



Gemeente  
West  
Maas en  
Waal



# STRUCTUURVISIE DORPEN 2025

West Maas en Waal





Structuurvisie dorpen 2025

West Maas en Waal

Titel	Structuurvisie dorpen 2025 West Maas en Waal
Opdrachtgever	Gemeente West Maas en Waal
Status	Vastgesteld door de raad op 30 april 2015
Datum	12 mei 2015
Teksten, afbeeldingen en foto's	<b>kien</b> ontwerp i.s.m. Gemeente West Maas en Waal
Uitgegeven door	<b>kien</b> ontwerp



Gemeente  
West  
Maas en  
Waal

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij **kien**ontwerp. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van **kien**ontwerp.

**kien**  
ontwerp

Zuidsingel 8a  
3811 HA Amersfoort  
0334328243

info@kientontwerp.nl  
www.kientontwerp.nl

Structuurvisie dorpen 2025

West Maas en Waal



# INHOUDSOPGAVE

---

<b>VOORWOORD</b>	7	<b>BIJLAGEN</b>	205
<b>INLEIDING</b>	9	Bijlage 1 – Literatuurlijst	207
<b>DEEL 1 LEVEN IN WEST MAAS EN WAAL</b>	11	Bijlage 2 – Verslag bewonersbijeenkomsten 22, 23 en 28 januari 2013	209
Inleiding	13		
Wonen	15		
Werken	19		
Voorzieningen	22		
Recreatie en toerisme	27		
Verkeer en vervoer	33		
Groen, natuur en water	37		
Milieu en veiligheid	43		
<b>DEEL 2 DORPSONTWIKKELINGSPLANNEN</b>	49		
Inleiding	51		
Dreumel	59		
Wamel	79		
Beneden-Leeuwen	97		
Boven-Leeuwen	117		
Alphen	135		
Maasbommel	153		
Altforst	169		
Appeltern	187		





# VOORWOORD

---

Eén toekomst voor de dorpen: samenwerken en promoten. Deze thema's komen voort uit een intensief participatietraject met bewoners en ondernemers in onze gemeente. Ze zijn in de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 uitgewerkt in 15 speerpunten. Een gezonde en veilige toekomst is niet vanzelfsprekend. Bij het merendeel van onze inwoners is duidelijk dat gemeente en inwoners op een andere manier met elkaar zullen moeten omgaan. Als we de leefbaarheid in onze dorpen willen behouden en versterken moeten we samen blijven werken aan een aantrekkelijke leefomgeving voor de huidige en nieuwe bewoners, voor ondernemers, werkenden, toeristen en recreanten. Gezamenlijk eraan werken dat West Maas en Waal in 2030 bekend staat als aantrekkelijke woon-, werk- en recreatiegemeente. Een gemeente waar jong en oud, starter en gezin graag wonen.

Voor u ligt de Structuurvisie dorpen 2025 voor de gemeente West Maas en Waal. Als uitwerking van de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 wordt hierin voor de komende tien jaar aangegeven waarin moet worden geïnvesteerd. De 15 speerpunten uit de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 vormen hierbij het uitgangspunt.

West Maas en Waal heeft een bewogen geschiedenis. De laatste jaren hebben vooral in het teken gestaan van ontwikkeling. De economische omstandigheden, de bevolkingsprognoses en een duurzame visie op de (water)veiligheid vragen om een herijking op de prioriteiten. Daarnaast doen zich binnen de gemeente nieuwe vraagstukken voor, die, gezien deze omstandigheden, op integrale wijze moeten worden opgelost.

De bevolking vergrijsst en ontgroent, de rol van de overheid wijzigt, en op verschillende plekken ontstaat leegstand. Een

goed voorzieningenniveau, passende zorg, een gezond verenigingsleven en het benutten van de kansen voor toerisme en recreatie moeten van West Maas en Waal een aantrekkelijke gemeente maken. Daarvoor is echter meer nodig dan de bouw van aantrekkelijke woningen alleen. Een prettige buitenruimte, uitstekend onderwijs, een goede bereikbaarheid en goed functionerende voorzieningen zijn ook belangrijk. Het benutten van de kansen op het gebied van toerisme en recreatie biedt daarnaast volop mogelijkheden voor werkgelegenheid.

De opgaven voor onze gemeente vragen om duidelijke keuzes. Het geld dat kan worden geïnvesteerd is beperkt. In deze structuurvisie zijn per dorp strategische projecten benoemd. Dit zijn projecten die een positieve invloed hebben op de leefbaarheid én de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen. Deze projecten moeten een voorbeeld vormen voor het benutten van de overige kansen die in de dorpen liggen. Keuzes maken is niet makkelijk, maar wel van essentieel belang.

West Maas en Waal kan de plannen in deze structuurvisie niet alleen uitvoeren. De inbreng van alle betrokken partijen, West Maas en Walers, andere overheden en marktpartijen is onontbeerlijk. Er wordt vooral gerekend op marktpartijen en particuliere initiatieven, met samenwerking als sleutelwoord. De gemeente vervult een regierol en is daarbij initiërend, faciliterend, stimulerend of uitvoerend.

Voor u ligt een document vol ambitie. Ambitieuw, maar realistisch, zoals dat past bij West Maas en Waal. Uitvoering van de plannen in deze visie is belangrijk om de leefbaarheid in de dorpen te behouden en te versterken, en vraagt veel van de gemeente en de inwoners. Met als resultaat vitale dorpen waar werk is, waar toeristen naartoe komen en waar mensen met plezier wonen.

**Sander (S.A.M) Bos**

*Projectwethouder Structuurvisie dorpen 2025*



# INLEIDING

---

Leefbaarheid in de dorpen van West Maas en Waal staat centraal in de visie op de toekomst. De komende jaren leiden sociale en economische ontwikkelingen tot veel veranderingen in de dorpen en in de relatie tussen de dorpen. De Visie Leefbaarheid Kernen 2030 bepaalt de koers op sociaal, maatschappelijk en economisch gebied. De in de koers geformuleerde ambitie is uitgewerkt in 15 speerpunten. Deze speerpunten zijn op ruimtelijk vlak in de structuurvisie verwerkt.

De opgave voor de komende jaren is het behoud van de vitaliteit van de dorpen. In de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 is in dit verband een koers benoemd: ‘Samenwerken en promoten’. Om de leefbaarheid van de dorpen te kunnen waarborgen is binnen de gemeente *samenwerking* op alle niveaus en binnen alle sectoren nodig. Voor het *promoten* is een aantrekkelijke gemeente belangrijk om toeristen, bedrijven en nieuwe inwoners aan te trekken. Vanuit hun eigen identiteit en kracht hebben de dorpen naar de toekomst gekeken en wordt West Maas en Waal (opnieuw) op de kaart gezet.

## **Visie Leefbaarheid Kernen 2030 – speerpunt 15**

In 2030 zijn de cultuurhistorische kwaliteiten van West Maas en Waal beschermd en bekend bij inwoners en toeristen.

### **Ambitie structuurvisie**

De cultuurhistorie vormt de ruimtelijke basis van alle dorpen en vanuit de cultuurhistorie heeft ieder dorp zijn eigen identiteit. Deze wordt ingezet om de ruimtelijke ontwikkelingen te verankeren in en aan het dorp.

Deze structuurvisie vormt een strategisch beleidsdocument dat de ruimtelijke ontwikkeling van West Maas en Waal tot 2023 op hoofdlijnen bevat. Er worden afwegingen gemaakt met betrekking tot concrete ruimtelijke initiatieven en waar mogelijk worden er keuzes gemaakt. Deze keuzes vormen de basis voor de uitvoering van concrete projecten. De beschreven koers is niet op alle terreinen concreet genoeg om een ruimtelijke vertaling

te kunnen krijgen. In de bij deze structuurvisie horende uitvoeringsagenda worden de processen die leiden tot een concrete ruimtelijke vertaling opgenomen. Deze processen maken deel uit van een voortdurende dialoog tussen de inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en de gemeente.

De structuurvisie toont de kenmerkende kwaliteiten van de

## **Visie Leefbaarheid Kernen 2030 – speerpunt 6**

In 2030 is West Maas en Waal een gemeente die met burgers en organisaties meedenkt hoe initiatieven werkelijkheid kunnen maken.

### **Ambitie structuurvisie**

Binnen de dorpen wordt ruimte gecreëerd voor ontmoeting, samenkomst, sport en verenigingen en evenementen.

verschillende dorpen in West Maas en Waal en de opgaven waarmee deze kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Binnen deze opgaven kunnen projecten worden gerealiseerd, waarbij het mogelijk te realiseren programma nog niet is bepaald. Hiermee biedt de structuurvisie een grote mate van flexibiliteit.

Deze structuurvisie is samen met de inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere betrokkenen tot stand gekomen (artikel 2.1.1 Bro). In de dorpen zijn verschillende participatiebijeentkomsten gehouden en heeft veel overleg plaatsgevonden. Hierbij is aangesloten op het participatietraject van de Visie Leefbaarheid Kernen 2030.

Deze structuurvisie bevat twee delen. Het eerste deel bevat het ruimtelijk beleid voor de hele gemeente. Deel twee schetst de visie op de ruimtelijke ontwikkeling per dorp.



Sveniek



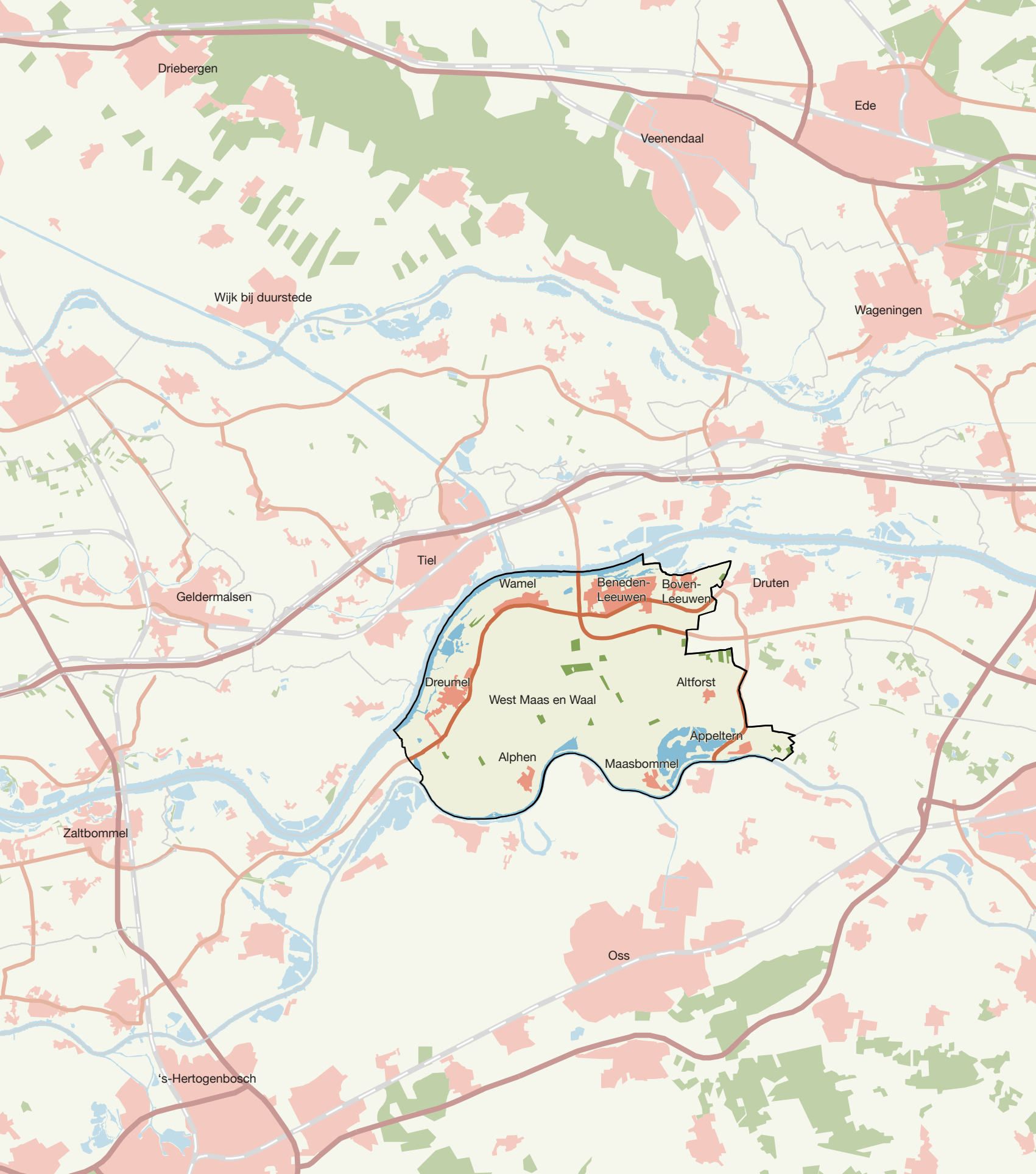
Favoriet

Bloembinderij

Combi

**DEEL1**

LEVEN IN WEST MAAS EN WAAL



Driebergen

Ede

Veenendaal

Wijk bij duurstede

Wageningen

Tiel

Wamel

Beneden-Leeuwen

Boven-Leeuwen

Druten

Geldermalsen

Dreumel

West Maas en Waal

Altforst

Alphen

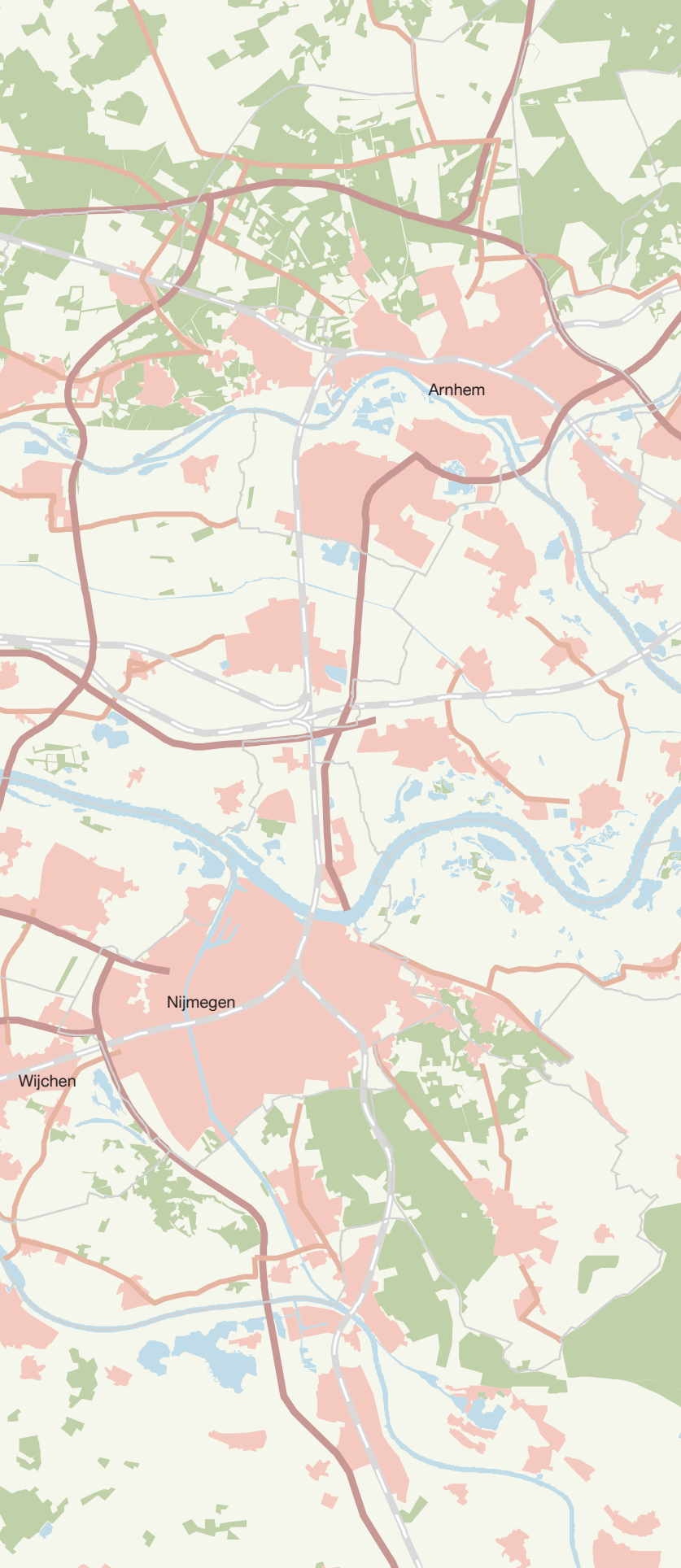
Maasbommel

Appeltorn

Zaltbommel

's-Hertogenbosch

Oss



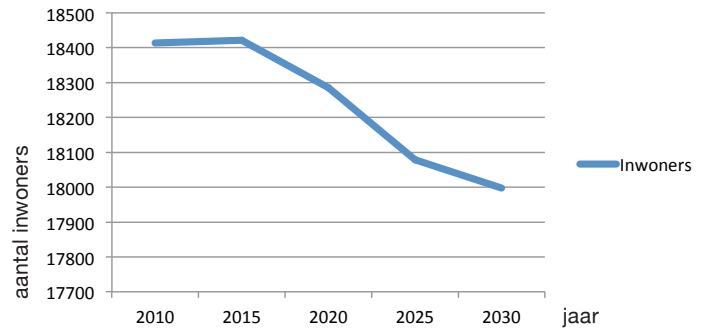
## INLEIDING

Gemeente West Maas en Waal ligt tussen de drie kernen Tiel, Druten en Oss. Op een hoger schaalniveau ligt de gemeente midden in de ruit Utrecht – Arnhem – Nijmegen – 's-Hertogenbosch. De ligging tussen de twee rivieren met elk een sterk eigen karakter maakt de gemeente uniek. De landschappelijke ligging biedt veel aanleidingen voor aangename woon- en werkmilieus en optimale mogelijkheden voor recreatie.

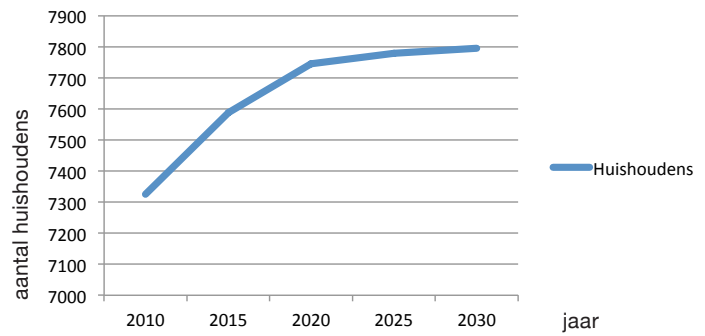
Het ruimtelijk beleid voor de gemeente is erop gericht de leefbaarheid in de kernen te behouden en te verbeteren. Dit vraagt om een heldere weergave van het beleid op hoofdlijnen.

In dit hoofdstuk wordt dit beleid op de ruimtelijke aspecten beschreven. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de onderliggende beleidsdocumenten.

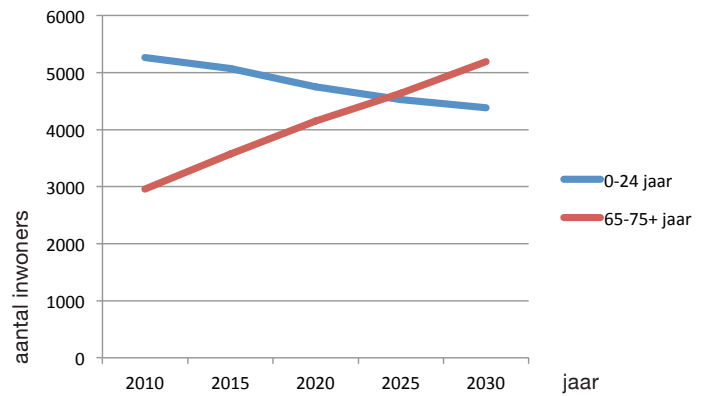
Alle sectoren die invloed hebben op de ruimtelijke beleving en daarmee het leven in West Maas en Waal komen in dit hoofdstuk aan bod. Het in dit hoofdstuk beschreven beleid voor de hele gemeente wordt in deel 2 van deze structuurvisie uitgewerkt in een ontwikkelingsplan per dorp.



Ontwikkeling aantal inwoners



Ontwikkeling aantal huishoudens



Ontgroening en vergrijzing



## WONEN

### Huidige situatie

De gemeente West Maas en Waal telt ongeveer 18.400 inwoners. De locatie van de dorpen is direct gerelateerd aan het landschap. Beneden-Leeuwen is de hoofdkern met 6.150 inwoners en ligt op de oeverwal aan de Waalzijde, net als Dreumel, Wamel en Boven-Leeuwen. De Maasdorpen Altforst, Maasbommel, Alphen en Appeltern zijn minder groot dan de Waaldorpen en hebben minder inwoners. Dit wordt mede veroorzaakt door de smallere oeverwal en rivierduin waarop deze dorpen liggen.

Dorp	Bewonersaantal
Dreumel	3.345
Wamel	2.438
Beneden-Leeuwen	6.150
Boven-Leeuwen	2.190
Alphen	1.645
Maasbommel	1.294
Altforst	529
Appeltern	828
Totaal	18.419

Bron: Gemeente West Maas en Waal 2015

De landelijke tendens is dat het aantal inwoners van 19 jaar en jonger afneemt (ontgroening) en het aantal inwoners van 65 jaar en ouder toeneemt (vergrijzing). In West Maas en Waal zijn deze verschuivingen hoger dan het landelijk gemiddelde. De grafiek op pagina 14 laat deze ontwikkeling goed zien.

De gemiddelde waarde van de woningvoorraad in de gemeente ligt ruim boven het landelijke (22%) en het provinciale (14%) gemiddelde. Daarnaast zijn er in de gemeente meer koopwoningen dan huurwoningen (ca. 70%-30%). De meeste huurwoningen die momenteel gerealiseerd worden zijn zorggeschikt. Hiermee wordt door de corporatie op een duurzame wijze

### Visie Leefbaarheid Kernen 2030 – speerpunt 11

In 2030 is West Maas en Waal beter bekend als aantrekkelijke plaats om te wonen.

#### Ambitie structuurvisie

Binnen de structuurvisie wordt ruimte geboden voor initiatieven die de identiteit en kwaliteit van de dorpen versterkt. Hierbij kan ook gekeken worden naar hergebruik van bestaande leegstaande gebouwen. Dit past in een duurzame toekomst. Hierbij dient de openheid in acht te worden genomen en zullen de kaders worden bepaald in de dorpskwaliteitsplannen.

ingespeeld op de toenemende behoefte aan zorg en het beleid en de wens om langer in de huidige woning te kunnen blijven wonen.

Uit de woningmarktscan 2011 van Companen blijkt dat er in de huidige situatie te weinig betaalbare woningen worden gerealiseerd of vrijkomen voor starters. Daarnaast is gebleken dat er in de koopsector nauwelijks een markt is voor appartementen. Bij koopappartementen speelt de locatie een cruciale rol. In de huidige markt is er vrijwel alleen vraag naar grondgebonden woningen.

In het eerste kwartaal van 2015 wordt in de Regio Rivierenland een regionaal woonbehoefte onderzoek uitgevoerd.

#### Visie

Het is een algemene uitgangspunt dat er, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht, wordt gebouwd naar behoefte.

#### Kwantitatieve ontwikkeling

De gemeente kent een voortdurende natuurlijke groei die in de loop van de tijd echter steeds verder is afgenomen door de vergrijzing. Doordat de huishoudens steeds kleiner worden is er

wel extra vraag naar woningen. De verwachting is dat er tussen 2010 en 2020 845 woningen bij moeten komen, waarbij rekening is gehouden met bijzondere factoren. De ontwikkelingen worden geconcentreerd in en om de kernen.

Op rijks en provinciaal niveau heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding van de dorpen. Inbreiding kan echter alleen onder de voorwaarde dat dit niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Uitbreiding wordt echter niet uitgesloten.

In de periode tot 2030 zal inbreiding vooral plaatsvinden in de vorm van herontwikkeling. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om oude woningen of om andere vrijkomende functies zoals bedrijfsgebouwen en voorzieningen. Door herontwikkeling hiervan wordt de aanwezige ruimte optimaal benut, worden verpaupering en leegstand tegengegaan en kan een structurele versterking van het dorp plaatsvinden. Mede hierdoor wordt de leefbaarheid van de dorpen behouden.

### **Kwalitatieve ontwikkeling**

Bij de inbreidingslocaties mag het karakter van de landelijke kernen niet verloren gaan. Er moet bij ontwikkelingen zorgvuldig worden omgegaan met cultuurhistorische elementen zoals lintbebouwing, dijkbebouwing en andere bijzondere karakteristieke of monumentale bebouwing en ruimtes. Identiteit bepalende ruimtes, bebouwing en bebouwingsstructuur zorgen voor een verhoogde kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte. De locatie bepaalt de bebouwingsvorm en architectonische uitstraling van de woningen.

### **Woonmilieus en doelgroepen**

De in ontwikkeling zijnde en toekomstige woningbouw is met name gericht op ouderen en starters. Dit om de vraag van ouderen naar zorg te accommoderen en meer starters een plek te geven in de gemeente. Hierbij moet goed worden gekeken naar een binnengemeentelijke spreiding. Nieuwe woningbouw moet aansluiten op de sociale binding in de dorpen. Verder moet er sprake zijn van voldoende menging van leeftijdsgroepen.

### *Ouderen*

In de gemeente is het de wens en op rijksniveau is het beleid dat ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen (speerpunt 4 VLK). Woningen moeten geschikt zijn of kunnen worden gemaakt voor een basisniveau aan zorg. Hierbij moet rekening worden gehouden met een realistische spreiding van zorgwoningen in het dorp en in de gemeente.

### *Starters*

Voor starters moet voldoende aanbod op de woningmarkt zijn. Nieuwbouw van betaalbare grondgebonden woningen is voor deze doelgroep vereist. Dit moet met maat gebeuren om de neerwaartse druk op de prijzen van de bestaande koopwoningen te verminderen. Bij de ontwikkeling van deze categorie woningen moet zorgvuldig een afweging worden gemaakt met betrekking tot de locatie.

### **Visie Leefbaarheid Kernen 2030 – speerpunt 4**

In 2030 blijven West Maas en Waters zo lang mogelijk in hun huidige woning wonen. Op het moment dat thuis wonen niet meer gaat wordt hoogwaardige zorg verleend op centrale zorglocaties in de gemeente.

### **Ambitie structuurvisie**

Zorgservicepunten maken deel uit van de opgaves voor maatschappelijke knooppunten in de dorpen. Nieuwe woningen zijn zo veel mogelijk zorggeschikt of eenvoudig zorggeschikt te maken. Automatisering kan hier een grote bijdrage aan leveren. Lang thuis blijven wonen vraagt ook om voldoende hulp in de directe leefomgeving. Dit gaat verder dan saamhorigheid. In de dorpen is voldoende menging in leeftijdsgroepen daarvoor van belang. Binnen de structuurvisie is ruimte voor woningen en woonmilieus voor jong en oud.

### *Algemeen*

Bij de ontwikkeling van alle categorieën woningen geldt dat de locatie de bebouwingsvorm en architectonische uitstraling van de woningen bepaalt.

### **Handboek Bestemmingsplannen**

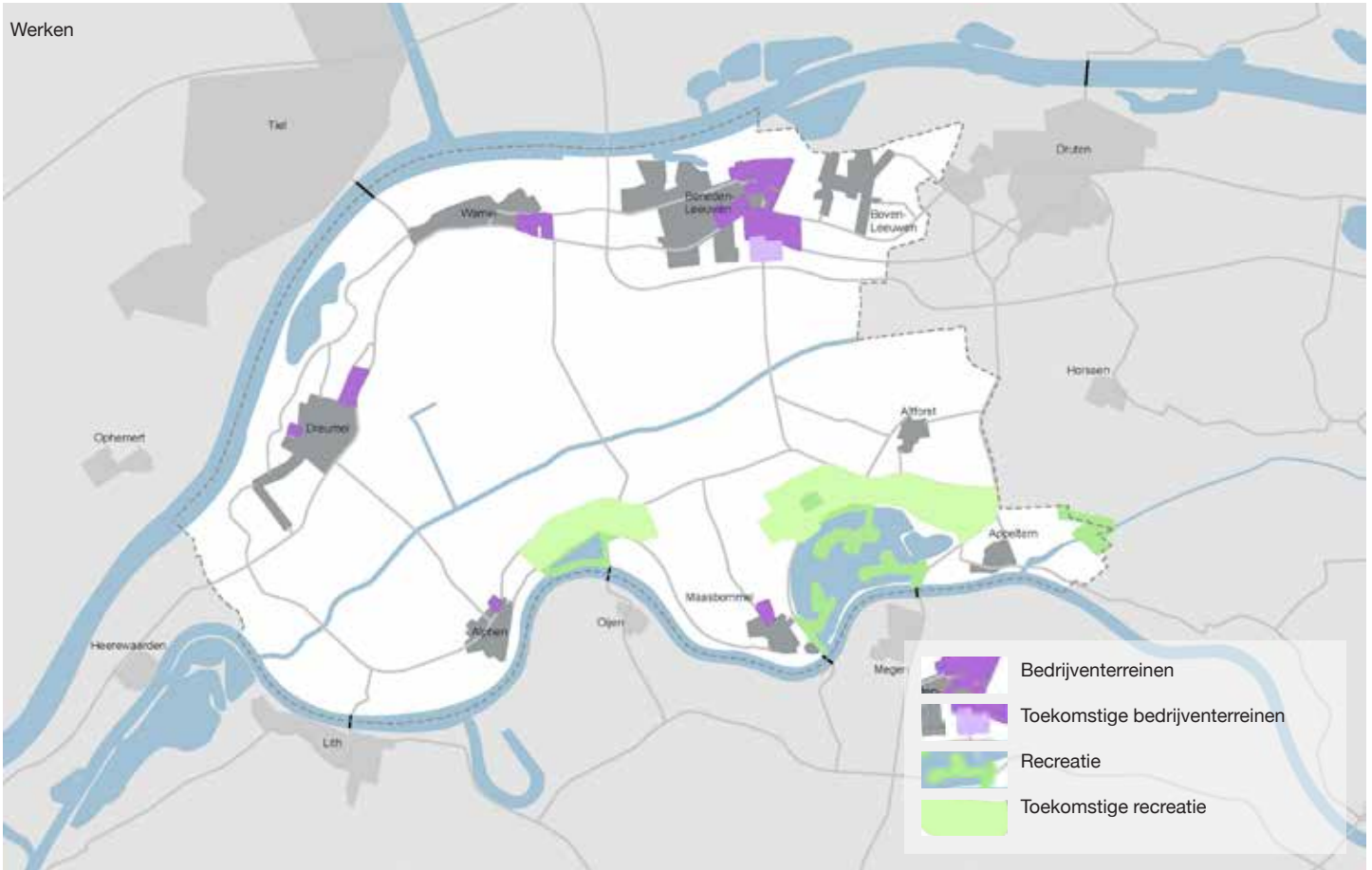
Er is een Handboek Bestemmingsplannen Dorpskommen opgesteld. In dit handboek wordt gemotiveerd aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met onderwerpen als de bouw van bijgebouwen, inwoning, ondergronds bouwen, antennebeleid en bouwvlakken. Bij nieuwe plannen moet van de regelgeving uit dit het Handboek gebruik worden gemaakt. Er is ruimte voor

plannen die conserverend, maar ook ontwikkelingsgericht zijn. Hierdoor kunnen kwalitatieve elementen worden behouden en kan worden ingespeeld op zwakke punten als leegstand en verpaupering.

Doordat het handboek ruimte biedt voor flexibiliteit, kan tot op zekere hoogte ook flexibel worden omgegaan met de invulling van de woonfunctie. Het handboek biedt onder meer ruimte voor de inpassing van mantelzorg, Bed & Breakfast en beroepen aan huis.

Deze structuurvisie geeft een verdergaande invulling aan de kwaliteiten die behouden en versterkt moeten worden.

Werken



## WERKEN

Door de centrale ligging in het land en de recreatieve mogelijkheden is de gemeente West Maas en Waal een gebied vol kansen voor werkgelegenheid. Traditioneel is er veel werkgelegenheid in de agrarische sector in het gebied. Hierin zijn weinig nieuwe banen beschikbaar, waardoor andere sectoren een belangrijkere rol krijgen in het aanbieden van arbeidsplaatsen. De vergrijzing biedt bovendien kansen voor de dienstverlening. In het traject van de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 is een mix van bedrijvigheid één van de speerpunten. Daarbij moet gedacht worden aan nieuwe initiatieven binnen recreatie en toerisme en kansen voor werkgelegenheid op het gebied van industrie en logistiek, agrarische bedrijvigheid en zzp'ers. De agrarische bedrijvigheid vindt vooral buiten de dorpen in de komgronden plaats en wordt in deze structuurvisie niet verder besproken.

### **Detailhandel**

#### *Huidige situatie*

In bijna elke kern is detailhandel aanwezig. Alleen in het dorp Altforst (550 inwoners) mist een winkelfunctie voor de dagelijkse behoeften.

#### *Visie*

Binnen de gemeente is het behoud en de versterking van de detailhandelstructuur het uitgangspunt. Om dit concreet te maken is er een regionale detailhandelsvisie opgesteld en vastgesteld. Binnen de regionale detailhandelsvisie is ruimte voor het, binnen wettelijke kaders, starten van detailhandel in recreatiegebieden of als zelfstandige ontwikkeling. Leegstand moet zo veel mogelijk worden voorkomen door de concentratie van detailhandel. In de grote kernen Dreumel en Beneden-Leeuwen wordt winkelconcentratie bevorderd. In de kleine dorpen moet, gelet op de leefbaarheid, flexibel worden omgegaan met functiewisselingen door ontheffingen en/of bestemmingsplanherzieningen. Op die manier werkt de gemeente mee aan het behoud en de versterking van de detailhandel in de kleine kernen.

Bij elke ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersafhandeling. Als detailhandel wegvalt in de kern moet voor die locatie een nieuwe functie worden gezocht. Per locatie moet worden bekeken welke functie en omvang passend is. Hierbij moet gedacht worden aan andere detailhandel, een maatschappelijke functie of een woonfunctie.

### **Bedrijventerreinen**

#### *Huidige situatie*

De meeste bedrijven zijn gevestigd in de dorpen aan de Waalzijde. Deze bedrijven zorgen voor veel werkgelegenheid in de hele gemeente. De grootste concentratie van bedrijventerreinen ligt in Beneden-Leeuwen en Boven-Leeuwen, maar ook Dreumel, Wamel, Alphen en Maasbommel hebben een bedrijventerrein. In de dorpen aan de Maaszijde is toerisme en recreatie een belangrijke economische kracht. De ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatie en toerisme zijn uitgewerkt in het hoofdstuk Recreatie.

Om overaanbod te voorkomen heeft de gemeente West Maas en Waal met regio Rivierenland afspraken gemaakt over de te ontwikkelen bedrijventerreinen. Dit heeft geresulteerd in het Regionaal Programma Bedrijventerrein Rivierenland (2011). In het afsprakenkader is afgesproken dat in de gemeente alleen ruimte is voor lokale en regionale bedrijven en dat de wensen van de bedrijven centraal staat. Voor bovenregionale bedrijven is ruimte op de bedrijventerreinen in Tiel en Zaltbommel. Binnen de gemeente is begin 2015 nog één bedrijventerrein in ontwikkeling en op drie terreinen zijn nog kavels te koop.

#### *Visie*

De vraag naar bedrijventerreinen neemt de komende decennia af, zo blijkt uit economische modellen van het Centraal Planbureau en het Bureau Economisch Onderzoek van de Provincie Gelderland. Er blijft binnen de gemeente wel ontwikkelcapaciteit nodig en het aantrekken van nieuwe bedrijven staat hoog op de agenda.

### Visie Leefbaarheid Kernen 2030 – speerpunt 13

In 2030 is in West Maas en Waal een mix van bedrijvigheid.

#### Ambitie structuurvisie

Naast de eventuele mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen wordt er veel aandacht besteed aan de bestaande bedrijventerreinen en de huidige ondernemers. Voor een aantal bedrijventerreinen spelen nieuwe thema's zoals revitalisering, herstructurering en verdichting.

Naast de eventuele mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen wordt er veel aandacht besteed aan de bestaande bedrijventerreinen en de huidige ondernemers. Voor een aantal bedrijventerreinen spelen nieuwe thema's zoals revitalisering, herstructurering en verdichting.

Naast de verkoop van beschikbare kavels en de ontwikkeling van nieuwe terreinen is een aantal bedrijventerreinen verouderd of gaat de komende jaren verouderen. Ten behoeve van de leefbaarheid op deze terreinen en de versterking van de concurrentiepositie moeten zij in de toekomst worden gerevitaliseerd en/of herontwikkeld. Dit biedt kansen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid, beheer en parkmanagement. Daarnaast kan dit leiden tot ontwikkelcapaciteit, waardoor de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen kleiner wordt.

Het is hierbij de uitdaging is om de bestaande bedrijventerreinen te vernieuwen en verdichten, waarbij aandacht is voor de landschappelijke inpassing. Per locatie en per dorp moet een zorgvuldige afweging worden gemaakt op welke wijze de leefbaarheid en de herkenbaarheid van het dorp en het bedrijventerrein kunnen worden behouden en vergroot. Ontsluiting via woongebieden is ongewenst. Ten behoeve van de leefbaarheid moet hinder van bedrijven binnen de toelaatbare grenzen blijven.

In het nieuwe herijkte RPB (Regionaal Programma Bedrijven) zal de locatie Veesteeg-Zuidwest in Beneden-Leeuwen tegen het licht worden gehouden. Deze ontwikkeling van 4,5 ha (netto) kan alleen doorgang vinden als er wordt voldaan aan de aantoonbare behoefte en de ladder voor duurzame verstedelijking (voormalige SER-ladder).

#### Horeca

##### *Huidige situatie*

In de gemeente zijn cafés en eetgelegenheden verspreid over de dorpen aanwezig. Om overlast van horeca zo veel mogelijk te beperken is beleid ten aanzien van horeca opgesteld. Binnen dit beleid zijn coffeeshops in de gemeente niet welkom.

##### *Visie*

Vooraf in en bij de kernen zijn er kansen voor de horeca. Wil de horeca goed functioneren, dan moet deze evenwichtig verdeeld zijn over de dorpen. De dorpshuizen kunnen als versterking van de functie een horecavergunning aanvragen.

Horecagelegenheden moeten altijd zorgvuldig worden ingepast in hun (woon) omgeving in verband met mogelijke overlast. De recreatieve kerngebieden in de gemeente bieden kansen voor de horeca. Het gaat hierbij om de recreatieve dragers zoals de Tuinen van Appeltern, de Gouden Ham, de Schans, de Tuut en recreatieve routes langs en over de dijken. Flexibiliteit is gewenst om het toerisme maximaal te exploiteren. Het gaat hierbij vooral om de dorpen aan de Maaszijde, maar ook in de dorpen aan de Waalzijde liggen kansen naar aanleiding van het provinciaal project Waalweelde.

#### Beroep en bedrijf in een woonhuis

##### *Huidige situatie*

Het Handboek Bestemmingsplannen biedt volop ruimte voor beroep en bedrijvigheid aan huis. Bij de woningen moet de voornaamste functie een woonfunctie blijven, waarbij maximaal

40% van de vloeroppervlakte van de begane grond voor de beroeps- of bedrijfsfunctie kan worden gebruikt, tot een maximum van 80m<sup>2</sup>. Zo biedt deze regelgeving ruimte voor zzp'ers en (jonge) tweeverdieners die vanuit huis willen werken.

#### Visie

Het huidige beleid met betrekking tot de mogelijkheden van beroep of bedrijf aan huis zal op dezelfde wijze worden voortgezet.

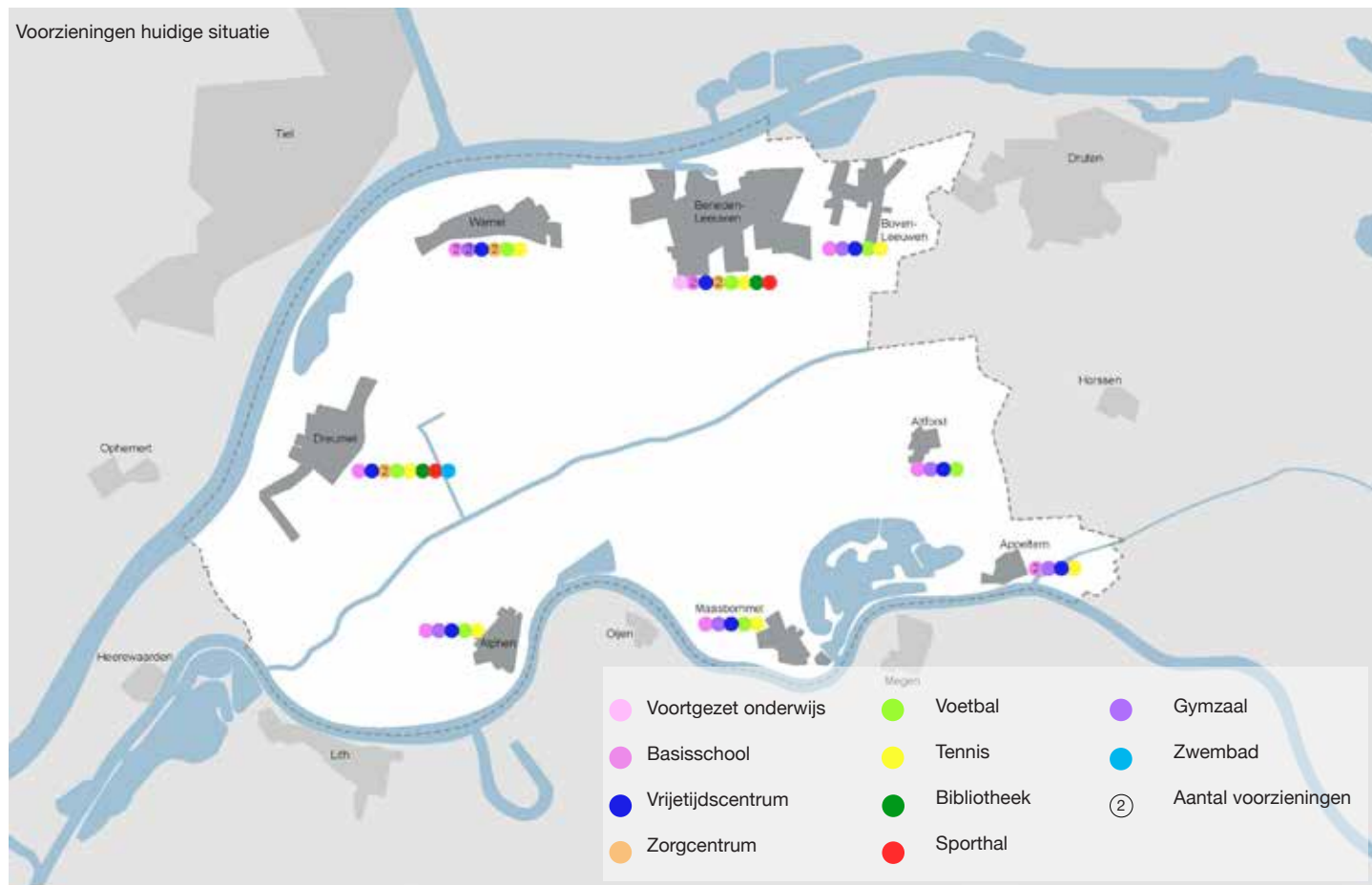
## Seksinrichtingen

### Huidige situatie

Een seksinrichting past niet bij het karakter van de gemeente. Op basis van jurisprudentie moet er binnen de gemeente minimaal één seksinrichting zijn toegestaan. Er is daarom in de gemeente ruimte voor maximaal één seksinrichting. Deze is planologisch vergund in Altforst. De leefbaarheid in de omgeving van de inrichting dient te worden gewaarborgd.

