

# ADVIESMEMO

Arnhem : 08-11-2018  
Onderwerp : Woonvisie Ledeacker  
Kenmerk : 04.30.13  
Bijlagen : kaart Woonvisie

---

## Opgave

Woningbouwlocatie Den Dries is vol. Het dorp Ledeacker kent geen bouwlocaties meer die kunnen voorzien in de woningbehoefte voor de toekomst. Voorliggende visie schets een beeld van de mogelijke dorpsuitbreiding en de woningbouwaantallen die daar gerealiseerd kunnen worden.

## Woonvisie

De woonvisie zien wij niet als alleen een kwantitatieve opgave maar eveneens als een kwalitatieve opgave. Het doel van de visie is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het dorp in lijn met de dorpsvisie en het scheppen van voldoende bouw mogelijkheden voor de toekomst.

## Ruimtelijke visie

Op het ruimtelijk aspect richt de visie zich op een fraaie afronding van de dorpsbebouwing aan westzijde van het dorp:

- Afrondende woonbebouwing richting Hoenderstraat
- Afrondende woonbebouwing richting De Nullen
- Behoud van de karakteristieke landelijke uitstraling aan De Nullen en de Hoenderstraat

Wezenlijk daarin is het vervolmaken van de ontsluitingsstructuur parallel aan Dorpsstraat. Dit krijgt gestalte door het realiseren van een nieuwe buurtontsluiting tussen Den Berk en De Nullen.

De visie heeft ook oog voor langzaam-verkeersverbindingen. Dit in lijn met de dorpsvisie. In de visie zijn opgenomen:

- Een route vanaf de centrale groenplek naar buitengebied
- Een route over een bestaand pad naar Dorpsstraat

De groen- en waterstructuur bestaat uit:

- Het scheppen van een mogelijkheid voor afvoer hemelwater richting Ledeackersebeek in combinatie met landschappelijke inpassing
- Het realiseren van een groene open uitstraling aan zijde De Nullen en de Hoendersstraat
- Het realiseren van een groenplek in de zuidelijke uitbreiding
- Het leggen van een relatie tussen speelterrein Den Dries en het buitengebied
- 

## Programma en fasering

Qua typologie is de wens om aan te sluiten op de typologieën van Den Dries. Den Dries bestaat met name uit vrijstaande woningen en tweekappers en voor een klein deel uit geschakelde woningen.



Langs de linten wordt aangesloten op de typologie van de landelijke woningen die daar aanwezig zijn. Eventueel kunnen deze grotere massa's gesplitst worden in 2 woningen.

#### Programma

Uitgaande van deze typologieën kan een inschatting gemaakt worden van de woningbouw aantallen behorend bij de geschetste woningbouwuitbreiding. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de woningaantallen die gerealiseerd kunnen worden.

<b>Woningbouw aantallen</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
<i>Zijde Hoenderstraat</i>	10	15
<i>Zijde Nullen</i>	20	25
<i>Lint Hoenderstraat</i>	1	2
<i>Lint De Nullen</i>	1	2
<b>Totaal</b>	<b>32</b>	<b>44</b>

Het daadwerkelijk aantal dat gerealiseerd kan worden varieert naar verwachting dus tussen de 32 en 44 woningen. De ervaring leert dat het plannen van enige overcapaciteit noodzakelijk is omdat naar aanleiding van het noodzakelijk plantraject altijd blijkt dat uiteindelijk een deel niet gerealiseerd kan worden.

De doelgroep is divers en bestaat uit:

- Jongeren/starters
- Gezinnen
- Ouderen
- Alleenstaanden
- Collectief wonen
  - o Duurzaam
  - o Ouderen
  - o Mensen met beperking

#### Fasering

Een fasering waarbij de afzonderlijke fases circa 15 woningen groot zijn past bij het groeitempo van de kern. Dat betekent dat de woningbouwuitbreiding in 2-3 fases gerealiseerd kan worden.

Ruimtelijk is het wel van belang om de gewenste en noodzakelijk verbinding tussen Den Berk en De Nullen in zijn geheel aan te leggen, gelijktijdig met de eerste fase aan de zuidzijde.



## Legenda

- bestaande kern
- toekomstige woongebied
- lintbebouwing
- buurtgroen
- landschappelijk groen
- bosshages
- beek
- akker
- waterafvoer/wadi
- hagen
- hoofdroute
- secundaire route
- woonstraat
- nieuwe wandel- en fietsroute