

## Stedenbouwkundig advies

aan: VABO  
van: Buro SRO – John van de Zand  
datum: 24 april 2013  
cc:  
betreft: Stedenbouwkundige inpassing woningen tussen Molenstraat 1 en 2 te Est.

---

### Aanleiding

Voor de Molenstraat te Est is een plan ingediend bij de gemeente Neerijnen om tussen de huisnummer 1 en 2 aanvullende woningbouw te realiseren. Hiertoe is in eerste instantie een plan ingediend dat uitging van twee vrijstaande woningen.

De locatie is gelegen aan de zuidwestrand van de kern van Est. Het plangebied maakt onderdeel uit van het zuidelijk deel van het lint van de Molenstraat en betreft een perceel met een omvang van ca. 900 m<sup>2</sup>. Het perceel is ca. 26 meter breed en gemiddeld 35 meter diep.



*Ligging plangebied*

De planlocatie betreft een perceel met de bestemming 'agrarisch' tussen twee bestaande woonpercelen (Molenstraat 1 en 2) in. Het perceel is momenteel onbebouwd en heeft vanwege de grootte en geïsoleerde ligging de agrarische functie verloren. De omgeving wordt gevormd door voornamelijk woningen, agrarisch gebied en de grote dierenpeciaal-

zaak /agrarische landbouwwinkel A.C. van Westrienen direct ten noordwesten van de planlocatie.

Het eerder ingediende plan ging uit van twee vrijstaande massa's van één laag met een kap en een vrijstaande garage/berging achter op het perceel. De gemeente Neerijnen is van mening dat dit plan niet past binnen de context van het aanwezige lint. Te grote woningen voor de omvang van het perceel waardoor het karakter van het lint wordt aangetast. Op basis van deze bevindingen is een nieuw planvoorstel opgesteld.

### Situatie

Het lint van de Molenstraat ter plaatse kent een grote diversiteit in verschijningsvorm. Bebouwing wordt afgewisseld door openheid welke doorzicht geeft naar het achterliggende open landschap. Inmiddels wordt aan het einde van de Molenstraat, aan de westzijde, een plan gerealiseerd van vrijstaande woningen. Samen met de ontwikkeling die het hier betreft wordt het lint op een verantwoorde wijze aangevuld waarmee een beeld ontstaat van woningbouw afgewisseld door open ruimtes die doorzichten geven naar het open landschap.



Structuurbeeld huidige situatie Lint Molenstraat

De aanwezige woonbebouwing bestaat uit één tot anderhalve laag met een kap. De woningen staan zowel haaks als evenwijdig aan de straat en zijn veelal georiënteerd op deze weg. Sommige woningen staan relatief dicht op de straat. De verschijningsvorm van de woningen en de positie op de kavel is zeer divers waardoor het beeld niet eenduidig is. Dit verstrekt juist het karakter van dit lint.

Het plangebied is gelegen tussen twee bestaande woningen in aan de Molenstraat welke beide min of meer evenwijdig aan de straat zijn gesitueerd. Tegenover de planlocatie zijn eveneens twee woningen gelegen. Beide woningen hebben een royale voortuin van ca. 9 meter welke bijdragen aan de groene uitstraling van de straat.



*Diversiteit in bebouwings- en verschijningsvorm*

### **Stedenbouwkundig advies**

Het voorliggende plan gaat uit van de realisatie van twee vrijstaande woningen op de planlocatie. Door de woningen met hun garages te schakelen ontstaat ruimtelijk een meer ontspannen beeld en wordt er meer ruimte om de woningen gecreëerd. Hierdoor ontstaat een luchtiger beeld dan wanneer twee aparte vrijstaande woningen met twee aparte garages/bergingen worden gerealiseerd en is het achterperceel van de woningen goed bereikbaar. Een maat van 4 meter vanaf de woning tot aan de erfgrrens wordt daarmee mogelijk. De voorgestelde woningen bestaan uit één laag met een kap. De tussenbouw is één laag en heeft een plat dak. Daarmee sluit het beeld stedenbouwkundig goed aan bij het beeld van de Molenstraat. Doordat de woningen verder van de straat zijn afgelegen kan eveneens een royale voortuin worden ingericht. Dit versterkt het groene karakter van het lint.



*Bestaand lint Molenstraat met initiatief*