#### Visie

Het huidige beleid met betrekking tot de mogelijkheden van seksinrichtingen zal op dezelfde wijze worden voortgezet.



## VOORZIENINGEN

### Huidige situatie

Het onderwijs en het verenigingsleven zijn erg belangrijk voor het contact tussen inwoners van West Maas en Waal onderling en daarmee de leefbaarheid in de kernen. Ontwikkelingen als vergrijzing, ontgroening en individualisering vormen bedreigingen voor de bezettingsgraad van de scholen en het voortbestaan van verenigingen. Ook de behoefte aan zorg neemt toe.

### Visie

Onderwijsvoorzieningen en verenigingen moeten verdergaand samenwerken. Ten behoeve van de zorg wordt specialistische hulp centraal vanuit meerdere punten aangeboden en de overige zorg wordt zo veel mogelijk naar de mensen toe gebracht. Voor alle dorpen wordt gestreefd naar het creëren van een maatschappelijk knooppunt voor ontmoeting. Hierin kunnen onderwijs, opvang, zorg en/of sport een plek krijgen. Ontmoeting en sociale cohesie is hierbij belangrijker dan een volledig aanbod per dorp. De ontwikkeling van maatschappelijke knooppunten is maatwerk. Per dorp kunnen de samenwerkingsverbanden verschillen. Per voorziening moet een afweging worden gemaakt welke vorm, grootte en samenwerking het beste bij de functie past. Een integrale aanpak kan voor alle partijen een meerwaarde opleveren en kansen bieden voor de sociale cohesie binnen de kernen. Een centraal ontmoetingspunt kan de motor vormen voor particulier initiatief en een basis voor vrijwilligerswerk.

Voor de huisvesting van deze maatschappelijke knooppunten wordt in de eerste instantie gekeken of bestaande private en publieke accommodaties in aanmerking komen. Verbouw en nieuwbouw van maatschappelijke accommodaties bieden alleen kansen als die maatschappelijk wenselijk en financieel haalbaar zijn.

### Visie Leefbaarheid Kernen 2030 – speerpunt 2

In 2030 is kwalitatief goed onderwijs voor leerlingen het criterium voor de aanwezigheid van scholen. De scholen kiezen voor samenwerking om kwalitatief goed onderwijs te kunnen bieden.

### Ambitie structuurvisie

Vooruitlopend op eventuele samenwerkingsverbanden worden de ruimtelijke kansen van de locaties verkend. Scholen gaan samenwerken en gaan mogelijk op in één gebouw. Hierbij wordt gezocht naar aantrekkelijke samenwerkingsvormen met andere voorzieningen. Het creëren van ontmoetingsplekken staat daarbij centraal. Deze ontmoetingsplekken worden de maatschappelijke knooppunten genoemd. Alle maatschappelijke activiteiten komen hier samen. Door functies te bundelen komen er ook locaties vrij. Meestal zijn dit plekken midden in het dorp. Voor deze plekken worden binnen de structuurvisie de ruimtelijke kansen verkend.

### Basisonderwijs

#### Huidige situatie

De basisschool geldt als een belangrijke dorpsvoorziening in West Maas en Waal. Niet alleen als educatieve instelling, maar ook als ontmoetingsplaats voor ouders. Door de ontgroening loopt het aantal leerlingen per basisschool terug. Kwaliteit zit in het onderwijs zelf, maar ook in het ontwikkelen van vriendschappen met leeftijdsgenoten en sociale vaardigheden. Een gymzaal in de buurt past bij kwalitatief goed onderwijs.

#### Visie

Om de kwaliteit te waarborgen is samenwerking tussen de scholen vereist. Dit wordt ook vanuit de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 voorgesteld.



## **Middelbaar onderwijs**

### *Huidige situatie*

Het middelbaar onderwijs wordt centraal verzorgd vanuit het Pax Christi College. In Druten staat de hoofdvestiging en een juniorcollege voor de eerste- en tweedejaars leerlingen. In Beneden Leeuwen staat ook een juniorcollege voor de eerste- en tweedejaars leerlingen.

### *Visie*

Het Pax Christi College werkt samen met de lokale arbeidsmarkt. Dit biedt kansen om scholieren aan de gemeente te binden en jongeren in de gemeente te houden.

Ook voor het middelbaar onderwijs is een daling van leerlingaantallen te zien. De organisatiestructuur van het Pax Christi College is zodanig opgezet dat deze daling geen invloed heeft op het functioneren van de school tot 2023. De gebouwstructuur en uitstraling van het gebouw maakt het mogelijk vrijkomende ruimtes te gebruiken voor andere functies.

## **Opvang**

### *Visie*

Onder opvang vallen buitenschoolse opvang, kinderdagverblijven en peuterspeelzalen. Het doel is om deze functies samen met de basisscholen als een maatschappelijk knooppunt van onderwijs en opvang te accommoderen. Samenwerking kan leiden tot het samenvoegen van accommodaties die samen een Integraal Kind Centrum (IKC) kunnen gaan vormen. Door de ontgroening moet rekening worden gehouden met het wegvallen van basisscholen in de dorpen. Hierdoor zal de vraag naar opvangfuncties lokaal afnemen. Dit kan inhouden dat dorpen de invulling van het maatschappelijke knooppunt door het verdwijnen van onderwijs en opvang verliezen. Door ontwikkelingen in het verenigingsleven en in de zorg kan dit effect deels opgevangen worden.

In dorpen waar een basisschool wordt geacommodeerd biedt dit kansen om het fysieke cluster te versterken. Hierbij is een

gedegen ruimtelijke inpassing van belang. Versterking van de hoofdstructuur en de dorpsidentiteit zijn hierbij leidend.

## **Zorg**

### *Huidige situatie*

Door de vergrijzing neemt de behoefte aan zorg toe. Dit biedt kansen voor de werkgelegenheid, maar vereist ook een duidelijke visie over hoe de zorg per dorp wordt aangepakt. Doordat thuis wonen wordt gestimuleerd, moeten de woningen, de voorzieningen en de infrastructuur hieraan worden aangepast.

### *Visie*

De bewoners blijven het liefst zo lang mogelijk in hun eigen dorp wonen. Dit vergt vrijwilligers en mantelzorg. Ook moeten er voldoende zorggeschikte woningen in een dorp aanwezig zijn. Door technische verbeteringen en digitaal contact is thuis wonen ook langer mogelijk. Het zorggeschikt maken door de bewoners van de eigen woning wordt zo veel mogelijk gestimuleerd. Het is daarbij zinvol om huisautomatisering (domotica) te stimuleren en om eigenaren en instellingen daarin te laten investeren.

Per dorp moet worden ingespeeld op de vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen met verschillende behoeftes, zodat de inwoners zo lang mogelijk in het eigen dorp kunnen blijven wonen.

Het is wenselijk om zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen. De randvoorwaarden hieromtrent worden uitgewerkt in de dorpskwaliteitsplannen.

## **Ontmoetingsplek en woonservicegebieden**

### *Visie*

Er wordt naar gestreefd dat elk dorp kan functioneren als woonservicegebied zodat mensen langer thuis en in de kern kunnen blijven wonen (speerpunt 4 VLK). Een woonservicegebied is een gebied waarbinnen een minimum pakket aan ondersteuning wordt gegarandeerd. Binnen dit gebied zijn één of meerdere servicepunten aanwezig. Dit servicepunt is tevens een ontmoetingsplek.

### Visie Leefbaarheid Kernen 2030 – speerpunt 9

In 2030 heeft West Maas en Waal een hoogwaardige digitale infrastructuur; ook in het buitengebied.

#### Ambitie structuurvisie

Ontwikkelingen om de dorpen te stimuleren in de aanleg van een hoogwaardige digitale infrastructuur. Ruimtelijke ontwikkelingen worden duurzaam uitgevoerd zodat toekomstige vormen van communicatie zonder extra kosten makkelijk kunnen worden ingevoegd.

tingsplek en biedt minimaal ruimte voor ontmoeting, activiteiten, informatie en advies. Een servicepunt kan deel uitmaken van de maatschappelijke knooppunten in de dorpen. Een ontmoetingsplek verlaagt de vraag naar zorg en is mede daarom zinvol om in te investeren. Hierbij moet duidelijk zijn dat de inhoud van een servicepunt en maatschappelijk knooppunt sterk kan verschillen. Op basis van de grootte van het dorp en de behoefte wordt bekeken of in ieder dorp een basisniveau aan voorzieningen of functies nodig is, te weten een ontmoetingsfunctie (inclusief activiteiten), vervoer en planbare zorg.

Ook voor de kernen aan de Maas moet worden gezocht naar financieel draagvlak om deze woonservicepunten te realiseren. Door de aantrekkingskracht van voorzieningen verhuizen ouderen met een grotere zorgbehoefte naar de kernen Dreumel, Wamel en Beneden-Leeuwen, waar intramurale zorg wordt aangeboden. Ook hier moet voldoende capaciteit worden gecreëerd die inspeelt op de verwachte vraag naar zorg en seniorenwoningen in de toekomst.

#### Sport

##### *Huidige situatie*

Door de krimp en de ontgroening staan ook de sportvoorzieningen onder druk. In de meeste dorpen zijn een voetbalvereniging en een tennisvereniging aanwezig. Het verenigingsleven is iets wat de inwoners van een dorp bindt.

### Visie Leefbaarheid Kernen 2030 – speerpunt 4

In 2030 blijven West Maas en Waters zo lang mogelijk in hun huidige woning wonen. Op het moment dat thuis wonen niet meer gaat wordt hoogwaardige zorg verleend op centrale zorglocaties in de gemeente.

#### Ambitie structuurvisie

De structuurvisie biedt ruimte voor de ontwikkeling van maatschappelijke knooppunten. Zorg krijgt binnen deze knooppunten ruimte voor een steunpunt. Thuis wonen, zorggeschikte woningen, vergrijzing en mantelzorg vraagt om ontwikkelingsruimte voor verschillende doelgroepen. De jonge energieke bewoner helpt de oudere hulpbehoevende bewoner. Zo doen we dat in West Maas en Waal. Voor jong en oud wordt in alle dorpen ruimte geboden een eigen woonplek te vinden of te maken. Goede (digitale) infrastructuur ondersteunt een goede samenwerking en communicatie.

In Dreumel en Beneden-Leeuwen zijn sporthallen aanwezig. Alle kernen hebben een gymzaal, maar deze zijn te klein voor zaalsporten.

#### Visie

Als verschillende verenigingen uit een dorp samenwerken, moet efficiënter kunnen worden omgegaan met kosten en vrijwilligers. Hierbij kan worden gedacht aan het gezamenlijk gebruik van velden, kantines en kleedkamers en aan gemeenschappelijk beheer. Samenwerking met scholen, welzijnsorganisaties en buurthuizen biedt kansen. Daarnaast kan sport deel uitmaken van de maatschappelijke knooppunten. Zelfstandige sportknooppunten met sport- en jeugdtonken kunnen ontmoetingsplekken zijn waar jeugd en sport samenkomen.

Deze clustering binnen een dorp is niet altijd een oplossing als er in de toekomst door ontgroening onvoldoende animo is voor

de vereniging. Dan moet worden samengewerkt met verenigingen uit andere dorpen binnen of buiten de gemeentegrenzen. Dit versterkt dan minder de binding in een dorp, maar biedt kansen om de inwoners van de dorpen met elkaar te verbinden. Op deze manier kan het verenigingsleven levend gehouden worden.

### **Maatschappelijk knooppunt**

#### *Visie*

In elk dorp streven we naar één maatschappelijk knooppunt om de sociale cohesie te versterken. Het maatschappelijk knooppunt vormt een plek voor ontmoeting, educatie en opvang binnen het dorp. De uitingsvorm van dit knooppunt kan per dorp verschillen en is onder andere afhankelijk van de sociale en demografische opbouw van het dorp. Het maatschappelijk knooppunt heeft een ontmoetingsfunctie die door het mogelijk wegvallen van andere maatschappelijke functies in een dorp essentiëler wordt. De dorpsgemeenschappen kenmerken zich door het grote aantal vrijwilligers en de saamhorigheid. Deze kwaliteiten zijn in de toekomst noodzakelijk om de voorzieningen in alle voorzieningscategorieën bereikbaar te houden voor de inwoners.

De maatschappelijke knooppunten hebben onderhoud nodig. Door samenwerking kan efficiënter met de kosten worden omgegaan. Ook kan het maatschappelijk knooppunt een horecafunctie herbergen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de landelijke wetgeving omtrent oneerlijke mededinging.

### **Zwembad**

#### *Huidige situatie*

In Dreumel is een buitenzwembad aanwezig. Deze functie versterkt het ernaast gelegen sport- en jongerencluster met onder meer het multifunctionele centrum. Sinds 2011 heeft de gemeente geen binnenzwembad. De gemeente werkt mee aan private ontwikkelingsplannen voor een binnenzwembad bij de Gouden Ham.

### **Bibliotheek**

#### *Huidige situatie*

Momenteel is er een vaste vestiging van de bibliotheek in Beneden-Leeuwen en in Dreumel. In Boven-Leeuwen, Maasbommel, Wamel en Appeltern zijn bibliotheeksteunpunten. Via MijnBibliotheek op [www.bibliotheekrivierenland.nl](http://www.bibliotheekrivierenland.nl) en de Bibliotheek-App (te downloaden op [www.bibliotheekrivierenland.nl](http://www.bibliotheekrivierenland.nl)) kan iedereen online de catalogus inzien en de diverse beschikbare materialen reserveren. Op diverse basisscholen zijn leespunten ingericht.

#### *Visie*

In Beneden-Leeuwen moet een nieuwe locatie voor de bibliotheek worden gevonden. Een combinatie met andere maatschappelijke functies lijkt voor de hand liggend. Daarnaast wordt gestreefd naar bibliotheeksteunpunten in iedere kern, als er een lokale partij is die het steunpunt onder kan brengen. De bibliotheek is bezig met uitbreiding van haar digitale dienstverlening waaronder het uitbreiden van het aantal geschikte e-books.

Er moet worden onderzocht op welke wijze deze functie het best ingepast kan worden. Hierbij is het logisch de bibliotheekfunctie met andere maatschappelijke functies te combineren in de maatschappelijke knooppunten. Dit biedt kansen voor een efficiëntieslag in kosten en een kwaliteitsimpuls door ruimere openingstijden.

### **Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG)**

#### *Huidige situatie*

Sinds 2012 is het verplicht een Centrum Jeugd en Gezin (CJG) in de gemeente te hebben. Mede vanwege de invoering van de Jeugdwet is het CJG sinds 1 januari 2015 opgegaan in Vraag-Wijzer West Maas en Waal dat gehuisvest is in het Dienstencentrum Welzijn en Zorg in Beneden-Leeuwen.

## **Cultuur**

### *Huidige situatie*

Het cultuurbeleid voor de gemeente is vastgelegd in de Kadernota Cultuur 2012-2015. Cultuur is geen kunst!. Binnen de gemeente is Streekhistorisch Museum Tweestromenland aanwezig.

### *Visie*

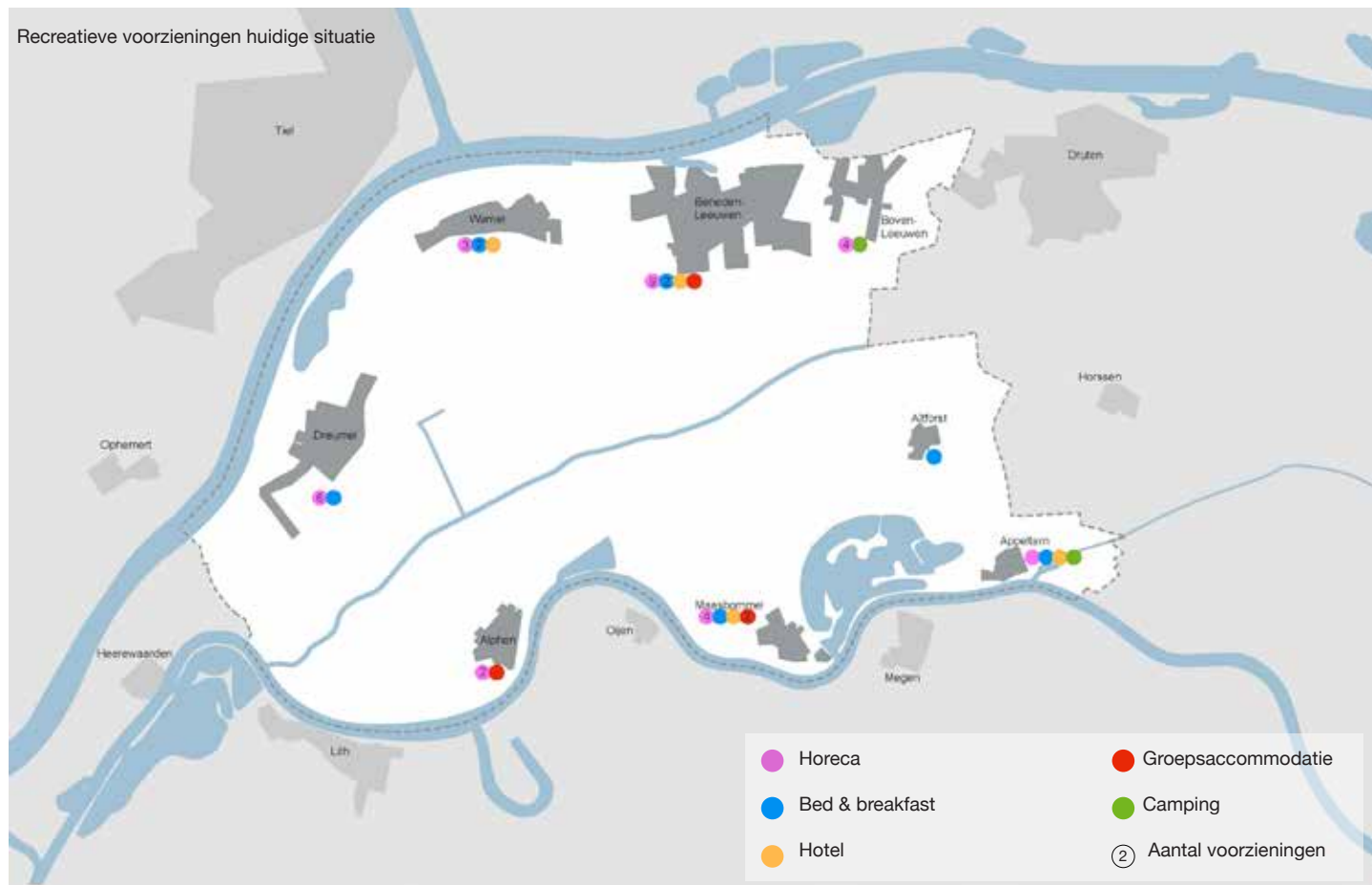
Het streven is het behouden van en waar mogelijk uitbreiden van culturele voorzieningen, de inwoners in aanraking laten komen met cultuur en verbindingen tussen de culturele voorzieningen faciliteren.

## RECREATIE EN TOERISME

### Huidige situatie

De gemeente ligt omsloten door de rivieren Maas en Waal. Op de Maas is vooral pleziervaart te zien en in mindere mate beroepsvaart. Op de Waal vaart met name beroepsvaart. De rivieren met de uiterwaarden en dijken hebben een grote aantrekkingskracht. Tussen de rivieren heeft de gemeente een landelijk karakter met veel historische elementen, wandelpaden, fietsnetwerken en een aantal recreatieve trekkers. Dit levert veel kansen op voor recreatie en toerisme.

De gemeente heeft twee recreatieve kerngebieden aan de Maaszijde die samenhangen met de mogelijkheden voor de pleziervaart. Dit zijn de gebieden De Schans en de Gouden Ham. De recreatieve waarde van deze kerngebieden wordt versterkt door de aanwezigheid van de landelijk bekende Tuinen van Appeltern. Hiernaast is het gebied rondom de Gouden Ham binnen het regionaal recreatief beleid aangewezen als één van de recreatieve hotspots van Rivierenland.



Voor de recreatieve kerngebieden, die buiten de kernen zijn gelegen, wordt nog de structuurvisie recreatieconcentratiegebieden opgesteld. De dorpen bij deze kerngebieden kunnen meeprofiteren van deze recreantentekkers. De versterking en ontwikkeling van de kerngebieden biedt ruimte voor nevenfuncties en levert meer werkgelegenheid. De lokale bevolking kan hiervan profiteren door de voorzieningen te gebruiken en doordat banen beschikbaar komen. Daarnaast kan deze ontwikkeling leiden tot de verbreding van het lokale ondernemerschap. Zo zijn er binnen de gemeente tal van initiatieven als fietsen-, solex- en scooterverhuur, georganiseerde struintochten, activiteiten met dieren, oude ambachten en een vrije markt.

#### *Visie*

In het beleid staat samenwerking tussen gemeenten, brancheorganisaties en belangenbehartigers, maar ook samenwerking tussen deze partijen en (potentiële) ondernemers centraal. Daarnaast werkt de gemeente met de regio Rivierenland samen om de recreatieve voorzieningen goed op elkaar af te stemmen. De primaire doelgroepen voor het toerisme zijn ouderen en jonge gezinnen. Ook de inwoners kunnen in en om de dorpen recreëren via verenigingen, sport en andere activiteiten. Deze functies dragen bij aan de leefbaarheid in en rond de dorpen.

#### **Visie Leefbaarheid Kernen 2030 – speerpunt 13**

In 2030 is in West Maas en Waal een mix van bedrijvigheid.

#### **Ambitie structuurvisie**

Het bestaande netwerk van fietspaden maakt de dorpen bereikbaar. De sterke eigen identiteit van de dorpen wordt gebruikt om de dorpen te promoten. Een duidelijke ruimtelijke structuur en een eenduidig ingerichte openbare ruimte maken de dorpen aantrekkelijk voor bezoekers.

#### **Toeristische objectbewegwijzering**

##### *Huidige situatie*

In de gemeente is een herkenbare bewegwijzering voor recreatie en toerisme door middel van bruine borden. De bewegwijzering ondersteunt de bezoekers, geeft informatie over de geografische ligging van voorzieningen, draagt bij aan de verkeersdoorstroming en bevordert de verkeersveiligheid.

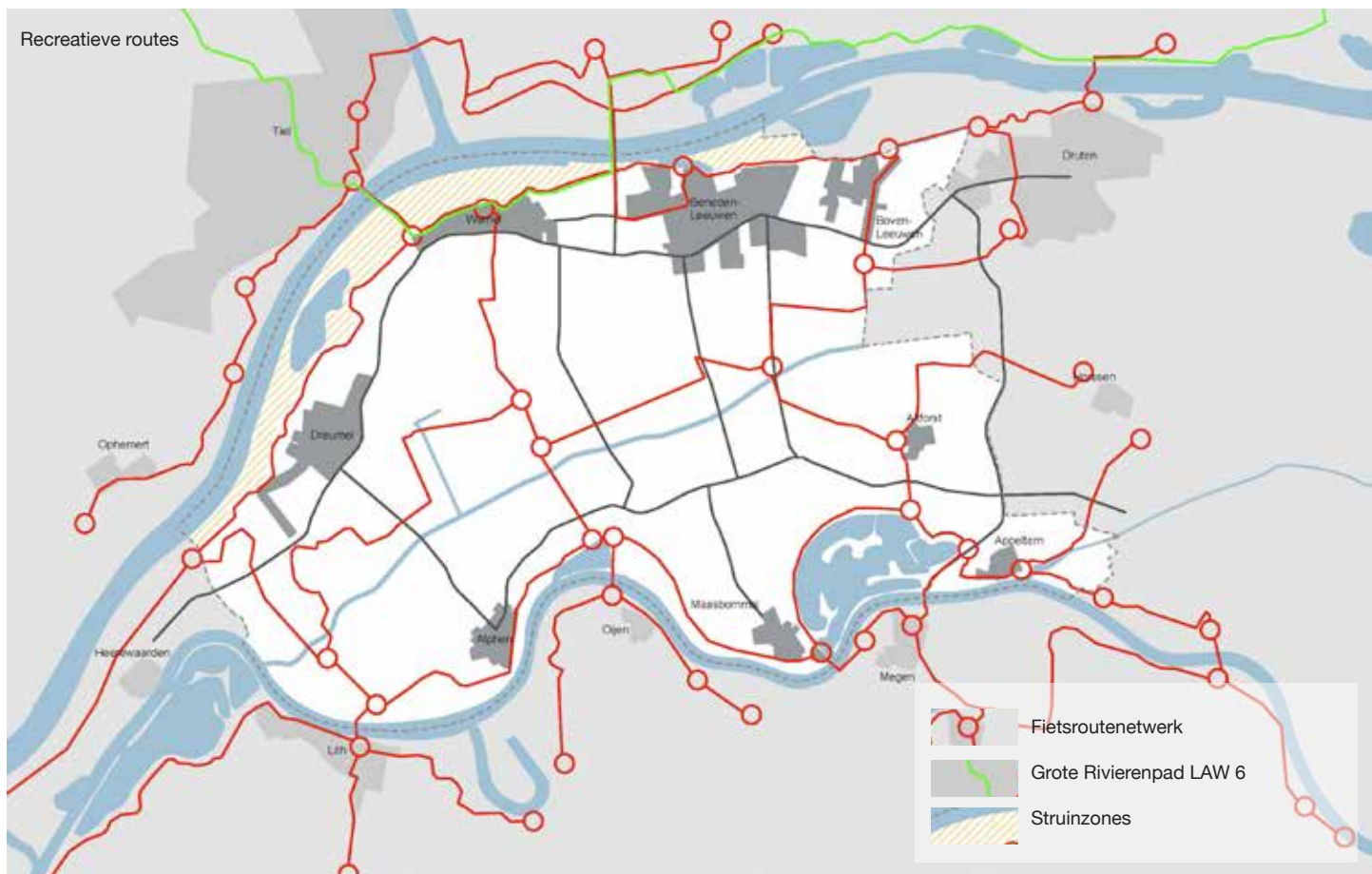
#### **Wandelen en fietsen**

De uiterwaarden zijn bijzondere natuurgebieden met recreatieve potentie. Zo zijn langs de Waal struinroutes gerealiseerd die de recreant de kans geven te voet langs de Waal te struinen. Deze routes gaan onder meer vanaf Druten via Wamel naar Zaltbommel. Door de Moringerwaarden, het oostelijk deel van de Gouden Ham bestaat sinds 2014 de mogelijkheid om te struinen langs de Maas. In de uiterwaarden bij Wamel wordt het project Langs-dammen gerealiseerd en ook het zandwin- en natuurontwikkelingsproject Over de Maas tussen Alphen en Dreumel biedt toekomstige ruimte om te fietsen, te wandelen en te struinen.

Binnen de gemeente zijn vele vormen van Boerenwandelpaden ontwikkeld en in samenwerking met regio Rivierenland worden er twee Klompenpaden aangelegd. Deze routes zijn een goede aanvulling op het recreatieve aanbod in de regio om zo veel mogelijk recreanten aan te trekken. Hiernaast is er een wandelroutenetwerk in ontwikkeling om verschillende wandelroutes aan elkaar te knopen en routes inzichtelijk te maken.

Door de gemeente loopt de langeafstandswandeling Grote Rivierenpad LAW6. Deze wandelroute loopt vanaf Tiel via de pont naar Wamel en vervolgens door de uiterwaarden naar de Prins Willem-Alexanderbrug. Vanaf de brug loopt de route aan de noordzijde van de Waal verder.

Nederland heeft een fietsroutenetwerk dat bestaat uit knooppunten. Op elk knooppunt staat een informatiebord over het



netwerk. In de gemeente liggen diverse knooppunten waarmee eigen routes kunnen worden gemaakt. Ook zijn er bestaande fietsroutes die kunnen worden gevolgd. Het netwerk leidt de fietser vooral over de dijken, waardoor het aanzicht van de

### Visie Leefbaarheid Kernen 2030 – speerpunt 13

In 2030 is in West Maas en Waal een mix van bedrijvigheid.

#### Ambitie structuurvisie

Aansluitend op recreatieve routes wordt ruimte geboden voor het ontplooiën van recreatieve activiteiten en het ontwikkelen van recreatieve functies.

dorpen vanaf de dijk belangrijk is. Daarnaast worden de knooppunten verbonden door de komgebieden en langs de Grote Wetering. Verschillende pontverbindingen en de Prins Willem-Alexanderbrug verbinden het netwerk van knooppunten met dat aan de andere zijde van de rivieren. De informatievoorziening over de routes wordt steeds meer gedigitaliseerd.

Voor dagrecreanten zijn Fiet(S)tops aangelegd bij Beneden-Leeuwen en Appeltorn. Een Fiet(S)top is een toeristisch overstappunt waar de automobilist zijn auto kan parkeren en met zijn meegebrachte fiets een route kan starten. Deze locaties zijn uitgerust met een horecagelegenheid, sanitair, een fietsop-

laadpunt, een bandenplakset en toeristische informatie. Dit is een goede aanvulling op het fietsroutenetwerk.

De gemeente werkt actief mee aan de promotie van het fietsroutenetwerk en creëert rustpunten langs de Maas en Waal. Om meer mensen aan te trekken die gebruik maken van de fietsroutes moeten deze aantrekkelijk zijn.

#### *Visie*

De vanaf de dijk zichtbare dorpsranden moeten aantrekkelijk zijn en uitnodigen om de dorpen te bezoeken. Aantrekkelijke verbindingen tussen de dijk en de dorpen zijn belangrijk.

### **Speelvoorzieningen**

#### *Huidige situatie*

Spelen is belangrijk voor de ontwikkeling van kinderen. Door middel van spel maakt een kind zich sociale vaardigheden eigen, leert een kind contact te leggen en maakt het kennis met spelregels, grenzen en normen en waarden. Groene plekken in en om de dorpen bieden ruimte voor eigen sport en spel van de jeugd.

#### **Visie Leefbaarheid Kernen 2030 – speerpunt 3**

In 2030 worden accommodaties zo multifunctioneel mogelijk gebruikt. Verenigingen werken samen om het aanbod bereikbaar te houden.

#### **Ambitie structuurvisie**

Creëren van aantrekkelijke maatschappelijke knooppunten op een logische plek in het dorp, waar onderwijs, zorg, verenigingsleven en sport kunnen worden ondergebracht. Ook sportverenigingen gaan mogelijk samen op een accommodatie. Deze hoeft niet altijd samen te gaan met maatschappelijke knooppunten. Aantrekkelijke combinaties van sport en jeugd worden gestimuleerd. Op verschillende plekken wordt invulling gegeven aan wat op een vrijkomende mogelijk is.

De speelvoorzieningen moeten ruimtelijk goed worden ingepast en vallen binnen de bestemming 'groen'. De gemeente geeft zichzelf de vrijheid om zonder wijzigingen van de bestemmingen tot herinrichting van deze (openbare) gebieden over te gaan. Hierdoor kan de gemeente inspelen op veranderende vraag vanuit de bevolking en kan de kwaliteit van de openbare ruimte worden behouden. Bij de ontwikkeling van woongebieden wordt rekening gehouden met voldoende ruimte voor spelen.

### **Verenigingen**

Het verenigingsleven is de ruggengraat van de dorpen. In de gemeente zijn diverse theatergroepen en andere verenigingen actief.

#### *Visie*

De ruimte die zij nodig hebben voor optredens en samenzijn kunnen in het maatschappelijk knooppunt een plek krijgen. Door een centrale accommodatie voor de verenigingen blijven gebouwen beter betaalbaar en beter te onderhouden (mede door sponsoring). Ook komt men zo in aanraking met andere activiteiten, wat de ontmoetingsfunctie van de accommodaties versterkt.

### **Activiteitencentra (kinderboerderij, speelweides)**

In Wamel is een kinderboerderij aanwezig. De weilanden die bij de kinderboerderij horen maken deel uit van het park en de groene zone tussen het dorp en de Van Heemstraweg.

#### *Visie*

Functies als de kinderboerderij lenen zich goed om te worden gecombineerd met zorg- en kinderaccommodaties. Samenwerking tussen de organisaties zorgt voor een optimaal gebruik van de ruimte en ontmoetingsmogelijkheden. Binnen de verschillende dorpen biedt de combinatie van functies kansen voor ontmoeting.



## Evenementen

De gemeente werkt mee aan het mogelijk maken van evenementen. Evenementen kunnen via promotie een extra stimulans zijn voor de bekendheid van de regio. Evenementen kunnen worden gehouden in gebieden met de bestemming 'groen', 'verkeer' en 'verkeer-verblijf'. Evenementen moeten getoetst worden aan de Algemene Plaatselijke Verordening.

## Horeca

### *Visie*

De horeca speelt een belangrijke rol in het recreatieve netwerk van functies en bezienswaardigheden. Langs de recreatieve routes en bij de recreatieve kerngebieden is vraag naar horecagelegenheden. Door betere samenwerking en promotie kunnen aanliggende bedrijven het fietsroutenetwerk intensiever benutten. De recreatieve kerngebieden kunnen worden versterkt met horecaclusters. Dit geeft dorpen de kans zichzelf te promoten en te profileren.

## Bed & Breakfast

### *Huidige situatie*

Bed & Breakfasts zijn kleinschalige logiesfuncties die meestal gekoppeld zijn aan een woning. De kleinschaligheid van Bed & Breakfast past goed bij de schaal van de dorpen en landelijke bebouwingslinten in de gemeente. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling van Bed & Breakfast-voorzieningen binnen de gemeente. Hierbij moet overlast voor de omwonenden worden voorkomen (o.a. parkeren). Om Bed & Breakfast te stimuleren tegen een zo laag mogelijke kostprijs kan er binnen de bestemmingsplannen een ontheffing voor deze functie worden verleend. Hierbij moet wel worden voldaan aan de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden. Bij vijf of meer gasten moet men een gebruiksvergunning aanvragen. Door middel van deze gebruiksvergunning kan de grootte van de voorziening gereguleerd worden.

## Visie Leefbaarheid Kernen 2030 – speerpunt 10

In 2030 worden de dorpen actief ingezet om toeristen naar de streek te trekken, met behoud van het dorpse karakter.

### Ambitie structuurvisie

De structuurvisie schetst de ruimtelijke basis van de authenticiteit van de dorpen en heeft als doel de dorpen aantrekkelijker te maken. De kwaliteiten worden versterkt en de verbeterpunten worden door middel van concrete projecten op de uitvoeringsagenda gezet. Extra aandacht wordt gevraagd voor de openbare ruimte. Dat is immers de plek waar de recreant en toerist zich bevindt. Een mooie authentiek dorp is veel beter te promoten. Mooie dorpen, natuur, rivieren en dijken. West Maas en Waal heeft het allemaal. De structuurvisie laat de kracht van de dorpen zien en verbindt de dorpen onderling en de dorpen met nieuwe wandelpaden en fietspaden. En deze zijn er niet alleen voor de toeristen.

### *Visie*

Het huidige beleid met betrekking tot de mogelijkheden van Bed & Breakfast zal op dezelfde wijze worden voortgezet.

### Waterrecreatie

In regio Rivierenland, maar ook in Euregioverband, is veel ruimte voor watersport en recreatie. Het watertoeristische aanbod is duidelijk aanwezig in zowel het Duitse als het Nederlandse deel van de regio, maar wordt tot heden separaat van elkaar vermarkt. Binnen het project 'Waterrecreatie langs Rijn en Waal' wordt het aanbod van watertoerisme in de Euregio Rijn-Waal voor het eerst gebundeld en via moderne communicatiekanalen en -instrumenten regionaal, nationaal en internationaal vermarkt. Dit project is een samenwerking tussen toeristisch-recreatieve actoren zoals bedrijfsleven, organisaties en gemeenten.



Zij vormen samen het toeristisch-recreatieve waterrecreatienetwerk Rijn-Waal. De gezamenlijke doelstelling van het project is om het profiel van de regio als waterrecreatiebestemming aanzienlijk te versterken. Vooral de Maas is een rivier met ruimte voor watergebonden recreatie. De Gouden Ham en De Schans profiteren hier volop van.

#### *Visie*

Ook binnendijs liggen kansen voor waterrecreatie. Zo biedt waterberging in en om de kernen mogelijkheden voor recreatie op het water. Dit maakt de ruimte multifunctioneel en op deze wijze wordt efficiënt omgegaan met de kosten van het waterbeleid.

#### **Recreatiewoningen**

Recreatiegebieden de Gouden Ham en De Schans zijn de kerngebieden voor recreatiewoningen en waterrecreatie.

#### *Visie*

De authenticiteit van het dorp Maasbommel en van het landschap rondom het dorp mag niet in gevaar komen door extra exploitatie van deze recreatieve gebieden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de beleving van de uiterwaarden, de rivier en komgebieden vanaf de dijk.

#### **Stimuleringsfonds**

Het stimuleringsfonds Recreatie en Toerisme is een fonds dat vanuit gemeente West Maas en Waal beschikbaar wordt gesteld voor initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme. Aan dit stimuleringsfonds is een verordening gekoppeld waaraan het initiatief moet voldoen om in aanmerking te komen voor een stimuleringsbijdrage. Om in te spelen op de behoeftes vanuit de markt wordt jaarlijks een thema aan het fonds gekoppeld.

## VERKEER EN VERVOER

Op rijksniveau richt het verkeers- en vervoersbeleid zich op het voorkomen van verkeersslachtoffers, regionale bereikbaarheid en samenwerking tussen overheden en publieke en private partijen. Op provinciaal niveau worden deze thema's verder uitgewerkt. Duurzaamheid en de zorg voor de leefomgeving en veiligheid blijven speerpunten. Door de provincie zijn de ambities vertaald in concrete doelstellingen waaraan projecten zijn gekoppeld. Openbaar vervoer, een fietsnetwerk, vervoersmanagement, wegennet en logistiek hebben daarbij de prioriteit. Vanuit het perspectief van Duurzaam Veilig zijn wensbeelden opgesteld voor de categorisering van de wegen. Binnen de gemeente West Maas en Waal is gekozen voor een sobere inrichting van de verblijfsgebieden. Alle dorpen hebben een 30 km-zone.

Recent beleid stelde de ontsluiting van het openbaar vervoer tussen de kernen, de verlenging van de N322, de verbinding met Oss en de dimensionering van de wegen in het buitengebied aan de orde. De verlenging van de N322, te weten de Maas en Waalweg, is inmiddels aangelegd en de verbindingen in het buitengebied zijn in het landschapsonwikkelingsplan opgenomen. In de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 is aandacht besteed aan de mobiliteit tussen de dorpen en heeft de verbinding met Brabant de aandacht.

### Huidige situatie

De wegenstructuur (oost-west) op de oeverwal en in de dorpen is veelal historisch gegroeid. Haaks hierop liggen dwarsverbindingen die de dorpen verbinden met de kom. Deze structuur is in de huidige situatie herkenbaar in de dorpen. Bij ontwikkelingen moet hierop aangesloten worden. De Van Heemstraweg, Dijkgraaf de Leeuwweg en de Maas en Waalweg vormen ten opzichte van de historische structuur een nieuwe structuurlaag in oost-westrichting die aansluit op het regionale, provinciale en landelijke wegennet. De Prins Willem-Alexanderbrug vormt de

### Visie Leefbaarheid Kernen 2030 – speerpunt 8

In 2030 is West Maas en Waal binnenin en van buitenaf goed bereikbaar voor zowel autobezitters als voor niet-autobezitters.

