Gemeente Aalsmeer

Besluit van de raad van de gemeente Aalsmeer tot vaststelling van het lintenbeleid 3e herziening

Zaaknummer: Z22-080356

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2023;

gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet;

besluiten:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Artikel 1 Definities

- bebouwingsbreedte: de breedte van het hoofdgebouw;
- bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van het hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- hoofdgebouw (oorspronkelijk): gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is (zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is/wordt opgeleverd);
- kap: iedere hellende boven beëindiging van een gebouw, niet zijnde een platdak;
- openbare weg: een volgens het Omgevingsplan aangewezen en voor ieder toegankelijk voor verkeer gemaakte strook grond;
- peil:
    - voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die gevel;
    - voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
    - indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil;
- perceelsbreedte: de breedte van het kadastrale perceel;
- platdak: horizontaal dakvlak;
- voorgevelrooilijn: de denkbeeldige lijn langs de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd.

Paragraaf 1.1 Aanleiding voor herziening

De gemeente Aalsmeer beschikt over een integraal toetsingskader voor het bouwen, vervangen of uitbreiden van woningen in de linten. Deze beleidskaders zijn op 22 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Aalsmeer, een 1e herziening op 31 oktober 2013. In de praktijk is

gebleken dat het wenselijk is dit beleid op onderdelen aan te scherpen en te actualiseren. Dit is in een tweede herziening gebeurd. Nu is door de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 de noodzaak ontstaan om het lintenbeleid opnieuw te wijzigen. Met deze 3e wijziging zal een de juiste terminologie en grondslag worden toegevoegd. Inhoudelijk wijzigt er niets.

Paragraaf 1.2 Lintenbeleid

Het lintenbeleid dient als toetsingskader voor het bouwen, vervangen of uitbreiden van woningen en bijbehorende bouwwerken in de linten en geeft aanvragers duidelijkheid over de te stellen bebouwingscriteria en architectonische ontwerp uitgangspunten. Bovendien kunnen aanvragen sneller worden afgehandeld. Inmiddels is er ruim een aantal jaren naar volle tevredenheid ervaring opgedaan met dit beleid. In deze partiele herziening zijn naast de aanpassingen van wet- en regelgeving ook verschillende maatvoeringen gewijzigd.

Het college van burgemeester en wethouders wordt regelmatig geconfronteerd met omgevingsvergunningen voor het oprichten vervangen of uitbreiden van woningen in de linten. Een deel van die aanvragen is in strijd met het Omgevingsplan. De vraag is of de gemeente medewerking wil verlenen aan een dergelijk verzoek.
Het beoordelen van een verzoek blijft lastig. Dit komt o.a. doordat de bestaande beleidsuitgangspunten soms onvoldoende duidelijk of eenduidig zijn om te beoordelen hoe hier mee om te gaan. Zo is er geen eensluidende definitie van het begrip ‘lint’. Gevolg is dat soms als het ware ‘ad hoc’ een afweging moet worden gemaakt. Hoewel er geen directe aanwijzingen zijn om te vooronderstellen dat daar sprake van is, kan deze werkwijze op den duur ten koste gaan van de samenhangende ruimtelijke- en architectonische uitstraling van de linten.
Daarnaast weten aanvragers vaak niet vooraf waar ze aan toe zijn, en wat dus wel of niet mogelijk is. Dit zorgt voor stroperige procedures in de voorfase van de omgevingsvergunning, met gevolg dat de procedures veel inzet en dus geld kosten en niet zelden leiden tot teleurgestelde burgers en architecten.
Kortom, er is behoefte aan beleid. Voorliggend “Lintenbeleid” wil daar invullen aan geven.

Paragraaf 1.3 Doelstelling

Het doel is te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van bouwaanvragen of omgevingsvergunningen om woningen en bijbehorende bouwwerken te mogen bouwen in de woonlinten of bestaande woningen uit te mogen uitbreiden of te vervangen. Inzet is de bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken.

