

Vuurlijn 8 | *stedenbouwkundige
uitgangspunten*

Datum:

Verzoek

De eigenaar van Vuurlijn 8 heeft de gemeente verzocht om op het perceel een tweede woning te ontwikkelen. (...)

Structuurvisie

De locatie valt in het tuinstedelijke gezicht van de gemeente. Binnen dit gezicht behoort verdichting - mits op een goede manier toegepast - tot de mogelijkheden. De locatie aan de Vuurlijn is een specifieke locatie aan. Wanneer verdichting op deze locatie goed wordt ingepast, is er geen reden om niet mee te werken aan het verzoek van de eigenaar.

(...)

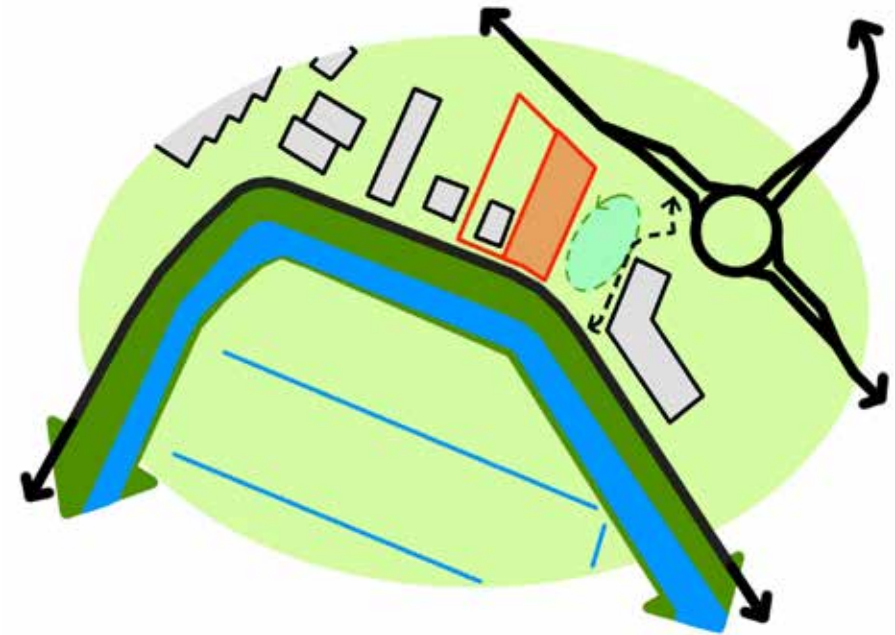
Doel

Het doel van deze uitgangspunten is de initiatiefnemer duidelijke richting te geven voor de planontwikkeling van het perceel. Na toetsing zal een bestemmingsplan worden voorbereid waarin de essentie hiervan worden vastgelegd. Dit bestemmingsplan zal vervolgens met inachtneming van de gemeentelijke publiekrechtelijke verantwoordelijkheid in procedure worden genomen.



Vuurlijn

De locatie is gelegen op de oostelijke zijde van het perceel aan Vuurlijn 8. De Vuurlijn is één van de structurerende elementen binnen de ruimtelijke structuur van Uithoorn en is een belangrijke recreatieve route. Het perceel ligt aan de tuinstedelijke kant van de Vuurlijn, met zicht op het open veenlandschap.



Koningin Máximalaan

Aan de achterzijde van de locatie ligt de Koning Máximalaan. Deze voormalige provinciale weg is de westelijke ontsluitingsweg van Uithoorn. Vooral komende vanuit het oosten ligt de locatie vanaf de rotonde volop in het zicht.

Verbindingszone

Direct ten oosten van het perceel bevindt zich een kleine ruimte. Deze ruimte verbindt de vuurlijnzone met de zone van de Koningin Máximalaan. Hier ligt een ecologische verbindingszone en een fietspad. Deze ruimte en het verbindende fietspad worden gemarkeerd door het Gezondheidscentrum, dat als markant gebouw aan zowel de Vuurlijn als de Koningin Máximalaan staat.



Opgave

Vuurlijnzijde

De extra woning naast Vuurlijn 8 moet 'gewoon' recht in de rooilijn met de voorzijde naar de Vuurlijn worden gepositioneerd met een duidelijke entree. Langs de Vuurlijn staan alle woningen op een gepaste afstand van de weg met aan de voorzijde een (visueel) openbaar stuk groen. Dit visuele profiel moet bij het ontwerp van dit perceel worden versterkt.