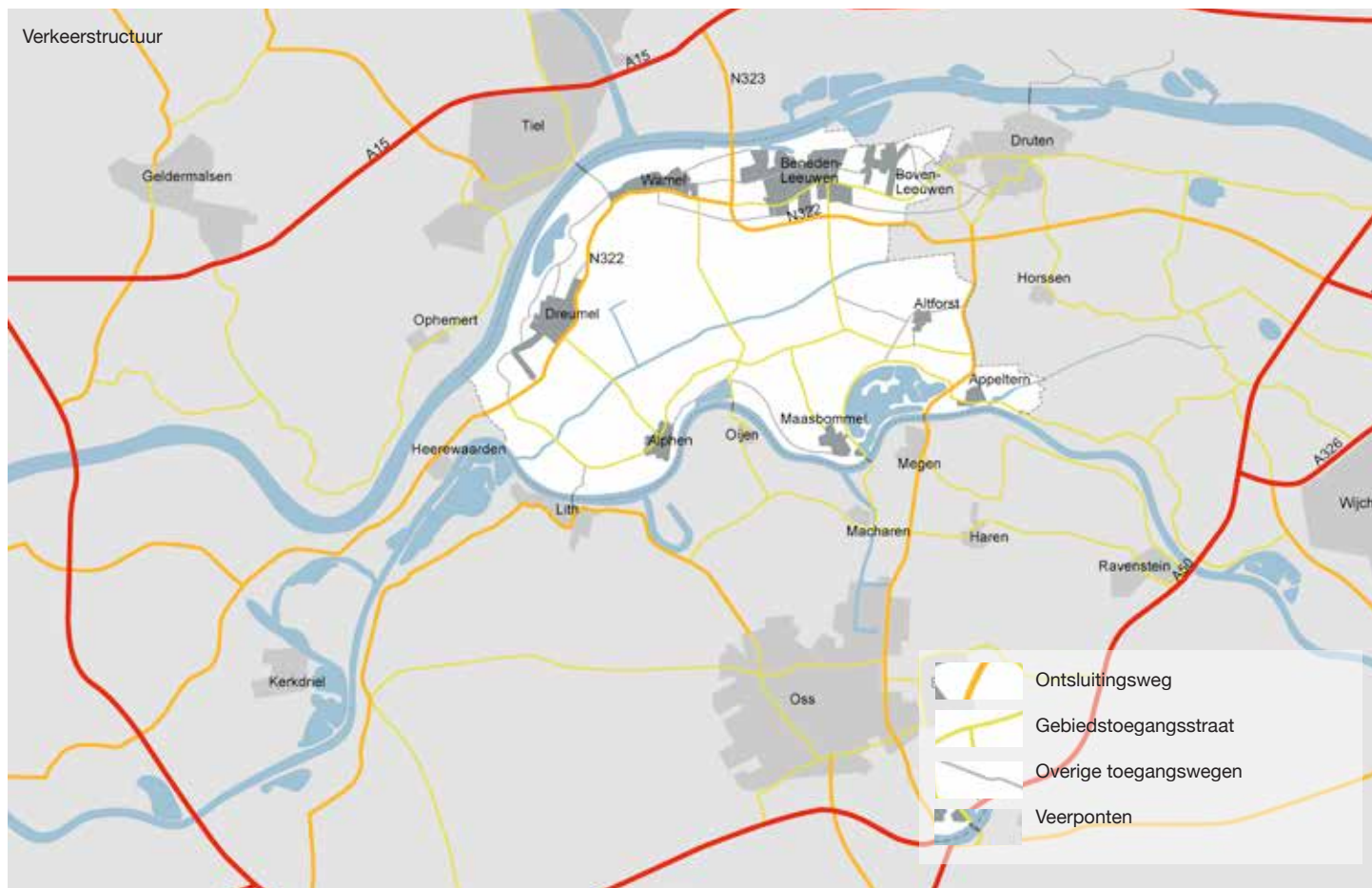
#### Ambitie structuurvisie

Centrale ontmoetingsplekken in de dorpen bieden ruimte voor nieuwe vormen van mobiliteit. Zo moet er bij het programma voor de maatschappelijke knooppunten rekening worden gehouden met een opstapplaats voor de buurtbus, een parkeerplek voor een dorpsauto of haal- en brengplek. Verkeer volgt waar mogelijk de ruimtelijke structuur en ondersteunt de herkenbaarheid ervan. De ponten zijn onlosmakelijk verbonden aan het rivierenland en vormen een bijzondere beleving in de fiets- en wandelroutes. Een brug over de Maas kan een versterking zijn van de bereikbaarheid van West Maas en Waal voor met name het autoverkeer.

hoofdontsluiting van West Maas en Waal in noord-zuidrichting en verbindt de wegenstructuur met de autosnelweg A15.

### Bereikbaarheid

De gemeente is via de Prins Willem-Alexanderbrug (N323) aan de noordzijde en via de Maas en Waalweg (N322) aan de oostzijde aangesloten op het landelijk verkeersnetwerk (A15 en A50). Beneden-Leeuwen, Boven-Leeuwen, Wamel en Dreumel zijn via de Van Heemstraweg (N322) ontsloten en Altforst en Appeltern via de weg Noord-Zuid (N329). Een pontverbinding ontsluit de N329 in het zuiden richting Megen en Oss. Alphen, Maasbommel en de recreatieve kerngebieden ontsluiten via de Dijkgraaf de Leeuwweg en dijkwegen. De ligging van de dorpen in het landelijke gebied onderschrijft de kleinschaligheid en leefkwaliteit in de dorpen zonder dat dit ten koste gaat van de bereikbaarheid.



### Visie

De ontsluiting van woongebieden en bedrijventerreinen moet zo veel mogelijk van elkaar gescheiden worden. Als de ontsluiting van een bedrijventerrein via een woongebied verloopt veroorzaakt het verkeer van het bedrijventerrein overlast (geluid, trillingen, geur en fijnstof) voor de woningen. Als een woongebied via een bedrijventerrein wordt ontsloten kan de uitstraling van het bedrijventerrein een negatieve invloed hebben op de woonkwaliteit en woonbeleving. Het verkeer van het woongebied kan ook hinderlijk zijn voor het functioneren van het bedrijventerrein. Bij de locatiekeuze en de inrichting van zowel woon- als werkgebieden moet hier rekening mee worden gehouden. Ook bij

de keuze tussen herontwikkeling en revitalisatie van verouderde bedrijventerreinen moet zoveel mogelijk met dit ontsluitingsprincipe rekening worden gehouden.

### Fietsverkeer

West Maas en Waal beschikt over een uitgebreid netwerk van fietsroutes en fietsvoorzieningen. Deze zijn allemaal opgenomen in het Gelders Fietsnetwerk. Het Gelders Fietsnetwerk bestaat uit utilitaire routes (woon-werk, schoolroutes) en recreatieve routes. Dit netwerk sluit goed aan op de haltes voor openbaar vervoer waar fietsvoorzieningen aanwezig zijn. Geprobeerd wordt om dit netwerk verbindend tussen alle voorzieningen te laten

fungeren. Het fietsnetwerk vormt samen met de autoluwe routes uitgebreide mogelijkheden voor fietstochten (zie recreatie).

#### Visie

Een comfortabel en aantrekkelijk fietsnetwerk, dat het woon-werkfietsverkeer, schoolroutes en het recreatieve verkeer bedient. Op de drukke wegen worden deze ten behoeve van de verkeersveiligheid zo mogelijk voorzien van oversteekvoorzieningen.

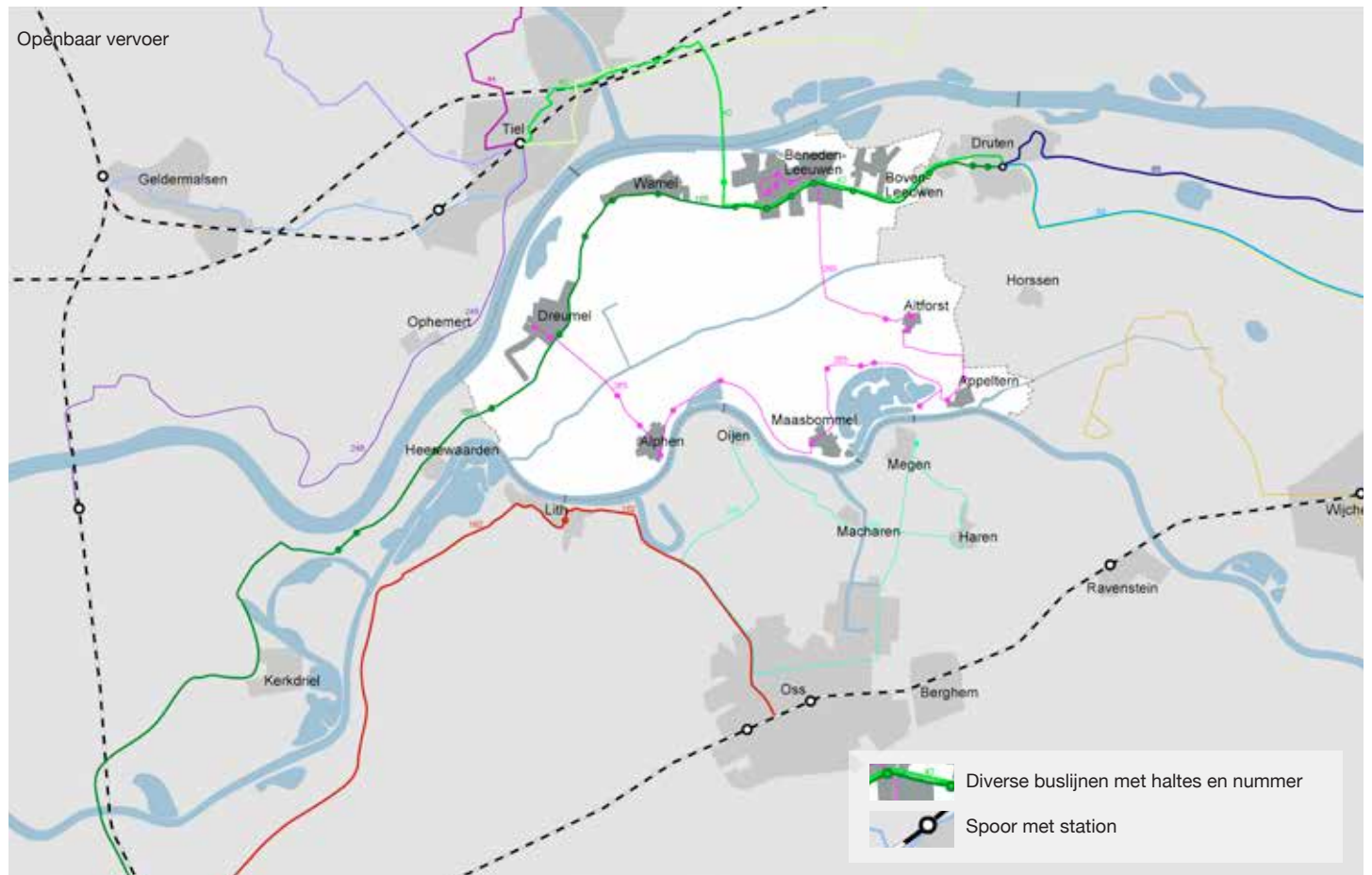
#### Oeververbindingen

Aan de Waalzijde tussen Wamel en Beneden-Leeuwen vormt de

Prins Willem-Alexanderbrug de verbinding met de overzijde van de rivier. Tussen Wamel en Tiel is een fietspont aanwezig. Aan de Maaszijde zijn vier veerverbindingen aanwezig. Deze liggen bij Moordhuizen (Alphen-Lith), Nieuwe Schans (Alphen-Oijen), Maasbommel (Maasbommel-Megen) en Appeltern (Appeltern-Megen). Deze verbindingen zijn belangrijk voor de ontsluiting van de dorpen naar de omliggende steden en gemeentes en zijn een belangrijk onderdeel van de infrastructuur van West Maas en Waal.

#### Visie

Voor een optimale bereikbaarheid moeten de oeververbindingen





behouden blijven. Ter verbetering van de bereikbaarheid van de gemeente vanuit Brabant wordt een brug over de Maas in de Noord Zuid (N329) gewenst.

### **Parkeren**

Het parkeerbeleid is gericht op het voorkomen van parkeerdruk. Parkeren voor bewoners, personeel en bezoekers wordt binnen het plangebied van een ontwikkeling opgelost. Om ervoor te zorgen dat bij ontwikkelingen voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd heeft de gemeente de Nota Parkeren opgesteld waaraan plannen worden getoetst. Binnen de kernen mogen tussen 18.00 en 8.00 uur geen vrachtwagens parkeren. Nieuwe initiatieven en ontwikkelingen mogen geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken.

### **Openbaar vervoer**

De buurtbus (lijn 265) rijdt door zes van de acht dorpen en komt daarbij niet in Wamel en Boven-Leeuwen. Vanaf de Waaldorpen is de bereikbaarheid van de regio geregeld via de grotere buslijnen 42 en 165. De buurtbus wordt in verhouding tot de andere buslijnen weinig gebruikt. Door de vergrijzing en veranderingen in de voorzieningenstructuur in de dorpen staat de beschikbaarheid van openbaar vervoer onder druk.

### *Visie*

Overleg en samenwerking tussen de aanbieders van openbaar vervoer, de provincie, de gemeente, bedrijven en inwoners is nodig. Anticiperend hierop wordt door de inwoners van de dorpen nagedacht over alternatieven waarbij zij zelf een belangrijke rol spelen.

Voor alle partijen is het uitgangspunt dat alle dorpen via het openbaar vervoer bereikbaar blijven. Samen met de provincie zal hieraan verder invulling worden gegeven via het project Basismobiliteit. Hierin wordt het openbaar vervoer in kleine kernen en het buitengebied gecombineerd met het doelgroepenvervoer.

## GROEN, NATUUR EN WATER

### Groen

Groen in de leefomgeving draagt voor een groot deel bij aan de leefbaarheid en identiteit van de dorpen. Het aanwezige groen in en om de dorpen wordt door de bevolking zeer positief beoordeeld.

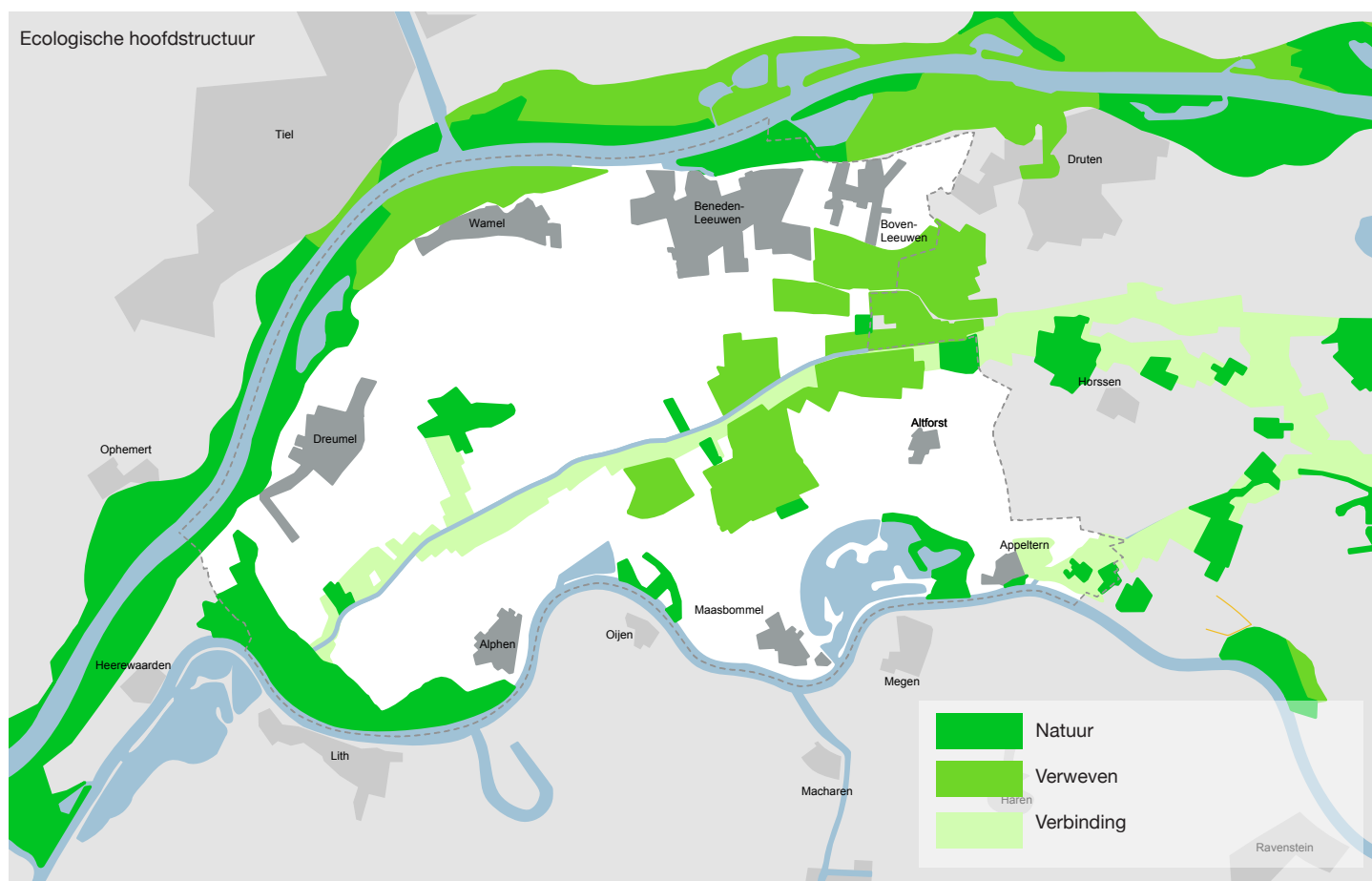
### Visie

De centrale doelstelling in de structuurvisie voor het groen is het behouden en versterken van de groene woonomgeving. Deze aandacht voor groen draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de dorpen voor de bewoners.

In dit deel van structuurvisie en in de uitwerking in de dorps-ontwikkelingsplannen in deel twee, krijgt groen op drie niveaus een plek: de landschappelijke inpassing van de dorpen wordt uitvoerig beschreven, er wordt invulling gegeven aan de structurele betekenis van het groen in de dorpen en de functionele aspecten van het groen komen aan bod.

### Landschappelijke inpassing

Elk dorp heeft zijn eigen kenmerkende relatie met het landschap. De ligging op de stroomruggen en rivierduinen en de historische groei geven de kernen overeenkomsten, maar ook



ontwikkelingsplan wordt in de structuurvisie verder ingegaan op deze overeenkomsten en verschillen.

#### *Visie*

Bij de landschappelijke inpassing wordt ingezet op de leesbaarheid van het landschap rondom de dorpen. De bestaande kwaliteiten vormen hierbij het uitgangspunt. De overgang tussen de stroomwal en de open komgronden wordt beter beleefbaar gemaakt. Waar de overgang te sterk is, wordt deze landschappelijk ingepast.

#### **Structurerend groen**

##### *Visie*

Groen draagt in een belangrijke mate bij aan de leefbaarheid en identiteit van de dorpen. Herkenbaarheid van het structurerende groen geeft de bewoners een grotere mate van betrokkenheid en het gevoel van eigenaarschap. De leefbaarheid en identiteit kan ook vergroot worden met meer aaneengesloten groengebieden, minder snippergroen, meer structuurgroen en meer ruimte voor natuurlijk groen.

#### **Functioneel groen**

De bewoners van verschillende dorpen hebben aangegeven dat er behoefte is aan speelruimte.

##### *Visie*

In de dorpen worden plekken aangewezen die in aanmerking komen voor speelvoorzieningen. Ook bieden de (groene) plekken in en om de dorpen die ruimte voor eigen sport en spel van de jeugd.

#### **Beheer**

##### *Visie*

Groen in de dorpen is niet iets vrijblijvends. Groen vraagt om onderhoud. Om de betekenis van groen te versterken zijn het combineren van functies in de openbare ruimte en het meer samen optrekken met andere disciplines belangrijke doelen.

Groen is geen sluitpost, maar een volwaardig onderdeel van de discussie en planvorming. Samenwerking en een goede communicatie tussen planmakers, gemeente, beheerders en bewoners over de aanleg en het onderhoud is belangrijk. In de dorpskwaliteitsplannen worden de uitgangspunten voor het huidige en mogelijk toekomstige openbare groen beschreven. Hierbij spelen het gebruik van duurzame materialen en een afstemming tussen aanleg en beheer een belangrijke rol.

#### **Natuur**

Natuur in de dorpen heeft een sterke relatie met het omringende landschap en de regionale structuren. Natuur krijgt daarom op het schaalniveau van de hele gemeente een plek. De in juli 2014 vastgestelde Omgevingsvisie Gelderland biedt een praktisch kader voor de ontwikkelingen van en bij natuur. Er wordt in de visie gestreefd naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en naar behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Natuur en landschap zijn het kapitaal van de provincie. Hierbij horen de volgende opgaven:

- het behouden en mogelijk vergroten van de biodiversiteit (soortenrijkdom) in de natuur;
- het verbinden van de Gelderse natuur met natuurgebieden in aangrenzende provincies en Duitsland;
- het betrekken van de mensen in een gebied bij het beheer van hun natuur en landschap.

Om de biodiversiteit nu en voor toekomst veilig te stellen wordt het Gelders Natuurnetwerk beschermd. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens een Zoekgebied nieuwe natuur van 7.300 hectare, voor 5.300 hectare nog te realiseren nieuwe natuur. Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de



biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone vervullen daarnaast een belangrijke rol bij het behoud van de biodiversiteit. De Ecologische verbindingzones maken voor een klein deel uit van het Gelders Natuurnetwerk.

#### *Groene ontwikkelingszones*

Daarnaast wordt gestreefd naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. De Ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden. Enkele weidevogelreservaten maken deel uit van het GNN. Door de samenhang met de aangrenzende en inliggende natuur van het GNN herbergt de GO ook kenmerkende natuurwaarden.

De provincie heeft in het verleden voor de uitbreidingswijken in de gemeente een voortoets gedaan om de risico's voor de Natura 2000 in kaart te brengen. Voor een aantal uitbreidingsgebieden in de gemeente zijn mitigerende maatregelen nodig om de te verwachten effecten te voorkomen. De provincie maakt onderscheid tussen bestaand bebouwd gebied en uitbreidingslocaties. Hierbij ligt het accent op vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Er wordt onder meer ingezet op een duurzame planontwikkeling om milieuproblematiek en milieuknelpunten te voorkomen en op te lossen.

#### **Visie Leefbaarheid Kernen 2030 – speerpunt 5**

In 2030 werkt iedereen in West Maas en Waal intensief samen met partijen binnen de regio en omliggende gemeenten.

#### **Ambitie structuurvisie**

De nieuwe opgaven voor de gemeente overschrijden de grenzen. Deze worden samen met de partijen in de regio en de omliggende gemeenten opgepakt. Zo wordt samengewerkt op het gebied van (water)veiligheid, (afval) waterketen, bedrijventerreinen en woningbouw.

#### **Visie Leefbaarheid Kernen 2030 – speerpunt 14**

In 2030 is West Maas en Waal een duurzame gemeente.

#### **Ambitie structuurvisie**

Behoud en verbetering van de leefbaarheid kan alleen worden bereikt door een integrale benadering van opgaven.

#### **Water**

Waterbeheer is een belangrijk beleidsaspect in de gemeente. Bij de keuze voor ontwikkelingslocaties is als uitgangspunt genomen dat waterhuishoudkundige problemen ter plekke worden opgelost. Water moet zo veel mogelijk zichtbaar in het plangebied worden opgevangen. Dit maakt water een herkenbaar onderdeel van de identiteit van het gebied en de woonbeleving.

#### *Huidig beleid*

De gemeente heeft samen met Waterschap Rivierenland een gemeenschappelijke visie opgesteld voor de lange en korte termijn. Dit waterplan is gericht op het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen. Daarnaast worden er voor de bestaande knelpunten op gebied

van waterkwaliteit en -kwantiteit oplossingen aangegeven. Hiernaast speelt water een belangrijke rol bij bestemmingsplannen en landschappelijke ontwikkelingen.

### **Meerlaagse veiligheid**

Nederland ligt voor een groot gedeelte onder de zeespiegel. Waterveiligheid is daarom een van de belangrijkste aandachtsggebieden in het waterbeheer. De laatste jaren is er meer aandacht gekomen voor het ruimtelijke aspect: is het mogelijk om een gebied zo in te richten dat als het fout gaat er minder schade is en minder slachtoffers zijn. Hiervoor is in 2009 de term Meerlaagse Veiligheid geïntroduceerd in het Nationaal Waterplan. Binnen de Meerlaagse Veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen drie lagen:

1. Preventie,
2. Duurzame ruimtelijke inrichting,
3. Rampenbeheersing.

Binnen de gemeente West Maas en Waal spelen twee aspecten uit de eerste laag van de Meerlaagse Veiligheid die een grote ruimtelijke impact hebben. Enerzijds moeten de dijken worden verhoogd of moet er ruimte voor de rivier worden gemaakt. Anderzijds moet de dijk worden versterkt. Hiervoor moeten oplossingsrichtingen worden gezocht op de tweede laag.

Ten aanzien van preventie zijn strengere normen opgesteld. Hierbij kan de veiligheid worden verbeterd volgens twee scenario's:

1. dijkverhoging;
2. ruimte voor de rivier.

Men gaat uit van een aanzienlijke verhoging van de dijk met minimaal 80 centimeter. Het verhogen van de dijk heeft ingrijpende gevolgen voor de bebouwing op en aan de dijk. Bovendien kan de verhoging leiden tot een aanzienlijke verbreding van de dijk en kan daarmee grote gevolgen hebben voor de dorpen aan

en achter de dijk. De dorpen aan de Waalzijde liggen op enige afstand van de dijk op de aaneengesloten oeverwal. Tussen de dijk en de dorpen is ruimte om een dijkverbreding gedeeltelijk op te lossen. Op de plekken waar de bebouwing aan de dijk ligt is geen ruimte beschikbaar.

Aan de Maaszijde liggen de dorpen aan en op de dijk. De oeverwal is over een groot deel van het tracé opgenomen in het dijklichaam. De dorpen liggen relatief ver van elkaar. Hierdoor is langs een relatief groot deel van de dijk voldoende ruimte voor het verhogen en in samenhang daarmee het verbreden van de dijk.

Door het gebrek aan ruimte op grote delen van het dijktracé en de specifieke ruimtelijke kenmerken langs verschillende delen van de dijk is het verhogen van de dijk maatwerk.

Niet alleen het teveel aan water door kwel vormt in de toekomst een opgave. Het tekort aan water in droge perioden vormt een bedreiging van de tuin- en landbouw. Voor het hele gebied van Maas en Waal moet worden nagedacht over waterbergingsgebieden om schoon water zo lang mogelijk vast te houden in het gebied.

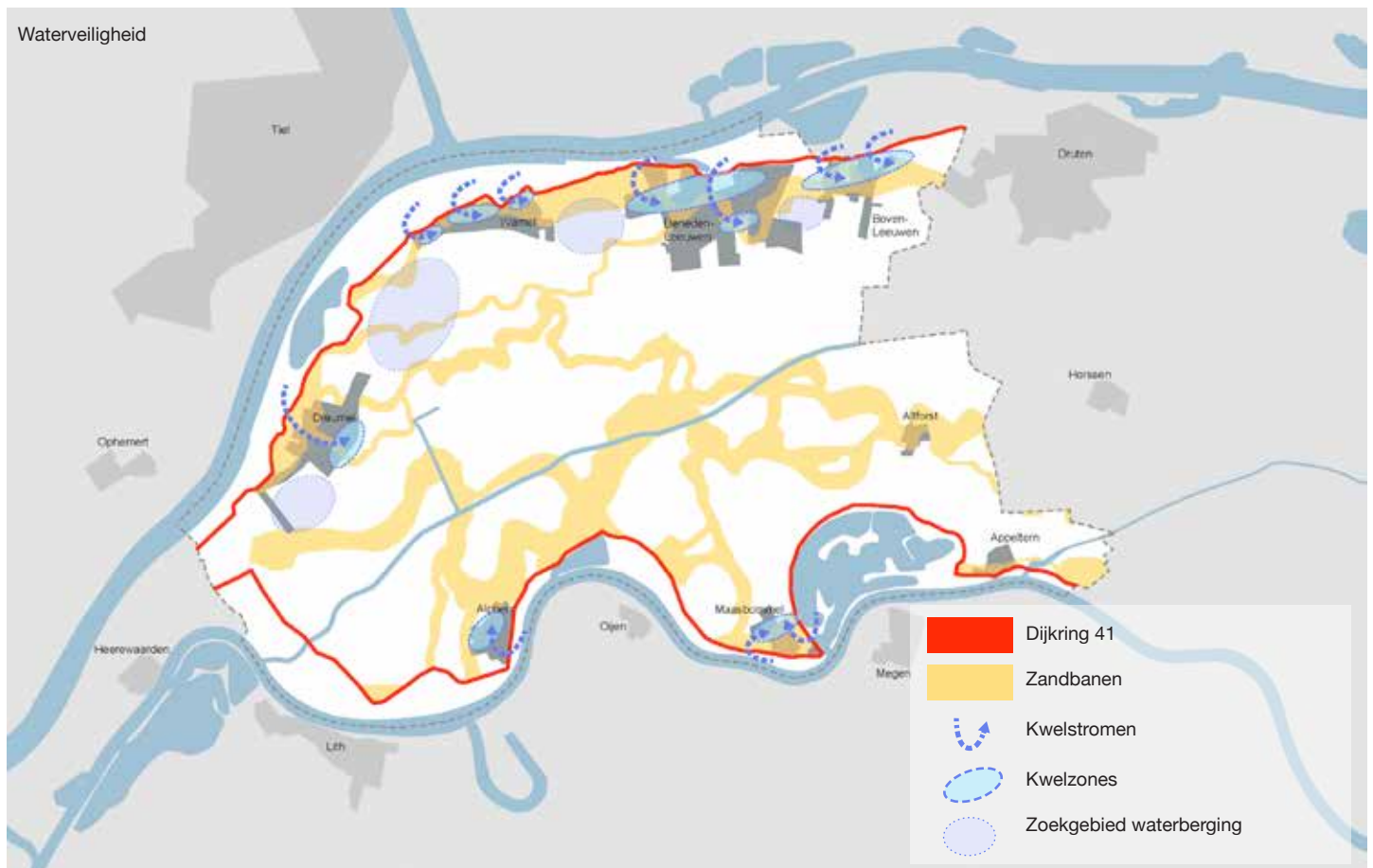
### *Visie*

Bij West Maas en Waal wordt ingezet op een strategische integrale visie voor het waterbeleid. Centraal staan het voorkomen en beperken van de gevolgen van overstromingen, voldoende schoon water in de diverse gebieden en een zorgvuldige afvalwaterketen. Relevante andere doelen zijn het behoud van cultuurhistorische waarden zoals wielen en het recreatief medegebruik van waterschapeigendommen.

Centraal in de opgave voor West Maas en Waal staan de dijkverbetering en het duurzaam oplossen van de knelpunten op het gebied van water. Om dit te doen worden er voor de dorpen waterstructuurplannen opgesteld.

De drie lagen uit het principe van de Meerlaagse Veiligheid hebben betrekking op de problematieken in de huidige situatie of op knelpunten die spelen op de korte termijn. Daarnaast wordt gekeken naar de middellange en lange termijn. Wat gebeurt er rond de rivieren in ons land? Wat is de invloed van de klimaatsverandering op lange termijn? Op deze en andere vragen moet antwoord worden gegeven om nu de juiste ruimtelijke keuzes

te kunnen maken voor een veilige toekomst. Door het ontbreken van sommige waterstructuurplannen tijdens het opstellen van deze structuurvisie is op basis van beschikbare informatie een integraal beeld geschetst van de ruimtelijke opgave in de kernen. De wateropgave maakt hier deel van uit. De ruimtelijke structuurvisie moet na het opstellen van de waterstructuurplannen op dit onderwerp worden bijgesteld.





## MILIEU EN VEILIGHEID

Eén van de centrale doelstellingen in de structuurvisie is een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte. Deze kwaliteit wordt mede bepaald door niet zichtbare invloeden als geluid, geur, fijnstof en veiligheid. Deze invloeden hebben wel effect op de ruimtelijke inrichting van de kernen.

In deze paragraaf worden deze niet zichtbare invloeden beschreven. Hierbij kan worden gedacht aan spuitzones van boomgaarden, geluid- en/of geurhinder van bedrijven en wegen en externe veiligheid van een tankstation met lpg. Een passend onderzoek is vereist per ontwikkeling om de hinder te beperken zodat ontwikkelingen de leefbaarheid van een dorp niet verkleinen.

### **Bodem**

Binnen de gemeente zijn geen locaties bekend die zodanig verontreinigd zijn dat deze een gevaar opleveren voor de gezondheid van de inwoners. In deze structuurvisie zijn verschillende in- en uitbreidingsplannen opgenomen voor woningen en bedrijven. In principe is altijd een bodemonderzoek nodig bij vergunningsplichtige bouwwerken die als verblijfsruimte(n) gebruikt gaan worden en bij bestemmingswijzigingen. Gebruikers van de bodem hebben binnen het nieuwe bodembeleid meer eigen verantwoordelijkheid. Bij ruimtelijke ordening en inrichting in een gemeente moet bewust rekening worden gehouden met de toestand van de bodem. Beslissingen over het gebruik van de bovengrondse en ondergrondse ruimte worden gebaseerd op een beoordeling van de effecten van bodemgebruik. Het vertrekpunt bij het meer bewust omgaan met de bodem is het gegeven dat de bodem in staat is en in staat moet blijven om zo goed mogelijk zogenaamde maatschappelijke diensten te leveren.

### *Visie*

Bij de inrichting van gebieden moet de huidige kwaliteit van de bodem en de vereiste bodemkwaliteit voor de nieuwe bestem-

ming worden betrokken. Afhankelijk van de bestemming en de gebruiksfunctie van de bodem moeten er maatregelen worden genomen. Het nieuwe beleid gaat daarbij uit van een zogenaamde risicobenadering waarin het ontstaan van verontreiniging, de mogelijke blootstelling aan verontreiniging en de kans op verspreiding van verontreiniging een belangrijke rol spelen. De gewenste bodemkwaliteit en feitelijke bodemkwaliteit zijn vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart.

### **Geluid**

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe geluidgevoelige functies zijn voorzien, wordt de geluidbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het Bouwbesluit. Indien men voor een bestaande woning of een ander geluidgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren, moet bij de bouw aanvraag worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare binnenwaarde.

### *Visie*

Bij de uitvoering van de visie vraagt het milieuaspect om de nodige aandacht. Bij maatregelen die geluidhinder remmen moet rekening worden gehouden met een goede landschappelijke inpassing. Een geluidscherm en hoge geluidwallen passen niet bij het open karakter van de gemeente. Bronmaatregelen, afstand, kleine maatregelen als wallen en landschappelijk ingepaste lage muren en maatregelen aan geluidgevoelige objecten behoren tot de mogelijkheden om geluidoverlast tegen te gaan.

### **Verkeerslawaaï en veiligheid**

Voor de gemeente is een verkeers- en vervoersplan opgesteld. De visie van de gemeente is daarbij verwoord in thema's als

bereikbaarheid, veiligheid, (ruimtelijke) ontwikkelingen, leefomgeving en beheer. De thema's bereikbaarheid en ruimtelijke ontwikkelingen zijn verwoord in concreet te voeren ruimtelijk beleid met onder andere de volgende concrete keuzes:

- aanleggen fietsstroken langs de gebiedstoegangswegen;
- inrichting kernen als 30 km/u-zones.

Deze keuzes dragen in de hele gemeente bij aan een veilige en leefbare leefomgeving.

### **Geur**

Uitlaatgassen, mest op boerenland en rook en geuren die bij bedrijven vrijkomen kunnen stankoverlast veroorzaken. Deze geuren zijn hinderlijk, maar gelukkig meestal niet direct schadelijk voor de gezondheid. Toch kunnen hinderlijke geuren behoorlijke gevolgen hebben voor het persoonlijke leven. Bijvoorbeeld omdat mensen altijd de ramen dicht moeten houden of in de zomer niet in de tuin kunnen zitten. Ernstige en/of langdurige geurhinder kan zelfs psychische en (indirect) lichamelijke klachten veroorzaken, zoals stress, slapeloosheid en hoofdpijn.

De gemeente voert het landelijke geurbeleid uit dat geldt voor industriële, agrarische en andere bedrijven. Voor West Maas en Waal is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het belangrijkste instrument. In deze wet staan normen voor geurhinder die een veehouderij mag veroorzaken voor een woning of ander 'geurgevoelig object'. De gemeente bestaat voor een groot deel uit agrarisch gebied. Zeker in de komgronden is veel veehouderij aanwezig, geurhinder is hier dus onderdeel van het leven.

Gemeenten hebben het recht om voor geurhinder van veehouderijen lokaal beleid vast te stellen voor de minimale afstanden en/of maximale geurbelasting. De gemeente West Maas en Waal heeft hiervan gebruik gemaakt en op 20 mei 2010 de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente West Maas en Waal en de Digitale kaart geurverordening vastgesteld. In deze geurverordening is de afstand geregeld tussen de stal waarin de dieren staan en de naastgelegen woning.

### **Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die 'in betekende mate' leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In deze structuurvisie worden de toekomstige in- en uitbreidingsmogelijkheden voor wonen en werken in en rond de kernen beschreven. Waar nieuwe 'gevoelige bestemmingen' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg mogelijk gemaakt worden moet onderzoek worden gedaan naar de luchtkwaliteit. Alle voorgestelde ontwikkelingen in deze structuurvisie kunnen leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen en leiden daardoor mogelijk tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Wet luchtkwaliteit moet daarom worden onderzocht of er sprake is van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding. Deze onderzoeken moeten integraal deel uitmaken van de verdere planvorming.

### **Spuitzones (boomgaarden)**

In het agrarisch gebied om de kernen wordt in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied in veel gevallen het gebruik van gronden voor tuinbouw met open grondteelt, fruitteelt en/of bestaande boom- en sierteelt toegestaan. Bij deze functies worden vaak bestrijdingsmiddelen ingezet. Voor dit gebruik wordt een hinderzone (spuitzone) van 50 meter gehanteerd. De spuitzone bepaalt de afstand van dit gebruik ten opzichte van de bestemmingen 'wonen' en 'recreatie'.

Het uitgangspunt is dat een nieuwe ontwikkeling nooit de omliggende agrariërs mag belemmeren. Hierbij moet rekening worden gehouden met de bestaande boomgaarden. Het is mogelijk om de afstand van 50 meter te verkleinen. De initiatiefnemer van de nieuwe ontwikkeling moet dan aantonen dat een verkleining van de zone acceptabel is. Daarnaast kunnen in gezamenlijk overleg tussen de ontwikkelende partij en de eigenaar van de boomgaarden ook mogelijkheden worden onderzocht waarop ontwikkeling mogelijk is. Hierbij is gifvrije bestrijding van ziekten een goede mogelijkheid.

### **Externe veiligheid**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn stationaire bronnen, zoals een lpg-tankstation, en mobiele bronnen, zoals een tankwagen. Hierbij wordt vooral aandacht gevraagd voor kwetsbare objecten als een woonverblijf, hotel, onderwijsinstelling, ziekenhuis, tehuis, publieke gebouwen en kantoren.

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld aan lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dicht bij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerking-treding van het besluit rekening te houden met externe veiligheid bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicoatlas Gelderland opgenomen.

Volgens de Risicokaart van de provincie Gelderland bevinden zich ten zuiden van Beneden-Leeuwen, aan de Van Heemstraweg 37 en 86, twee benzinestations met een verkooppunt voor lpg en ten zuiden van Dreumel, aan de Van Heemstraweg 1, een benzinestation met een verkooppunt voor lpg. Het aanwezige vulpunt voor lpg heeft voor de tankstations een plaatsgebonden

risicocontour 10-6 van 110 meter. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.

In de kernen komen verspreid en tevens geconcentreerd bedrijven voor. De bestaande bedrijven in de kernen zijn op basis van het geldende planologisch regime toegestaan. De mate van hinder geproduceerd door deze bedrijven is vastgelegd in omgevingsvergunningen. Op een aantal plekken in de kernen zijn woningen sterk vermengd met bedrijven zonder dat er sprake is van bedrijfswoningen. Er moet worden verkend of hinderlijke bedrijven in de kern kunnen worden verplaatst naar bestaande of nieuwe bedrijventerreinen binnen de gemeente.

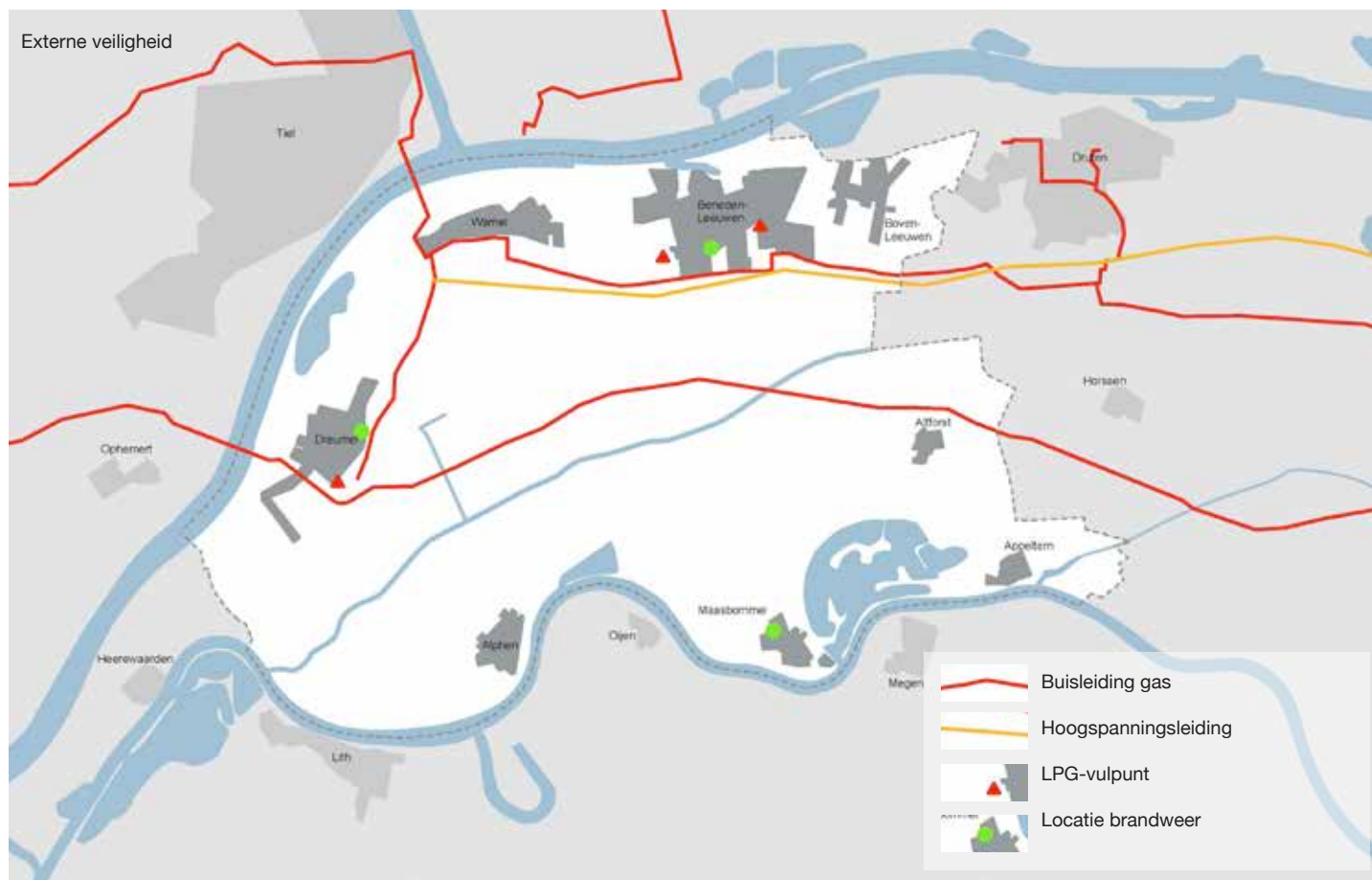
### *Visie*

Deze structuurvisie voorziet in de herstructurering van bestaande verouderde bedrijventerreinen en de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen. Zowel bij de herstructurering als bij nieuwe bedrijventerrein is een goede milieuzonering een vereiste met als doel de leefbaarheid van de aangrenzende woongebieden te vergroten.