Naast de in dit beleid opgenomen stedenbouwkundige bepalingen blijft het altijd mogelijk vergunningsvrije bouwwerkenop te richten. Deze vergunningsvrije bouwwerken kunnen van invloed zijn op de ruimtelijke effecten die met die lintenbeleid worden beoogd. Deze beleidsnotitie dient dan ook uitsluitend als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen, op bebouwingsmogelijkheden waar de gemeente zelf invloed kan uitoefenen.

Veel buitengebieden in Nederland bestaan uit weilanden (veeteelt) en akkers (akkerbouw). Bij een dergelijke ruimtelijke opbouw is het niet gewenst aaneengesloten lintbebouwing toe te staan en hiermee de visuele relatie met de hierachter gelegen open gronden te belemmeren. Ook binnen de gemeente Aalsmeer wordt voor een aantal linten het achter dit lint gelegen gebied als waardevol ervaren en dient de visuele relatie met het achter het lint gelegen gebied (met name het plassengebied en de Bovenlanden) behouden te blijven. Overigens zijn de mogelijkheden die door het vergunningsvrije bouwen mogelijk zijn, het behouden van deze visuele relatie welhaast beperkt. Er zijn echter ook linten waarbij het achter het lint gelegen gebied als minder waardevol wordt ervaren, en de noodzaak voor het handhaven van de visuele relatie minder belangrijk is. Naast het al dan niet handhaven van de visuele relatie is bovendien het doel dat nieuw te bouwen woningen zich moeten voegen in de bebouwingsritmiek van het betreffende lint, dan wel het deel van het betreffende lint. Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 februari 2020.

Paragraaf 1.4 Snelheid

Naast een objectief toetsingskader voor bouwaanvragen in de linten, heeft dit beleid tot doel de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning te versnellen en de regeldruk te verminderen. Het verlenen van een omgevingsvergunning is onder de werkingssfeer van de Omgevingswet een bevoegdheid van het college. Voor een afwijking met een grotere planologische impact voorziet het Besluit activiteiten leefomgeving in een beperking op die bevoegdheid. De Raad heeft hierbij adviesrecht. De Raad zal hierbij vooraf aangeven waarover zij expliciet moet instemmen.

Paragraaf 1.5 Samengevat

- Toetsingskader voor het beoordelen van omgevingsvergunningen;
- Behouden, versterken van doorzichten op landschappelijk waardevolle locaties;
- Handhaven van de bebouwingsritmiek van de betreffende linten;
- Stedenbouwkundige- en architectonische randvoorwaarden voor het bouwen, uitbreiden of vervangen van woningen;
- Versnellen van de procedure en verminderen van de regeldruk.

Paragraaf 1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de context weergegeven. De problematiek wordt geschetst, het huidige beleid en hoe tot nu toe met beleid is omgegaan.
In hoofdstuk 3 is het conceptueel beleidskader geschetst. Hierin wordt een lint nader gedefinieerd, een beschrijving gegeven van de linten en de karakteristieke kenmerken hiervan.
In hoofdstuk 4 wordt het toetsingskader weergegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke- en architectonische toetsingscriteria. Bovendien wordt onderscheid gemaakt tussen een algemeen toetsingskader en een specifiek toetsingskader.

Hoofdstuk 2 Context

Paragraaf 2.1 Betekenis van de bebouwingslinten

Bebouwingslinten spelen in de ruimtelijke opbouw van Aalsmeer een belangrijke rol en dragen bij aan de collectieve identiteit van de gemeente. Van oorsprong hadden deze linten een agrarisch

karakter. De agrarische bedrijfswoningen stonden dan in het lint en de agrarische bedrijfsbebouwing daarachter. Het buitengebied van Aalsmeer is van oorsprong veelal een glastuinbouwgebied. Hierdoor is het ruimtegebruik van het buitengebied intensiever en is de bebouwingsdichtheid hoger.

Dat neemt niet weg dat de linten in Aalsmeer van oorsprong een hoge landschappelijk, ecologisch en cultuurhistorische kwaliteit hebben. Er zijn echter ontwikkelingen die dit beeld bedreigen. Na verloop van tijd zijn, door trends als schaalvergroting, steeds meer glastuinbouwbedrijven verdwenen en werden de agrarische bedrijfswoningen vaker gebruikt als burgerwoningen. Een dergelijk gebruik stelt andere eisen aan de functionaliteit en architectuur van de bebouwing. Bovendien hebben zich in de linten ook bedrijven gevestigd met als gevolg dat het lintbebouwing ter plaatse wordt onderbroken.

