

# G24d

## ROTTEVALLE ZUIDOOST (DORPSUITBREIDING)

### Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostkant van het dorp Rottevalle en wordt ontsloten via een aantakingspunt op de Nije Buorren en via een aantakingspunt op de Kompagnonswei.

Binnen het plangebied bevinden zich vooral vrijstaande woningen. Centraal in het plangebied komen twee rijtjes van drie woningen voor. De bebouwing staat overwegend aan een groene open ruimte. De oriëntatie van de woningen is gericht op de groenelementen en het buitengebied.

De bestaande agrarische verkaveling met sloten en boomwallen is zoveel mogelijk gehandhaafd. Aan de zuidzijde van het plangebied is een bosperceel aangelegd.

### Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid voor het plangebied is gericht op het behouden van het huidige beeld. Het bebouwingskarakter dient zoveel als mogelijk gehandhaafd te blijven. Bij de ontwikkeling van dit gebied zijn de volgende hoofduitgangspunten gehanteerd:

- Achterkanten van de nieuwe bebouwing zijn gericht op de bestaande achterkanten aan de Nije Buorren
- Aan de zuidwestzijde van het plangebied aansluitend aan de Kompagnonswei één woning in een zwaardere bebouwingsvorm realiseren;
- Langs de rand van het plangebied (architectonische kwalitatieve) voorkanten creëren;
- Door het introduceren van groenelementen een open bebouwingsstructuur creëren;
- Handhaven van bestaande sloten en boomwallen, landschappelijke inpassing.

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

- G24d1 Grootschalige woning Kompagnonswei (deelgebied 1),
- G24d2 Vrijstaande woningen en twee blokjes rijwoningen aan de Master Keuningwei (deelgebied 2),
- G24d3 Woningen met landelijke uitstraling (deelgebied 3),
- G24d4 Geschakelde woningen oostrand (deelgebied 4).

### Welstandsambitieniveau

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