Bij nieuwe ontwikkelingen maakt externe veiligheid integraal deel uit van de planvorming. Ontwikkelingen mogen geen onnodig risico veroorzaken of gevoelige bestemmingen mogen niet binnen risicocontouren worden gesitueerd.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert over het algemeen geen problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden zijn er risico's voor de externe veiligheid indien op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven.

In de Risicoatlas (2005) zijn nabij de dorpen geen knelpunten gelokaliseerd. Ten westen van de kern Beneden-Leeuwen ligt de provinciale weg N323. Deze gaat over in de N322 die ten zuiden van het dorp is gelegen. Over deze provinciale wegen



vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden ter plaatse van de dorpen niet overschreden.

Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van de kernen invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen met gevoelige bestemmingen moeten buiten de risicocontouren worden gerealiseerd.

### Buisleidingen

Door de komgebieden van de gemeente lopen twee zware buisleidingen voor het transport van gas. De meest noordelijk buisleiding ligt tussen Beneden-Leeuwen en de N322. De gasleiding vormt de grens van de zuidelijke uitbreiding van Beneden-Leeuwen, maar vormt geen gevaar of belemmering. De buisleiding ligt verder ten zuiden van Wamel, knikt vervolgens richting Wamel, ligt langs de Van Heemstraweg en vervolgt in noordelijke richting langs de Veerweg richting de oostkant van Tiel. Ten noorden van Althorst loopt een tweede zware buisleiding



voor het transport van gas. Deze leiding ligt verder ten noorden van en deels parallel aan de Grote Wetering. De leiding ligt ten zuiden van Dreumel en loopt in westelijke richting onder de Waal door.

De buisleidingen vormen geen belemmering voor geplande ontwikkelingen in de kernen. Ook leveren zij daar geen gevaar op voor kwetsbare objecten. De noordelijke buisleiding ligt vlak langs Wamel en belemmert daar mogelijk nieuwe ontwikkelingen en particuliere initiatieven.

#### **Vaarwater**

Voor de gemeente zijn de hoofdvaarwegen op de Waal en de Maas van belang in het kader van vervoer van gevaarlijke stoffen. Op basis van de meest recente gegevens ontleend aan de Risicoatlas vervoer gevaarlijk stoffen: hoofdwegen en hoofdvaarwegen (d.d. 24 maart 2003), kennen de dorpen geen knelpunten met het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### **Overstromingsgevaar**

Met de rivieren Waal en Maas valt de gemeente binnen het gebied van overstromingsgevaar. De ervaring uit het verleden zit bij de meeste inwoners van de gemeente verankerd in het geheugen. Ten behoeve van de risico's en ruimtelijke ordening zijn en worden voor de gemeente waterstructuurplannen opgesteld. Hierin worden de ambities op het gebied van veiligheid en leefkwaliteit rondom het thema water op integrale wijze samengebracht. In de paragraaf Water in deze structuurvisie wordt hierop verder ingegaan.





**DEEL2**  
DORPSONTWIKKELINGSPANNEN



## INLEIDING

De gemeente West Maas en Waal telt 8 dorpen waarvan er één stadsrechten heeft. De structuurvisie streeft naar één toekomst voor de dorpen. Hierbij worden op het schaalniveau van de hele gemeente keuzes gemaakt en verbindingen gelegd. De Visie Leefbaarheid Kernen 2030 laat duidelijk zien dat op verschillende terreinen tussen de dorpen moet worden samengewerkt. Dit heeft ruimtelijke gevolgen voor de individuele dorpen en de samenhang tussen de dorpen. In de dorpsontwikkelingsplannen komen de visie op de dorpen en de uitgesproken karakters van de dorpen samen.

Deze ruimtelijke structuurvisie schetst een helder beeld van de ruimtelijke samenhang en identiteit van de hele gemeente en de individuele krachten van de dorpen. Een sterke omschrijving van de identiteit vormt de basis voor een doelgerichte promotie van de gemeente. De structuurvisie bevat streefbeelden voor de komende tien jaar. Deze streefbeelden zijn tot stand gekomen door een integrale vertaling van de ruimtelijke opgaven. De periode van tien jaar geeft de bevolking van West Maas en Waal, in tijden waarin economische en maatschappelijke ontwikkelingen steeds sneller gaan, voor een langere periode een heldere koers en daarmee zekerheid. De tien jaar geven de gemeente ook de mogelijkheid om de structuurvisie, mede op basis van de snelle ontwikkelingen, tijdig te actualiseren.

De centrale opgave voor de ontwikkelingsvisie per dorp is het maken van (locatie)keuzes. In de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 zijn een aantal keuzes gemaakt. Sommige keuzes passen binnen de ruimtelijke structuur. Andere keuzes kunnen pas in de toekomst gemaakt worden, omdat nog niet alle randvoorwaarden bekend zijn. Keuzes die gemaakt kunnen worden en een ruimtelijke component in zich hebben krijgen een plek in de dorpsontwikkelingsplannen en de uitvoeringsagenda. De keuzes die nog moeten worden gemaakt zijn als onderzoeksprojecten in de uitvoeringsagenda opgenomen. Aan deze keuzes worden ruimtelijke randvoorwaarden gekoppeld.

In dit deel van deze structuurvisie worden eerst de ruimtelijke keuzes en ontwikkelingsrichtingen uit de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 beschreven. Daarna worden de ruimtelijke kenmerken van de hele gemeente beschreven en wordt ingegaan op opgaven die voor alle dorpen gelden. Vervolgens worden per dorp de historische ontwikkeling en de huidige ruimtelijke structuur beschreven. Een analyse per kern laat de kwaliteiten, verbeterpunten, kansen en bedreigingen zien. Op basis van de ontwikkelingsrichtingen uit de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 en de analyses zijn de dorpsontwikkelingsplannen opgesteld. Ten slotte worden per dorp, binnen de gestelde samenhangen de ruimtelijke opgaven, projecten benoemd. Deze projecten worden in de uitvoeringsagenda opgenomen. De uitvoeringsagenda is een zelfstandig document naast deze structuurvisie.

### Visie op hoofdlijnen

Wensen uit de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 De Visie Leefbaarheid Kernen 2030 scheidt het beleidsmatig kader voor ruimtelijke keuzes in deze structuurvisie. De Visie Leefbaarheid Kernen 2030 geeft richting aan ontwikkelingen die ruimtelijke gevolgen hebben. De veranderende vraag naar woningen, de sterke inzet op samenwerking op alle terreinen en het versterken van de eigen identiteit hebben invloed op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de dorpen. Dit wordt in de dorpsontwikkelingsplannen uitgewerkt in kaderstellende opgaven.

#### *Ruimtelijke identiteit dorpen*

De dorpen binnen de gemeente West Maas en Waal zijn ontstaan op de oeverwallen langs de Maas en de Waal. De rivieren verschillen sterk van elkaar en hebben op verschillende manieren het omliggende landschap gevormd. De Maas is een sterk meanderende rivier waarlangs relatief smalle oeverwallen liggen. De loop van de Waal is veel minder meanderend. De oeverwallen langs de Waal vormen brede verhogingen in het landschap.

Aan de Maaszijde wordt het ruimtelijk beeld bepaald door een lange, kronkelende dijk. De oeverwal is smal en maakt deel

uit van het dijklichaam. De dorpen liggen aan en op de dijk en hebben een sterke ruimtelijke relatie met de dijk en met de rivier. De dorpen zijn klein en liggen relatief ver uit elkaar. De ontsluiting volgt de dijk. Hierdoor wordt de landschappelijke openheid tussen de dorpen beleefbaar.

Aan de Waalzijde wordt het ruimtelijk beeld bepaald door de brede uiterwaarden. De dijk ligt 'tussen' de uiterwaarden en de oeverwal en vormt een herkenbaar landschappelijk element. De dorpen liggen achter de dijk op de brede oeverwal en zijn met elkaar verbonden door bebouwingslinten. Deze bebouwingslinten zijn in de loop van de tijd verdicht, waardoor de dorpen naar elkaar toe zijn gegroeid. Hiermee is ruimtelijke samenhang ontstaan op de oeverwal.

Ten zuiden van de dorpen is de provinciale weg N322 aangelegd. Deze weg vormt de belangrijkste ontsluiting voor de dorpen.

De historische structuur van zowel de Maasdorpen als de Waaldorpen is herkenbaar en vormt een sterke ruimtelijke basis. De dorpen zijn uitgebreid met kleinschalige woonbuurten. Deze woonbuurten lijken 'vastgeplakt' aan de oorspronkelijke ruimtelijke structuren. De relatie tussen deze buurten, de historische structuur en de landschappelijke ondergrond is zwak.

#### *Ontwikkelingsrichtingen uit Visie Leefbaarheid Kernen 2030*

Samenwerking en promotie zijn dé ontwikkelingsrichtingen uit de Visie Leefbaarheid Kernen 2030. Beiden zijn uitgewerkt in 15 speerpunten. De uitwerking van de speerpunten in concrete projecten zal de komende jaren zichtbaar worden. Een aantal projecten heeft ook een ruimtelijke component. Bewoners hebben een grote verbondenheid met hun dorp. Een mooi dorp met een sterke eigen identiteit versterkt die binding. Dit is een sterke basis voor de promotie van de dorpen.

In de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 zijn op een breed vlak de kansen verkend voor de toekomst van West Maas en Waal.

Daarbij is gekeken naar actuele ontwikkelingen in de lokale en regionale politiek, ontwikkelingen rondom de rivieren en recreatie en toerisme. Er is een toegenomen aandacht voor veiligheid en zorg. Bezuinigingen, krimp, vergrijzing en ontgroening vragen om een nieuwe rol van de overheid en nieuwe vormen van samenwerking.

Een integrale benadering van de opgaven die in de toekomst van West Maas en Waal spelen kan leiden tot nieuwe samenwerkingsverbanden en nieuwe manieren van wonen, werken en recreëren. De bestaande kracht en kwaliteiten van West Maas en Waal als gemeente, maar ook van de dorpen individueel staan hierbij centraal.

#### *De koers naar 2030*

Het ruimtelijk beleid van de provincie heeft voorheen vooral gestuurd op 'inbreiding vóór uitbreiding'. Door deze koers is er bij een aantal kernen druk komen te staan op de leefbaarheid en identiteit van de kern. Dit speelt vooral bij de grotere kernen. Door de opgaven op een integrale manier te benaderen kan dit in de toekomst worden voorkomen.

Een tweede ontwikkeling die de ruimtelijke identiteit van de kernen onder druk zet zijn de grotere, projectgewijze uitbreidingslocaties. Dit speelt vooral bij de kleinere kernen, maar bij grote ontwikkelingen kan dit ook sterke invloed hebben op de grotere kernen.



Herstructurering bedrijventerrein

In de toekomst daalt het aantal inwoners in West Maas en Waal. Door het verkleinen van de huishoudensgrootte neemt de vraag naar woningen wel toe. De vraag naar nieuwe woningen is niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief.

De vergrijzing zorgt voor een aanpassing van de zorgstructuur en op termijn ontstaat meer behoefte aan zorgwoningen. Deze kwalitatieve vraag naar woningen richt zich op gebieden met een hoog voorzieningenniveau.

#### *Herstructurering bedrijventerrein*

Een derde ontwikkeling is het wegtrekken van bedrijven uit de dorpen naar bedrijventerreinen. Daarnaast liggen er in de dorpen een aantal locaties braak. Hierdoor zijn rommelige en lege plekken in de dorpen ontstaan die in aanmerking komen voor herontwikkeling. Om de leefbaarheid van de dorpen te vergroten kunnen locaties die braak liggen een tijdelijke groene invulling krijgen. Hiermee wordt voorkomen dat de locaties en hun omgeving verrommelen.

De nieuwe koers voor ontwikkeling richt zich op ontwikkelingen gekoppeld aan bestaande ruimtelijke structuren, herontwikkeling en herstructurering. Voor het behoud van de identiteit van en de leefbaarheid in de kernen wordt aangesloten op de ruimtelijke hoofdstructuur en ruimtelijke kwaliteiten. Toekomstige ontwikkelingen moeten de structuur en de kwaliteiten versterken. Met deze nieuwe koers worden de starre dorpscontouren dynamisch.

De herstructurering en herontwikkelingen kunnen leiden tot vernieuwing in de kernen en geven de leefbaarheid een positieve impuls. Deze nieuwe koers betekent dat er geen nieuwe grootschalige projecten worden ontwikkeld. Naast de bestaande projecten geven kleinschalige en particuliere ontwikkelingen vorm aan de groei en ontwikkeling van de dorpen. De dorps-ontwikkelingsplannen bieden mogelijkheden voor verschillende kleinschalige vormen van particuliere planontwikkeling en vormen heldere ruimtelijke kaders hiervoor. Hierbij kan de gemeente soms initiërend zijn en is zij soms faciliterend.



Hoog water in de uiterwaarden

#### *Nieuwe vraagstukken voor West Maas en Waal*

Waterveiligheid en waterberging vormen de komende periode een nieuwe opgave. Na decennia van strijd tegen het water vragen klimatologische veranderingen en kwel om een nieuwe omgang met water. Voor het oplossen van de waterproblemen moeten concrete ingrepen worden gedaan in de dorpen en water moet integraal deel gaan uitmaken van ruimtelijke ontwikkelingen. Waterveiligheid is een nieuw thema, waarbij niet alleen naar de dijken wordt gekeken, maar ook wat er achter de dijken aanwezig is. Dijkverzwaring en waterberging kunnen op de juiste wijze een grote bijdrage leveren aan de leefkwaliteit en leefbaarheid. Water maakt op deze manier integraal deel uit van ruimtelijke ontwikkelingsvraagstukken op alle schaalniveaus. Hierbij wordt aangesloten op de ambities op nationaal en regionaal niveau.

Een realistische kijk op de ruimtelijke ontwikkeling van de dorpen vraagt om een gedegen financiële onderbouwing van plannen. Door het koppelen van ruimtelijke projecten wordt een duurzame invulling gegeven aan de leefbaarheid van de kernen. Er moet worden voorkomen dat alleen 'de krenten uit de pap' worden gehaald. Vanuit het oogpunt van bezuinigingen, krimp, veranderende bevolkingssamenstelling, sterke samenwerking en andere factoren is het ongewenst dat slechts één partij beter

wordt van een ontwikkeling. Opbrengsten uit ontwikkelingslocaties worden ingezet voor de verbetering van de openbare ruimte en de versterking van de ruimtelijke structuur. Winstgevende projecten dragen bij aan projecten waar een tekort op zit. Deze financiële koppeling van projecten via een kwaliteitsfonds en verevening is een belangrijk middel om een sterke verdichting op een locatie tegen te gaan en een (maatschappelijk) belangrijke ontwikkeling wel te kunnen financieren door een ontwikkeling elders in de gemeente.

Ter versterking van de ruimtelijke identiteit van de kernen is een meer eenduidig vormgegeven openbare ruimte van groot belang. Dit geldt voor alle dorpen. Per dorp moet een visie worden ontwikkeld op de openbare ruimte. Op een aantal plekken in de dorpen sluit de ruimtelijke structuur niet aan op de verkeersstructuur. Op deze plekken moet worden onderzocht op welke wijze de ruimtelijke structuur gehandhaafd blijft zonder dat dit negatieve gevolgen heeft voor de verkeersstructuur.

#### *Dorpskwaliteitplannen*

De kenmerkende structuur en identiteit vormen de basis van de visie per dorp en moeten worden behouden en versterkt. Ontwikkelingen zijn gekoppeld aan deze structuur. Dit kan het opvullen van lege plekken zijn, vervangende bouw of kleinschalige aanvullingen op die structuur. In een aantal dorpen spelen grotere ontwikkelingen. Dit zijn herstructureringsopgaven en uitbreidingen.

De herstructureringsopgaven moeten een bijdrage leveren aan de structuur van het dorp. De uitbreidingen passen bij de identiteit van het dorp en voegen waar mogelijk vanuit landschappelijk oogpunt iets toe aan het dorp. De identiteit van de dorpen gaat verder dan alleen de ruimtelijke structuur.

Er wordt voorgesteld om voor alle dorpen een afzonderlijk dorpskwaliteitplan op te stellen om gedetailleerder vast te leggen wat de eigen identiteit van het dorp is. In deze dorpskwaliteitplannen is het belangrijk de schaal en korrelgrootte



Schematische weergave van ontwikkelingen langs bestaande linten op de oeverwal

van de bebouwing te benoemen, maar ook de architectonische expressie van de gebouwen. Dorps bouwen vormt hierbij voor alle dorpen het uitgangspunt. Kleinschalige appartementengebouwen in een ruime en groene omgeving passen bij de dorpsstructuur. Op de erven in de bebouwingslinten kunnen bijvoorbeeld agrarische bebouwingstypologieën worden gerealiseerd, zoals goedkope starterswoningen in de vorm van een boerenschuur. Op de erven kunnen ook bijzondere woonvormen een plek krijgen zoals woongroepen.



Doorzicht tussen de woningen naar de dijk



De openbare ruimte moet als structurerend element in de dorpskwaliteitplannen per dorp worden meegenomen. Eenheid in de inrichting en het materiaalgebruik zijn hierbij leidende thema's.

De dorpskwaliteitplannen bevatten de beeldbepalende structuur van de dorpen en de daarbij horende ruimtelijke kenmerken. Van de 'gebieden' binnen deze structuur wordt op hoofdlijnen beschreven welke kenmerken bepalend zijn en hoe er bij ontwikkelingen mee om moet worden gegaan. Naast de ruimtelijke aspecten kan in het dorpskwaliteitplan aandacht worden besteed aan verkeer, voorzieningen, inrichtingsprincipes en duurzaamheidsaspecten.



Referentiebeeld ontwikkeling erven

## Opgaven voor elk dorp

### *Bebouwingslinten*

Alle dorpen hebben bebouwingslinten als basis. Deze vormen ook nu nog de herkenbare structuur van het dorp en zijn bepalend voor de eigen identiteit. De bebouwingslinten zijn binnen de dorpskern verdicht. In het buitengebied wordt het karakter van de bebouwingslinten bepaald door vrij liggende agrarische erven. Deze verdichting van het lint speelt ook op de individuele kavels. Kenmerk van de bebouwingslinten is de individuele beleefbaarheid van de woningen. De woningen staan in de



Groen binnenterrein

meeste gevallen vrij op de kavel. Waar kavels grenzen aan het agrarisch landschap of de rivierdijk is zicht tussen de woningen door gewenst.

Bijgebouwen kunnen in dit geval alleen achter de woning worden gerealiseerd. In de dorpskern is dit doorzicht minder belangrijk. Het beleven van de vrije ligging van de bebouwing op de kavel is wel belangrijk. Bijgebouwen kunnen hier alleen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdvolume plaatsvinden. Deze ruimtelijke uitgangspunten wijken af van het Handboek Bestemmingsplannen.

De bebouwingslinten vormen de basis voor de kleinschalige ontwikkelingen van woningbouw, recreatie en bedrijvigheid. De landschappelijke uitstraling staat bij elke ontwikkeling centraal. Bij de dorpskern liggen de erven dicht bij elkaar. Ver van het dorp af overheerst de landschapsbeleving. De bebouwingslinten op de oeverwal worden over het algemeen gekenmerkt door een boomstructuur. De ligging van het bebouwingslint in het landschap moet beleefbaar blijven. Bij de grens van de dorpskern moet het bebouwingslint als zelfstandig element beleefbaar zijn.

Elk bebouwingslint heeft zijn eigen kenmerken en identiteit die moeten worden versterkt. In de dorpsontwikkelingsplannen worden per lint de belangrijkste kenmerken beschreven.



Referentiebeeld kleinschalige ontwikkeling op binnenterrein

#### *Groene binnengebieden in de dorpskern*

Tussen de bebouwingslinten liggen, achter de bebouwing, groene binnengebieden. Waar de linten dicht bij elkaar komen worden deze gebieden steeds kleiner. Waar de bebouwingslinten ver uit elkaar liggen zijn in bijvoorbeeld Beneden-Leeuwen en Boven-Leeuwen de binnengebieden gevuld met bebouwing. De groene middengebieden zijn met hun opgaand groen vaak zeer beeldbepalend voor de identiteit en de leefbaarheid van de dorpen. De groene binnengebieden kunnen ook een belangrijke bijdrage leveren aan het waterprobleem in veel dorpen. Algemeen uitgangspunt voor alle dorpen is dat de groene binnengebieden een sterke groene uitstraling houden.

In de ruime binnengebieden in de dorpskernen kunnen kleinschalige ontwikkelingen plaatsvinden. Deze ontwikkelingen moeten het groene karakter van het dorp versterken en bijdragen aan de functiemenging binnen de kern. Bij deze ontwikkelingen kunnen nieuwe informele openbare ruimten aan het dorp worden toegevoegd. Ontwikkelingen hebben als doel de ruimtelijke kwaliteit van het dorp te verbeteren. Bij deze ontwikkelingen liggen kansen om plekken te ontwikkelen waar waterberging mogelijk is.

#### *Ruimtelijke opgaven per dorp*

Per dorp zijn op basis van de ruimtelijke analyses en de koers

in de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 ruimtelijke opgaven benoemd die invulling geven aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke structuur, sturing geven aan concrete ontwikkelingen en een ruimtelijke kader vormen voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen. De ruimtelijke opgaven en de huidige ruimtelijke structuur vormen per kern het dorpsontwikkelingsplan. Om invulling te geven aan de opgaven zijn concrete projecten benoemd. Dit zijn uitvoeringsprojecten en onderzoeksprojecten. Uitvoeringsprojecten zijn concrete projecten die ruimtelijk afgebakend zijn en waar een concreet ontwerp voor kan worden gemaakt. Bij onderzoeksprojecten is bekend dat er de komende jaren ruimtelijk op die plek mogelijk iets gaat veranderen. Wat er gaat gebeuren is afhankelijk van particulier initiatief of moet actief worden onderzocht.

#### *Algemene onderzoeksprojecten*

In de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 wordt gestuurd op de ontwikkeling van een maatschappelijk knooppunt in elk dorp. Dit zijn plekken voor ontmoeting. Winkels, zorg, onderwijs en/of het verenigingsleven kunnen hierbinnen op één locatie een plek krijgen. De combinatie van voorzieningen kan per maatschappelijk knooppunt verschillen.

De ontwikkeling van zorg, onderwijs en sport vragen om nader onderzoek. Uit het participatietraject is naar voren gekomen dat kwalitatief hoogwaardig onderwijs belangrijk is, zorg deels aan huis moet kunnen worden verleend en de samenwerking tussen verenigingen al worden geïntensiveerd. Wat dit precies inhoudt en welke gevolgen dat heeft voor de omvang en locatie van scholen, het zorggeschikt maken van woningen en de toekomst van sportcomplexen is besproken, maar nog niet uitgekristalliseerd.

Hierover moet worden doorgepraat en er moeten duidelijke criteria worden benoemd voor kwalitatief onderwijs en wat dat betekent voor samenwerking en het mogelijk samengaan van verenigingen.

De Visie Leefbaarheid kernen doet concrete voorstellen voor de ontwikkelingen op het gebied van onderwijs, sport en zorg. Zo worden voorstellen gedaan voor het instellen van zorgpunten, het zorggeschikt maken van woningen en een onderzoek naar het samengaan van accommodaties. Deze voorstellen vragen om verder overleg en onderzoek en worden als maatregel opgenomen in de leefbaarheidsagenda.

In deze structuurvisie betekent dit dat de huidige locaties van de scholen, de buurthuizen en andere voorzieningen in de dorpen kansen bieden voor de vestiging van een maatschappelijk knooppunt of in aanmerkingen komen voor herbestemming of herontwikkeling. De concrete invulling van deze opgave is afhankelijk van de uitkomst van de verschillende onderzoeken en de ontwikkelingen op het gebied van zorg, onderwijs, sport en maatschappelijke voorzieningen en woningbouw.

De ontwikkeling van West Maas en Waal is continu in beweging. De structuurvisie voorziet echter geen nieuwe initiatieven of nieuwe ruimtelijke opgaven, maar biedt hiervoor wel het ruimtelijke kader. Per dorp bepaalt de structuur de basiskwaliteit en geven de opgaven en projecten de prioriteit. Nieuwe initiatieven en nieuwe knelpunten moeten ten opzichte van die basiskwaliteit en prioriteit afgewogen worden.

#### *Relatie dorpskern en buitengebied*

In de dorpsontwikkelingsplannen speelt de relatie en verwevenheid van het dorp met het omringende landschap een belangrijke rol. De leefbaarheid in het dorp wordt ook bepaald door het groen en de natuur in de buurt van de dorpen. Daarnaast biedt het buitengebied interessante ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen en recreëren. Recreatieve fietsroutes lopen door het buitengebied en de dorpen. Deze routes bieden aanknopingspunten voor recreatieve voorzieningen zoals Bed & Breakfasts. In 2010 is de Structuurvisie Buitengebied opgesteld. Deze structuurvisie is in 2011 uitgewerkt in het Landschapsontwikkelingsplan voor het buitengebied. Beide beleidsstukken

vormen het beleidskader voor het buitengebied. De voorstellen in deze structuurvisie sluiten zo goed mogelijk aan op dit kader. Concrete voorstellen moeten worden gezien als suggesties om invulling te geven aan het behoud van de leefbaarheid in West Maas en Waal. Leefbaarheid kent daarbij geen harde grenzen. In deze ruimtelijke structuurvisie worden concrete voorstellen gedaan voor het ontwikkelen van nieuwe erven en het herontwikkelen van bestaande erven in de bebouwingslinten buiten de dorpskern. Dit schept veel mogelijkheden voor nieuwe landelijke woonmilieus, kleinschalige bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen en sluit aan op de mogelijkheden die binnen de Structuurvisie Buitengebied voor de oeverwallen worden geschetst. Daarnaast wordt in deze structuurvisie op verschillende plekken invulling gegeven aan het versterken van de beleving van de landschappelijke overgang van de open komgronden naar de besloten oeverwallen. De voorstellen hebben over het algemeen te maken met het minder zichtbaar maken van (storende) bebouwing in de dorpsrand. De invulling hiervan is per dorp verschillend en afhankelijk van de aanwezige landschappelijke karakteristieken.

In sommige gevallen is het een kwaliteit om vanuit het landschap het dorp in te kijken en andersom. Het landschappelijk inpassen met dicht opgaand groen is dan niet gewenst. In deze visie worden, naast de bestaande en vastgelegde programmatische ruimte (op de kaarten aangeduid met een ster), alternatieve locaties aangewezen waar ontwikkelingen mogelijk zijn en waar zij de ruimtelijke structuur en de leefbaarheid van de kernen versterken. Deze locaties komen aan bod wanneer bestaande locaties vervallen of er extra programmatische ruimte ontstaat. Bij alle mogelijke ontwikkelingen is het van belang dat plannen worden getoetst op natuurwaarden.



**DREUMEL**



0 100 200 300m  
Ruimtelijke structuur huidige situatie



# DREUMEL

---

## Inventarisatie en analyse

### *Ruimtelijke analyse huidige situatie*

Dreumel ligt aan de westzijde van de gemeente. Het dorp ligt achter de dijk en wordt van de dijk gescheiden door een groene ruimte waarin nog een aantal boomgaarden liggen. De oorspronkelijke bebouwing concentreerde zich vooral rond de Dorpstraat, de Rooijsestraat, de Hogeweg, de Wilhelminastraat, de Zuivelweg en de Molenstraat. De historische kern wordt gekenmerkt door kronkelende straten op de hoogste delen van de oeverwal.

Het hoogteverschil is beleefbaar in de straten die haaks op de oeverwal liggen en die de bovenzijde van de oeverwal verbinden met de lager gelegen komgronden. De Rooijsestraat-Lageweg-Hogeweg is uitgegroeid tot een doorgaand lint. Het lint heeft een open karakter. De bebouwing begeleidt de weg, waardoor een aangename route door het dorp ontstaat.

De kern heeft ook een groen karakter. De kerken vormen met de kerkhoven opvallende groene en open ruimten binnen de kern. Het groene karakter wordt versterkt door de boomgaard en een aantal diepe voortuinen aan de Rooijsestraat.

De bouwgebieden binnen de historische structuur waren groot, waardoor diepe achtertuinen en binnengebieden zijn ontstaan. De hoog opgaande beplanting in deze binnengebieden is zichtbaar vanaf de straat en bepaalt mede het groene karakter van Dreumel.

## Legenda

	Structurerende wegen
	Structuurondersteunende bebouwing
	Structuurbepalende bomen
	Structuurbepalend groen
	Beeldbepalende gebouwen
	Bestaande bebouwing en wegen
	Omringend landschap stroomrug en kom
	Rivierenlandschap



Waaldijk

Polstraat

Hogeweg

Lageweg

Wilhelminastraat

Rooijsestraat

Hofhooistraat

Margrietstraat

Dorpsstraat

Nieuwstraat

Van Heemstraweg

Rooijsestraat

0 100 200 300m N

Landschappelijke inpassing huidige situatie



### Historische ontwikkeling

De oudste vermelding van het dorp Dreumel dateert uit de 9e eeuw. De bewoning zal destijds hebben bestaan uit een reeks boerderijen langs wegen op een brede noord-zuid lopende oeverwal. Tot diep in de 19e eeuw bleef de bebouwing op deze locatie geconcentreerd. De oude structuur op de dorpsheuvel, een grillig patroon van wegen, bleef gehandhaafd.

### Cultuurhistorie

De geschiedenis van Dreumel is goed zichtbaar in de structuur van het dorp. Een groot aantal gebouwen heeft de status van monument gekregen. Zo zijn er monumentale boerderijen, een molen, een klooster en een kerkruiïne. De kerken vallen onder het religieus erfgoed. De woning aan de Rooijsestraat met aan de voorzijde een boomgaard wordt beschreven als 'karakteristiek pand'.

De boomgaard aan de voorzijde van de woning vormt een bijzonder groen element in het dorp.

### Archeologie

Net buiten de bebouwingsgrens van Dreumel bevindt zich aan de Polstraat een locatie van archeologische waarde.



Historische reeks 1923-2013 (De rode blokjes op de kaart vormen de bebouwing die is toegevoegd ten opzichte van het kaartbeeld van de tijdopname ervoor)

### Legenda



Verbindingswegen



Rivierenlandschap



Beeldbepalend opgaand groen



Weides en boomgaarden



Sterke punten

#### Legenda



Historisch stratenpatroon.



Historische panden.



Groene binnengebieden.



Groene ruimten aan de Rooijsestraat.



Sterke landschappelijke relatie.



Groene ruimte tussen dijk en dorp.



Clustering voorzieningen inclusief openlucht zwembad.

#### Sterke punten

1. Herkenbaarheid historische stratenpatroon.
2. Ontspannen bebouwingslint met veel ruimte en groen.
3. Beleving kleinschalige hoogteverschillen binnen de historische kern.
4. Historische lintbebouwing Waaldijk, Rooijsestraat en Oude Maasdijk.
5. Historische panden (kerken, molen, overige monumenten).
6. Ruime bouwgebieden waarin groene binnengebieden ontstaan.
7. Boomgaard, kerken en kerkhoven, groene ruimte rondom de molen en diepe voortuinen langs de Rooijsestraat.
8. Landelijke omgeving en sterke relatie tussen de kern en het buitengebied (buitengebied dringt de kern binnen).
9. Groene ruimte tussen het dorp en de dijk.
10. Ruimte tussen de kern en de Van Heemstraweg (N322), waardoor Dreumel los komt te liggen van de weg en waardoor de ligging in het landschap beter beleefbaar wordt.
11. Clustering van verschillende (relatief grootschalige) voorzieningen aan de zuidzijde van het dorp.
12. Goede bereikbaarheid (vanuit de hele gemeente) van de voorzieningen.
13. Opvallende laanbeplanting langs de Rooijsestraat en de Wilhelminastraat.
14. Openlucht zwembad De Zeven Morgen.



Zwakke punten

#### Legenda



Naar binnen gekeerde woonbuurt.



Bedrijventerrein in woonkern.



Inbreiding met hoge dichtheid.



Terreinen met stenige uitstraling.



Harde overgang naar landschap.



Rommelig beeld aan Van Heemstraweg.



Achterkantensituatie.



Ontsluiting bedrijven door dorp.

#### Zwakke punten

1. Woonbuurt De Bouwing ligt achter het bebouwingslint van de Rooijsestraat/Wilhelminastraat en heeft geen ruimtelijke relatie met de kern.
2. Ligging bedrijventerrein Industrieweg in de woonkern, tussen de kern en de Waalbandijk.
3. Hoge dichtheid bij inbreidingen in vergelijking met de schaalgrootte van het bestaande dorp.
4. Sommige woonbuurten zijn sterk naar binnen georiënteerd en hebben geen ruimtelijke relatie met de omgeving.
5. Aan de Rooijsestraat bevinden zich een aantal parkeerterreinen met een stenige uitstraling.
6. Een aantal randen van het dorp kennen een harde overgang naar het landschap.
7. Langs de Van Heemstraweg is op een aantal plekken een rommelig beeld.
8. Achterkantensituatie aan de west- en zuidzijde van woonbuurt De Bouwing.
9. Ontsluiting bedrijventerrein Industrieweg via het dorp.
10. Gebrek aan openbare verblijfsruimte.
11. Weinig speelruimte in de vorm van een speeltuin.



Kansen

#### Legenda



Herstructurering bedrijventerrein.



Versterken groen beleving vanaf N322.



Versterken groene karakter.

#### Kansen

1. Bij herstructurering van het bedrijventerrein aan de Industrieweg kan woonbuurt De Bouwing een logische plek krijgen in het dorp.
2. Het behouden en versterken van de 'achterzijde' van Dreumel aan de N322 door het toevoegen van 'kleinschalige groene functies' achter de bebouwing.
3. Versterken en behouden van de groene binnengebieden.
4. Creëren van een herkenbare dorpsrand aan de noordzijde van de kern, tussen de Lageweg, de Hofhooistraat en de Margrietstraat.
5. Versterken van de voorzieningszone door het uitbreiden van functies en het creëren van een herkenbare identiteit en ruimtelijke samenhang.
6. Het groene karakter van de Rooijsestraat en de Wilhelminastraat/Polstraat kan worden versterkt door het verbeteren van de inrichting van de openbare ruimten.
7. Herkenbaar maken dorpsentree.



Bedreigingen

#### Legenda



Verdere verdichting dorpskern is ongewenst en gaat mogelijk ten koste van de groene binnen-gebieden.



Bebouwing langs de N322.



Opzichzelfstaande buurt met harde overgang naar het landschap die vanaf de Waaldijk zichtbaar is.

#### Bedreigingen

1. Inbreiding tussen de dorpslinten kan leiden tot een te sterke verdichting in binnengebieden wat ten koste gaat van de groene kwaliteit.
2. Verdichting (binnengebieden) met een niet-dorps karakter.
3. Inbreiding op locaties langs de Rooijsestraat kan ten koste gaan van de beleving van groene ruimten langs het bebouwingslint.
4. Uitbreiding tussen de kern en de Van Heemstraweg kan ertoe leiden dat Dreumel aan de N322 komt te liggen en dat de landschappelijke beleving vanaf de provinciale weg wordt verzwakt.
5. Grootschalige uitbreiding tussen de Rooijsestraat, de Hofhooistraat en de Margrietstraat aan de noordzijde van de kern kan de relatie met het landelijk gebied verzwakken.
6. Mogelijke (her)ontwikkeling bedrijventerrein Industrieweg levert mogelijk een nieuwe buurt op die op zichzelf komt te staan (introverte woonbuurt).
7. Mogelijke ontwikkeling harde rand naar het buitengebied bij herstructurering bedrijventerrein Industrieweg.
8. Ongewenste zichtbaarheid woningbouw rondom de Industrieweg vanaf de Waaldijk.
9. De consequenties van het mogelijk verdwijnen van voorzieningen in de kern.
10. Toename verkeer door herstructurering bedrijventerrein Industrieweg.



0 100 200 300m N  
Dorpsontwikkelingsplan Dreumel

## Dorpsontwikkelingsplan Dreumel

Dreumel kenmerkt zich door de clustering van straten met hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing, de ligging aan de dijk en de landschappelijke bebouwingslinten. Het is wenselijk deze opbouw te behouden en te versterken. Het dorp heeft een sterke voorzieningenstructuur en een eigen bedrijventerrein.

Voor Dreumel worden vijf ruimtelijke opgaven benoemd:

1. Rooijsestraat - Nieuwstraat
2. Herstructurering bedrijventerrein Industrieweg
3. Landschappelijke beleving Waaldijk
4. Noordelijke bebouwingslinten
5. Herontwikkeling en landschappelijke inpassing entree Dreumel

### Legenda



Bebouwingslint Rooijsestraat



Voorzieningszone



Herstructurering bedrijven



Groene wig



Versterken landschappelijke beleving



Op kleine schaal toevoegen van nieuwe erven



Afronding dorp in landelijke sfeer



Maken herkenbare entree dorp



Groene aankleding



Groene aankleding met recreatieve functies



Projectnummer





## Legenda



Bebouwingslint Rooijsestraat



Voorzieningszone



Projectnummer

### 1. Rooijsestraat - Nieuwstraat

De Rooijsestraat is het doorgaande bebouwingslint van Dreumel. De opvallende groene ruimten kenmerken het lint. De bebouwing staat afwisselend dicht bij en op grote afstand van de weg en heeft een dorpse uitstraling. Het is wenselijk deze karakteristieken te behouden en te versterken.

Het centrum en de voorzieningszone zijn via de Nieuwstraat aan de Rooijsestraat gekoppeld. De relatie tussen deze gebieden mag worden versterkt. De samenhang kan bij de inrichting van de openbare ruimte tot uitdrukking komen.

#### 1.1 Herkenbaar maken dorpsstructuur

De oude oorspronkelijke structuur is in het huidige dorp nog goed herkenbaar en samen met de bebouwing vormt de structuur een groot deel van de ruimtelijke identiteit. Voor een goede beleving van de identiteit is het belangrijk deze structuur herkenbaar te houden en waar nodig weer herkenbaar te maken.

#### 1.2 Vergroening stenige ruimtes

Langs de Rooijsestraat liggen verschillende terreinen met een stenig karakter, terwijl de Rooijsestraat juist een groene uitstraling heeft. Het is gewenst te onderzoeken op welke wijze deze plekken een bijdrage kunnen leveren aan het groene karakter van het dorp.

#### 1.3 De voorzieningszone

De voorzieningszone aan de Nieuwstraat bevat veel voorzieningen die een bijdrage leveren aan het actieve verenigingsleven in het dorp. De voorzieningszone is van groot belang voor het dorp. Dat mag in de uitstraling van de zone tot uitdrukking komen door te kiezen voor een eenduidige inrichting van de zone die aansluit op de inrichting van de aangrenzende wegen. Het is daarbij gewenst de laanbeplanting langs de Nieuwstraat te versterken.



## 2. Herstructurering bedrijventerrein Industrieweg

Het industrieterrein aan de westzijde van Dreumel heeft grote invloed op de beleving en de leefkwaliteit van Dreumel. Het verkeer van en naar het bedrijventerrein rijdt door het dorp. Het herontwikkelen en/of saneren van het industrieterrein schept veel mogelijkheden voor het maken van een aantrekkelijk leefgebied.





### 2.1 Herstructurering bedrijventerrein Industrieweg

De herontwikkeling en/of sanering van dit bedrijventerrein kan een bijdrage leveren aan de kenmerkende structuur van Dreumel. Op deze manier kan woonbuurt De Bouwing opgenomen worden in de ruimtelijke structuur van het dorp. Een groene wig versterkt de individuele beleving van de twee woonbuurten en verbindt ze met de landschappelijke zone tussen het dorp en de dijk.

### 2.2 Versterken boomstructuur

In combinatie met de herstructurering van het industrieterrein kan de overgang van industrie naar de woongedeeltes worden verzacht door het versterken van de laanstructuur.

#### Legenda

-  Herstructurering bedrijven
-  Groene wig
-  Versterken laanstructuur
-  Projectnummer



### 3. Landschappelijke beleving Waaldijk

De Waaldijk is een belangrijk onderdeel van het recreatieve netwerk van fiets- en wandelpaden. De beleving vanaf de Waaldijk en de toegankelijkheid van de dijk en het dorp zijn daarbij belangrijk. De Waaldijk en de uiterwaarden vormen ook voor de inwoners van Dreumel een belangrijk uitloopgebied.

#### Onderzoek zone Waaldijk – dorp

Het is wenselijk om voor de zone tussen de Waaldijk en het dorp te onderzoeken hoe de toegankelijkheid van het dorp en de dijk kan worden versterkt. In deze zone wordt gestreefd naar een aaneengesloten groengebied met kwaliteiten die kenmerkend zijn voor een dorpsrand (zoals kleinschalige groene functies, boomgaarden en extensieve recreatie).

#### Legenda



Versterken landschappelijke beleving



Projectnummer



#### 4. Noordelijke bebouwingslinten

De Polstraat, Hogeweg en Lageweg zijn de bebouwingslinten aan de noordzijde van het dorp. Het landschap tussen de linten is afwisselend. Rond deze bebouwingslinten zijn twee projecten te benoemen:

##### 4.1 Onderzoek toevoegen erven

De erven aan de linten bieden ruimte voor herontwikkeling en beperkte verdichting. Langs de Hogeweg kunnen nieuwe erven worden ontwikkeld met een woon- en/of werkfunctie of een recreatieve functie. Naast het versterken van het landschappelijk beeld van het weidegebied moeten de ontwikkelingen ook positieve bijdrage leveren aan de groenstructuur van de linten.

##### 4.2 Stedenbouwkundige afronding dorp

Het landschap tussen de Hogeweg en de Lageweg eindigt in een open weidegebied dat wordt begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Rooijsestraat, Hofhooistraat en Margrietstraat. Op deze plek wordt een afronding van het dorp voorgesteld die een landelijke uitstraling heeft.

#### Legenda



Op kleine schaal toevoegen van nieuwe erven



Afronding dorp in landelijke sfeer



Projectnummer



#### Legenda



Herstructurering bedrijven



Maken van een herkenbare entree van het dorp



Landschappelijke overgang



Landschappelijke overgang met recreatieve functies



Onderzoeksgebied waterberging



Projectnummer

## *5. Herontwikkeling en landschappelijke inpassing entree Dreumel*

De Margrietstraat is één van de entrees van Dreumel vanaf de Van Heemstraweg. Bij deze entree komen het bedrijventerrein, de woningbouw en het landschap bij elkaar. Op deze plek is het wenselijk de landschappelijke overgang vorm te geven. Daarbij zou onderzocht kunnen worden op welke wijze open water kan worden ontwikkeld voor de afvoer en berging van water.