Paragraaf 2.2 Vrijstellingsbeleid
In het verleden is regelmatig meegewerkt aan het oprichten van woonbebouwing in de linten. In veel gevallen is dat gedaan door middel van een zogenaamde artikel 19 WRO procedure omdat er strijdigheid was met het (destijds nog geldende) bestemmingsplan. Deze planologische strijdigheid was en is veelal het gevolg van verouderde toenmalige bestemmingsplannen, waarin bouwvlakken sterk begrensd waren. Destijds werd de Aalsmeerse Gebiedsvisie (AGV) gebruikt als toetsingskader voor het beoordelen van dergelijke aanvragen. In deze Gebiedsvisie waren op de Gebiedsvisiekaart de linten nader aangegeven.

Voor grote delen van Aalsmeer was en is er geen vastgesteld vrijstellingsbeleid. In de loop van de tijd is uit de vrijstellingverleningen wel een bepaalde beleidslijn ontstaan. De lijn was, dat aan een bouwplan voor een vrijstaande woning werd meegewerkt wanneer deze werd gesitueerd op een kavel van minimaal 25 meter breed. In het geval van een twee-onder-een-kap-woning moest de kavel minimaal 40 meter breed zijn. Hiervan kon worden afgeweken indien de stedenbouwkundige situatie hiervoor aanleiding gaf. Voor het overige was er geen vastgesteld beleid, ook niet voor de maatvoering van de bebouwing.

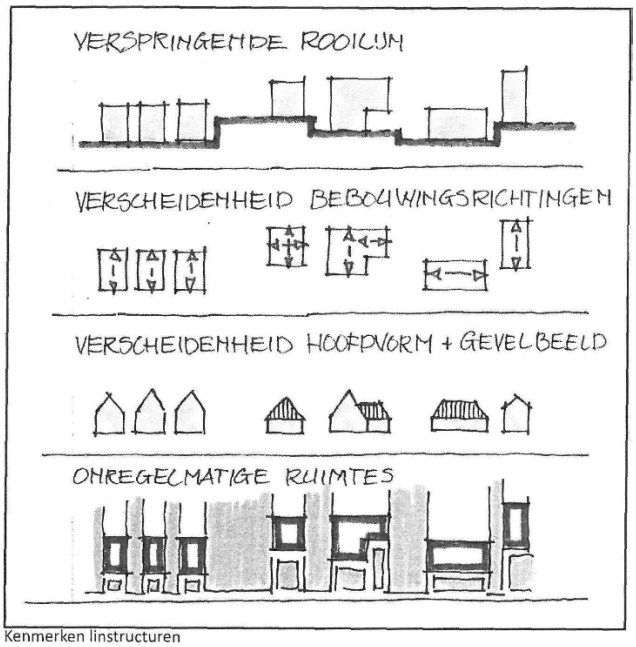
Paragraaf 2.3 Gebieden waarlangs geen lintbebouwing mogelijk/wenselijk is
Delen van de Oosteinderweg en Aalsmeerderweg, sloopzone;
Deel van de Kudelstaartseweg, Stommeerweg en Herenweg, open waterfront;
Deel Kudelstaartseweg, ter hoogte van de fort-bocht "schootsvelden Stelling van Amsterdam".

Paragraaf 2.4 Luchthavenindelingbesluit
Verdichting van het lint is op een aantal locaties alleen mogelijk nadat ontheffing is verleend van de beperkingen van het Luchthavenindelingbesluit. Het gaat hierbij om het opvullen van een gat in het lint met maximaal 3 woningen. De gemeente is zelf bevoegd hiervoor een eigen afweging te maken,voor zover gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG).

Paragraaf 2.5 Welstandsnota
Ten aanzien van de architectonische uitwerking zijn in de Welstandsnota van de gemeente Aalsmeer gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen. Hierin is o.a. opgenomen dat de detaillering zorgvuldig en afwisselend moet zijn. Dit houdt in dat aan de architectonische uitwerking hoge eisen worden gesteld. Het bouwen van een "catalogus woning" voldoet hier veelal niet aan. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ziet er op toe dat aan dit hoge ambitieniveau (ten aanzien van de uiterlijke verschijningsvorm) wordt voldaan.

