





ligging locatie in Rhoon

Huidige situatie

Aanleiding

Het perceel Maasstraat 27 staat te koop. De eventuele koper heeft gevraagd of het mogelijk is om een extra woning te bouwen. Hierbij zal de bedrijfsloods gesloopt worden en het huidige perceel in tweeën worden gesplitst. De huidige woning blijft staan. In dit document wordt beschreven hoe en met welke ruimtelijke randvoorwaarden een extra woning mogelijk is.

Omgeving

De Maasstraat ligt achter het lint aan de Dorpsdijk. De Maasstraat is onderdeel van de Rodepannenbuurt waarin veel rijwoningen uit de jaren '50 staan. Deze woningen hebben vaak twee bouwlagen met een kap. Het perceel Maasstraat 27 vormt hier een uitzondering op. Op het kavel staat een vrijstaande woning uit 1980 bestaande uit één bouwlaag en een kap. Verder staat op het perceel een zelfstandige bedrijfsloods. De bedrijfsloods is aan twee zijden ontsloten, aan de voorzijde via de Maasstraat aan de achterzijde via de Dorpsdijk. De bestaande woning staat niet in dezelfde lijn als de aangrenzende rijwoningen. Deze rijwoningen staan direct aan het trottoir of hebben een kleine voortuin van één meter diep. De bestaande woning heeft echter een voortuin van 10 meter diep. Hiermee valt de vrijstaande woning minder op en blijft het ruimtelijke beeld met de rijwoningen uit de jaren '50 leidend. De gemeentelijke groenstrook aan de voorzijde van het perceel is in gebruik als tuin.

Het huidige perceel heeft een oppervlakte van totaal 1.262 m².



Luchtfoto Maasstraat 27

Locatieschets (indicatief)



Indicatieve schets ontsluiting via Dorpsdijk



Indicatieve schets ontsluiting via Maasstraat

Omgeving en positionering

De nieuwe woning is een vrijstaande woning. Deze zal daarom moeten aansluiten bij de stedenbouwkundige en ruimtelijke positie van de bestaande vrijstaande woning. De nieuwe woning moet dan ook in dezelfde rooilijn van de bestaande vrijstaande woning komen waardoor er een ruime voortuin ontstaat.

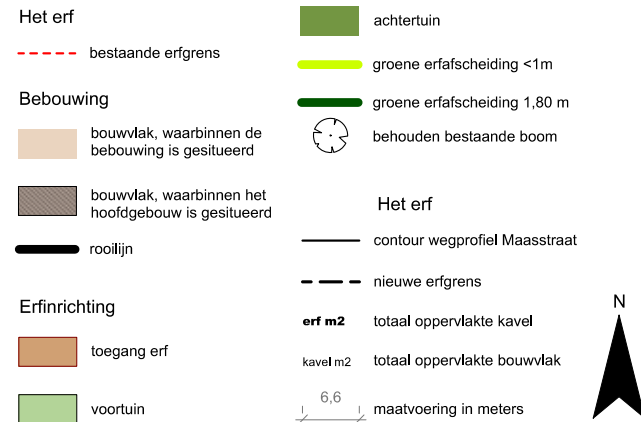
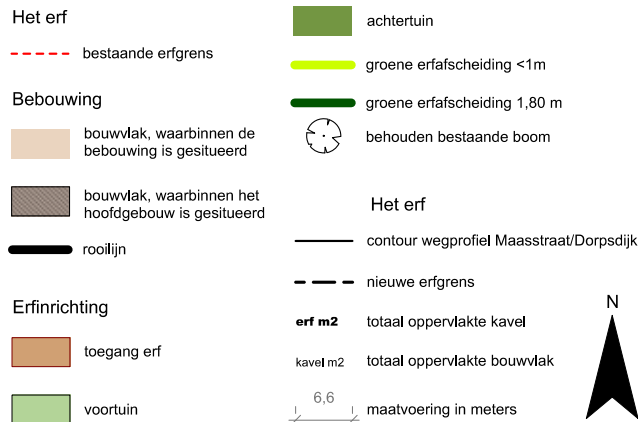
Bebouwing

De nieuwe woning is opgebouwd uit één laag met een kap. De architectuur en vormgeving van de nieuwe woning dient aan te sluiten bij de bestaande woning. Op deze manier worden deze twee woningen een eenheid en blijft de ruimtelijke impact van de extra woning op het ruimtelijke beeld van de omgeving minimaal. De nieuwe woning heeft een helder en eenvoudig hoofdvolume. Eventuele bijgebouwen en uit- en aanbouwen hebben een sober karakter en staan op het achtererf achter het hoofdgebouw. De voorzijde van de woning is gericht op de Maasstraat.



referentie bestaande vrijstaande woning Maasstraat 27

Kavelpaspoort



kavelpaspoort onlating Dorpsdijk

kavelpaspoort onlating Maasstraat

Ontsluiting en erfinrichting

Voor de onsluiting van de nieuwe woning zijn er twee opties, onsluiting via de Dorpsdijk of een onsluiting via de Maasstraat.

Ontsluiting Dorpsdijk

De huidige onsluiting aan de achterzijde wordt zowel door het bedrijf aan de Maasstraat 27 als door de bewoners van Dorpsdijk 150 gebruikt. Deze onsluiting zal in ieder geval voor Dorpsdijk 150 behouden moeten blijven. Hierdoor is het denkbaar dat de onsluiting aan de achterzijde ook voor het nieuwe perceel gebruikt kan worden. Een voordeel hiervan is dat het groene beeld aan de Maasstraat behouden blijft. Een nadeel is dat de nieuwe woning geen duidelijk adres heeft. De huidige oprit van de bestaande woning zal verlegd moeten worden.

Ontsluiting Maasstraat

Een onsluiting via de voorzijde is ook mogelijk. Eventuele bijgebouwen op het achtererf zijn hiermee ook georiënteerd op de Maasstraat in plaats van op de Dorpsdijk. Wel zal voor de nieuwe woning een extra oprit aangelegd moeten worden. De huidige oprit van de bestaande woning zal verlegd moeten worden. Beide opritten moeten dan gecombineerd worden. Bij een onsluiting via de voorzijde kan het stuk grond dat nodig blijft voor de onsluiting van Dorpsdijk 150 eventueel verkocht worden.

Bij de nieuwe woning moeten twee parkeerplaatsen op eigen terrein komen. Dit geldt ook voor de bestaande woning.

De erfafscheiding langs het openbaar pad heeft een groen karakter.