### *5.1 Herontwikkeling bedrijven*

Door de mogelijke ontwikkeling van woningbouw in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid of recreatieve functies kan op deze locatie een aantrekkelijke dorpsentree worden gemaakt.

### *5.2 Entree*

Het kruispunt van de Van Heemstraweg met de Margrietstraat is een entree van het dorp. Het samenkomen van het woonlint, het bedrijventerrein en landschappelijke structuren met open water kan hier worden versterkt en herkenbaar worden gemaakt.

### *5.3 Onderzoek ontwikkelingsmogelijkheden kavels grenzend aan Van Heemstraweg*

De landschappelijke ruimte tussen de dorpskern en de Van Heemstraweg kan worden versterkt. De groene ruimte dient te worden behouden. Om de landschappelijke overgang te verzachten kan aan de achterzijden van de kavels ruimte geboden worden voor kleinschalige groene functies.

Bij de ontwikkeling van dit gebied is het wenselijk de mogelijkheden van waterberging te onderzoeken.



VARKENSMARKT

19



**WAMEL**



# WAMEL

---

## Inventarisatie en analyse

### *Ruimtelijke analyse huidige situatie*

Wamel ligt op de plek waar de oeverwal smaller wordt en Wamel ligt tegen de dijk. De historische kern van het dorp wordt gevormd door de clustering van bebouwing aan de Dorpsstraat, de Clarissenstraat, de Kerkstraat en de Lakenstraat. Het oorspronkelijke stratenpatroon is nog steeds herkenbaar. Haaks op de oeverwal liggen de oude veestegen, die de kern verbinden met het landelijk gebied ten zuiden van het dorp. De historische kern vormt een stelsel van kleinschalige straten waarin het hoogteverschil zichtbaar is.

De Hogeweg-Dorpsstraat-Waalbandijk is uitgegroeid tot een bebouwingslint. De bebouwing staat dicht op de weg en vormt herkenbare doorgaande straatwanden. De bebouwing staat zo georiënteerd dat kleinschalige ruimten en doorzichten worden gevormd.

Op de hoogste delen van de oeverwal staan de twee kerken met hun kerkhoven. De kerkhoven vormen aantrekkelijke groene openingen in het dichte bebouwingslint. Het contrast tussen de

open ruimten en de geslotenheid van het lint en de beleving van de hoogteverschillen bepalen de identiteit van Wamel.

Wamel 'hangt' aan de oost- en westzijde aan de Waalbandijk. De dijk maakt hiermee deel uit van het dorp. Aan de oostzijde van Wamel wordt de verbinding met de dijk beleefbaar doordat de Dorpsstraat afbuigt naar de Waalbandijk. Het aantrekkelijke contrast tussen het kleinschalige dorp en het grootschalige Waallandschap wordt op deze plek beleefbaar.

Aan de randen van het oorspronkelijke dorp stonden in het verleden een aantal kastelen en kloosters. Op de plekken waar vroeger het Clarissenklooster en kasteel Sterkenburg stonden zijn nu nieuwbouwwijken ontwikkeld. De Lakenburg is nog herkenbaar in Huis te Laak en het park tussen de Lakenstraat en de Van Heemstraweg.

### Legenda



Structurerende wegen



Structuurondersteunende bebouwing



Structuurbepalende bomen



Structuurbepalend groen



Beeldbepalende gebouwen



Bestaande bebouwing en wegen



Omringend landschap stroomrug en kom



Rivierenlandschap



### Historische ontwikkeling

In de 15e eeuw zijn de straten evenwijdig aan de hoofdstraat bebouwd. De kloosters van 'Susteren' en 'Nonnen' en de kastelen Lakenburg, Het Spijker en Sterkenburg stonden meer in de periferie op de overgang naar nattere komgronden. Tegenwoordig is het oude stratenpatroon van de 19e eeuw nog vrijwel compleet aanwezig. De Dorpsstraat, Koningsstraat, Lakenstraat, Kerkstraat en Hogeweg volgen, evenals de oude veestegen, het oude wegenpatroon.

### Cultuurhistorie

De kerken en de pastorie in Wamel behoren tot het religieus erfgoed. Ook de begraafplaats bij de RK-kerk heeft de status van een monument.

Aan de Dorpsstraat en Kerkstraat staan diverse monumentale boerderijen. Verspreid over het dorp staan nog meer panden met monumentale waarde.

### Archeologie

In en rond Wamel zijn geen gebieden aangewezen die een archeologische waarde hebben.

#### Legenda



Verbindingswegen



Rivierenlandschap



Beeldbepalend opgaand groen



Weides en boomgaarden



Historische reeks 1923-2013 (De rode blokjes op de kaart vormen de bebouwing die is toegevoegd ten opzichte van het kaartbeeld van de tijdopname ervoor)



Sterke punten

#### Legenda



#### Sterke punten

1. Het 19e eeuwse stratenpatroon binnen de kern is nog herkenbaar.
2. De Waalbandijk vormt de 'achtertuin' van Wamel. Sterke ruimtelijke en functionele relatie tussen het dorp en de dijk.
3. Ruimtelijk-landschappelijke kwaliteit van de Waalbandijk, wielen en uiterwaarden.
4. Het park tussen de Van Heemstraweg en de kern vormt

een herkenbare dorpsrand en creëert ruimte tussen de kern en de Van Heemstraweg.

5. De kerken en kerkhoven creëren aantrekkelijke open ruimten in het sterk verdichte bebouwingslint.
6. Concentratie van het dorp op de smalle oeverwal wordt zichtbaar/beleefbaar in de langgereetheid van het dorp.
7. Beleving van de hoogteverschillen en herkenbaarheid van de hoge oeverwal binnen de kern.
8. Intiem karakter van de bebouwingslinten Dorpsstraat en Kerkstraat.
9. Zichtbaarheid erven en dijk tussen de bebouwing door (kleinschalige doorzichten)
10. Dicht bebouwde kavels/hoge bebouwingsdichtheid.
11. Bijzondere functies en bebouwing rondom het park.
12. Centrale ligging ten opzicht van Tiel inclusief het pontje naar Tiel.



Zwakke punten

#### Legenda



Zorgcentrum



Woonbuurten Viaductweg



Achterkanten



Oriëntatie bebouwing



Grootschalig appartementencomplex

#### Zwakke punten

1. De langgerekte structuur van het dorp leidt ertoe dat het centrum en de voorzieningen voor veel bewoners ver weg liggen.
2. Door de dichte bebouwing zijn er weinig inbreidingsmogelijkheden.
3. De zorgcentrum past niet bij de maat en schaal van het dorp. De architectuur van de bebouwing aan de Dorpsstraat past niet bij de dorpse uitstraling.

4. De woonbuurten tussen de Viaductstraat en de Van Heemstraweg worden ontsloten via doodlopende straten. De buurten zijn niet herkenbaar als woonbuurt, zijn naar binnen gekeerd en hebben geen ruimtelijke relatie met het dorp.
5. Achterkantensituatie langs de Van Heemstraweg aan de westzijde van het dorp.
6. Aan de oostzijde van het dorp oriënteert de bebouwing zich op de Van Heemstraweg en de beeldkwaliteit van de bebouwing aan de westzijde van het dorp kan worden versterkt.
7. Het grootschalige appartementengebouw (Kloosterhof) is naar binnen georiënteerd en vormt achterzijden naar zijn omgeving



Kansen

#### Legenda



Versterken park



Dorpshart



Zone tussen dijk en dorp versterken



Versterken ruimtelijke samenhang door ontwikkellocaties

#### Kansen

1. Versterken van het park door het integreren van aanwezige functies zoals de kinderboerderij, de school/ gymzaal en het Huize Lakenburg.
2. Versterken van de zuidelijke dorpsrand door verbetering van het park.
3. Verbeteren van het functioneren van het park door hergebruik bebouwing en door bestaande bebouwing in het park te integreren.
4. De openbare ruimte bij het Drieliuk biedt ruimte voor de ontwikkeling van een eigen dorpshart in samenhang

5. met de herstructurering van vrijetijdscentrum Wamel en Huize Henricus.
5. Versterken van de ruimtelijke structuur van het dorp door ontwikkelingen langs bestaande bebouwingslinten te versterken.
6. Versterken van de zone tussen de dijk en de kern door kleinschalige functies toe te voegen die het beeld van de achterzijde van het dorp verbeteren.
7. Versterken van de ruimtelijke samenhang door inbreiding en herstructurering bedrijfs- en schoollocaties passend bij de schaalgrootte van Wamel.





Bedreigingen

#### Legenda



Uitbreiding oostzijde



Ontwikkeling locatie Grachtstraat



Dichtslibben zone tussen dijk en kern



Harde dorpsrand

#### Bedreigingen

1. Het dorpscentrum en de voorzieningen komen door uitbreiding in oostelijke en westelijke richting steeds verder weg te liggen.
2. Uitbreiding in het binnengebied tussen de Hogeweg en de Kerkstraat kan leiden tot een verdere verdichting, waardoor de landschappelijke kwaliteit van de bebouwingslinten afneemt.
3. Verdere uitbreiding aan de oostzijde van Wamel kan leiden tot een harde confrontatie met het landelijke gebied.
4. Herstructurering van het terrein aan de Grachtstraat kan zich te sterk oriënteren op de Van Heemstraweg.
5. Uitbreiding tussen de kern en de Waalbandijk kan er toe leiden dat deze zone dichtslibt.
6. Ontwikkelingen van bedrijventerrein tussen de Van Heemstraweg en de Hogeweg kan ertoe leiden dat Wamel aan de oostzijde een zichtbare en harde dorpsrand gaat vormen.
7. Kwetsbaarheid van het winkelbestand.



## Dorpsontwikkelingsplan Wamel

Wamel ligt ingeklemd tussen de Waalbandijk en de Van Heemstraweg op het smalle deel van de oeverwal. De Dorpsstraat en de Hogeweg vormen samen het doorgaande bebouwingslint. Door het zorgcentrum en de aanwezigheid van verschillende voorzieningen rond de Clarissenstraat ontstaat hier een potentiële plek voor een maatschappelijk knooppunt. De Van Heemstraweg vormt een nieuw bebouwingslint waarbij

grotere erven op enige afstand van de weg liggen. Het park aan de noordzijde van de weg vormt een herkenbare groene dorpsrand. Aan de randen van het dorp gaat dit park over in een landschappelijke inpassing van het dorp. Groene binnengebieden hebben een hoge ruimtelijk-functionele kwaliteit en bepalen de identiteit en herkenbaarheid van het dorp. In deze binnengebieden kunnen kleinschalige ontwikkelingen plaatsvinden. Deze ontwikkelingen moeten het groene karakter, de beleving en toegankelijkheid van de binnengebieden versterken.

### Legenda

	Landschappelijke zone tussen dijk en dorp
	Informeel recreatieve verbinding
	Dorpsstraat als drager
	Maatschappelijk knooppunt
	Herinrichten openbare ruimte
	Bebouwingslinten
	Landschappelijke inpassing
	Park als overgang naar open landschap
	Versterken relatie functies en park
	Herontwikkeling locatie Grachtstraat
	Herontwikkeling bestaande erven
	Revitalisering bedrijventerrein
	Herontwikkeling schoollocatie
	Projectnummer

Voor Wamel worden zes ruimtelijke opgaven benoemd:

1. Achtertuinen van Wamel
2. Dorpsstraat als centrale drager
3. Bebouwingslinten aan de oostzijde
4. Van Heemstraweg als bebouwingslint en landschappelijke overgang
5. Bedrijventerrein Wamel
6. Ontwikkelingen in het dorp



Referentiebeeld kleinschalige groene functie



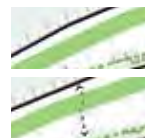
### 1. Achtertuinen van Wamel

De Waalbandijk maakt deel uit van het recreatieve netwerk in West Maas en Waal. De achtertuinen van de woningen aan de Dorpsstraat en Kerkstraat liggen aan de Waalbandijk. De beleving van het dorp vanaf de Waalbandijk wordt voor een groot deel bepaald door deze achtertuinen. Deze beleving en de relatie tussen de dijk en het dorp kan worden versterkt.

Deze ruimte moet wel herkenbaar blijven als groene ‘achterzijde’ van het dorp. Er kunnen kleinschalige groene functies worden ontwikkeld en er kunnen informele recreatieve verbindingen worden gerealiseerd tussen de dorpskern en de dijk. Door de relatie te versterken worden de uiterwaarden bij het dorp betrokken als natuurlijk uitloopgebied.

Onderzocht kan worden wat de ontwikkelingsmogelijkheden in deze zone kunnen zijn en hoe informele verbindingen tussen dijk en dorp tot stand kunnen worden gebracht.

### Legenda



Landschappelijke zone tussen dijk en dorp

Informele recreatie verbinding



## 2. Dorpsstraat als centrale drager

De Dorpsstraat is de dragende structuur van Wamel. In en rond de Dorpsstraat is het hoogteverschil van de oeverwal goed zichtbaar. De kerken met hun kerkhoven geven een groene ontspanning in het compacte bebouwingslint.

Rond het zorgcentrum is in de loop van de jaren een concentratie van voorzieningen ontstaan. Dit maakt de ontwikkeling van een maatschappelijk knooppunt op deze plek voor de hand liggend. Deze omgeving kan tevens worden ontwikkeld als het dorpshart van Wamel. Hier kunnen maatschappelijke, commerciële en recreatieve functies worden geconcentreerd. De inrichting van de openbare ruimte moet aansluiten bij het kleinschalige karakter van Wamel.

### Legenda



Dorpsstraat als drager

Maatschappelijk knooppunt

Herinrichten openbare ruimte



### 3. Bebouwingslinten aan de oostzijde

De bebouwingslinten op de oeverwal vormen de ontstaansbasis van Wamel. Uitbreidingen van het dorp kunnen plaatsvinden op de oeverwal waardoor het onderscheid tussen de uiterwaarden, de oeverwal en de komgronden wordt versterkt. Hierbij vormen kleinschalige ontwikkelingen logische en herkenbare onderdelen van het landschap. Binnen deze ontwikkelingen kunnen wonen, werken en recreëren worden gecombineerd.

#### 3.1 Onderzoek verdichting bebouwingslint Kerkstraat en Hogeweg

De Kerkstraat en de Hogeweg bieden ruimte voor verdichting met nieuwe erven. Bestaande boerenerven kunnen worden herontwikkeld.

#### 3.2 Landschappelijke inpassing/afronding woningbouwlocatie Kloosterhof

Aan de oostzijde van Wamel kan het dorp weer worden verankerd in het landschap waarmee de overgang tussen de dorpskern en het landschap wordt verzacht.

#### Legenda



Bebouwingslinten

Landschappelijke inpassing

Landschappelijke relatie

### 4. Van Heemstraweg als bebouwingslint en landschappelijke overgang

De Van Heemstraweg vormt een herkenbare grens tussen de verdichte oeverwal en de meer open komgronden. Het contrast tussen de oeverwal en het komgebied kan worden versterkt en langs de Van Heemstraweg beleefbaar worden gemaakt. Dit betekent dat ten zuiden van de Van Heemstraweg geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die de landschappelijke openheid aantasten.

De boerenerven aan de zuidzijde en het park aan de noordzijde van de Van Heemstraweg vormen een smalle, maar geleidelijke overgang. De Van Heemstraweg en eraan gekoppelde ontwikkelingen moeten als geleidelijke overgang worden versterkt. Het park functioneert hierbij als visitekaartje van Wamel. De achterkanten langs de Van Heemstraweg aan de oostzijde en westzijde van het dorp kunnen landschappelijk worden ingepast.

#### 4.1 Versterken overgangsfunctie park

De zuidelijke dorpsrand kan worden versterkt door het ruim-



telijk beeld van het park herkenbaar te maken. De in het park aanwezige functies (landgoed en kinderboerderij) kunnen in het park worden geïntegreerd. Het landgoed kan zichtbaar worden gemaakt en ruimtelijk onderdeel worden van het park.

#### 4.2 Onderzoek herontwikkeling schoollocatie en gymzaal

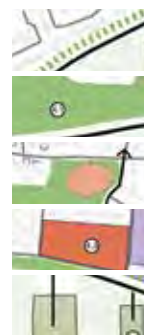
Door mogelijke vormen van samenwerking tussen de verschillende basisscholen binnen de gemeente kan de locatie van deze basisschool in aanmerking komen voor herbestemming/herontwikkeling.

Het schoolgebouw en de gymzaal kunnen bij het mogelijk vrijkomen, deel gaan uitmaken van het park. Hiermee kan de relatie tussen het park en de dorpskern worden versterkt.

#### 4.3 Herontwikkeling bedrijfslocatie Grachtstraat

Een herontwikkeling van het bedrijf aan de Grachtstraat zou aan moeten sluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de directe omgeving.

#### Legenda



Landschappelijke inpassing

Park als overgang naar open landschap

Versterken relatie functies en park

Herontwikkeling locatie Grachtstraat

Herontwikkeling bestaande erven

#### 4.4 Landschappelijke inpassing woonbuurten en bedrijventerrein

De woonbuurten aan de westzijde en het bedrijventerrein aan de oostzijde van het dorp kunnen beter landschappelijk worden ingepast. Een groene inpassing kan een ruimtelijke inleiding tot het park zijn.

#### 4.5 Onderzoek herontwikkeling erven Van Heemstraweg

Bestaande erven aan de Van Heemstraweg liggen op de grens van de oeverwal en bieden ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen. Om de landschapsbeleving te behouden blijven tussen de erven grote open ruimten gehandhaafd.



Bedrijfslocatie Grachtstraat

### 5. Bedrijventerrein Wamel

Het bedrijventerrein in Wamel ligt op een beeldbepalende plek aan de Van Heemstraweg. Een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein is derhalve gewenst.

Er kan worden onderzocht welke ruimte het bestaande bedrijventerrein biedt voor uitbreiding van bestaande of vestiging van nieuwe bedrijven.

#### 5.1 Bedrijventerrein (landschappelijke inpassing)

In verband met de zichtbaarheid van de locatie van het bedrijventerrein aan de Van Heemstraweg wordt extra aandacht



#### Legenda



Landschappelijke inpassing

Bedrijventerrein

gevraagd voor de landschappelijke inpassing.

#### 5.2 Onderzoek revitalisering en herstructurering bestaand bedrijventerrein

Als onderdeel van de uitbreiding van het bedrijventerrein en de versterking van de (groen)structuur kan onderzoek worden gedaan naar revitalisering van het bestaande bedrijventerrein. Hierbij kan worden gekeken naar mogelijkheden voor herstructurering en intensivering van het terrein om toekomstige vraag naar bedrijfskavels te kunnen faciliteren.





#### Legenda



Herontwikkeling schoollocatie

#### 6. Ontwikkelingen in het dorp

Door mogelijke vormen van samenwerking tussen de verschillende basisscholen binnen de gemeente kan de locatie van de basisschool aan de Stationsstraat in aanmerking komen voor herbestemming/herontwikkeling.

Deze locatie kan, bij het mogelijk vrijkomen, worden ingezet om de ruimtelijke structuur en beleving van de Stationsstraat te versterken door het integreren van een nieuwe openbare functie.





# BENEDEN-LEEUVEN



# BENEDEN-LEEUVEN

---

## Legenda



Structurerende wegen



Structuurondersteunende bebouwing



Structuurbepalende bomen



Structuurbepalend groen



Beeldbepalende gebouwen



Bestaande bebouwing en wegen



Omringend landschap stroomrug en kom



Rivierenlandschap

## Inventarisatie en analyse

### *Ruimtelijke analyse huidige situatie*

De historische structuur van Beneden-Leeuwen bestaat uit bebouwingslinten die zowel parallel aan als haaks op de oeverwal liggen.

Doordat de Beatrixstraat/Dijkstraat, de Brouwerstraat, de Waterstraat, Zijveld/Het Zand en de Ringkade de oeverwal verbinden met de Waalbandijk heeft het dorp een sterke ruimtelijke relatie met de Waal. Op deze plekken liggen kleinschalige bebouwingsclusters. Op de dijk zijn een aantal functies ontstaan die zich op het water richten. Tegenover de aansluiting van de Korte Brouwersstraat op de Waalbandijk ligt een jachtwerf. Ten oosten van de jachtwerf liggen pakhuizen en een kraanbaan. Dit depot is hier aangelegd om de transportmogelijkheden via het water te verbeteren. De kraanbaan en de pakhuizen zijn beeldbepalend langs de Waalbandijk. Bij de aansluiting van de Korte Brouwerstraat liggen een aantal industriële gebouwen. De industriële bebouwing langs de Waalbandijk vormt een opvallend contrast met de natuurlijke uitstraling van de uiterwaarden.

Parallel aan de oeverwal vormen de Zandstraat en de Van Heemstraweg langgerekte linten. Het bebouwingslint langs de Zandstraat is in de loop van de tijd steeds meer verdicht waardoor een herkenbare hoofdstraat is ontstaan. Het bebouwingslint buigt op de overgang van de Zandstraat naar de Brouwerstraat af in zuidelijke richting. Deze bocht wordt gemarkeerd door de Brouwershof. De bebouwing staat zo georiënteerd ten opzichte van de weg dat een aantrekkelijke groene ruimte ontstaat.

Tussen de Pastoor Zijlmanstraat en de Julianastraat is het lint uitgegroeid tot het dorpscentrum van Beneden-Leeuwen. Op de kruising van de Zandstraat met de Pastoor Zijlmanstraat liggen de rooms-katholieke kerk en de pastorie. Het opvallende kerkgebouw staat naar achteren ten opzichte van de pastorie waardoor aan de voorzijde van de kerk een entreeruimte ontstaat.



Ten westen van de kerk liggen een aantal grote vrijstaande gebouwen, zoals het Thomashuis. De pastorie en deze vrijstaande gebouwen liggen naar achteren ten opzichte van de overige bebouwing in het lint. De ruimte die hierdoor ontstaat in het straatprofiel markeert het dorpscentrum. Tegenover deze gebouwen ligt het dorpsplein. De bebouwing rondom het plein is relatief grootschalig.

Aan de achterzijde van de kerk, langs de Pastoor Zijlmanstraat ligt het kerkhof. Het kerkhof geeft de straat een groen karakter. Rondom de Pastoor Zijlmanstraat liggen een aantal bijzondere functies.

In de loop van de tijd zijn de 'kwadranten' tussen de linten opgevuld met planmatige uitbreidingen. Hierbij zijn de uitbreidingen uit verschillende periodes tegen elkaar aan komen te liggen. De samengestelde buurten hebben geen herkenbare structuur en geen eigen identiteit. Tussen de Rozenstraat en de Van Heemstraweg is een relatief open en groen gebied ontstaan waarin verspreid grootschalige bebouwing ligt. De complexen van onder andere voormalig zorgcentrum De Hey-Acker en het Pax Christi-college liggen in een herkenbaar groen gebied binnen de kern.

De Waalbandijk vormt een opvallende groene structuur. Het ruimtelijk beeld van de dijk wordt bepaald door de uitgestrekte uiterwaarden en de opvallende wielen, waar de dijk omheen kronkelt. Rondom de wielen liggen aantrekkelijke groengebieden. De dijk verbindt de verschillende groengebieden met elkaar en vormt een herkenbare route langs de rivier.

#### Legenda



Verbindingswegen



Rivierenlandschap



Beeldbepalend opgaand groen



Weides en boomgaarden





### Historische ontwikkeling

Op de hogere gronden in het rivierengebied vond de eerste huisvesting van Beneden-Leeuwen plaats. Rond 1800 kenden de belangrijkste oost-west-assen een redelijk hoge bebouwingsdichtheid: de Koningstraat (nu grotendeels de Van Heemstraweg), de Zandstraat en de Waalbandijk. Haaks op deze wegen zijn de Brouwerstraat-Korte Brouwerstraat, Beatrixstraat, Dijkstraat, Zijveld en Het Zand ontwikkeld. Deze straten sneden de oeverwal in grote kwadranten.

### Cultuurhistorie

Over het hele dorp verspreid staan monumentale panden. De molen is een aansprekend voorbeeld. Ook het industriële complex van De Klef met de kraanbaan is daarvan een voorbeeld. De kerk in het dorp wordt gewaardeerd als religieus erfgoed.

### Archeologie

In Beneden-Leeuwen hebben twee locaties een archeologische waarde en twee locaties een hoge archeologische waarde. Aan de westzijde van de Klossenstraat ligt een locatie met archeologische waarde, en aan de oostzijde ligt een locatie met hoge archeologische waarde. Aan de oostzijde van Beneden-Leeuwen liggen de overige twee locaties.



Historische reeks 1923-2013 (De rode blokjes op de kaart vormen de bebouwing die is toegevoegd ten opzichte van het kaartbeeld van de tijdopname ervoor)



Sterke punten

Legenda



Historische ruimtelijke structuur

Herkenbaarheid dorpscentrum

Historische panden

Gebouwen in parkachtige zone

De Wiel



Watergerelateerde functie

Uiterwaarde

Waalbandijk

Clustering maatschappelijke functies

### Sterke punten

1. Herkenbaarheid historische ruimtelijke structuur (bebouwingslinten).
2. Herkenbaarheid van het dorpscentrum nabij de kerk.
3. Karakteristieke historische panden.
4. Clustering grootschalige bebouwing en bijzondere gebouwen in een parkachtige groene zone aan de zuidzijde van het dorp.
5. Parkachtige groene omgeving rondom de Wiel.
6. Herkenbaarheid (voormalige) watergerelateerde functies aan de Waalbandijk.

7. Kleinschalige bebouwingsclusters aan de Waalbandijk.
8. Opvallende monumentale bebouwing van de Klef.
9. De landschappelijke kwaliteit van de uitgestrekte uiterwaarden.
10. De dijk is herkenbaar als zelfstandig landschappelijk element.
11. Concentratie centrumfuncties rondom het Dorpsplein.
12. Clustering maatschappelijke functies en gebouwen rondom de Pastoor Zijlmanstraat.
13. Het zorgcentrum St. Elizabeth als functie.



Zwakke punten

Legenda



Kleinschalige inbreidingen



Naar binnen georiënteerde woonbuurten



Grootschalige en gesloten bebouwing



Entree via bedrijventerrein rondom Waterstraat



Oorspronkelijke ligging lint



Grootschalige dichte loodsen



Sterke mening wonen en bedrijvigheid



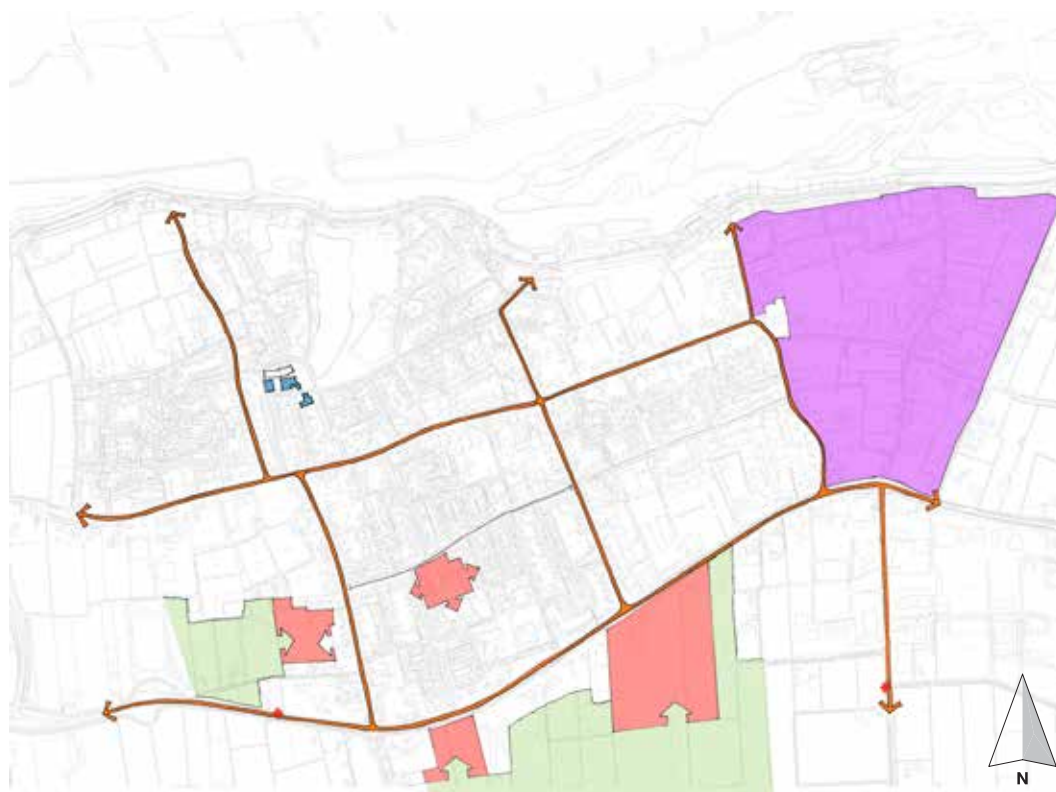
Verouderde en verspreide bedrijvigheid

### Zwakke punten

1. Gebrek aan ruimtelijke structuur en hiërarchie tussen de oorspronkelijke bebouwingslinten.
2. De planmatige buurten tussen de oorspronkelijke bebouwingslinten hebben geen eigen identiteit.
3. Kleinschalige inbreidingen vormen een sterke verdichting van de kern en verzwakken het landschappelijk beeld van de dorpsrand.
4. Sommige inbreidingen hebben een grootschalig karakter en passen niet in het ruimtelijk beeld.
5. Sommige woonbuurten zijn sterk naar binnen georiënteerd en 'hangen' achter de historische linten zonder ruimtelijke relatie met het dorp. Vormen soms ook harde achterkanten naar het landschap.
6. Grootschalige en 'gesloten' uitstraling van de bebouwing



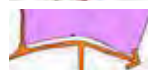

aan de oostzijde van het Dorpsplein.

7. Een belangrijke entree van het dorp vanaf de N322 gaat via het bedrijventerrein rondom de Waterstraat.
8. Ten westen van de kruising van de Van Heemstraweg met het Zijveld wordt niet de oorspronkelijke ligging van het lint gevolgd. Dit is zichtbaar bij de huidige locatie van het tankstation. Het oorspronkelijke lint ligt ook langs de Bonderweg.
9. Grootschalige dichte loodsen aan de dijk.
10. Sterke menging van wonen en bedrijvigheid.
11. Verouderde en verspreide bedrijvigheid.
12. Onvoldoende opvangmogelijkheden/voorzieningen voor de jeugd.
13. Inrichting/functioneren Dorpsplein (parkeerveld).



Kansen

#### Legenda

-  Herontwikkeling Wielstraat/Lijnbaanstraat
-  Herontwikkeling Hey-Acker
-  Revitalisering van bedrijventerreinen
-  Herkenbare landschappelijke dorpsrand

#### Kansen

1. Herontwikkeling locatie Wielstraat/Lijnbaanstraat in relatie tot het park rondom de Wiel.
2. Meer samenhang door herontwikkeling van de locatie Hey-Acker. Kan tevens een impuls zijn voor het aanbrengen van ruimtelijke structuur in de omgeving.
3. Revitalisering van bedrijventerreinen kan worden ingezet om de hoofdentree van Beneden-Leeuwen herkenbaar te maken.

4. De ontwikkeling van het Leeuwse Veld kan worden ingezet om het dorp een heldere en herkenbare landschappelijke dorpsrand te geven aan de N322.
5. Het verplaatsen van bedrijven uit de kern naar bedrijventerreinen kan worden gebruikt om ruimtelijke structuur aan te brengen.



Bedreigingen

#### Legenda



Verpaupering leegstaande gebouwen



Anonieme inbreiding



Geen ruimtelijke relatie met de kern



Beeld van de hoofdentree



Dorp aan de N322

#### Bedreigingen

1. Verpaupering leegstaande gebouwen.
2. Herontwikkeling van de locatie Hey-Acker kan ertoe leiden dat een nieuwe anonieme inbreiding plaatsvindt zonder dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de omgeving wordt verbeterd.
3. Ontwikkelingen aansluitend op de locatie Konijnenwal kunnen ertoe leiden dat achter het historische lint een woonbuurt ontstaat die geen ruimtelijke relatie heeft met de kern en zich afkeert van het landschap.

4. De ontwikkeling van bedrijventerrein langs de N322 is hinderlijk voor het functioneren van de EHS en bepaalt het beeld van Leeuwen vanaf de hoofdweg.
5. Door de ontwikkeling van bedrijventerrein langs de Waterstraat wordt het beeld van de hoofdentree van Beneden-Leeuwen bepaald door bedrijfsbebouwing.
6. Verdere uitbreiding aan de zuidzijde van het dorp kan ertoe leiden dat Beneden-Leeuwen een dorp aan de N322 wordt en zich hier ruimtelijk op gaat oriënteren.



## Legenda

	Herinrichting openbare ruimte
	Herontwikkelingslocatie
	Herontwikkeling in groene setting
	Herstructurering bedrijventerrein
	Groene overgangszone
	Bebouwingslint
	Landschappelijke inpassing
	Landschappelijke relatie
	Waterberging
	Waterberging in combinatie met wonen
	Versterken boomstructuur
	Ontwikkeling zachte dorpsrand
	Recreatieve route
	Parkachtige groene ruimte
	Idem, maar met kleinschalige ontwikkelingen
	Recreatieve knooppunten
	Ontwikkeling woningbouw als dorpsrand
	Waterberging onderdeel van woningbouw
	Woon-werkgebied
	Projectnummer

## Dorpsontwikkelingsplan Beneden-Leeuwen

Aan de kant van de Waal is Beneden-Leeuwen het meest doorontwikkelde dorp. Door de ontwikkeling van het dorp zijn er steeds meer voorzieningen gekomen en heeft Beneden-Leeuwen de status gekregen als hoofdkern van de gemeente. De verregaande verdichting van het dorp is deels ten koste gegaan van een herkenbare ruimtelijke structuur en woongebieden met een eigen identiteit.

De goede ontsluiting met het landelijke wegennet zijn bepalend geweest voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen.

De veranderende economische tijden hebben geleid tot het bijstellen van ontwikkelingsplannen voor nieuwe woongebieden en werkgebieden. Ingezet wordt op het herkenbaar maken van de ruimtelijke hoofdstructuur en de eigen identiteit. Aan de hoofdstructuur worden opgaven gekoppeld die invulling geven aan deze ambitie.

Voor Beneden-Leeuwen worden vijf ruimtelijke opgaven benoemd.

### 1. Dorpsruit Beneden-Leeuwen

De ruit van wegen Zandstraat, Beatrixstraat, Van Heemstraweg en Zijveld speelt een belangrijke rol in de bereikbaarheid van de dorpskern. De Zandstraat vormt tussen de Zijveld en Beatrixstraat het dorpscentrum met de meeste winkelvoorzieningen, het dorpsplein en de RK-kerk.

Vanaf de Van Heemstraweg vormen de Zijveld en Beatrixstraat de toegang naar de verschillende woonbuurten en voorzieningen.

De Van Heemstraweg heeft bij Beneden-Leeuwen zijn regionale doorgaande verkeersfunctie verloren en functioneert als buurtontsluitingsweg.

Onderzocht kan worden hoe herprofilering van de Zijveld, Beatrixstraat en Van Heemstraweg een bijdrage kunnen leveren aan het herkenbaar maken van de dorpsruit als structurend element.



#### Legenda



Herinrichting openbare ruimte

Herontwikkelingslocatie

Herontwikkeling in groene setting

Binnen deze opgave worden verschillende projecten gekoppeld die de functionele en ruimtelijke structuur in Beneden-Leeuwen kunnen verbeteren.

#### 1.1 Dorpsruit

De verkeerskundige ruit van de wegen Zandstraat, Beatrixstraat, Van Heemstraweg en Zijveld kan als hoofdstructuur herkenbaar worden gemaakt. Herinrichting van de openbare ruimte kan worden gecombineerd met het verbeteren van de waterafvoer (duikers) en het versterken van de ruimtelijke structuur. De verblijfskwaliteit van de openbare ruimte van het Dorpsplein en van de Zandstraat verdient daarbij constante aandacht.

#### 1.2 Herontwikkeling schoollocatie

Door mogelijke vormen van samenwerking tussen de verschillende basisscholen binnen de gemeente kunnen de locaties van de basisscholen in aanmerking komen voor herbestemming/herontwikkeling. Een dergelijke ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan het versterken van de structuur (samenhang) van de omgeving en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

#### 1.3 Herontwikkeling De Hey-Acker

De herontwikkeling of herbestemming van de locatie De Hey-Acker moet in samenhang worden gezien met de mogelijke herontwikkeling of herbestemming van basisschool de Leeuwenkuil, het politiebureau, de ontwikkeling van de woonlocatie Leliestraat en de herinrichting van de omgeving.

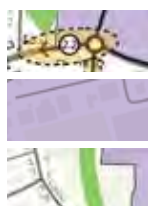
#### 1.4 Onderzoek herontwikkeling onderwijs-voorzieningencluster

Een mogelijke herontwikkeling van het gebied tussen de Rozenstraat en de Van Heemstraweg kan worden ingezet om de ruimtelijke structuur binnen dit deel van Beneden-Leeuwen te versterken en de beeldkwaliteit, de beleving en het gebruik van de openbare ruimte te verbeteren.





#### Legenda



Herinrichting openbare ruimte

Herstructurering bedrijventerrein

Groene overgangszone

## 2. Uitbreiding en herstructurering bedrijventerreinen

Door de aanleg van N322 aan de zuidzijde van Beneden-Leeuwen hebben de bestaande en in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen een uitstekende ontsluiting op het regionale en landelijke wegennet. Naast de groei van bedrijventerreinen wordt vooral ingezet op de intensivering en herontwikkeling van bestaande terreinen.

### 2.1 Herinrichting oostelijke entree bedrijventerreinen

De oostentree van Beneden-Leeuwen vormt geen herkenbare toegangsweg. De inrichting van de weg en de begeleiding ervan door bebouwing is bepalend voor de beleving. Toevoeging van groen kan dit versterken.

### 2.2 Ontwikkeling Van Heemstraweg-Waterstraat

Op de hoek van de Van Heemstraweg met de Waterstraat ligt een onbebouwd terrein. Aansluitend op de bedrijventerreinen kan hier een ontwikkeling plaatsvinden waarbij rekening wordt gehouden met de verwachte archeologische waarden. De ontwikkeling moet een sterke bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de plek als entree van de bedrijventerreinen en aan de ruimtelijke en functionele betekenis van de Van Heemstraweg.

### 2.3 Herstructurering en revitalisering bestaande bedrijventerreinen

De revitalisering van bedrijventerreinen en het mogelijk uitplaatsen van bedrijven kan worden ingezet om de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen te verbeteren. Een efficiënter ruimtegebruik staat bij de herontwikkeling centraal.

### 2.4 Onderzoek overgangszones bedrijventerrein-dorpskern

De revitalisering van bedrijventerreinen kan worden aangegrepen om de dorpskern en het bedrijventerrein rondom de Waterstraat een herkenbare eigen plek te geven in het dorp. De beleving van de landschappelijke ruimte tussen de dorpskern en het bedrijventerrein (langs Trambaan en Van Heemstraweg) moet als uitgangspunt worden genomen om de overgang tussen het



bedrijventerrein en de dorpskern herkenbaar te maken. Hierbij kan de beleving van de Trambaan als doorgaande ruimtelijke structuur worden versterkt.

### 3. Bebouwingslinten

De bebouwingslinten die vanuit het dorp het landelijk gebied in lopen geven aanleiding tot kleinschalige herontwikkeling.

#### 3.1 Landschappelijke inpassing bedrijfslocatie aan de westzijde

Voor het creëren van een aantrekkelijke dorpsentree wordt voorgesteld het grootschalige bedrijf aan de westzijde van het dorp zo goed mogelijk landschappelijk in te passen. Ook de beleving van het bedrijf vanaf de Van Heemstraweg moet zo goed mogelijk passen bij de landelijke uitstraling.

#### 3.2 Waterberging in combinatie met wonen

Ten oosten van Zijveld ligt een agrarisch gebied. Dit gebied leent zich goed voor waterberging en een bij de waterberging passend landschappelijk woonmilieu in lage dichtheid. De landschappelijke structuur moet hierbij behouden blijven.

### Legenda

	Bebouwingslint
	Landschappelijke inpassing
	Waterberging
	Waterberging in combinatie met wonen
	Versterken boomstructuur
	Ontwikkeling zachte dorpsrand

#### 3.3 Versterken boomstructuur bebouwingslinten

Om de beleving van de bebouwingslinten te verbeteren kan de boomstructuur langs de wegen Hogeweg-Zandstraat en Trambaan worden versterkt.

#### 3.4 Onderzoek ontwikkelingsmogelijkheden noordrand en waterberging

Aan de noord- en westzijde van de woonbuurt De Ret kan een herkenbare, zachte dorpsrand worden ontwikkeld door het



mogelijk maken en stimuleren van de ontwikkeling van kleinschalige groene functies. In combinatie hiermee moet aan de oostzijde van Beneden-Leeuwen worden gezocht naar een locatie voor waterberging.

#### 4. Waalbandijk

In Beneden-Leeuwen is de Waalbandijk op een aantal delen bebouwd. Deze bebouwingsclusters aan de dijk liggen los van het dorp. Op een aantal plekken ontbreekt de verbinding tussen deze plekken en het dorpscentrum. In deze ruimtelijke opgave wordt het versterken van deze verbindingen als een belangrijk project gezien.

Langs de Waalbandijk liggen, aan de rivierzijde, diverse industriële complexen. Deze structuurvisie biedt de ruimte om deze complexen te herontwikkelen voor recreatieve/toeristische doeleinden en woondoeleinden. De industriële uitstraling, maar ook de maat en schaal, zijn uitgangspunt. Openbare toegankelijkheid, doorzicht en groen zijn leidende thema's.

##### 4.1 Versterken recreatieve routes Waalbandijk-dorpscentrum

De Waalbandijk heeft een ruimtelijk-landschappelijke structuur, waardoor de dijk een opvallende drager wordt waaraan verschillende parkachtige gebieden liggen. De dijk kan worden versterkt als recreatieve route door het ontwikkelen van kleinschalige recreatieve functies. Er dient aandacht te zijn voor de ruimtelijke relatie tussen het Dorpsplein en de parkachtige ruimte rondom de Wiel, zodat het park een sterkere relatie krijgt met het dorpscentrum en de toegankelijkheid van het dorpscentrum vanaf de Waalbandijk wordt versterkt.