Paragraaf 2.6 Gebiedsvisie
Op de "Gebiedsvisiekaart Aalsmeer 2020" zijn de linten nader aangegeven en aangeduid als linten die een belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Aalsmeer. Bij nieuwe initiatieven (nieuwbouw of uitbreiding) vormen de verhoudingen met de maatvoering van de woningen, het lijnvormige karakter van de linten en de haakse landschappelijke structuren en de doorzichten naar het achterliggende polderlandschap hierbij belangrijke elementen in het afwegingskader.

De huidige beleidsdocumenten blijken evenwel onvoldoende om de gewenste ruimtelijke samenhang te bewaren of te bevorderen.



Kenmerken linstructuren

Paragraaf 2.7 Verrommeling
Een mengeling van functies, bebouwinggrootte en stijlen levert meer en meer een verrommeld beeld op. De nieuwe en aangepaste elementen passen vaak niet in een algemeen gewaardeerd beeld door hun plaats, vormgeving, gebrek aan variatie, samenhang en oriëntatie.
Verrommeling is een sluipend proces, er is geen sprake van een vooropgezet plan. Het Omgevingsplan en de Welstandsnota voorkomen het verlies aan kwaliteit niet. Heel vaak wordt alleen gekeken naar het object zelf, in relatie tot de context van de kavel en niet naar het totaal van het bebouwingslint.

Paragraaf 2.8 Conclusie
Om de ruimtelijke samenhang van de linten te bevorderen en de architectonische uitstraling te verbeteren is er behoefte aan aanvullend beleid. Beleid dat o.a. is gericht op de specifieke kenmerken van de linten en de karakteristieken van de te onderscheiden linten. Alleen op deze wijze kan de identiteit van de linten worden versterkt en worden ongewenste ontwikkelingen tegengegaan. Deze notitie geeft instrumenten om verdere invulling te geven aan de ruimtelijke beleidsdoelen voor de linten zoals verwoord in de "Gebiedsvisie Aalsmeer 2020". Bovendien geeft deze notitie, overeenkomstig de Welstandsnota van de gemeente Aalsmeer,richting aan de gewenste architectonische uitstraling.

Hoofdstuk 3 Conceptueel beleidskader

Paragraaf 3.1 Leidraad Landschap & Cultuurhistorie Noord Holland

Mede dankzij de grote variëteit van landschappen, dorpen en bijbehorende cultuurhistorie is Noord-Holland een aantrekkelijk gebied om te wonen, werken en recreëren. De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en de diversiteit van het Noord-Hollands landschap graag behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke verordening. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (vastgesteld door Gedeputeerde op dinsdag 10 april 2018) is een provinciale handleiding voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

Voor Aalsmeer is in deze leidraad o.a. het volgende opgenomen:

- Het versterken van de groene en recreatieve zone Amsterdamse Bos, Bovenlanden, Aalsmeer, Uiterweg, Pontje Rijnsburg. Laat nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij de kleinschaligheid van het historisch bebouwingslint. Deze wordt gekenmerkt door smalle kavels, een sloot langs het lint met overwegend groene (niet verhard) erven met bescheiden beschoeiing en een eenvoudige brug bij elk kavel. Voorkom het dempen van de sloot en meerdere bruggen per kavel;
- Het zichtbaar houden van de Westeinderplas en het vergroten van de toegankelijkheid van het water. Houd zicht op de plas vanaf de Kudelstaartseweg en Herenweg.
- Het beleefbaar houden van de overgangen van bovenland naar droogmakerij (dijk achter de dijk, van hoog naar laag, bijvoorbeeld situatie tussen Oosteinderweg en Hogendijk.
- Het bevorderen van de leefbaarheid van de verschillende ontginningsrichtingen van de droogmakerijen, zoals zichtbaar in dijken, occupatielinten en verkavelingsrichtingen. Houd daarbij de dijken herkenbaar en versterk de laanbeplanting van de polderlinten. Creëer een kleinschalige zone met woningen en tuinen tussen (grootschalige) bedrijfsbebouwing en weg.

