

In Rottevalle zijn nog 3 kavels beschikbaar. De kavels liggen ten zuidoosten van Rottevalle en zijn globaal begrensd door de woonbebouwing aan de Nije Buorren en de weilanden ten westen van de Litswei. De bestaande agrarische verkaveling met sloten en boomwallen is zoveel mogelijk gehandhaafd. Tussen de rondweg en de woonuitbreiding wordt een dorpsbosje aangelegd. Het gehele plan omvat circa 30 woningen waaronder huur, koop en vrije sector kavels. De drie kavels die per direct beschikbaar zijn:

Kavel	breedte	totaal m <sup>2</sup>	koopsom incl. btw
Master Keuningwei 27	± 14 meter	± 620m <sup>2</sup>	€ 115.109,--
Master Keuningwei 29	± 14 meter	± 680m <sup>2</sup>	€ 126.235,--
Master Keuningwei 18	± 21 meter	± 598m <sup>2</sup>	€ 120.975,--

(voor deze kavel is de voorrangregeling van toepassing)

## Beeldkwaliteit

### Onderscheid hoofd-en bijgebouwen

Met het oog op het onderscheid tussen hoofd-en bijgebouwen zal een maat van 1 meter worden gehanteerd. In praktijk betekent dit dat een gebouw als bijgebouw wordt aangemerkt indien het hoogteverschil tussen de nok van het bijgebouw tenminste 1 meter lager is dan de nok van het hoofdgebouw.

### Dit zijn de beeldkwaliteitseisen voor Master Keuningwei 27 en 29

#### \* Plaatsing

onderlinge positie: bebouwing met verplichte rooilijn als wand in het straatbeeld  
 onderlinge afstand:  
 richting: -de nokrichting van vrijstaande woningen is haaks op de rooilijn;  
 -bij rijenwoningen de nokrichting evenwijdig aan de rooilijn

bijgebouwen/  
 aan- en uitbouwen:

4 meter achter de voorgevelrooilijn; bij hoekwoningen ook achter zijgevelrooilijn.

#### \* Hoofdvorm

contour: smalle woningen, maximale gevelbreedte 7,5 meter in één bouwlaag met zadeldak met dakoverstekken geen wolfseinden  
 massa-opbouw: de massa-opbouw is enkelvoudig, dus geen woningen met dwarskap  
 vormbehandeling: de gebouwen zijn kantig opgezet en hebben eigentijdse vormgeving en uitwerking  
 bijgebouwen: één bouwlaag met platdak, danwel kap met nokrichting evenwijdig aan de nok van het hoofdgebouw  
 overige: samenhang in kopgevels van rijtjes en gevels van vrijstaande woningen

#### \* Aanzichten

gerichtheid: op de nieuwe weg; bij hoekwoning van de rijenwoningen op de hoek van de straat  
 geleding: evenwichtig  
 compositie: evenwichtig

### \* **Opmaak**

materiaal: gevels: baksteen  
dak: dakpannen  
kleur: gevels: oranje-rood-roodbruin  
dak: grijs tot antraciet  
detaillering: eenvoudige detaillering met een sterke samenhang per cluster/straatzijde

### \* **Diversen**

ambitieniveau gemiddeld

## **Master Keuningwei 18**

### \* **Plaatsing**

onderlinge positie: in rooilijn  
onderlinge afstand: vrijstaand, vrije sector,  
richting: de nokrichting is afwisselend haaks op en/ of evenwijdig aan de rooilijn

bijgebouwen/  
aan- en uitbouwen: naast en in een afgeleide architectuur van het hoofdgebouw; 4 meter achter de voorgevel

### \* **Hoofdvorm**

contour: één bouwlaag met kap  
massa-opbouw: samengesteld en kent individuele uitstraling  
vormbehandeling: de gebouwen zijn kantig opgezet  
bijgebouwen: één bouwlaag met plat dak of met kap, geen wolfseinden

### \* **Aanzichten**

gerichtheid: op straatzijde en landelijk gebied  
geleding: -  
compositie: duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (daklijsten, gevelopbouw, plinten in een andere kleur steen, etc)

### \* **Opmaak**

materiaal: gevels: baksteen; op onderdelen zijn andere materialen mogelijk (bv. Gedeeltelijk houten gevelbetimmering)  
dak: dakpannen

kleur: gevels: oranje-rood-roodbruin  
dak: grijs tot antraciet

detaillering: eenvoudig

### \* **Diversen**

ambitieniveau gemiddeld

## **Bouwvoorschriften**

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende bepalingen:
1. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
  2. de hoofdgebouwen dienen met de naar de weg gekeerde gevel(s) in de bouwgrens te worden gebouwd;
  3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogten;

4. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 30, met dien verstande dat:
    - voor 1 januari 2006 bouwvergunning mag worden verleend voor de bouw van 17 woningen;
    - voor 1 januari 2010 bouwvergunning mag worden verleend voor de bouw van 27 woningen;
  5. ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
  6. de afstand tussen een niet-aaneengebouwde zijde van een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
  7. de inhoud van het hoofdgebouw op de gronden aangeduid met "volumineuze woning" bedraagt ten minste 600 m<sup>3</sup>.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van wonen gelden de volgende bepalingen:
1. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
  2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 4 m achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
  3. de gezamenlijk oppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de bepaling dat ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
  4. de goot en bouwhoogte bedragen niet meer dan 3 m respectievelijk 5,5 m.
- c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en gebouwen ten behoeve van verkeer en verblijf geldt de volgende bepaling:
- er mogen uitsluitend bouwwerken zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet worden gebouwd.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat de hoogte van terrein- en erfafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen.

### **3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid.

nadere eisen stellen aan:

8. de plaats van bijgebouwen;
9. de plaats van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en gebouwen ten behoeve van verkeer en verblijf;
10. de plaats en omvang van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2, sub b, onder 3 en toestaan dat de oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> wordt vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 70 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de bepaling dat ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
- b. het bepaalde in lid 2, sub b, onder 4 tot een goothoogte die ten hoogste gelijk is aan de op de plankaart voor de betreffende gronden aangegeven goothoogte van het hoofdgebouw, uitsluitend voor gronden die op de plankaart zijn aangeduid met “vrijstelling hogere bijgebouwen”.

## **5 Gebruiksvoorschriften**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemmingsomschrijving.

## **6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**










Burgemeester en Wethouders verlenen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11, vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **7 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten.

ROTTEVALLE  
UITBREIDINGSPLAN ZUIDOOST FASE 1

VERKLARING EN RICHTLIJNEN

- INDIVIDUELE KWELS**
-  huysnummer
  -  roolijn, bebouingsgrens hoofdgebouw
  -  bebouingsgrens bijgebouwen
  -  bebouingsvlak
  -  kavelopervlakte
- PROJECTIETIJDIGE KWELS**
-  groen volgens nader te bepalen inrichtingsplan
  -  water
  -  maten in meters
  -  verzamelpunt rioolcontainers huisvuil te realiseren afstromingsrichting oppervlaktewater