#### Legenda



Herontwikkelingslocatie

Recreatieve route

Parkachtige groene ruimte

Idem, maar met kleinschalige ontwikkelingen

Recreatieve knooppunten

##### 4.2 Verbeteren recreatieve betekenis de Wiel

De parkachtige groene ruimte rondom de Wiel kan sterker worden verbonden met de Waalbandijk en toegankelijk gemaakt vanaf de Waalbandijk en vanuit het dorpscentrum. Hierdoor wordt de gebruikskwaliteit van de groene ruimten versterkt voor zowel bewoners als bezoekers (recreanten). Bij deze ontwikkeling moet worden onderzocht hoe waterberging en waterafvoer een plek kan krijgen rond de Wiel.

##### 4.3 Verkenning ontwikkelingsmogelijkheden recreatieve knooppunten op de dijk

De kleinschalige bebouwingsclusters aan de Waalbandijk moeten worden versterkt als herkenbare entrees van Beneden-Leeuwen vanaf de dijk. Hierin zijn kleinschalige recreatieve ontwikkelingen mogelijk die de herkenbaarheid van de bebouwingsclusters versterken.

#### 4.4 Herontwikkeling loodsen

De loodsen van ten westen van De Klef kunnen worden herontwikkeld in samenhang met de herontwikkeling van De Klef en de verbetering van de ruimtelijke beleving van de Waalbandijk.

#### 4.5 Herbestemming/herontwikkeling industrieel erfgoed

De beleving van de (historische) watergerelateerde functies (waaronder De Klef) aan de dijk kan worden versterkt door hergebruik van kenmerkende gebouwen in mogelijke herontwikkelingen. Hierbij moet worden gezocht naar nieuwe woonvormen/typologieën die aansluiten bij de het industriële karakter van de oorspronkelijke functies en passen in het ecologische landschap van de uiterwaarden.

#### 4.6 Verbeteren recreatieve betekenis De Doorbraak

De parkachtige groene ruimte rondom De Doorbraak kan sterker worden verbonden met de Waalbandijk en toegankelijk worden gemaakt vanaf de Waalbandijk en vanuit het dorp. Hiermee wordt de relatie tussen de dorpskern en de uiterwaarden versterkt en ontstaan nieuwe mogelijkheden voor het creëren van dorpsommetjes. Rondom De Doorbraak kunnen kleinschalige ontwikkelingen als kostendrager mogelijk worden gemaakt

in een bijzonder landschappelijk milieu met een lage dichtheid. Deze kleinschalige ontwikkelingen versterken de toegankelijkheid en de relatie tussen de dorpskern, dijk en uiterwaarden. Het natuurlijke en ruige karakter van het gebied moet hierbij worden versterkt.

### 5. Van Heemstraweg

De aanleg van de zuidelijke rondweg N322 heeft grote gevolgen voor de verkeerskundige betekenis van de Van Heemstraweg. Aan de zuidzijde van de Van Heemstraweg zijn nieuwe woningbouwlocaties gepland. Deze nieuwe woningbouwlocaties vormen hierbij de zuidelijke overgang tussen de open komgronden en de dicht bebouwde oeverwal.

#### 5.1 Herprofilering Van Heemstraweg

De Van Heemstraweg moet deel uit gaan maken van de dorpsstructuur met een daarbij passend ruimtelijk profiel. Bebouwing mag hierbij dichter aan de weg komen te staan, waardoor het beeld van de straat kleinschaliger wordt.

De afwisseling van bestaande bebouwing op afstand van de weg en nieuwe bebouwing dicht bij de weg geven de weg een eigen identiteit die past bij de nieuwe functie.



Parkachtige groene ruimte De Wiel



#### Legenda



Herinrichting openbare ruimte

Landschappelijke relatie

Waterberging

Ontwikkeling woningbouw als dorpsrand

Waterberging onderdeel van woningbouw

Woon-werkgebied

#### 5.2 Woningbouw ten zuiden Van Heemstraweg

De verdere ontwikkeling van Leeuwse Veld kan worden ingezet om een herkenbare invulling te geven aan de Van Heemstraweg als dorpsontsluiting.

Daarnaast moet de ontwikkeling worden gebruikt om een herkenbare dorpsrand te creëren aan de zijde van de N322. Hierbij kunnen nieuwe woonmilieus worden ontwikkeld in combinatie met de aan te leggen waterberging.

#### 5.3 Waterberging als onderdeel van de woningbouwontwikkeling

Indien er sprake is van waterberging in de nabijheid van ontwikkelingslocaties moet deze als integraal onderdeel van de ontwikkeling worden meegenomen en ingezet om de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling te versterken.

#### 5.4 Onderzoek samenhang en verdichting gemengd woon-werkgebied

Tussen de Beatrixstraat en de Brouwerstraat ligt, aan de Van Heemstraweg, een gebied met veel verschillende functies. Dit gemengde gebied vormt een overgang van de dorpskern naar het bedrijventerrein. Omdat er weinig samenhang is, ontbreekt een eigen identiteit. Een verdere invulling van dit gebied met verschillende commerciële functies en mengvormen is mogelijk. De samenhang kan gecreëerd worden door onder andere een eenduidige inrichting van de openbare ruimte.



Referentiebeeld wonen bij de waterberging in lage dichtheid



# BOVEN-LEEUVEN





# BOVEN-LEEUVEN

---

## Legenda

	Structurerende wegen
	Structuurondersteunende bebouwing
	Structuurbepalende bomen
	Structuurbepalend groen
	Beeldbepalende gebouwen
	Bestaande bebouwing en wegen
	Omringend landschap stroomrug en kom
	Rivierenlandschap

## Inventarisatie en analyse

### *Ruimtelijke analyse huidige situatie*

Boven-Leeuwen vormt een verbinding tussen de brede oeverwal en de Waalbandijk. De ruimtelijke hoofdstructuur van het dorp bestaat uit een aantal agrarische linten die haaks op de oeverwal liggen. Door de richting van deze linten heeft het dorp een sterke relatie met de brede uiterwaarden langs de Waal.

De Molenstraat vormt aan de westzijde van Boven-Leeuwen een open lint. Aan de zuidzijde wordt het beeld bepaald door (boeren)erven. Tussen de erven door zijn er veel doorzichten naar het achterliggende agrarische landschap. Aan de noordzijde van de Molenstraat is het lint verdicht. En aan de oostzijde zijn recent een aantal planmatige uitbreidingen toegevoegd waardoor het lint is verdicht en de relatie met het landelijk gebied minder is geworden. De Florastraat heeft een open karakter. Aan de zuidzijde liggen (boeren)erven. Dit bebouwingslint is aan de noordzijde verdicht.

Voor genoemde linten zijn in de loop van de tijd met elkaar verbonden door planmatige uitbreidingen. Door de ontwikkeling van deze uitbreidingen is de relatie met het buitengebied tussen beide linten verzwakt.

De Bernardstraat ligt als bebouwingslint schuin ten opzichte van de Florastraat. Hierdoor ontstaat rondom de Bernhardstraat een verbijzondering in de verkavelingsrichting. Ten westen van de kern ligt kleinschalig bebouwingslint. Dit lint ligt vrij in het landschap en heeft een agrarisch karakter.

Ten noorden van Boven-Leeuwen vormt de Waalbandijk een bijzondere groenstructuur. Buitendijks liggen brede uiterwaarden. Aan de zuidzijde van de dijk ligt een aantal aantrekkelijke groengebieden. Midden in de kern is, aansluitend op de dijk, een park ontwikkeld waarin het wiel een belangrijke plek inneemt. Op de kruising van de Florastraat met de Bernardstraat is een bijzondere ruimte ontstaan rondom het voormalige tramstation. Binnen deze ruimte liggen een aantal vrij liggende gebouwen.



### Historische ontwikkeling

De verkaveling in Boven-Leeuwen volgde de verbindingswegen. Het Huis te Leeuwen nam hierbij een strategische positie in, dicht bij het punt waar de wegen naar het veer over de Waal tezamen kwamen. De ontginning van het dorp vond plaats in noord-zuidrichting.

### Cultuurhistorie

In Boven-Leeuwen zijn de kerken benoemd als religieus erfgoed. Verspreid over het dorp en langs de dijk staan monumentale panden.

### Archeologie

Rond Boven-Leeuwen zijn twee grote locaties aanwezig met hoge archeologische waarde. Dit betreft het terrein dat hoort bij Huis te Leeuwen en de agrarische kavels ten noorden van de Nachtegaalstraat.

#### Legenda



Verbindingswegen



Rivierenlandschap



Beeldbepalend opgaand groen



Weides en boomgaarden



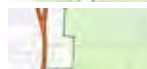
Historische reeks 1923-2013 (De rode blokjes op de kaart vormen de bebouwing die is toegevoegd ten opzichte van het kaartbeeld van de tijdopname ervoor)



#### Legenda



Herkenbare linten



Sterke relatie kern en landelijk gebied



Kwaliteit van de uiterwaarden



Dijk als zelfstandig landschappelijk element



Bijzondere ruimte



Verandering in de verkavelingsrichting



Huis te Leeuwen



De Wiel



Gerenoveerde kerk

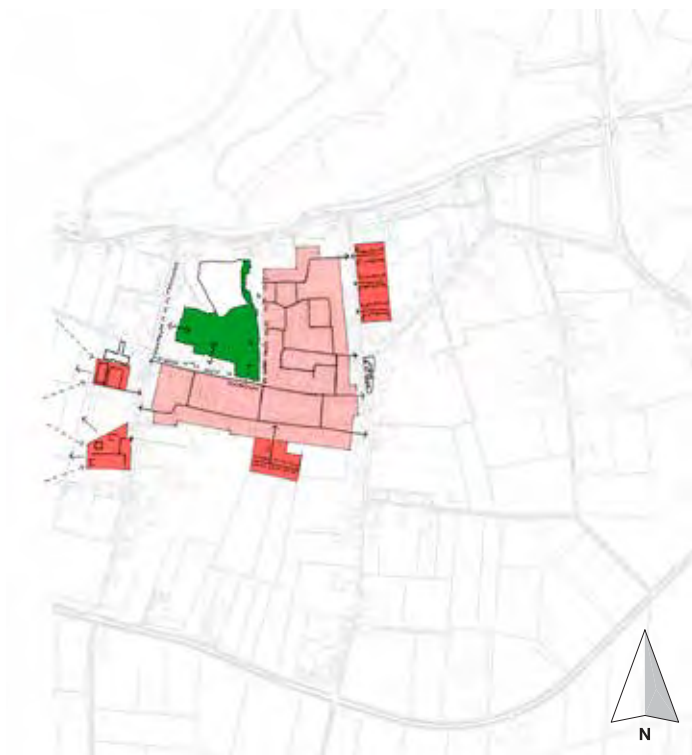


Kulturhus D'n Dulper

#### Sterke punten

1. Herkenbare linten met een aantrekkelijk open karakter.
2. Sterke relatie tussen de kern en het omliggende landelijk gebied doordat het landelijk gebied achter de bebouwing beleefbaar is.
3. Sterke ruimtelijke relatie met de uiterwaarden.
4. De landschappelijke kwaliteit van de uiterwaarden.
5. De dijk is herkenbaar als zelfstandig landschappelijk element.
6. Op de kruising van de Bernhardstraat met de Florastraat ligt een bijzondere ruimte waarin voorheen het tramstation lag.

7. De Bernhardstraat ligt schuin ten opzicht van de overige bebouwingslinten. Hierdoor ontstaat rondom de Bernhardstraat een verandering in de verkavelingsrichting. Dit is zichtbaar in de oriëntatie van de bebouwing op de weg.
8. Huis te Leeuwen.
9. De Wiel en het Leefpark Groenewoud.
10. Gerenoveerde kerk van de Parochie Heilige Willibrordus.
11. Kulturhus D'n Dulper.
12. Horecegelegenheden.
13. Nieuwe starterswoningen.



#### Legenda



Aaneenschakeling linten



De planmatige woonbuurten



Relatie tussen park en woningen



Nieuwbouwontwikkeling aan de zuidoost zijde

#### Zwakke punten

1. Aaneenschakeling van parallel aan elkaar liggende linten door dichte planmatige uitbreidingen.
2. De planmatige uitbreiding aan de achterzijde van bebouwingslinten is sterk naar binnen georiënteerd en heeft geen herkenbare ruimtelijke relatie de kern.
3. De planmatige woonbuurten. De doodlopende straten liggen tussen het lint en het agrarisch gebied en hebben geen ruimtelijke relatie.
4. De relatie tussen het park en de woningen rondom het park. Slechts een klein aantal woningen zijn op het park

georiënteerd, de rest ligt met de achterzijde naar het park.

5. Een nieuwbouwontwikkeling aan de zuidoost zijde van Boven-Leeuwen vormt een harde rand naar het landschap. De oorspronkelijke 'zachte' dorpsrand wordt hiermee verstoord.
6. Ontbreken van een dorpshart.
7. Weinig winkelaanbod.
8. Slechte bereikbaarheid van het dorp met openbaar vervoer.



#### Legenda



De Waalbandijk



Kleinschalige woningbouw



Bijzondere ruimte



Waterberging onderdeel van woningbouw

#### Kansen

1. De Waalbandijk kan worden versterkt als landschappelijke structuur door kleinschalige recreatieve ontwikkelingen en door het versterken van de ruimtelijke relatie tussen de dijk en de groengebieden in en rond Boven-Leeuwen.
2. In de ontwikkeling van woonlocaties kan de waterbergingsopgave integraal onderdeel gaan vormen van de woonomgeving.

3. Aansluitend aan het park kan kleinschalige woningbouw worden ontwikkeld met een eigen identiteit passend bij de sfeer van het park.
4. De herkenbaarheid van de bijzondere ruimte op de kruising van de Bernardstraat met de Florastraat kan worden versterkt door de historische structuur en bebouwing zichtbaar te maken en het gebied een meer openbaar karakter te geven.



#### Legenda



Verstoring dorpsrand

Sterkere randvorming

Ongewenste verdichting

### Bedreigingen

1. De ontwikkeling van de woonlocatie aan de zuidzijde van het dorp kan het beeld van de dorpsrand verstoren en de relatie tussen de kern en het agrarische buitengebied verzwakken.
2. De ontwikkeling van woningbouw aan de westzijde van het dorp kan leiden tot een sterkere randvorming en kan de relatie tussen het bebouwingslint en het landelijk gebied verzwakken.
3. Inbreidingen kunnen leiden tot het ontstaan van ongewenste verdichting en de ontwikkeling van bebouwing met een schaalgrootte die niet past bij het dorpse karakter.





## Legenda

	Recreatieve functie Waalbandijk
	Vergroten belevingswaarde park en wiel
	Bijzonder parkachtig woonmilieu
	Ontwikkelingslocatie woningbouw
	Landschappelijke inpassing
	Landschappelijke relatie
	Waterberging
	Bebouwingslinten
	Herinrichting openbare ruimte
	Opgave water
	Projectnummer
	Gemeentegrens (oostzijde)

## Dorpsontwikkelingsplan Boven-Leeuwen

De bebouwingslinten hebben een sterke relatie met de Waalbandijk en bepalen de ruimtelijke structuur. De verdere ontwikkeling van het dorp is beperkt gebleven tot de verdichting van het lint en het bouwen tussen twee linten. De linten hebben een sterke relatie met het agrarische land.

Voor Boven-Leeuwen worden zes ruimtelijke opgaven benoemd:

1. Waalbandijk
2. Westzijde van het dorp
3. Zuidzijde van het dorp
4. Bebouwingslinten
5. Voormalig tramstation
6. Ontwikkelingen in het dorp



## 1. Waalbandijk

De Waalbandijk vormt een belangrijke verbinding in het recreatieve en toeristische netwerk van West Maas en Waal. De relatie tussen het dorp, de dijk en de uiterwaarden kan worden versterkt. Het wiel en het park zijn belangrijk voor de groenbeleving in het dorp.

### 1.1 Recreatieve functie Waalbandijk

De Waalbandijk wordt versterkt als recreatieve route door kleinschalige recreatieve functies (theetuin, Bed & Breakfast) mogelijk te maken langs de dijk. Waar het dorp verkeerskundig aansluit op de dijk moet worden onderzocht of de uiterwaarden hier toegankelijk kunnen worden gemaakt. Huis te Leeuwen is een historisch landgoed. Het landgoed kan ook worden ingezet om de recreatieve functie en de herkenbaarheid van de routes over de dijk te versterken.

### Legenda



Recreatieve functie Waalbandijk



Vergroten belevingswaarde park en wiel



Bijzonder parkachtig woonmilieu

### 1.2 Vergroten belevingswaarde van het park en het wiel

Grenzend aan het park kan, als onderdeel er van, een bijzonder woonmilieu worden gerealiseerd. Hiermee wordt het park sterker met de dorpskern verbonden.

Het park en het wiel vormen een parkachtig gebied tussen de dorpskern en de uitgestrekte uiterwaarden. De toegankelijkheid van de uiterwaarden kan binnen het park worden versterkt door herkenbare doorgangen, oversteken en toegangen te creëren.



## 2. Westzijde van het dorp

De Molenstraat is één van de belangrijkste ontsluitingswegen van Boven-Leeuwen. Rond de Molenstraat vinden de grootste ontwikkelingen plaats. Met de realisatie van D'n Dulper is een maatschappelijk knooppunt gerealiseerd.

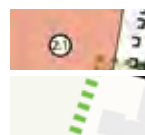
### 2.1 Nieuwe woningbouwlocatie

Aansluitend op nieuwbouwlocatie de Leeuwenborgh kan een tweede fase worden gerealiseerd. Bij deze ontwikkeling kan het realiseren van een zachte dorpsrand voor de totale woningbouwlocatie worden meegenomen.

### 2.2 Landschappelijke inpassing westrand

De open ruimte ten oosten van het bedrijventerrein Waterstraat blijft gehandhaafd als landschappelijke scheiding tussen de twee kernen. Hiermee krijgt Boven-Leeuwen een herkenbare westrand.

## Legenda

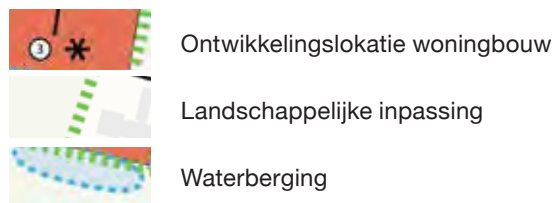


Ontwikkelingslocatie woningbouw

Landschappelijke inpassing



#### Legenda



### 3. Zuidzijde van het dorp

De woningbouwlocatie ten zuiden van het dorp is momenteel in ontwikkeling. Deze locatie kan in samenhang met de opgave voor waterberging landschappelijk worden ingepast en afgerond.

### 4. Bebouwingslinten

De herkenbaarheid van de Molenstraat en de Florastraat als bebouwingslint kan worden versterkt.

#### 4.1 Onderzoek verdichting bebouwingslinten Boven-Leeuwen

Een verdere grootschalige of clusterwijze uitbreiding van het dorp is niet gewenst. De verwachte woningbehoefte is zodanig dat deze kan worden opgevangen in kleinschalige ontwikkelingen. De bebouwingslinten geven mogelijkheden voor herontwikkeling en verdichting van erven.

#### 4.2 Bebouwingslinten als entree

Een deel van de Florastraat voldoet niet aan de belevingswaarde van een historische lint. Onderzocht kan worden hoe aan die belevingswaarde tegemoet komt. Zowel de Florastraat als de Molenstraat mogen een meer herkenbare entree vormen van het dorp. Een landschappelijke inrichting kan hieraan een goede bijdrage leveren.



Legenda



Bebouwingslinten



Landschappelijke relatie



Herinrichting openbare ruimte



#### Legenda



Herinrichting openbare ruimte

#### 5. Voormalig tramstation

De identiteit van een dorp versterken kan door het herkenbaar maken van bijzondere en historische plekken. De omgeving van de Kortestraat waar het oude tramstation stond is zo'n plek. Er kan worden onderzocht hoe de openbaarheid van de plek kan worden verbeterd, hoe het groene karakter geoptimaliseerd kan worden en hoe de gebouwen individueel herkenbaar worden. Dit alles voor het herkenbaar maken van deze historische ruimte.

#### 6. Ontwikkelingen in het dorp

In het dorp liggen een aantal potentiële ontwikkelingslocaties die gekoppeld zijn aan de ruimtelijke structuur van het dorp. Verschillende bedrijfsgebouwen die geschikt zijn voor hergebruik of herontwikkeling staan leeg.

##### 6.1 Voormalig winkelpand, bedrijfspand en kruisgebouw

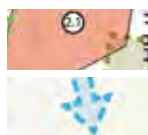
Het leegstaand winkelpand, bedrijfspand en kruisgebouw aan de Korenbloemstraat komen mogelijk in aanmerking voor herontwikkeling. Deze herontwikkeling moet plaatsvinden binnen de huidige stedenbouwkundige structuur en moet passen in de directe omgeving.

##### 6.2 Lijnopgave water

In het gebied langs de dijk is sprake van kweloverlast. Een verbetering van de afvoer van het kwelwater draagt bij aan het verminderen van de overlast. Aan de oostzijde van Boven-Leeuwen ter hoogte van de Bernardstraat kan worden gezocht naar een afvoer van water richting het zuiden.



### Legenda



Ontwikkelingslocatie woningbouw

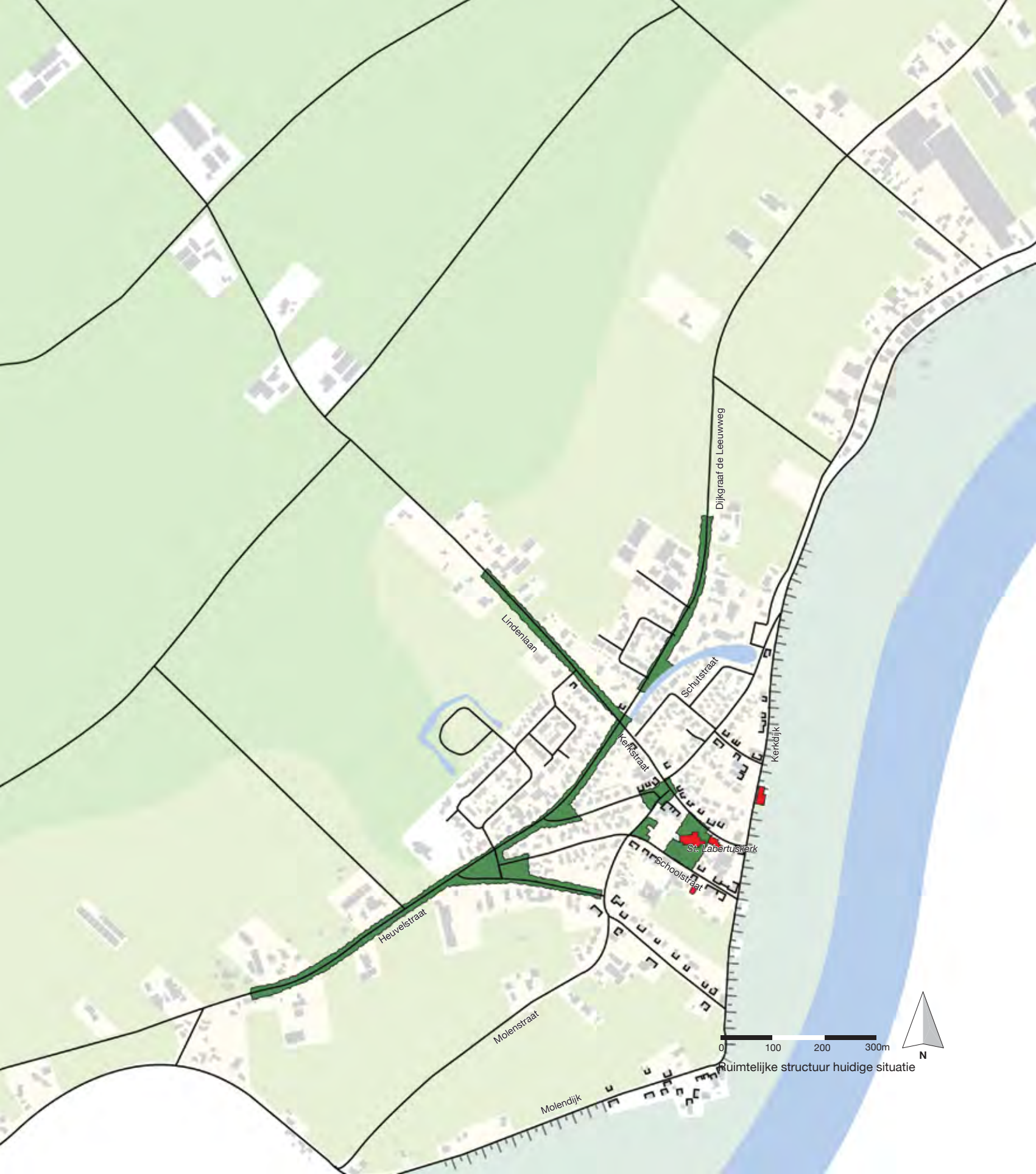
Opgave water







**ALPHEN**



Heuvelstraat

Lindenlaan

Kerckstraat

Schutstraat

Molendijk

Dijkgraaf de Leeuwweg

St. Lambertuskerk

Schoolstraat

Kerkdijk

0 100 200 300m



Ruimtelijke structuur huidige situatie

# ALPHEN

## Inventarisatie en analyse

### *Ruimtelijke analyse huidige situatie*

Het dorp Alphen ligt aan de dijk langs de Maas. Het dorp is gegroeid langs een aantal langgerekte linten die de verbinding vormen tussen de lagere komgronden en de hooggelegen dijk of evenwijdig liggen aan de dijk. Hierdoor ontstaat een structuur van lange lijnen die elkaar kruisen op bijzondere en herkenbare plekken. De Heuvelstraat/Dijkgraaf de Leeuwweg ligt achter de dijk en volgt de loop van de dijk. De weg wordt begeleid door een opvallende laanbeplanting. De bomen staan in een brede grasberm. De bebouwing staat op ruime afstand van de weg. De diepe voortuinen versterken de groene beleving van de straat. Bij de kruising met de Lindenlaan/Kerkstraat wordt de laan onderbroken. Aan de oostzijde van de weg ligt de dorpsgracht. Op het punt waar de dorpsgracht afbuigt richting de dijk ontstaat een opvallende groene ruimte. Vanaf deze plek wordt de laan doorgezet langs de Dijkgraaf de Leeuwweg. Binnen de kern wordt deze laan een aantal keer onderbroken.

Bij de splitsingen van verschillende wegen (linten) zijn opvallende groene ruimten ontstaan. De bebouwing is overwegend

georiënteerd op de linten. Op enkele plekken heeft een gebouw op de hoek van de dijk en het lint een dubbele oriëntatie of is het gebouw georiënteerd op de dijk. Hierdoor ontstaan herkenbare plekken als beëindiging van de linten.

De Lindenlaan/Kerkstraat ligt haaks op de dijk en vormt een duidelijke entree van Alphen vanuit het komgebied.

De St. Lambertuskerk vormt de kern van Alphen. Het kerkgebouw ligt schuin ten opzichte van de straten, waardoor ruimten ontstaan in het profiel van deze straten. Aan de westzijde van de kerk ligt een groot plein. Het plein heeft een opvallend groen karakter en vormt de entree ruimte voor de kerk.

De dijk vormt een herkenbare begrenzing van het dorp. De afwisseling in de oriëntatie van de bebouwing aan de dijk zorgt voor een gevarieerd ruimtelijk beeld langs de dijk. Het opvallende witte gebouw aan de buitenzijde van de dijk versterkt dit.

### Legenda



Structurerende wegen



Structuurondersteunende bebouwing



Structuurbepalende bomen



Structuurbepalend groen



Beeldbepalende gebouwen



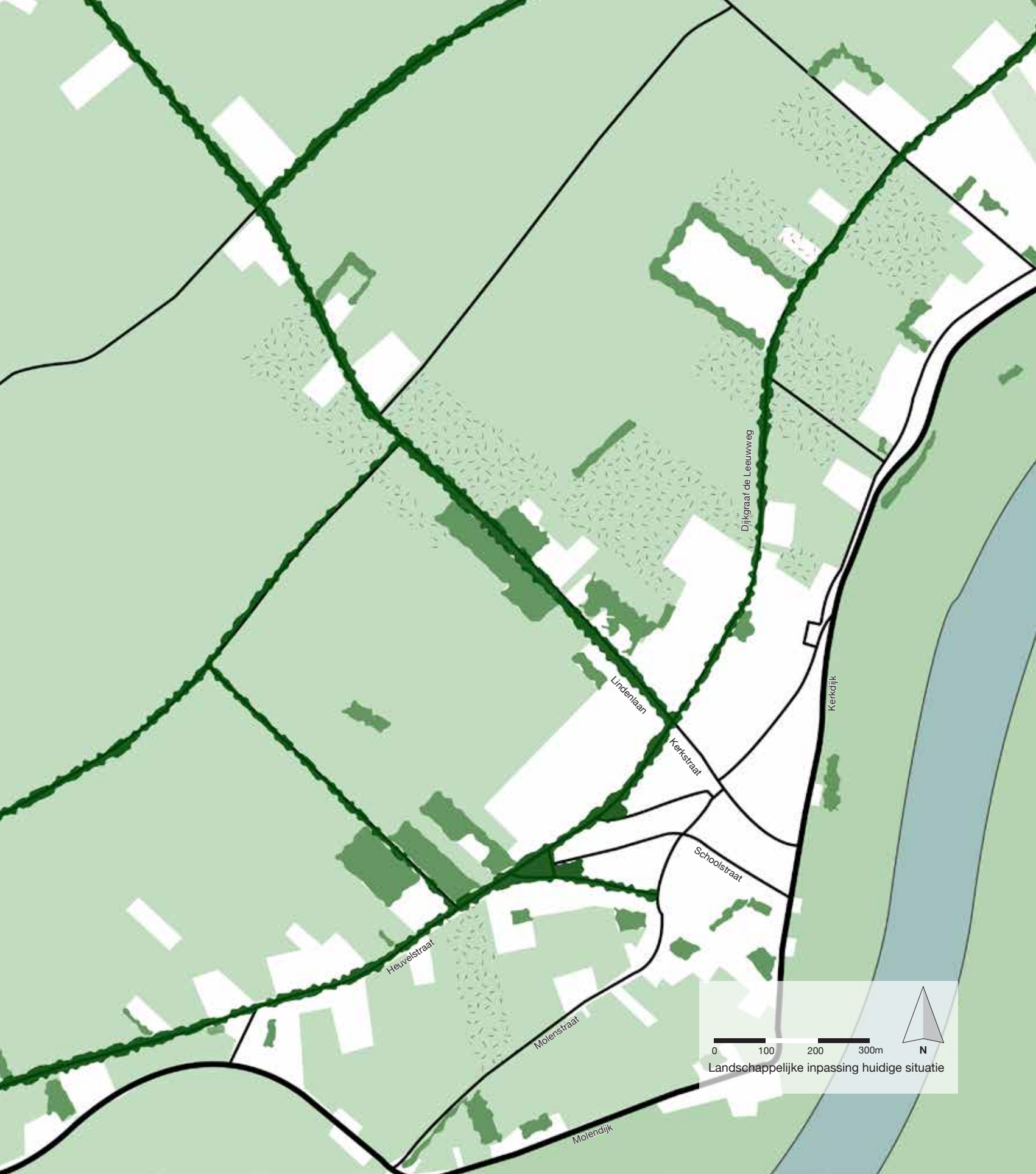
Bestaande bebouwing en wegen



Omringend landschap stroomrug en kom



Rivierenlandschap



Dijkgraaf de Leeuwweg

Lindenlaan

Kerkstraat

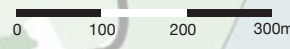
Kerkdijk

Schoolstraat

Heuvelstraat

Molenstraat

Molendijk



Landschappelijke inpassing huidige situatie

### Historische ontwikkeling

Het dorp Alphen is op de oeverwalgronden van de Maas gebouwd. Het dorpsgebied stond onder druk van het grillige verloop van de rivier. De oudste kern van Alphen ligt nabij de RK-kerk en de voormalige boerderij Het Hof.

### Cultuurhistorie

De kerken en de pastorie behoren tot het religieus erfgoed. Ook de begraafplaats heeft een monumentale status. In het dorp staat een viertal monumentale boerderijen. Aan de rivierzijde staat een monumentale woning en ook een nutsvoorziening heeft de status van een monument.

### Archeologie

In en rond het dorp Alphen zijn geen gebieden aangewezen die een archeologische waarde hebben.



Historische reeks 1923-2013 (De rode blokjes op de kaart vormen de bebouwing die is toegevoegd ten opzichte van het kaartbeeld van de tijdopname ervoor)

### Legenda



Verbindingswegen



Rivierenlandschap



Beeldbepalend opgaand groen



Weides en boomgaarden



#### Legenda



Dorp ligt aan de dijk

Herkenbare groene entrees

Opvallende groene ruimten op splitsingen

Opvallend gebouw buitendijks

De dorpsgracht

Bijzondere en opvallende plek binnen het dorp

Sterke relatie met het landschap

Grote (groene) binnenruimten

#### Sterke punten

1. Het dorp ligt aan de dijk en oriënteert zich op de lange doorlopende bebouwingslinten.
2. Het hoogteverschil tussen de dijk en de laaggelegen komgronden wordt binnen de kern zichtbaar.
3. De lange linten vormen herkenbare groene entrees van het dorp.
4. Op de splitsingen en kruisingen van de dorpslinten worden opvallende groene ruimten gevormd.
5. De variatie in de oriëntatie van de bebouwing creëert een gevarieerd ruimtelijk beeld.
6. Bijzondere ligging van een opvallend wit gebouw buitendijks.
7. De dorpsgracht vormt een bijzondere en herkenbare groene ruimte.

8. De dijk vormt een zelfstandig landschappelijk element die het dorp duidelijk begrenst.
9. Doordat de St. Lambertus Kerk gedraaid ligt ten opzichte van zijn omgeving creëert het bijzondere ruimten. Hiermee heeft de kerk een bijzondere en opvallende plek binnen het dorp.
10. Het dorp heeft een sterke relatie met het omliggende landschap. Aan de zuid- en westzijde dringt het landelijk gebied ver het dorp in. Deze plekken geven het dorp een ontspannen karakter.
11. Binnen de dorpskern is nog weinig verdicht. Grote (groene) binnenruimten zijn behouden en versterken de groene uitstraling.



#### Legenda



Harde confrontatie bedrijventerrein met landschap



Uitbreidingen hebben geen relatie met dorpskern

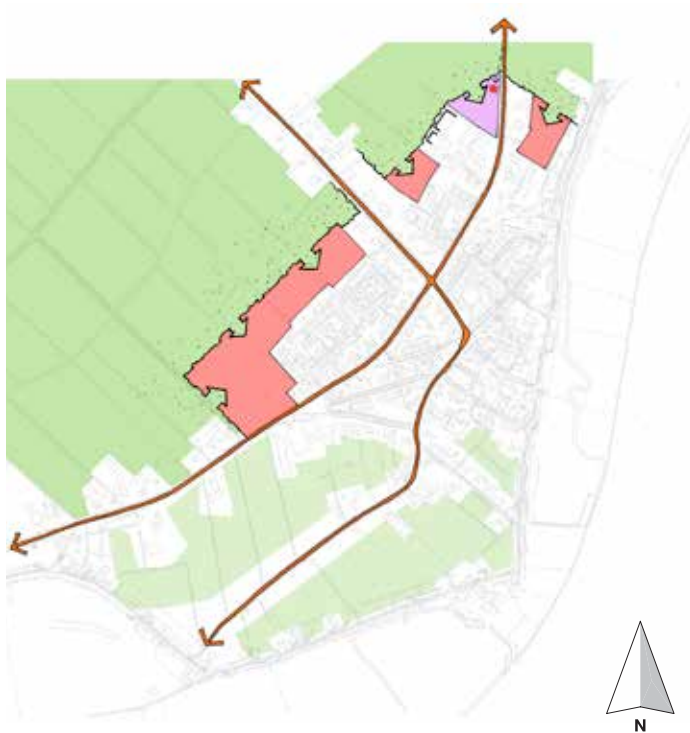


Uitstulping van de dorpsrand

#### Zwakke punten

1. Harde confrontatie van het bedrijventerrein met het landschap. Dit bepaalt op één plaats het beeld van de entree van het dorp.
2. Aan het doorgaande bebouwingslint zijn planmatige uitbreidingen gerealiseerd. Deze uitbreidingen zijn door middel van lussen aangesloten op het lint. Doordat deze uitbreidingen achter het lint liggen hebben zij geen ruimtelijke relatie met de dorpskern.

3. Eén woningbouwontwikkeling zorgt voor een uitstulping van de dorpsrand.
4. De schaalgrootte van sommige rijwoningen sluit niet aan bij de schaal en het ruimtelijke karakter van de kern Alphen.
5. Beperkt winkelaanbod.
6. School onder druk door ontgroening.
7. Weinig voorzieningen voor de jeugd.
8. Slechte bereikbaarheid van het dorp met het openbaar vervoer.



#### Legenda



Dorpsrand met ontspannen en dorps karakter

Herkenbaarheid van de dorpsentree

#### Kansen

1. De nieuwe woningbouwlocatie aan de westzijde van het dorp kan worden ingezet om de dorpsrand aan die zijde een ontspannen en dorps karakter te geven.
2. De herkenbaarheid van de dorpsentree aan de noordzijde van het dorp kan worden versterkt door bedrijfsontwikkeling aansluitend op het bestaande bedrijventerrein.
3. Het realiseren van een maatschappelijk knooppunt.





#### Legenda



Nieuwe woningbouwlocatie kan dorpsrand hard en planmatig karakter geven



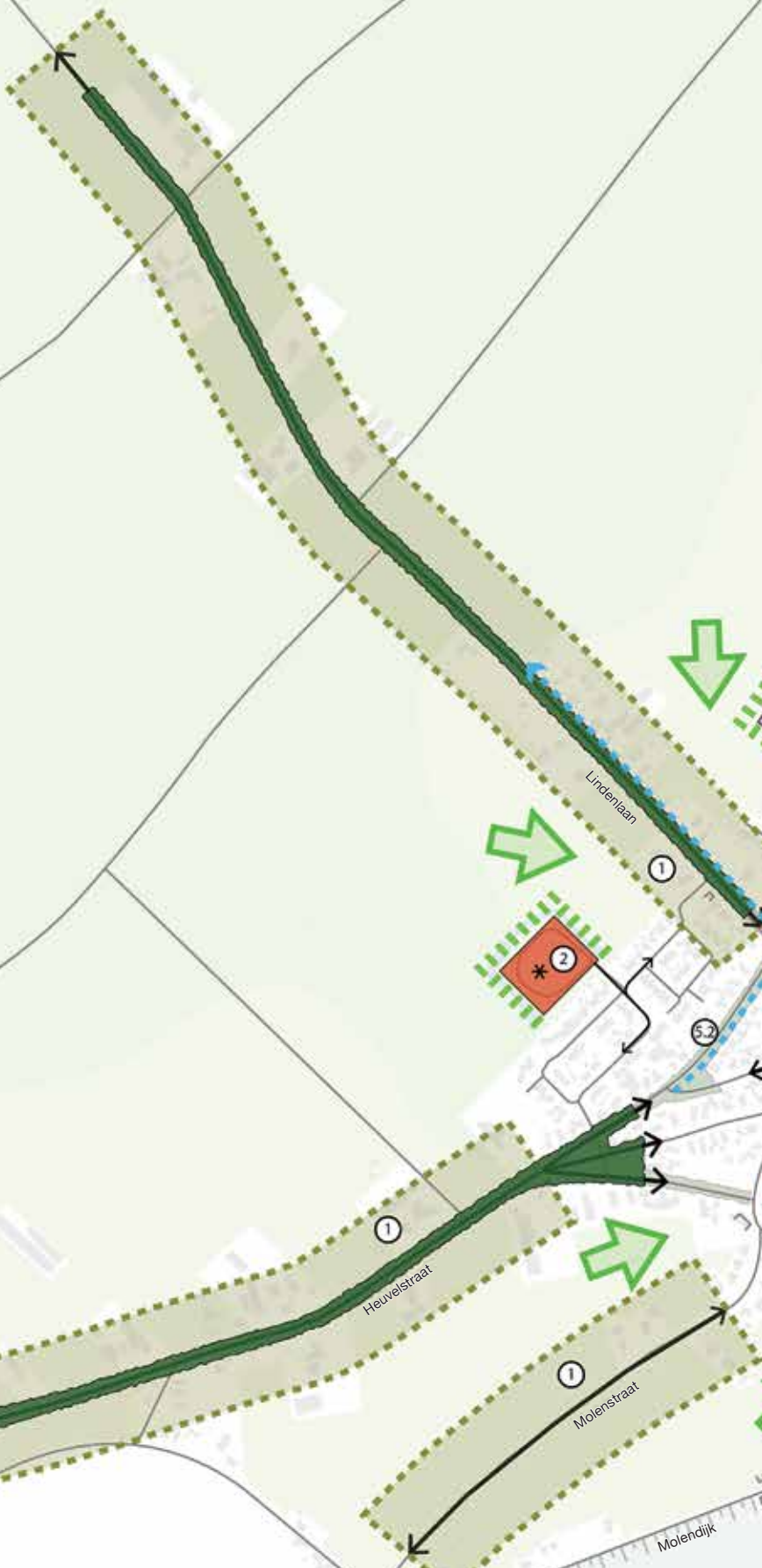
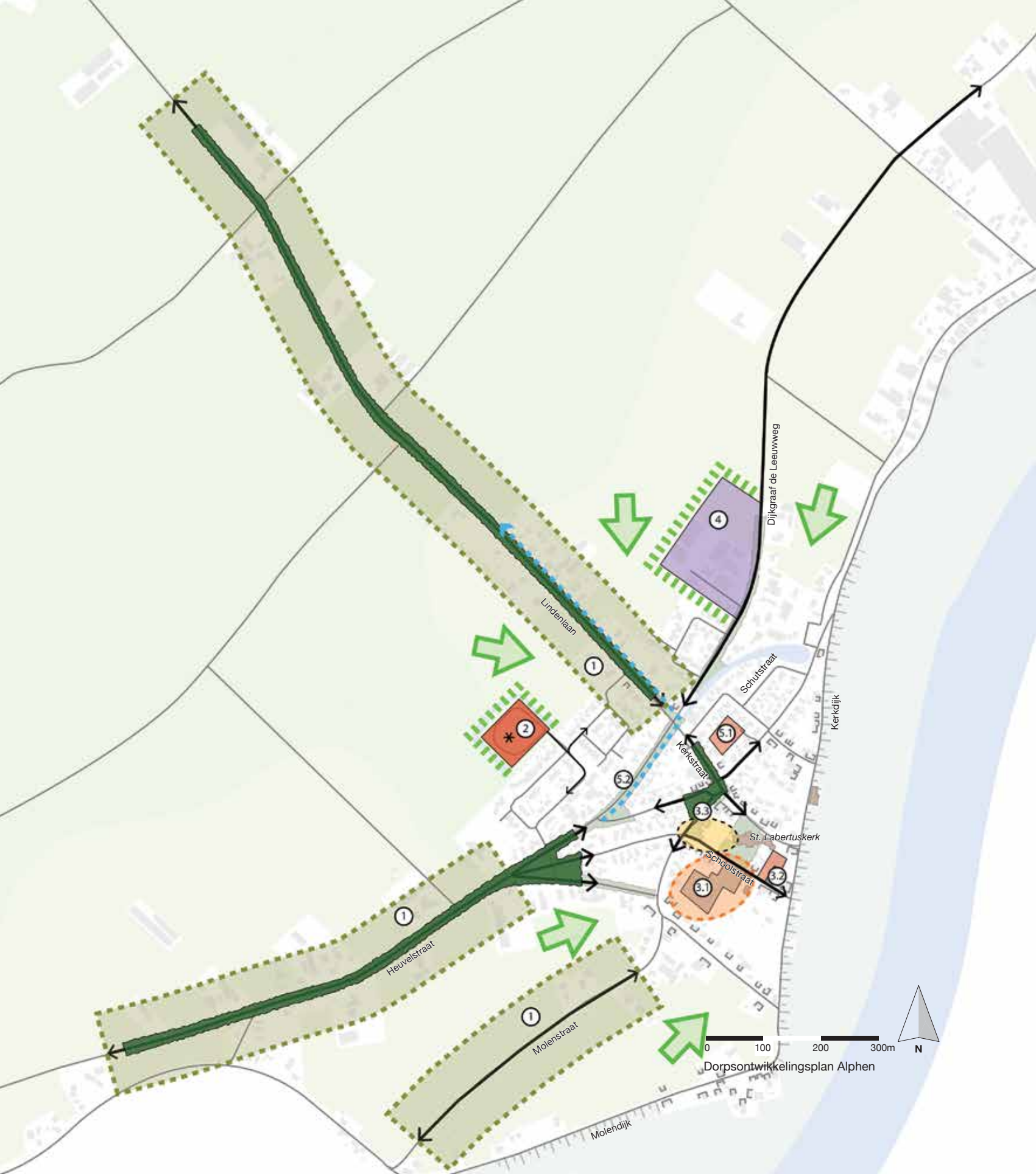
Ongewenste verdichting van het dorp



Zichtbaarheid maakt locatie kwetsbaar

#### Bedreigingen

1. De nieuwe woningbouwlocatie aan de westzijde van het dorp kan de dorpsrand een hard en planmatig karakter geven.
2. De ontsluiting van nieuwbouwlocaties kan nieuwe verkeersslussen toevoegen, waarmee de locaties achterafgebieden gaan vormen zonder herkenbare ruimtelijke relatie met de dorpskern.
3. De ontwikkeling van woningbouw kan leiden tot een ongewenste verdichting van het dorp en het verzwakken van de relatie met het omliggende landelijk gebied en het groene karakter van het dorp.
4. Bedrijfsontwikkeling aansluitend op het bestaande bedrijventerrein is beeldbepalend voor de dorpsentree. De zichtbaarheid maakt deze locatie erg kwetsbaar.



