

**G24c**

## **AANLOOPGEBIED ROTTEVALLE AMBACHTSLOANE (DORPSUITBREIDING)**

### **Gebiedsbeschrijving**

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van het dorp Rottevalle. Het is gelegen rond de Ambachtsloane, de verbinding tussen de Efterwei en de Litswei (N369). Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Litswei, ten oosten en westen van het plangebied liggen agrarische gronden en in het noorden wordt het plangebied begrensd door de omgelegde Lits.

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal woon-werklocaties en een woon-werk-zorgvorm. De zorgvorm bestaat uit een aantal zorgwoningen, een kantoor, een beheerderwoning, een dagbestedingsruimte, een schuur en opslagruimte. Bij de gebouwen wordt ook een perceel betrokken dat gebruikt zal worden voor groenteteelt en dierenweide.

### **Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling**

Het beleid voor het plangebied is gericht op het behouden van het huidige woon-werkmogelijkheden. Verdere verdichting is niet aan de orde.

Het bebouwingskarakter dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Bij de ontwikkeling van dit gebied zijn de volgende hoofduitgangspunten gehanteerd;

- De randen van het plangebied in westelijke en oostelijke richting worden begrensd door een beplantingsstrook. Zo ontstaat een groene kamer waarbinnen de kavels zijn gelegen;
- Handhaving van sloten en elzensingels ter geleiding van het gebied en in aansluiting op het landschap;
- Realisering van een interne ontsluiting langs de structuur van elzensingels;
- Oriëntatie van de woonwerken aan de west- en oostzijde op de interne ontsluiting;
- De woningen aan de zijde van de weg situeren zodat voorkanten ontstaan en nadruk op het wonen gelegd wordt.

Het gebied kent 3 deelgebieden met elk hun eigen specifieke beeldcriteria. (zie tevens kaart op volgende bladzijde voor gebiedsindeling).

- G24c1 Woon-werkbebouwing in de open "middenzone" (deelgebied 1),
- G24c2 Woon-werkbebouwing aan de randen (deelgebied 2),
- G24c3 Bijzondere onderneming Rottevalle (deelgebied 3).

### **Welstandsambitieniveau**

Vanwege de aanwezige waarden is dit gebied aangemerkt als een regulier welstandsgebied waarbij vooral het respecteren van de onderlinge samenhang centraal staat. Incidentele veranderingen dienen respect te tonen voor de onderlinge samenhang en de bestaande bebouwing.