In hoogte, kapvorm en massa moet deze vergelijkbaar zijn met de twee naastgelegen woningen. Komende vanuit het zuidoosten bevindt deze kavel zich direct in de buitenbocht. Hierdoor is er vanaf een lange afstand zicht op de zuidoosthoek van de woning. Deze hoek markeert bovendien de aantakking van een fietsersdoorsteek op de Vuurlijn. Dit vraagt extra aandacht voor het ontwerp van deze hoek (met mogelijk een gepaste verbijzondering).



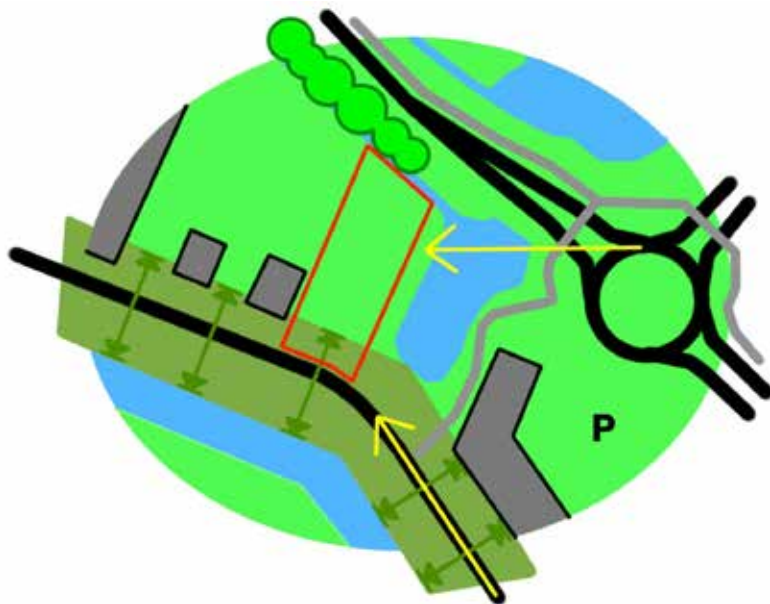
Zijde Koningin Máximalaan

De achterkant van de kavel is gelegen naar de Koningin Máximalaan. Het grootste gedeelte is afgeschermd met een bossage in het openbaar groen. Het groene profiel van de Koningin Máximalaan moet behouden blijven en mag door de ontwikkeling niet verstoord worden.



Zijde verbindingszone

De oostzijde vraagt specifieke aandacht. Tussen kavel en het gezondheidscentrum ligt een ruimte die gedomineerd wordt door een ecologische verbindingszone en een intensief gebruikte fietsersdoorsteek. De kavel vormt één van de lange wanden van deze ruimte, die niet enkel in het zicht ligt vanuit deze ruimte, maar ook vanaf de rotonde op de Koningin Máximalaan. Op dit moment wordt deze ruimte afgeschermd door een hoge, groene erfafscheiding, maar dit is planologisch niet afdwingbaar.



Bij de ontwikkeling van dit perceel moet specifiek aandacht uitgaan naar de wandvorming van de verbindingszone. Voorkomen moet worden dat de kwaliteit van deze groene ruimte wordt bepaald door de keuze van erfafscheiding van de eigenaar van het perceel. In het ontwerp moet gekeken worden hoe deze groene kwaliteit duurzaam wordt bestendig.



Voor de ontwikkeling van een extra woning op het perceel aan de Vuurlijn 8 gelden de volgende uitgangspunten:

Massa, grootte en vorm

De woning moet een eenduidige vorm krijgen met een zadeldak waarvan de nok haaks op de Vuurlijn staat.

Accent

Het accent van de woning moet komen te liggen op de zuidoost hoek, zoals deze zichtbaar is vanaf de Vuurlijn. Dit kan eventueel met een passende verbijzondering.

Voorzijde

De oriëntatie van de woning moet gericht zijn op de Vuurlijn. De voorgevekkrooilijn moet globaal in lijn zijn met de naastgelegen woningen, waarbij de voortuinruimte een groene, visueel toegankelijke uitstraling moet krijgen als onderdeel van het groene profiel van de Vuurlijn.

De oostzijde

Het perceel moet passend worden vormgeven op de groene verbindingsruimte aan de oostzijde. Deze inrichting moet toekomstbestendig zijn en planologisch verankerbaar.