1

1

5.2

3.3

3.2

1

1

0

100

200

300m



0 100 200 300m

Dorpsontwikkelingsplan Alphen

Heuvelstraat

Lindenlaan

Molenstraat

Kerkstraat

Schuurstraat

Schoolstraat

St. Labertuskerk

Dijkgraaf de Leeuwweg

Kerkdijk

Molendijk

## Legenda

	Bebouwingslinten
	Bedrijventerrein
	Landschappelijke inpassing
	Landschappelijke relatie
	Maatschappelijk knooppunt
	Ontwikkeling woningbouw
	Herontwikkelingslocatie
	Herinrichten openbare ruimte
	Opgave water
	Projectnummer

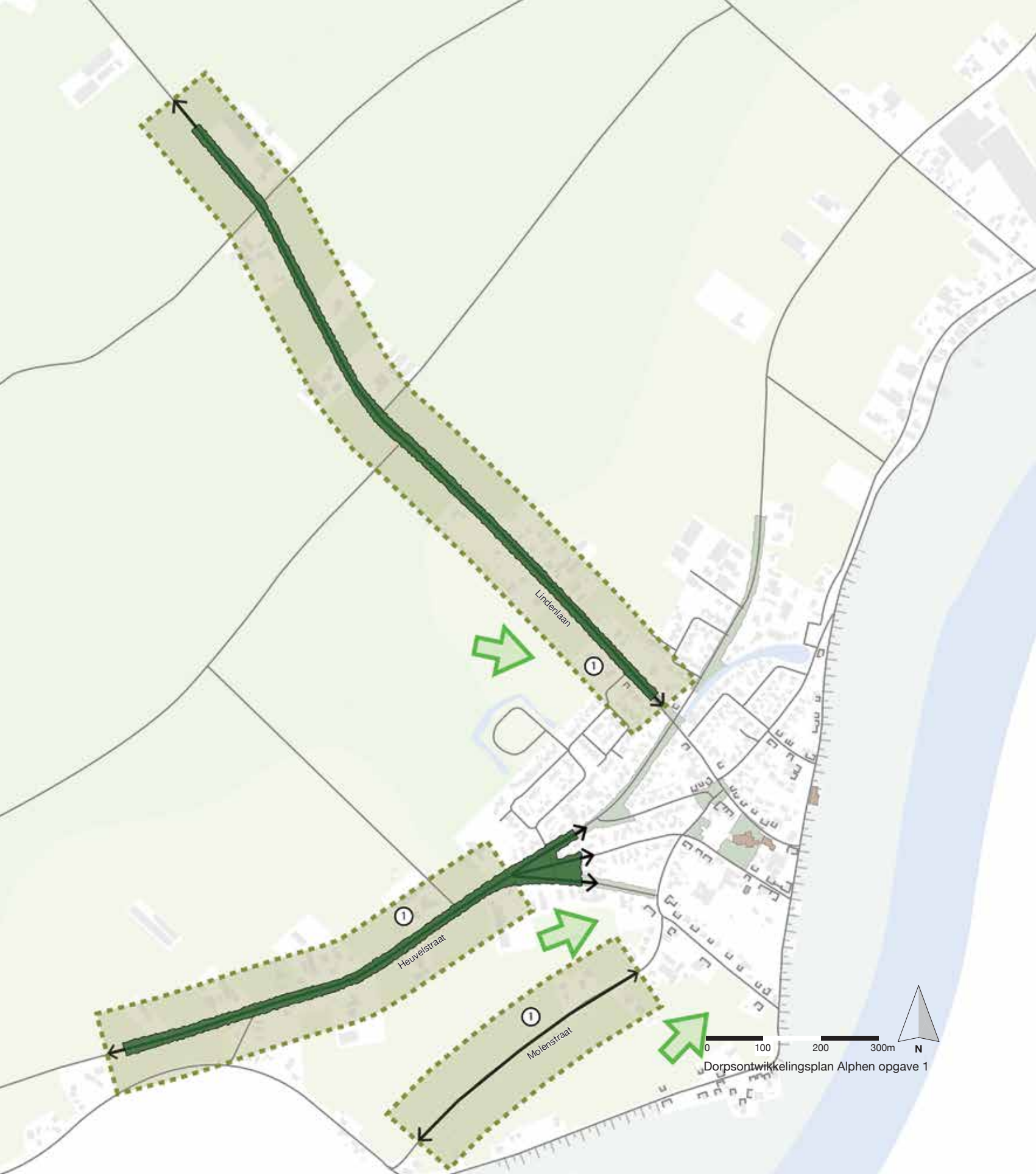
## Dorpsontwikkelingsplan Alphen

De entrees van Alphen hebben een opvallende groene uitstraling. In het dorp wordt rondom de RK-kerk het centrum gevormd. In dit centrum ligt ook de basisschool. Het behouden en het, daar waar nodig, versterken van de ruimtelijke opbouw en de groenbeleving in Alphen is wenselijk.

Voor Alphen worden vijf ruimtelijke opgaven benoemd.

1. Ontwikkeling bebouwingslinten.
2. Landschappelijke afronding dorpsrand
3. Dorpscentrum
4. Bedrijventerrein
5. Ontwikkelingen in het dorp





### 1. Ontwikkeling bebouwingslinten

Aan de westzijde van Alphen zijn drie bebouwingslinten. Het betreft de Molenstraat, Heuvelstraat en de Lindenlaan. De kenmerkende ruimtelijk-landschappelijke structuur van deze langgerekte linten kunnen worden aangegrepen als basis voor de ruimtelijke ontwikkeling van Alphen.

Deze opvallende groene dorpslinten vormen sterke ruimtelijke dragers die, waar nodig, versterkt kunnen worden door boomaanplant.

#### 1.1 Toevoegen en herontwikkeling erven

Aan de dorpslinten kunnen kleine bebouwingsclusters worden ontwikkeld of bestaande erven worden herontwikkeld. Deze kleinschalige ontwikkelingen dienen een onderdeel te vormen van het landschappelijk beeld.



#### Legenda



Ontwikkeling woningbouw

Landschappelijke inpassing

#### Legenda



Bebouwingslinten




Landschappelijke relatie

### 2. Landschappelijke afronding dorpsrand

De nieuwbouwlocatie aan de westzijde van Alphen is in ontwikkeling. Het is wenselijk deze locatie af te ronden door het creëren van een herkenbare en afwisselende groene dorpsrand. Binnen deze dorpsrand moet ruimte worden geboden aan kleinschalig groen grondgebruik dat de landschappelijke overgang vormgeeft.



#### Legenda

-  Maatschappelijk knooppunt
-  Herontwikkelingslocatie
-  Herinrichten openbare ruimte

### 3. Dorpscentrum

In het dorpscentrum lijkt de locatie rondom de basisschool een uitstekende plek voor een maatschappelijk knooppunt. De ontwikkeling hiervan hangt sterk samen met de uitkomsten van de onderzoeken op het gebied van zorg en onderwijs.

#### 3.1 Onderzoek maatschappelijk knooppunt

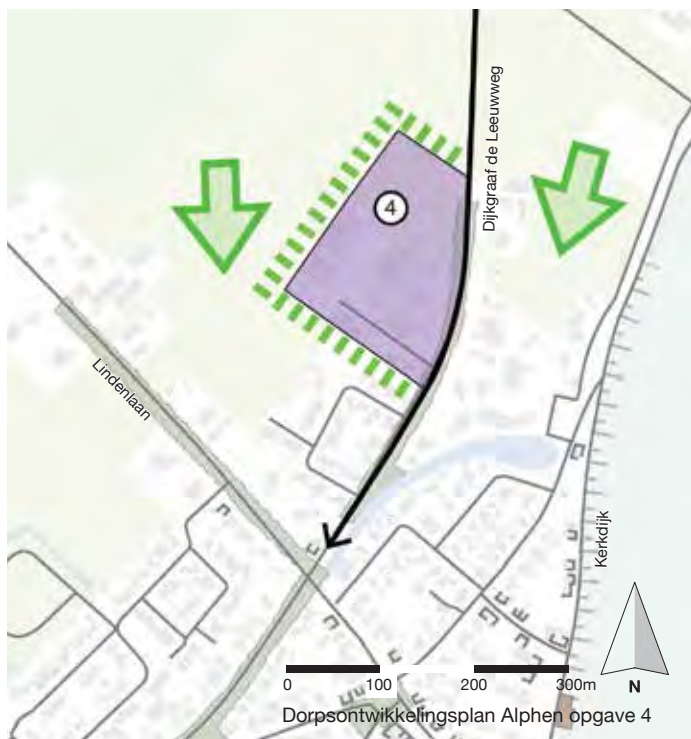
Door mogelijke vormen van samenwerking tussen de verschillende basisscholen binnen de gemeente kan de locatie van deze basisschool in aanmerking komen voor herbesteding/herontwikkeling. Bij een herbesteding kan het functioneel karakter van het dorpscentrum worden versterkt.

#### 3.2 Onderzoek herontwikkeling locatie dorpshuis

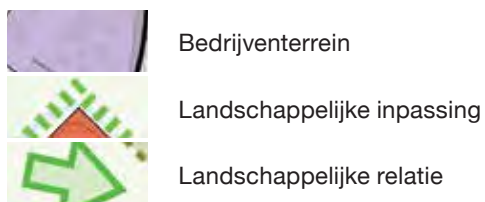
Bij een mogelijke herontwikkeling van de locatie van dorpshuis De Hucht kan het ruimtelijke karakter van het dorpslint langs de Schoolstraat worden versterkt en kan het groene karakter worden behouden of verbeterd.

#### 3.3. Herinrichting openbare ruimte

De aantrekkingskracht van het dorp voor de bewoners en toeristen kan worden vergroot door een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte. Het plein biedt in de huidige situatie ruimte voor parkeren en voor evenementen. Een herinrichting van de openbare ruimte kan de beleving van het centrum als aantrekkelijke ontmoetingsplaats verbeteren.



#### Legenda



#### 4. Bedrijventerrein

Aan de Dijkgraaf de Leeuwweg ligt het bedrijventerrein. Bij het naderen van het dorp vanuit noordoostelijke richting bepalen de bedrijven sterk het beeld van het dorp. De landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein vormen hier een ruimtelijke opgave. Het is wenselijk om het bedrijventerrein landschappelijk in te passen. Hiermee worden de bedrijven aan het zicht onttrokken en wordt de entree van het dorp aantrekkelijker.



#### Legenda



Herontwikkelingslocatie

Opgave water

### 5. Ontwikkelingen in het dorp

Ontwikkelingen in het dorp dienen te passen in de ruimtelijke structuur, sfeer en schaal van het dorp.

#### 5.1 Onderzoek herontwikkeling sportlocatie

Indien sprake is van verdergaande samenwerking tussen sportverenigingen zou dit kunnen leiden tot het samengaan van sportcomplexen. Binnen de kern van Alphen zou een kleinschalige inbreiding op de sportlocatie de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving kunnen versterken en nieuwe openbare ruimte kunnen toevoegen aan het dorp. Alleen een woningbouwontwikkeling in zeer lage dichtheden in een groene omgeving is gewenst.

#### 5.2 Lijnopgave water in combinatie met structuurversterking

In een groot deel van Alphen veroorzaakt kwel overlast. Het aanbrengen van watergangen voor de opvang en afvoer van water is een mogelijke oplossing voor dit probleem. Het brede profiel van de Heuvelstraat biedt ruimte voor het aanbrengen van een watergang. Deze kan ruimtelijk aansluiten op de waterpartij bij de Schutstraat, waardoor de ruimtelijke structuur in het dorp wordt versterkt. Het inpassen van deze watergang en de afvoer in noordelijke richting verdient onderzoek.







**MAASBOMMEL**



de Gouden Ham

Kappelstraat

Veldijksestraat

Hogenhofstraat

Kerkstraat

Doctor Buijsstraat

Boverdijk

Berghuizen

Kerkstraat

Meester van de Venstraat

't Hof

de Einstraat

Raadhuisdijk

Veerweg



Ruimtelijke structuur huidige situatie

# MAASBOMMEL

## Inventarisatie en analyse

### *Ruimtelijke analyse huidige situatie*

Maasbommel ligt ten westen van het recreatiegebied de Gouden Ham in de binnenbocht van de Maas. Op de dijk is een langgerekt bebouwingslint ontstaan met verschillende karakters. De eerste bebouwing is ontwikkeld langs de Raadhuisdijk en de Bovendijk. Aan de westzijde van Maasbommel markeert de Lambertuskerk de entree van het dorp. De kerk staat haaks op de dijk en bepaalt het beeld vanaf Berghuizen. Nabij de kerk is een clustering van bebouwing ontstaan. De bebouwing staat direct aan de weg op het niveau van de dijk. In oostelijke richting ontstaat een meer open beeld doordat de bebouwing verder van de weg en lager dan de bovenzijde van de dijk ligt.

De ruimte rondom boerderij 't Hof en de voormalige kasteelgracht vormt een opening in het lint. Het landschap tussen de dijk en de kern Maasbommel wordt hier beleefbaar. De opening scheidt het bebouwingscluster rond de Lambertuskerk van het cluster rond de protestantse kerk. Het bebouwingscluster rondom de protestante kerk vormt een kleinschalige dorpse ruimte

op het kruispunt van de Raadhuisdijk met het Pleinstraatje. Ten westen van deze ruimte wordt de Raadhuisdijk alleen aan de zuidzijde begeleid door beplanting. Aan de noordzijde van de dijk wordt door de bebouwing een opvallende groene ruimte gevormd. Met deze ruimte opent het dorp zich naar de Gouden Ham. Het contrast tussen kleinschalige dorpse ruimten en het grootschalige recreatieve landschap bepaalt de identiteit van het dorp.

Ten noorden van het Pleinstraatje ligt tussen de Bovendijk en de kern een open groene ruimte. Deze ruimte vormt één geheel met de ruimte rondom boerderij 't Hof. Door deze openheid wordt de dijk als zelfstandig landschappelijk element beleefbaar. Onder aan de dijk liggen een aantal kleinschalige boerenerven.

Nabij de aansluiting van de Veldijksestraat op de Bovendijk ligt een bebouwingscluster. Het beeld van dit cluster wordt bepaald door de boerenerven die onder aan de dijk liggen.

Aan de oostzijde van de Bovendijk ligt het waterrecreatiegebied Gouden Ham. Het ruimtelijke beeld wordt bepaald door een afwisseling van recreatiewoningen, jachthavens en de opslag van boten. Deze functies zijn vooral georiënteerd op het water en hebben geen herkenbare relatie met de dijk. De dijk lijkt hierdoor de scheiding te vormen tussen het dorp en de Gouden Ham.

Aan de achterzijde van de bebouwingslinten langs de dijk is het dorp opgebouwd uit planmatige en meer grootschalige woonbuurten. Deze buurten worden op twee plaatsen verbonden met de dijk. De belangrijkste ontsluitingswegen verbinden het dorp met het komgebied: de Hogenhofstraat, de Kapelstraat en de Kerkstraat. Deze ontsluitingswegen worden begeleid door opvallende laanbeplanting.

### Legenda

	Structurerende wegen
	Structuurondersteunende bebouwing
	Structuurbepalende bomen
	Structuurbepalend groen
	Beeldbepalende gebouwen
	Bestaande bebouwing en wegen
	Omringend landschap stroomrug en kom
	Rivierenlandschap



0 100 200 300m N  
Landschappelijke inpassing huidige situatie

### Historische ontwikkeling

Maasbommel is ontstaan op hoger gelegen gronden, op een plek waar de Maas een grote bocht maakt. Door kanalisering en ontzanding is de Maas ter hoogte van Maasbommel recht getrokken en grenst Maasbommel nu voor een groot deel aan het recreatiegebied de Gouden Ham. Op 15 augustus 1312 kreeg Maasbommel stadsrechten en werd het een Hanzestad.

### Cultuurhistorie

De monumenten in Maasbommel liggen allemaal aan de Raadhuisdijk. De kerken zijn aangewezen als religieus erfgoed. Daarnaast zijn een aantal boerderijen en woningen als monumentaal en karakteristiek beschreven.

### Archeologie

De lange geschiedenis van Maasbommel heeft ervoor gezorgd dat bijna het hele dorp de aanduiding heeft hoog archeologisch waardevol. Opvallend is dat de buitendijks gelegen gebieden bij de Hervormde kerk en het veerhuis deze aanduiding niet hebben.



Historische reeks 1923-2013 (De rode blokjes op de kaart vormen de bebouwing die is toegevoegd ten opzichte van het kaartbeeld van de tijdopname ervoor)

### Legenda



Verbindingswegen



Rivierenlandschap



Beeldbepalend opgaand groen



Weides en boomgaarden



#### Legenda



Dijk als ruimtelijke drager

Herkenbaar kleinschalig lint

Kleinschalige buurt met herkenbare ruimten

Opvallende groene parkruimte

Groene ruimte boerderij 't Hof

Herkenbare dorpsentrees

Recreatiegebied de Gouden Ham

#### Sterke punten

1. De dijk vormt de ruimtelijk drager van het dorp. Langs de dijk liggen drie bebouwingsconcentraties die herkenbaar zijn als afzonderlijke buurtschappen/buurtten.
2. De bebouwingsconcentratie rondom de Heilige Lambertuskerk vormt een herkenbaar kleinschalig lint, waarvan het beeld wordt bepaald door het opvallende kerkgebouw.
3. Zicht op de Heilige Lambertuskerk vanaf de kronkelende dijk Berghuizen vormt een herkenbare entree van het dorp. In deze entree is het contrast tussen het open landschap en het opvallende kerkgebouw uniek.
4. De bebouwingsconcentratie bij de protestante kerk vormt een kleinschalige buurt met herkenbare ruimten. Tussen de Raadhuisdijk en het Pleinstraatje ligt een klein en besloten dorpsplein.

5. Tussen de Raadhuisdijk, de Bovendijk en het Pleinstraatje ligt een opvallende groene parkruimte. De ruimte wordt aan de zuidzijde omsloten door herkenbare historische bebouwing langs de dijk.
6. De drie bebouwingsconcentraties worden van elkaar gescheiden door binnendijkse groengebieden.
7. De groene ruimte rondom boerderij 't Hof (restant kasteel) vormt een verbijzondering van de binnendijkse groengebieden.
8. De Hogenhofstraat, de Kapelstraat en de Kerkstraat vormen herkenbare dorpsentrees vanuit het komgebied. De wegen worden begeleid door opvallende laanbeplanting.
9. Recreatiegebied de Gouden Ham. Voorzieningen voor toerisme en watersport (watersportcentrum en jachthaven).





#### Legenda



De Bovendijk vormt ruimtelijk een scheiding



Relatie met het landschap



Uitstraling van het voormalige bedrijf



Doodlopende straat



Uitstraling van de supermarkt

#### Zwakke punten

1. De Bovendijk vormt ruimtelijk een scheiding tussen de dorpskern van Maasbommel en het recreatiegebied de Gouden Ham.
2. De bebouwing en functies aan de zijde van het recreatiegebied vormen achterzijden naar de dijk, oriënteren zich op het water en verstoren het zicht op de Maas vanaf de dijk.
3. De planmatige uitbreidingen van Maasbommel liggen in de oksel van de dijk, achter het bebouwingslint. De toegankelijkheid van de dijk vanuit het dorp is daardoor zwak.
4. Botenopslag aan de Bovendijk heeft negatieve uitwerking op de ruimtelijke kwaliteit.
5. Binnen het bedrijventerrein Kapelstraat wordt beperkt

rekening gehouden met de relatie met het landschap.

6. De uitstraling van het voormalige bedrijf aan het Pleinstraatje past niet binnen de kleinschaligheid van het buurtschap.
7. De Lambertusschool, de gymzaal, de PSZ en de tennisbanen liggen aan een doodlopende straat aan de rand van het dorp.
8. De uitstraling van de voormalige supermarkt aan de Kerkstraat past niet bij het karakter van het dorp.
9. Recreatiedruk vanuit de Gouden Ham.
10. De diverse voorzieningen liggen ver uit elkaar en niet centraal in het dorp.
11. Slechte bereikbaarheid van het dorp met het openbaar vervoer.



#### Legenda

-  Herstructurering voormalige bedrijf
-  Versterken relatie dorpskern en de Gouden Ham
-  Verbetering beeldkwaliteit Kerkstraat
-  Herstructureren locatie Lambertusschool
-  Herstructurering sportcomplex
-  Herontwikkeling Dorpshuis
-  Realisering van de nevengeul

#### Kansen

1. Herstructurering van het voormalige bedrijf aan het Pleinstraatje en verbetering van de beleving van de 'dorpsrand' ter plaatse.
2. Creëren/versterken van een functionele relatie tussen de dorpskern en het recreatiegebied de Gouden Ham door het toevoegen van kleinschalige recreatieve functies en routes tussen de dorpskern en de dijk.
3. Versterken van de toegankelijkheid van de Gouden Ham vanuit het dorp.
4. Verbetering beeldkwaliteit van de Kerkstraat door de herontwikkeling van de locatie van de voormalige supermarkt.
5. Herstructureren locatie Lambertusschool biedt de mogelijkheid om de bebouwing een logische en

- aantrekkelijke plek in de dorpsrand te geven.
6. Eventuele herstructurering van het sportcomplex biedt de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen en de mogelijkheid om de landschappelijke structuur te versterken.
7. Herontwikkeling Dorpshuis in combinatie met de Lambertusschool en de peuterspeelzaal in een aantrekkelijke en herkenbare dorpsrand.
8. Een ontwikkeling op de mogelijk vrijkomende locatie van het Dorpshuis kan worden ingezet om het ruimtelijk beeld van Maasbommel te versterken.
9. De woningbouwlocatie Kerkstraat-Oost.
10. De inrichting en realisering van de nevengeul mede ter oplossing van het kwelwater.



#### Legenda



Herontwikkeling van de bedrijfslocatie



ontwikkeling locatie hoek Kerkstraat met Berghuizen



Herstructurering Lambertusschool



Ontwikkeling locatie De Hanze



Afzonderlijke ontwikkeling dorp en recreatiegebied

#### Bedreigingen

1. De herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan het Pleinstraatje kan ertoe leiden dat een ontwikkeling plaatsvindt met een schaalgrootte en uitstraling die niet past bij het buurtschap.
2. De mogelijke ontwikkeling van woningbouw kan ertoe leiden dat in het waardevolle open agrarische gebied tussen de dorpskern en de Bovendijk grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.
3. De mogelijke ontwikkeling op de locatie op de hoek van de Kerkstraat met Berghuizen kan het kenmerkende beeld van de dorpsentree met de Heilige Lambertuskerk aantasten.

4. De mogelijke herontwikkeling/herstructurering van de locatie van de Lambertusschool en omgeving kan ertoe leiden dat achterafligging van de locatie wordt versterkt.
5. Een ontwikkeling op de mogelijk vrijkomende locatie van het huidige dorps huis De Hanze kan ertoe leiden dat bebouwing wordt gerealiseerd met een schaalgrootte en uitstraling die niet passend is.
6. Afzonderlijke ontwikkeling van het dorp enerzijds en het recreatiegebied anderzijds kan ertoe leiden dat de scheiding wordt versterkt.



de Gouden Ham

Kaperstraat

Veldijksestraat

Hogenhofstraat

Kerksstraat

Doctor Bluijsstraat

Bovendijk

Berghuizen

Kerksstraat

Meester van de Venstraat

't Hof

Raadhuisdijk

Pleinstraatje

Veerweg

0 100 200 300m



Dorpsontwikkelingsplan Maasbommel



### Dorpsontwikkelingsplan Maasbommel

De ruimtelijke structuur van Maasbommel laat zich kenmerken door een concentratie van drie bebouwingsclusters aan de dijk. Het dorp heeft zich in noordelijke richting ontwikkeld langs de toegangswegen vanuit de komgronden. De bebouwingsconcentraties aan de dijk zijn beleefbaar als zelfstandige buurtschappen. Het buurtschap bij de Veerweg heeft een unieke ruimtelijke opbouw.

Bij de ruimtelijke opgaven in Maasbommel staat het versterken van de structuur en het zoeken naar de beste plek voor een maatschappelijk knooppunt centraal.

Vanuit de inwoners is duidelijk naar voren gekomen dat er behoefte is aan een meer passende locatie voor het dorpshuis. De relatie tussen de dorpskern en het recreatiegebied de Gouden Ham kan worden verbeterd.

Voor Maasbommel worden vier ruimtelijke opgaven benoemd:

1. Ontwikkelingsmogelijkheden aan de toegangswegen
2. Een nieuw dorpshart
3. Betere verbinding met de recreatie
4. Ontwikkelingsmogelijkheden aan de toegangswegen

#### Legenda



Bebouwingslinten



Bedrijventerrein



Landschappelijke inpassing



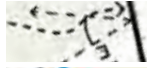
Landschappelijke relatie



Maatschappelijk knooppunt



Verbinding met recreatie



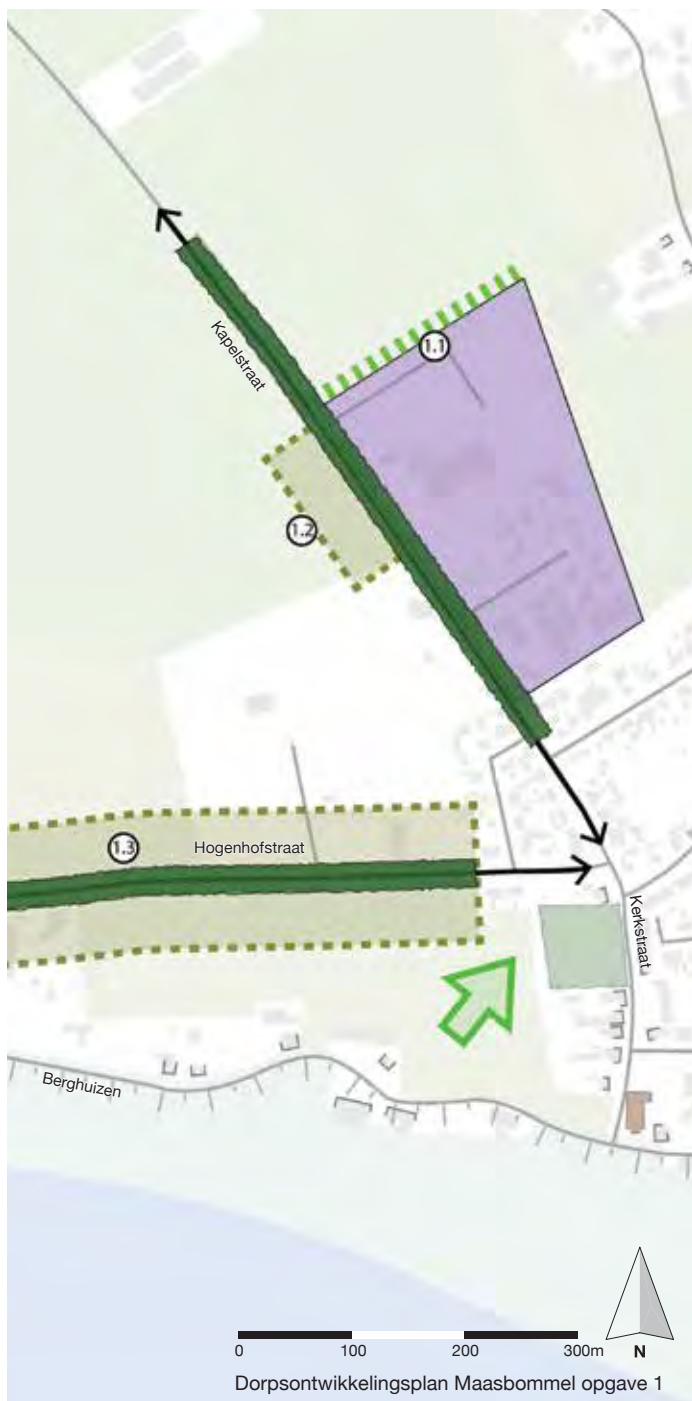
Doorzicht



Opgave water



Projectnummer



## 1. Ontwikkelingsmogelijkheden aan de toegangswegen

De Kapelstraat en Hogenhofstraat vormen met hun laanbeplanting kenmerkende entrees van Maasbommel. De twee straten verschillen sterk van elkaar. De Kapelstraat ligt als zelfstandig element in het komgebied. Aan de Hogenhofstraat liggen meerdere boerenerven.

### 1.1 Landschappelijke inpassing bedrijventerrein

Het bedrijventerrein gelegen aan de Kapelstraat vormt een sterk contrast met het open landschap en bepaalt het ruimtelijk beeld. Een landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein verzacht dit beeld en is daarom gewenst.

### 1.2 Toevoegen kleinschalige ontwikkeling Kapelstraat

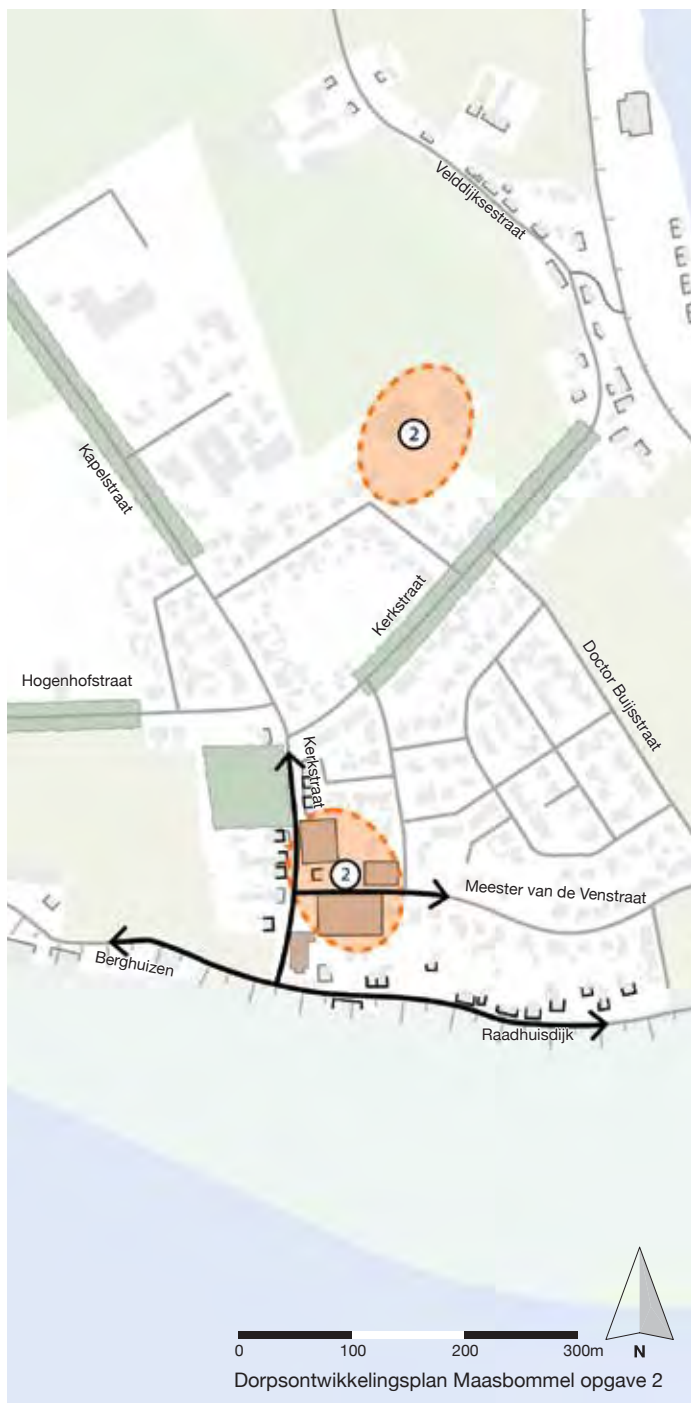
De ruimtelijke structuur van de Kapelstraat wordt versterkt door tegenover het bedrijventerrein aan de Kapelstraat ontwikkelingen mogelijk te maken in de vorm van erven. De erven kunnen op deze plek een aantrekkelijke dorpsrand met een kleinschalig gevarieerd programma vormen.

### 1.3 Onderzoek herontwikkeling erven en verdichten lint Hogenhofstraat

Het dorpslint langs de Hogenhofstraat kan worden versterkt door kleinschalige ontwikkelingen in de vorm van erven met een groen karakter. Op de oeverwal liggen de erven dicht bij elkaar en zijn de landschappelijke openingen relatief klein. De beleving en zichtbaarheid van de open komgronden is belangrijk.

#### Legenda

	Bebouwingslinten
	Bedrijventerrein
	Landschappelijke inpassing
	Landschappelijke relatie



## 2. Een nieuw dorpshart

Het huidige dorpshuis voldoet niet aan de wensen van de verschillende verenigingen. De locatie van de voormalige supermarkt komt voor herontwikkeling in aanmerking. Door de voorzieningen te bundelen ontstaat er de kans om een maatschappelijk knooppunt te ontwikkelen. In Maasbommel komen twee locaties in aanmerking voor dit maatschappelijk knooppunt: de locatie van het huidige dorpshuis en de locatie van de school, peuterspeelzaal en tennisvelden aan de Kampstraat. Er moet worden onderzocht welke behoeften er zijn op korte en lange termijn en op welke wijze de herontwikkeling van het huidige dorpshuis en de locatie aan de Kampstraat de realisatie van een nieuw dorpshart mogelijk maakt.

Op de eerste locatie voor het maatschappelijk knooppunt kan het dorpscentrum De Hanze worden herbestemd, opgeknapt en/of herontwikkeld. Bij herontwikkeling moet de ontwikkeling aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de directe omgeving.

Op de tweede locatie speelt de herontwikkeling van de locatie van de St. Lambertusschool, peuterspeelzaal en tennisvelden in samenhang met de mogelijke nieuwbouw van een multifunctioneel centrum. Binnen deze ontwikkeling moet een sterke samenhangende dorpsrand worden gecreëerd, waarin de relatie met het landschap wordt versterkt.

### Legenda



Maatschappelijk knooppunt

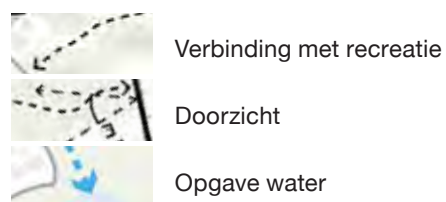


### 3. *Betere verbinding met de recreatie*

Tussen de dorpskern en de Bovendijk ligt een open stuk landschap. Hierdoor wordt de dijk als zelfstandig element beleefd en komt het buurtschap bij de Veerweg los te liggen van de dorpskern. Binnen het groengebied kan de relatie tussen de dorpskern en de Gouden Ham worden verbeterd.

De Bovendijk en recreatiegebied de Gouden Ham moeten vanuit de dorpskern bereikbaar worden gemaakt door het creëren van aantrekkelijke openbare verbindingen. Het gebied bevat veel kwelwater. De aanleg van de verbindingen kan worden gecombineerd met het oplossen van de aanwezige lijnopgave (waterafvoer).

#### Legenda







#### 4. Ontwikkeling erven Velddijksestraat

Parallel aan de Bovendijk ligt de Velddijksestraat. Aan deze ontsluitingsweg liggen twee typen bebouwing: bebouwing die direct aan de weg staat en boerenerven op enige afstand van de weg. Deze ruimtelijke opbouw mag worden versterkt. De bestaande erven kunnen worden herontwikkeld. Binnen de erven kan een diversiteit aan functies worden gerealiseerd.

#### Legenda



Bebouwingslinten

Landschappelijke relatie



**ALTFORST**



Woerdsestraat

Sluissewal

Blauwe Weering

Sluissewal

Heppertsestraat

Torsdam

Kerkdwaarsstraat

Kerkpad

Middenheuvelstraat

Kerkstraat

Molenstraat



Ruimtelijke structuur huidige situatie



# ALTFORST

---

## Inventarisatie en analyse

### *Ruimtelijke analyse huidige situatie*

Altforst is het enige dorp in de gemeente West Maas en Waal dat niet aan een rivier ligt.

Het dorp is ontstaan op een rivierduin in het komgebied. De bebouwing concentreerde zich oorspronkelijk op drie kleine verhogingen in het landschap. De historische structuur van Altforst wordt gevormd door de Molenstraat en de Kerkstraat. Oorspronkelijk vormde de Kerkstraat een doorgaande weg en was hij verbonden met de Van Coothweg. Deze verbinding is vervallen na het doortrekken van de Heppertseweg naar de Sluissewal.

De Kerkstraat vormt een aaneengesloten openbare ruimte waaraan de gebouwen liggen. Doordat de bebouwing verspringt ontstaan kleine verbredingen en versmallingen. Door het verspringen van de bebouwing krijgt het lint een ontspannen karakter. Dit wordt versterkt door de ruimten tussen de verschillende gebouwen. Door het open karakter van het bebouwingslint ontstaan doorzichten vanaf de Kerkstraat naar buiten.

Het dorp heeft hierdoor een sterke relatie met het omliggende buitengebied. De hoogteverschillen zijn goed zichtbaar binnen de dorpskern.

Aan de noordzijde van de Kerkstraat ligt een aantrekkelijke groene ruimte. In deze ruimte wordt de aansluiting van de Kerkdwarsstraat op de Kerkstraat zichtbaar. De Kerkdwarsstraat ontsluit een aantal woonbuurten die achter het bebouwingslint zijn ontwikkeld. De woonbuurten worden ontsloten door middel van een aantal doodlopende straten. De woonbuurten vormen minder aantrekkelijke achterzijden naar het landschap.

Altforst heeft een sterke relatie met het omliggende landelijk gebied. Het landelijk gebied ligt direct achter de lintbebouwing en is tussen de bebouwing door zichtbaar. In deze doorkijken wordt het hoogteverschil goed zichtbaar. De kerkenpaden en kleinschalige doorsteken vanaf de Kerkstraat versterken deze relatie. De achterzijden van het dorp worden bepaald door een aantrekkelijke functiemenging en een afwisselend ruimtelijk beeld. De planmatige uitbreidingen verstoren deze afwisseling en vormen een harde confrontatie met het landschap.

## Legenda



Structurerende wegen



Structuurondersteunende bebouwing



Structuurbepalende bomen



Structuurbepalend groen



Beeldbepalende gebouwen



Bestaande bebouwing en wegen



Omringend landschap stroomrug en kom



Woerdsestraat

Sluisseval

Blauwe Watering

Sluisseval

Heppertsestraat

Torsdam

Kerkdwarstraat

Kerkpad

Middenheuvelstraat

Kerkstraat

Molenstraat

0 50 100 150 200m



N

Landschappelijke inpassing huidige situatie

### Historische ontwikkeling

Het dorp Altforst is oorspronkelijk een bosontginning. Het dorp lag erg laag, zodat als reactie op de eerste Maasoverstromingen na 1150 de gronden voortdurend moesten worden opgehoogd. De bewoning werd geconcentreerd op drie dorpsheuvels. Op een van de heuvels rondom de Kerkstraat heeft het dorp zich verder ontwikkeld.

### Cultuurhistorie

De kerken en pastorie zijn aangewezen als religieus erfgoed. In het dorp hebben twee boerderijen een monumentale status. De boerderij aan de Middenheuvelstraat wordt gezien als een karakteristiek pand.

### Archeologie

Aan de westzijde van Altforst bevinden zich twee locaties met archeologische waarden. Deze locaties liggen aan weerszijden van de Middenheuvelstraat. De locatie rond de boerderij op Middenheuvelstraat heeft zelfs een hoge archeologische waarde.

#### Legenda



Verbindingswegen



Rivierenlandschap



Beeldbepalend opgaand groen



Weides en boomgaarden



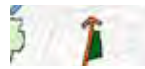
Historische reeks 1923-2013 (De rode blokjes op de kaart vormen de bebouwing die is toegevoegd ten opzichte van het kaartbeeld van de tijdopname ervoor)



#### Legenda



Herkenbare historische drager



Open groene ruimte met bomen



Historische bebouwing



Sterke relatie met het landelijk gebied



Aantrekkelijk open gebied



Laanbeplanting

#### Sterke punten

1. De Kerkstraat vormt een herkenbare historisch ruimtelijke drager van de dorpskern. De bebouwing heeft een sterke relatie met de straat. De bebouwing verspringt ten opzichte van elkaar waardoor aantrekkelijk kleinschalig beeld ontstaat.
2. Aan de noordzijde van de Kerkstraat ligt een aantrekkelijke open groene ruimte met bomen, die de aansluiting van de Kerkdwarsstraat markeert.
3. Karakteristieke historische bebouwing maakt zichtbaar deel uit van de historisch ruimtelijke drager.
4. Het hoogteverschil is goed zichtbaar in de dorpskern.
5. Het achterliggende landschap is op verschillende plekken tussen de bebouwing door zichtbaar. Deze sterke relatie met het landelijk gebied is waardevol en kenmerkend.

6. Tussen de kern en de Blauwe Wetering ligt een aantrekkelijk open gebied. Op een heuvel binnen dit gebied staat een historische boerderij.
7. Het zuidelijke (historische) deel vormt een aantrekkelijke en afwisselende dorpsrand naar het omliggende landschap. De kerken domineren in dit beeld.
8. De dorpsrand aan de noordzijde van het dorp is vrij ontspannen en groen.
9. Langs de Molenstraat staat een opvallende laanbeplanting van abelen. De laan vormt een herkenbare dorpsentree.
10. Het dorpslint wordt met het omliggende landschap verbonden door kleinschalige doorsteken en kerkpaden. Deze paden vormen informele routes door het dorp, de dorpsranden en het landelijk gebied.





#### Legenda



Woonbuurten vormen achterzijde naar  
landschap



Harde dorpsrand



Woonlocatie aan de Kerkstraat

#### Zwakke punten

1. De toegang tot de dorpskern vanaf de Heppertsestraat is niet herkenbaar. De Heppertsestraat domineert het beeld als doorgaande structuur. Dit wordt versterkt door de boombeplanting die de weg begeleidt.
2. De woonbuurten die in de jaren '70 en '80 zijn ontwikkeld worden ontsloten door middel van doodlopende straten.
3. Deze woonbuurten aan de noordoostzijde van de kern vormen achterzijden naar het landschap. Het ruimtelijk beeld van de achterzijden wordt bepaald door ondiepe

achtertuinen en bebouwing. De woonbuurten vormen een harde rand.

4. De historische dorpskern is moeilijk zelfstandig herkenbaar.
5. De Legt vormt een kleinschalige buurt. De achterzijden vormen een harde dorpsrand.
6. De te ontwikkelen woonlocatie aan de Kerkstraat mist een herkenbare samenhang met zijn omgeving. Door de inbreiding verliest de kern op deze plek de relatie met het landelijk gebied.



#### Legenda



Locatie van de basisschool



Verzachten dorpsrand



#### Legenda



Locatie van de basisschool



Locatie van voormalig grondverzetbedrijf



Harde dorpsrand

#### Kansen

1. Een mogelijke herstructurering van de locatie van de basisschool kan worden ingezet om de herkenbaarheid van de historisch-ruimtelijke hoofdstructuur vanaf de Heppertsestraat te verbeteren.
2. Diezelfde herstructurering van de schoollocatie biedt de mogelijkheid om de groene ruimte sterker te maken en de Kerkstraat als ruimtelijke hoofdstructuur te versterken.
3. Rondom de planmatige woonbuurten aan de noordoostzijde van Altforst is ruimte om de harde dorpsrand te verzachten.

#### Bedreigingen

1. De mogelijke herstructurering van de locatie van de basisschool kan ertoe leiden dat een ontwikkeling plaatsvindt met een schaalgrootte en uitstraling die niet past binnen de kleinschalige dorpskern.
2. De ontwikkeling van de locatie van het voormalig grondverzetbedrijf kan de relatie tussen de dorpskern en het landelijke gebied aantasten. Het beeld van het bebouwingslint kan te sterk verdichten door de planmatige toevoeging van te grootschalige woningbouw.
3. Een ontwikkeling aan de oostzijde kan er toe leiden dat een harde dorpsrand ontstaat.





0 50 100 150 200m N  
Dorpsontwikkelingsplan Altforst



#### Legenda



Bebouwingslinten



Herontwikkeling



Herontwikkeling met recreatieve functie



Herinrichten openbare ruimte



Landschappelijke inpassing



Landschappelijke relatie



Wandelpaden



Opgave water



Projectnummer

#### Dorpsontwikkelingsplan Altforst

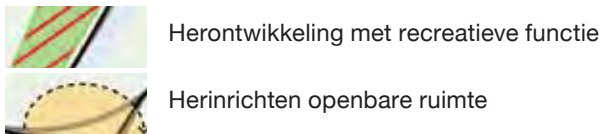
Altforst ligt midden in de komgronden op een verhoging tussen twee rivierduinen. Deze verhoging is in de Kerkstraat sterk beleefbaar. Het is wenselijk de huidige ruimtelijke opbouw te behouden en daar waar mogelijk te versterken.

Voor Altforst worden vijf ruimtelijke opgaven benoemd:

1. Voormalige discotheek de Kikvorsch
2. Landschappelijke inpassing westzijde
3. Historisch bebouwingslint
4. Landschappelijke inpassing oostzijde
5. Ontwikkelingen rond Heppertsestraat



#### Legenda

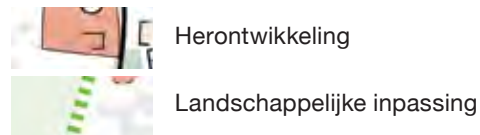


#### 1. Voormalige discotheek de Kikvorsch

De voormalige discotheek de Kikvorsch verstoort het kleinschalige landschapsbeeld. Het is wenselijk te onderzoeken of de locatie van de voormalige discotheek De Kikvorsch kan worden herontwikkeld. Binnen deze herontwikkeling kan een voorziening worden gerealiseerd die een bijdrage levert aan het recreatieve netwerk.



#### Legenda



#### 2. Landschappelijke inpassing westzijde

Aan de westzijde zijn loodsen gerealiseerd die de beleving van de dorpsrand verstoren. Herontwikkeling van deze loodsen kan worden ingezet om het ruimtelijke karakter van de dorpsrand als geheel te versterken. Indien herontwikkeling niet haalbaar is, is een landschappelijke inpassing gewenst. Het is wenselijk beide mogelijkheden te onderzoeken.






### 3. Historisch bebouwingslint

De Kerkstraat is het bebouwingslint van Altforst. De Molenstraat vormt een bijzondere entree. Aan de noordzijde is de entree van de Kerkstraat minder sterk beleefbaar. De aantrekkelijkheid van de Kerkstraat moet behouden blijven en mag niet worden verstoord.

#### 3.1 Herontwikkeling en versterking ruimtelijke beleving entree Kerkstraat

Door mogelijke vormen van samenwerking tussen de verschillende basisscholen binnen de gemeente kan de locatie van deze basisschool in aanmerking komen voor herbestemming/herontwikkeling. Bij een herontwikkeling kan de entree herkenbaar worden gemaakt en kan de groene ruimte aan de Kerkstraat sterker worden omsloten door bebouwing.

#### Legenda

-  Herontwikkeling
-  Herinrichten openbare ruimte
-  Opgave water

#### 3.2 Lijnopgave water Torsdam/Kerkpad

Binnen Altforst speelt geen grote wateropgave en is geen sprake van wateroverlast door kwel. In Altforst speelt een lijnopgave voor het verbeteren van de waterafvoer bij de Torsdam en het Kerkpad. Deze wateropgave moet nader worden onderzocht.





#### 4. Landschappelijke inpassing oostzijde

De nieuwbouw aan de oostzijde ligt los van de oude bebouwingstructuur van de Kerkstraat. Hierdoor is deze structuur nog goed zichtbaar. Het is wenselijk dat dit zo blijft en dat deze structuur landschappelijk wordt vormgegeven. De herontwikkeling van het grondverzetbedrijf kan hierbij een belangrijke rol spelen.

##### 4.1 Landschappelijke inpassing oostzijde

Voor een aantrekkelijke landschappelijke beleving vanuit het oosten en zuiden zou de dorpsrand aan de noordoostzijde kunnen worden verzacht. Dit kan vorm krijgen door het mogelijk te maken achter de woningen kleinschalige groene functies te ontwikkelen. Aan de achterzijde van de woningen aan de Kerkstraat kan mogelijk een informeel wandelpad komen dat aansluit op de bestaande paden. Het informele pad aan de westzijde van de Kerkstraat kan hierbij als referentie worden gebruikt.

##### 4.2 Herontwikkeling grondverzetbedrijf

De herontwikkeling van de locatie van het grondverzetbedrijf aan de Kerkdwaarsstraat kan worden ingezet om de relatie tussen de Kerkstraat en het omliggende landschap te versterken. Hierbij dient te worden onderzocht op welke wijze de herontwikkeling een bijdrage kan leveren aan de versterking van de padenstructuur.

##### 4.3 Versterken padenstructuur dorpsommetje

De kerkenpaden maken een herkenbaar deel uit van Altforst. Onderzocht kan hoe oude paden kunnen worden hersteld om aantrekkelijke dorpsommetjes te realiseren. Een uitgebreide padenstructuur maakt Altforst aantrekkelijk voor de bewoners en biedt kansen voor het aantrekken van bezoekers van buiten het dorp.

#### Legenda



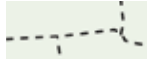
Herontwikkeling



Landschappelijke inpassing



Landschappelijke relatie



Wandelpaden



## 5. Ontwikkelingen rond Heppertsestraat

De boerenerven rond de Heppertsestraat bieden door herontwikkeling mogelijk ruimte voor kleinschalige woonclusters.

### 5.1 Herontwikkeling erven Heppertsestraat

Door bestaande boerenerven te herontwikkelen kan woningbouw plaatsvinden in de vorm van kleinschalige erven. De erven moeten los liggen van de dorpskern, waardoor deze zelfstandig herkenbaar blijft. De herontwikkeling van zulke erven kan gekoppeld worden aan de versterking van de padenstructuur rond het dorp.

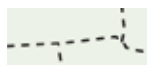
### 5.2 Dorpsommetjes aansluitend op bestaande paden

In de omgeving van Altforst is het wenselijk om het creëren van dorpsommetjes te stimuleren zodat het landschap beleefbaar wordt als essentieel onderdeel van het dorp. De dorpsommetjes zijn kenmerkend voor het dorp en bieden recreatiemogelijkheden voor bewoners en toeristen.

#### Legenda



Bebouwingslinten



Wandelpaden



**APPELTERN**



Noord-Zuid

Van Rechterenstraat

Spitsestraat

Meester Smitsstraat

Heerlijkheid Appeltern

Van der Capellenstraat

Stoomgemaal De Tuut

Walstraat

Kerkstraat

De Tuut

Maasdijk

Maasdijk

Maas

0 100 200 300m



Ruimtelijke structuur huidige situatie

# APPELTERN

## Inventarisatie en analyse

### *Ruimtelijke analyse huidige situatie*

Appeltern vormde oorspronkelijk een herkenbaar dijkdorp aan de Maas. De uiterwaarden zijn smal, waardoor het dorp een sterke relatie met de rivier heeft. De historische dorpskern ligt rondom de kerken, langs de dijk en de Kerkstraat. De bebouwing van de historische kern ligt op het niveau van de bovenzijde van de dijk en staat direct aan de weg. Ter plaatse van de kruising van de Maasdijk met de Spitsestraat liggen aan de zijde van de Maas twee gebouwen. Hiermee ontstaat op de dijk een beleefbare beslotenheid. De kerk en het restaurant aan de binnenzijde van de dijk aan de Spitsestraat liggen naar achteren en creëren een groene ruimte. Dit wordt versterkt doordat beide gebouwen onder aan de dijk liggen.

Ten oosten van de kern ligt het kasteelpark van de Heerlijkheid Appeltern. Het kasteelpark vormt de overgang tussen de kern en het bebouwingslint langs de Nieuwe Wetering.

De bijzondere ligging van het park is zichtbaar langs de Van Rechterenstraat. Aan de zijde van de Walstraat wordt het beeld vooral bepaald door het stoomgemaal de Tuut. Het gemaal ligt in de groene open ruimte tussen de kern en het dichtbeboste kasteelpark. Ten oosten van het gemaal ligt de Nieuwe Wetering. Langs deze watergang ligt een kleinschalig bebouwingslint. Het ruimtelijk beeld van dit lint wordt bepaald door de afwisseling van dichtbebouwde boerenerven en open ruimten.

Ten westen van de kern is langs de Maasdijk een grootschalig bedrijf gesitueerd. Het beeld van de dijk wordt vooral door dit bedrijf met de daarbij behorende opslag bepaald. Aan de oostkant van het bedrijf wordt het beeld van de dijk bepaald door de beleving van het landschap langs de Maas.

In de oksel van de Maasdijk en de Van Rechterenstraat zijn verschillende woonbuurten ontwikkeld. Deze buurten hebben geen heldere ruimtelijke structuur waardoor de routing door de buurten onduidelijk is. De buurten hebben geen herkenbare identiteit. Het ruimtelijk beeld van de buurten wordt bepaald door een aantal opvallende openbare plekken. Zo ligt op de kruising van de Spitsestraat met de Van der Cappellenstraat het kerkhof. De haag rondom het kerkhof geeft de omgeving een groen karakter. Achter de kerk ligt een pleinruimte. Dit kleine plein vormt een van de verbindingen tussen het dorp met de Maas.

### Legenda



Structurerende wegen



Structuurondersteunende bebouwing



Structuurbepalende bomen



Structuurbepalend groen



Beeldbepalende gebouwen



Bestaande bebouwing en wegen



Omringend landschap stroomrug en kom



Rivierenlandschap



Noord-Zuid

Van der Capellenstraat

Spitsstraat

Van Rechtenstraat

Meester  
Smitsstraat

Heerlijkheid  
Appeltern

Walstraat

Stoomgemaal  
De Tuut

Kerkstraat

Maasdijk

De Tuut

Maasdijk

Maas

0 100 200 300m



Landschappelijke inpassing huidige situatie



### Historische ontwikkeling

Het dorp Appeltern heeft zich ontwikkeld op de oeverwal aan de Maas met als oudste delen de hervormde kerk en de kasteelplaats. In westelijke richting ligt de lintbebouwing langs de Kerkstraat en de Maasdijk. Het oostelijke deel van Appeltern heeft vanwege vroegere dijkdoorbraken een ander karakter dan het westelijke deel.

### Cultuurhistorie

De kerken en de pastorie in Appeltern zijn aangewezen als religieus erfgoed. Daarnaast hebben het landgoed Heerlijkheid Appeltern en het stoomgemaal De Tuut en de ernaast gelegen woning een monumentenstatus.

### Archeologie

In en rond het dorp Appeltern zijn geen gebieden aangewezen die een archeologische waarde hebben.

#### Legenda



Verbindingswegen



Rivierenlandschap



Beeldbepalend opgaand groen



Weides en boomgaarden



Gemeentegrens (oostzijde)



Historische reeks 1923-2013 (De rode blokjes op de kaart vormen de bebouwing die is toegevoegd ten opzichte van het kaartbeeld van de tijdopname ervoor)



Sterke punten

#### Legenda



Ligging van het dorp aan de dijk.



Kerkhof als opvallende groene ruimte.



Heerlijkheid Appelteren.



Groene entrees van het dorp.



Historische panden.



Rabattenbos.



Groene ruimtes in de woonbuurten.

#### Sterke punten

1. De historische kern van Appelteren ligt op de dijk. De dijk maakt hierbij deel uit van het dorp. Door de smalle uiterwaarden en de ligging van de historische dorpskern op de dijk is de relatie tussen de Maas en Appelteren sterk.
2. De dijk is herkenbaar als doorgaande landschappelijke structuur en vormt door de verdichting van het bebouwingslint het dorpscentrum.
3. De landschappelijke beleving van de Maas vanuit het dorp, vanaf de Maasdijk.
4. Tussen de woonbuurten achter de dijk ligt het kerkhof.

5. Het kerkhof ligt verhoogd ten opzichte van zijn omgeving en vormt een opvallende groene ruimte binnen het dorp.
6. Toeristische en cultuurhistorische kwaliteit van Heerlijkheid Appelteren. Het landgoed heeft een grote ruimtelijk-landschappelijke kwaliteit.
7. De Van Rechterenstraat en de Kerkstraat vormen herkenbare groene entrees van het dorp.
8. Cultuurhistorische kwaliteit stoomgemaal de Tuut en de Nieuwe Wetering.
9. Bijzonder rabattenbos langs de Kerkstraat.
10. Binnen de woonbuurten zijn groene ruimten gecreëerd, die de woonomgeving een eigen identiteit geven.



Zwakke punten

#### Legenda



Voorzieningen ver buiten de dorpskern.



Onduidelijke structuur woonbuurten.



Achterkanten van woningen naar het open landschap.



Zichtbaarheid landgoed is slecht.



Niet bij dorp passende bedrijvigheid.

#### Zwakke punten

1. De voorzieningen (tennisvereniging LTC Appal en dorps huis De Schuur) liggen ver van de dorpskern en hebben geen ruimtelijke relatie met het dorp.
2. De ruimtelijke structuur van de woonbuurten achter de dijk is onduidelijk door de vele kleine verspringingen in de weg. Er is geen herkenbare ruimtelijke hoofdstructuur.
3. De dorpsrand aan de noordwestzijde wordt bepaald door een afwisseling van achterkanten en voorzijden. Er is een harde en opvallende dorpsrand ontstaan die onvoldoende landschappelijk is ingepast.
4. Op de kruising van de Maasdijk, de Walstraat en De Tuut ligt een concentratie van bijzondere gebouwen. Het opvallende stoomgemaal De Tuut trekt hier alle aandacht. Het landgoed valt hierbij in het niet. Dit wordt versterkt door de dichte beplanting.

5. Bedrijvigheid aan de Kerkstraat is een functie die niet binnen het dorp past. Het tast de ruimtelijke kwaliteit en beleving van de Kerkstraat aan.
6. De grootschalige bedrijvigheid aan de Maasdijk is een functie die qua maat en schaalgrootte niet goed past in een kleinschalig dijkdorp. Het ruimtelijk beeld van de Maasdijk wordt bepaald door het bedrijf en de daarbij behorende opslag. Hiermee ontnemt het bedrijf het zicht op de Maas.
7. De supermarkt ligt in de huidige situatie aan de achterzijde van de kerk. De supermarkt heeft een anonieme locatie en is onherkenbaar als belangrijke voorziening.
8. Verspreid liggende openbare gebouwen.
9. Slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer.
10. Er zijn weinig voorzieningen voor de jeugd.



#### Legenda



Potentiële ontwikkelingslocaties.



Versterken relatie met landgoed.



Verbeteren landschapsbeeld dorpsrand.



Verbeteren ruimtelijke structuur.

Kansen

#### Kansen

1. Een andere ontwikkeling op de bedrijfslocatie aan de Kerkstraat biedt mogelijkheden om de ruimtelijke structuur van de Kerkstraat te versterken.
2. Bovenbedoelde ontwikkeling kan worden ingezet om de relatie tussen de voorzieningen en de dorpskern te verbeteren en de Kerkstraat als ruimtelijke hoofdstructuur te versterken.
3. Door het ontwikkelen van de locaties tussen de Van Rechterenstraat en de Spitsestraat (aan weerszijden van de Meester Smitsstraat) kan het ruimtelijke karakter van de Van Rechterenstraat worden versterkt.
4. Bij een ontwikkeling aan de Spitsestraat kan de relatie

met en toegankelijkheid van het landgoed worden versterkt.

5. Binnen de ontwikkeling van woonlocaties aan de noordzijde van Appeltern kan het landschappelijk beeld van de dorpsrand worden verbeterd.
6. Verschillende (her)ontwikkelingslocaties kunnen de ruimtelijke structuur van de woonbuurten, de herkenbaarheid van routes en de relatie met de omgeving versterken.
7. Bij een mogelijke verplaatsing en/of herontwikkeling van de grootschalige bedrijvigheid aan de Maasdijk kan de landschappelijke relatie van Appeltern met de Maas worden versterkt.



Bedreigingen

#### Legenda



Beperkingen voor ontwikkelingen.



Verdere verharding dorpsrand.



Buurt zonder relatie met dorp.



Verdichting dorp met schaal die niet past bij het dorp.

### Bedreigingen

1. De bedrijvigheid aan de Kerkstraat veroorzaakt beperkingen voor de mogelijke ontwikkelingen langs deze straat en verkleint hiermee de kansen om de ruimtelijke relatie tussen de voorzieningen en het dorpscentrum te versterken.
2. De uitbreiding aan de noordzijde van Appeltern kan ertoe leiden dat het landschappelijk beeld van de dorpsrand verder wordt verhard.
3. De ontwikkeling van de locatie Appeltern-west kan ertoe leiden dat een buurt ontstaat, die geen ruimtelijke relatie heeft met de dorpskern en los ligt van zijn omgeving.
4. Een ontwikkeling van de locatie Spitsestraat kan ertoe leiden dat een te grote verdichting van het dorp ontstaat en bebouwing wordt ontwikkeld met een schaalgrootte en uitstraling die niet passend is in Appeltern.



Noord-Zuid

Van Rechtenstraat

Van der Capellenstraat

Kerkstraat

Maasdijk

Meester Smitsstraat

Heerlijkheid Appeltern

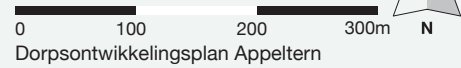
Walstraat

Stoomgemaal De Tuut

Maasdijk

De Tuut

Maas



Dorpsontwikkelingsplan Appelteren

## Legenda



Groene dorpsentrees



Landschappelijke inpassing dorp



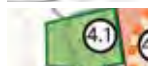
Herontwikkelingslocaties



Landschappelijke inpassing bedrijf



Onderzoek verplaatsing bedrijf



Verbeteren groenstructuur



Herinrichten openbare ruimte



Onderzoek maatschappelijk knooppunt



Recreatief knooppunt



Recreatieve verbinding



Zichtlijnen en zichtvelden



Projectnummer



Gemeentegrens (oostzijde)

## Dorpsontwikkelingsplan Appeltern

Appeltern bestaat uit drie delen: De dorpskern, omgeving van het landgoed en de Tuut en het oude dorpslint.

De dorpskern concentreert zich in de oksel van twee landschappelijke lijnen: de Van Rechterenstraat en de Kerkstraat-Maasdijk.

De ontwikkeling van het dorp is gericht op verdichting en herontwikkeling binnen de dorpskern en de ontwikkeling van erven. De dorpskern wordt landschappelijk ingepast.

Voor Appeltern worden zes ruimtelijke opgaven benoemd.

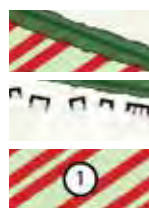
1. Herontwikkeling aan de Kerkstraat
2. Buitendijkse bedrijfslocatie
3. Landschappelijke inpassing van het dorp aan de noordwestzijde
4. Van der Capellenstraat
5. Omgeving Spitsestraat-Meester Smitsstraat
6. Recreatief knooppunt landgoed en stoomgemaal



Entree Heerlijkheid Appeltern



#### Legenda



Laanstructuur Kerkstraat

Bebouwingslint aan Kerkstraat

Herontwikkelingslocatie

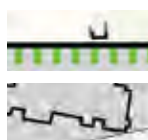
#### 1. Herontwikkeling aan de Kerkstraat

Aan de westzijde van de Kerkstraat ontstaan bij een mogelijke herontwikkeling van het sportcomplex, het dorps huis en een bedrijfslocatie kansen voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit rond de Kerkstraat en de aansluiting op de Maasdijk. Deze herontwikkeling kan worden ingezet om de Kerkstraat als ruimtelijke drager te versterken. Deze herontwikkeling kan niet los gezien worden van opgave 5.





#### Legenda



Landschappelijke inpassing

Onderzoek verplaatsing bedrijfslocatie

## 2. Buitendijkse bedrijfslocatie

Gewenst is de versterking door de bedrijfslocatie weg te nemen.

### 2.1 Landschappelijke inpassing bedrijfslocatie

De opslag op de bedrijfslocatie blokkeert het zicht op de rivier. Een landschappelijke inpassing van de bedrijfslocatie kan leiden tot een groene beleving vanaf de Maasdijk. De betonnen erfafscheiding en het zicht op het opslagterrein kan worden verbeterd.

### 2.2 Onderzoek verplaatsing bedrijfslocatie

Deze grootschalige bedrijvigheid vormt voor Appelteren een afwijkende functie. De bedrijvigheid is storend in het landschapelijk beeld aan de Maas en de beleving van de Maas vanaf de Maasdijk. Er moet worden onderzocht welke kansen er liggen om de bedrijfslocatie te verplaatsen naar een meer passende plek.



#### Legenda



Landschappelijke inpassing



Landschappelijke inpassing met kleinschalige ontwikkelingen

### 3. Landschappelijke inpassing van het dorp aan de noordwestzijde

Vanaf de Noord-Zuid is er landschappelijk gezien een harde confrontatie tussen de openheid van de komgebieden en de bebouwingsrand van het dorp. Een passende landschappelijke invulling kan deze confrontatie verzachten en mogelijk ruimte bieden voor bijzondere woonvormen.

In aansluiting op het rabattenbos ten noorden van de Kerkstraat kan het ruimtelijk beeld van de dorpsrand worden versterkt door het toevoegen van delen rabattenbos langs de dorpskern tot aan de Van Rechterenstraat. Hiermee wordt een eenduidige passende landschappelijke inpassing gerealiseerd. Op een aantal plekken kunnen in de bosstroken kleinschalige ontwikkelingen worden gerealiseerd als kostendrager voor de landschappelijke inpassing. Deze ontwikkelingen passen bij de uitstraling van het rabattenbos. Bovendien kan het rabattenbos een rol spelen bij mogelijke wateroverlast in de kern.



#### 4. Van der Capellenstraat

Tussen de Kerkstraat en de Van der Capellenstraat is een inbreidinglocatie in ontwikkeling. Aan de Van der Capellenstraat is de basisschool en de supermarkt gesitueerd.

##### 4.1 Verbeteren groenstructuur rond de Van der Capellenstraat

Binnen de herinrichting van de openbare ruimte rondom basisschool de Kleine Kern ligt de nadruk op groen en ruimtelijke structuur. Hierbij verdient de bebouwing in de randen en de inpassing van speelvoorzieningen alle aandacht. De herinrichting kan plaatsvinden in combinatie met een eventuele herontwikkeling of herbestemming van de basisschool.

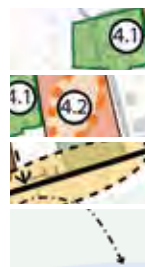
##### 4.2 Onderzoek herontwikkeling basisschool

Door mogelijke vormen van samenwerking tussen de verschillende basisscholen binnen de gemeente kan de locatie van deze basisschool in aanmerking komen voor herbestemming/herontwikkeling.

##### 4.3 Versterken ruimtelijke structuur en herinrichting openbare ruimte dorpscentrum

De aantrekkingskracht van Appeltorn kan worden vergroot door het dorpscentrum op een aantal plekken aan te passen, waarbij de kleinschaligheid en eigenheid zichtbaar worden. Hierbij staat de herinrichting van de openbare ruimte tussen de kerk en de supermarkt centraal. Deze openbare ruimte creëert een verbinding tussen de dorpskern en de Maasdijk en geeft de supermarkt een herkenbare plek.

#### Legenda



4.1 Verbeteren groenstructuur

4.2 Herontwikkeling basisschool

4.3 Herinrichting openbare ruimte

Zichtlijnen en zichtvelden



## 5. Omgeving Spitsestraat-Meester Smitsstraat

### 5.1 Onderzoek ontwikkeling maatschappelijk knooppunt

Op een locatie tussen de Spitsestraat en de Van Rechtenstraat aan de Meester Smitsstraat is ruimte voor de ontwikkeling van een maatschappelijk knooppunt. Dit kan mogelijk in samenhang met de huidige school. Het dorpshuis kan hierin worden meegenomen.

### 5.2 Onderzoek herontwikkeling bedrijfslocatie hoek Meester Smitsstraat-Van Rechtenstraat en bedrijfslocatie hoek Spitsestraat-Van der Capellenstraat

Genoemde bedrijfslocaties bieden goede kansen voor herontwikkeling, welke aan dienen te sluiten bij het karakter en de structuur van de directe omgeving.

#### Legenda



Ontwikkeling maatschappelijk knooppunt

Herontwikkeling bedrijfslocaties

Recreatieve verbinding landgoed



## 6. Recreatief knooppunt landgoed en stoomgemaal

Het gebied voor landgoed Heerlijkheid Appelteren en stoomgemaal De Tuut vormt een ideale plek voor een recreatief knooppunt.

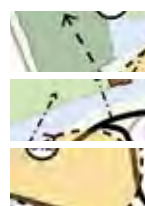
### 6.1 Zichtbaarheid en toegankelijkheid landgoed Heerlijkheid Appelteren

Het landgoed heeft aantrekkingskracht voor de bewoners van Appelteren en recreanten. De toegankelijkheid vanuit het dorp en vanaf de dijk kan worden versterkt door herkenbare entrees te creëren. Om het landgoed beter beleefbaar te maken is het de ambitie om de zichtbaarheid van de bebouwing van het landgoed te vergroten.

### 6.2 Herinrichting openbare ruimte landgoed en stoomgemaal

De Tuinen van Appelteren vormen een toeristische trekpleister met landelijke bekendheid. Langs de Maasdijk en de Walstraat verschijnen op steeds meer plekken Bed & Breakfasts. Landgoed Heerlijkheid Appelteren en stoomgemaal De Tuut vormen aanvullingen op de tuinen en verbreden het recreatieve aanbod. De openbare ruimte rond het stoomgemaal kan hierbij een recreatief knooppunt worden.

#### Legenda



Recreatieve verbinding

Zichtlijnen en zichtvelden

Recreatief knooppunt



## BIJLAGEN





## BIJLAGE 1 – LITERATUURLIJST

---

- Adviesburo Kardol (2004) West Maas en Waal \* 2004: Aanzet tot een nieuw Detailhandelsbeleid.
- BRO (2011). Gemeente West Maas en Waal: Handboek Bestemmingsplannen.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2011). Gemeente Op Maat: West Maas en Waal.
- Companen (2011). Woningmarktscan: Behoeftte en plancapaciteit.
- DHV BV (2005). Waterplan West Maas en Waal fase 1: uitvoeringsprogramma.
- DHV BV (2006). Waterplan West Maas en Waal Fase II: uitvoeringsprogramma.
- DHV Ruimte en Mobiliteit BV (2005). Waterplan West Maas en Waal.
- Gemeente West Maas en Waal (2012). Beleidsnota Recreatie & Toerisme 2012-2014.
- Gemeente West Maas en Waal (2012). Milieubeleidsvisie 2013-2016.
- Gemeente West Maas en Waal (2012). Nota Parkeren.
- Haskoning Nederland B.V. (2012), Deelrapport West Maas en Waal: verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2013 – 2017.
- ICS adviseurs (2009). Integraal Accommodatiebeleid: Maatschappelijk knooppunt in iedere kern!
- Kam G. de en Schellekens T. (2009) Wonen, Welzijn en zorg in de gemeente West Maas en Waal: Een onderzoek naar de mogelijkheden van de nieuwe Wro en grondexploitatiewet bij het realiseren van woonservicegebieden.
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2012). Structuurvisie buisleidingen 2012-2035. Den Haag: Drukkerij Ando.
- Ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ en OCW (2006). Nota Ruimte Uitvoeringsagenda Ruimte 2006.
- Oranjewoud (2004). Veilig, Beheerbaar en Bereikbaar: Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan West Maas en Waal.
- Oranjewoud (2010). Groenvisie: Gemeente West Maas en Waal.
- PCR Bouwcentrum (2004). Masterplan Woonservicegebied gemeente West Maas en Waal.
- Pouderoyen (2008). Gemeente West Maas en Waal: Structuurplan Beneden-Leeuwen Zuid.
- Projectgroep Woonservicepunten West Maas en Waal (2010). Evaluatie/Herijking Woonservicepunten West Maas & Waal.
- Provincie Gelderland (2005). Streekplan Gelderland 2005: kansen voor de regio's.
- Provincie Gelderland (2006). Streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.
- Provincie Gelderland (2014), Omgevingsvisie Gelderland
- Regio Rivierenland (2004). Regionale structuurvisie Rivierenland 2004-2015.
- Regio Rivierenland (2009). Economisch programmerings- en ontwikkelingsdocument.

Regio Rivierenland (2011). Regionaal Programma Bedrijventer-  
reinen Rivierenland.

Regio Rivierenland (2012). Versterken en Uitbouwen: Toeristi-  
sche en recreatieve visie 2012-2015.

SAB (2002). Ontwikkelingsvisie Wonen & Werken; Gemeente  
West Maas en Waal.

SAB (2005). Visie en toetsingskader Gouden Ham/ De Schans:  
Gemeente West Maas en Waal.

SAB (2010). Structuurvisie Buitengebied 2020.

SAB (2011). Landschapsontwikkelingsplan West Maas en Waal.

SCHOUT, ruimtelijke vormgeving en beleid (2004). Welstands-  
nota: Gemeente West Maas en Waal.

Stuurgroep VLK (2013). Visie Leefbaarheid Kernen 2030.

Stuurgroep VLK (2012). De Verenigde Staten van West Maas en  
Waal: Verslag tweede fase.

Stuurgroep VLK (2012). Samen Sterker: Tussenrapportage fase  
3 Traject Visie Leefbaarheid Kernen 2030.

Waterschap Rivierenland (2009). Water beheerplan 2010-2015.  
Arnhem: Roos en Roos.

## BIJLAGE 2 – VERSLAG BEWONERSBIJEENKOMSTEN 22, 23 EN 28 JANUARI 2013

### **Algemeen**

De inventarisatie onder de bewoners wat zij mooie plekken vinden en welke plekken in aanmerkingen komen voor verbetering heeft veel opgeleverd. Per dorp is een goed beeld ontstaan van de mening van de bewoners over hun dorp. Voor alle dorpen aan de rivieren geldt het uitzicht over de rivier en uiterwaarden als waardevol. Het uitzicht moet gehandhaafd blijven. Waar het uitzicht wordt belemmerd is voor veel bewoners de wens om de situatie te verbeteren.

Er is bij de bewoners een groot bewustzijn van de geschiedenis van het dorp en de omgeving van het dorp en de daarbij horende culturele waarden. De kerken en kerkenpaden, Huize Lakenburg in Wamel, de Heerlijkheid van Appeltern en 't Hof in Maasbommel zijn daarvan sprekende voorbeelden.

Bij een flink aantal plekken die positief zijn beoordeeld wordt aandacht gevraagd voor het onderhoud van die plekken. Lege en verouderde gebouwen of braakliggende terreinen worden veelal gezien als verpaupering. Bij de negatief beoordeelde plekken worden regelmatig suggesties gedaan voor de verbetering.

### **Dreumel**

Naast de dijk, de uiterwaarden en de rivier worden in Dreumel de groene plekken in het dorp gewaardeerd. Dit zijn de boomgaard in het centrum, maar ook de groene gebieden tussen de woningen. Het toevoegen van bomen in enkele straten wordt gezien als een verbeterpunt.

Er is grote waardering voor oude wegen en gebouwen zoals delen van de Rooijsestraat en voor de RK-kerk, de molen en het zwembad. Ook nieuwe ontwikkelingen als D'n Hoender en nieuwbouwuurt De Poll worden positief gewaardeerd.

Plekken waar de inwoners graag verbetering zien zijn diverse leegstaande gebouwen en rommelige terreinen verspreid over het dorp. De industrie aan de Industrieweg vind men niet passen in het dorp.

### **Wamel**

In Wamel wordt een duidelijk verschil gemaakt tussen de functionele en ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt de Dorpsstraat positief gewaardeerd, maar is het parkeren op een aantal plekken een probleem, wordt Henricus als functie gewaardeerd, maar het gebouw niet passend geacht in het dorp en tenslotte wordt nieuwe woningbouw gewaardeerd, maar niet alle woningen als passend beschouwd.

De oude linten, de kerk, het veer, de dijk en uiterwaarden worden ook in Wamel als mooi bestempeld. Achterkanten aan de Van Heemstraweg, het ontbreken van bomen in de straten en dominante bedrijfsbebouwing worden negatief beoordeeld.

### **Beneden-Leeuwen**

De mooie plekken en de te verbeteren plekken concentreren zich in Beneden-Leeuwen rond de Waalbandijk en de Zandstraat-Trambaan. Een enkele sticker is elders in het dorp geplakt. Dit zijn onder meer de locatie Piels bij de Wielstraat, het voormalig Zorgcentrum Hey-Acker en loodsen achter woningen aan de Beatrixstraat.

De Prins Willem Alexanderbrug, de rivier, de uiterwaarden, de dijk en de wielen worden positief gewaardeerd. De verouderde bedrijfsbebouwing en de woonboten langs de Waalbandijk kregen een negatieve beoordeling.

In het dorp kregen de molen, het museum en De Grift (Brouwershof) een positieve beoordeling. De inrichting van de Zandstraat en het Marktplaats komen volgens verschillende inwoners in aanmerking voor verbetering.

### **Boven-Leeuwen**

In Boven-Leeuwen bevat het noordwestelijke deel vooral groene stickers en het zuidoostelijke deel vooral rode stickers. De uiterwaarden, de dijk, Huis te Leeuwen, de kerk met D'n Dulper en de nieuwbouwprojecten aan de Molenstraat worden positief beoordeeld. Grootschalige, leegstaande en verouderde panden vragen in het dorp om verbetering.

## Alphen

Wat direct opvalt bij Alphen is de plek met groene en rode stickers. De groene stickers zijn in het centrum en bij het landelijk gebied en lintdorpen geplakt. De rode stickers zijn verder over het dorp verspreid.

In het centrum worden vooral de kerk en het plein positief gewaardeerd. In het omringende landschap gaat het om wegen met laanbeplanting en wilgen, het dijkmagazijn, dijkhuizen, een groot deel van de dijk en de buurtschappen Schans en Moordhuizen.

In het dorp zijn er een aantal straten die volgens de beoordeling verbeterd kunnen worden. Hierbij gaat het om een deel van de Kerkstraat en de Driehuisenstraat. Verder hebben de negatieve beoordeling vooral betrekking op gebouwen en de beleving ervan. Voorbeelden hiervan zijn het dorpshuis de Hucht en de vanaf de Lindelaan zichtbare recente woningbouw aan Donkerbos.

## Maasbommel

In Maasbommel staat de Maas centraal bij de positieve beleving van het dorp. De dijk met de uitzichten over de uiterwaarden en rivier, de uiterwaarden en toekomstige nevengeul met struinmogelijkheden, de markante positie van de NH-kerk en de beleving bij de veerpont zijn hier voorbeelden van. Elementen die het uitzicht belemmeren, zoals boten op de kade, de drijvende woningen en bebouwing, worden over het algemeen niet gewaardeerd.

Op recreatief vlak staat het strand centraal. Bewoners zijn er trots op en maken er graag gebruik. De onderhoudsstaat van

het strand wordt daarom veelvuldig als negatief beoordeeld. Dit sluit aan op de negatieve beoordeling van de onderhoudsstaat van het aangrenzende deel op de landtong waaronder het 'le-gerterrein'. Voor dit terrein zien de inwoners van Maasbommel diverse kansen.

In het dorp vragen twee locaties om extra aandacht. Zowel de locatie van het dorpshuis Hanze als de locatie van de gymzaal aan de Kampstraat worden gezien als verbeterlocaties met kansen voor een nieuw multifunctioneel dorpshuis of woningbouw. De recente ontwikkeling Kronenburg wordt gezien als bewijs dat nieuwbouw mooi kan zijn.

De relatie met het landschap wordt ook positief gewaardeerd. Storende elementen als bedrijven en verwaarloosde boerderijen worden als negatief ervaren. De leegstaande meubelfabriek aan het Pleinstraatje en de boerderij 't Hof waar vroeger een kasteel heeft gestaan zijn plekken met ontwikkelingspotentie. Hierbij moet volgens de bewoners wel rekening worden gehouden met de historisch betekenis van de plek en de omgeving.

## Altforst

De landelijke ligging van Altforst met het aantrekkelijk wonen in het buitengebied, lanen en de wandelroutes via kerkenpaden spelen een belangrijke rol in de positieve beleving. Het onderhoud van de paden en verstorende elementen in het landschap of de dorpsrand, zoals de hallen van Lent en De Kikvorsch, worden als hinderlijk gezien. Daarnaast wordt de Kerkstraat met de twee kerken als kenmerkend element gezien. Speciaal wordt aandacht gevraagd voor de binnenzijde van de NH-kerk. Juist aan deze Kerkstraat ligt een bouwterrein waar plannen zijn voor

woningbouw. Enkele bewoners achten de plannen niet verkoopbaar door de hoge prijzen. De huidige inrichting van het terrein wordt als storend ervaren. Tijdelijke invulling met een dorps-tuin wordt gezien als een kans om de sfeer in de Kerkstraat te verbeteren.

### Appeltern

Opvallend aan de met stickers beplakte kaart van Appeltern is de scheiding van rode stickers aan de westkant van het dorp en de groene stickers aan de oostkant van het dorp. Het landgoed en de Tuut en de NH-kerk worden het vaakst genoemd als mooie plekken. Daarnaast worden de Maas, Spijkswiel en de tuinen van Appeltern als mooie plekken genoemd. De betonfabriek en de puinbreker worden het vaakst genoemd als plekken die verbeterd kunnen worden. Ook verschillende gebouwen in het landschap om het dorp worden als ontsierend gezien. De Van Rechterenstraat wordt gezien als de entree van het dorp, maar verschillende bewoners hopen op verbetering van de uitstraling.



Enkele resultaten stickers plakken

kien  
ontwerp