Paragraaf 3.3 Beschrijving van de gebieden

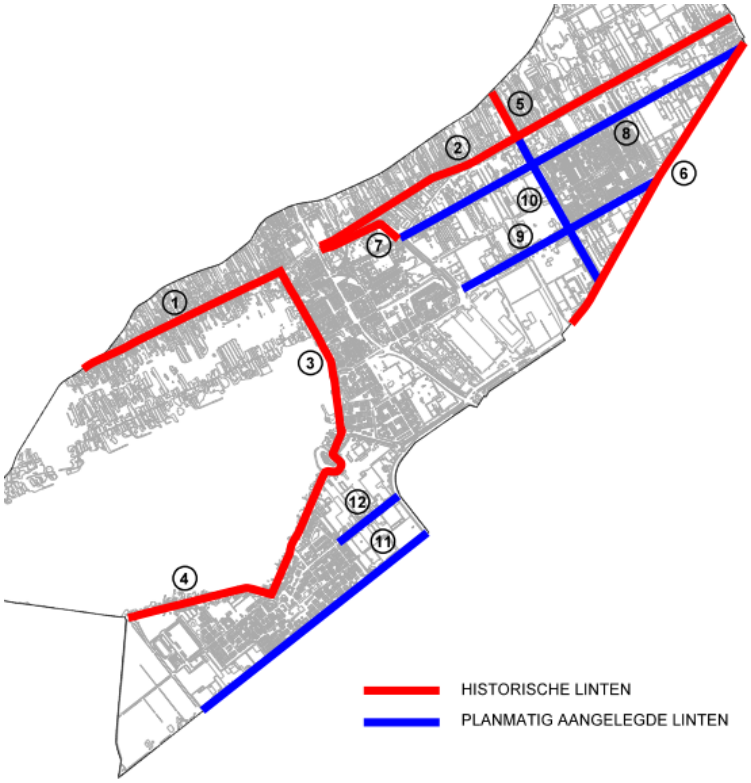
Deze beleidsnotitie heeft betrekking op alle vormen van woonbebouwing die passen binnen de definitie

Paragraaf 3.2 Definitie woonlint

Er zijn verschillende vormen van linten in de ruimtelijke ordening: bedrijvenlinten en woonlinten. In dit beleidskader concentreren wij ons op woonlinten, die als volgt wordt gedefinieerd:
Een woonlint is een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen in een lijnvormige reeks van (half)vrijstaande woningen gelegen direct aan een weg, vaak ook langs een waterloop en met geringe afstand tussen de bouwkavels.

De ruimtelijke opbouw van de linten bestaat uit een rijweg, voorerfgebied, woonhuis (hoofdgebouw), achtererfgebied waarachter eventueel bedrijfsbebouwing.
Het woonlint wordt bepaald door de "korrelgrootte" van de bebouwing en het ritme hiervan.
itie zoals hiervoor gegeven. De meeste wegen die aangemerkt zijn als woonlint worden hiernavolgend genoemd en gekarakteriseerd.

In Aalsmeer worden de volgende 12 woonlinten onderscheiden:



1. Uiterweg
2. Oosteinderweg
3. Kudelstaartseweg/Stommeerweg
4. Herenweg
5. Pontweg
6. Legmeerdijk
7. Stommeerkade
8. Aalsmeerderweg
9. Hornweg
10. Machineweg
11. Hoofdweg
12. Mijnsherenweg

Het lintenbeleid heeft alleen betrekking op de hierboven genoemde linten. Overigens kunnen er ook andere locaties in de gemeente aanwezig zijn waar de in dit beleid genoemde criteria kunnen worden toegepast, per situatie zal die afweging worden gemaakt.
Deze 12 verschillende linten hebben ieder hun eigen karakteristieken, welke hieronder worden beschreven. De genoemde linten kunnen we onderverdeling in twee soorten linten, te weten:
1. Historische linten, organisch gegroeid;
2. Planmatig aangelegde linten.

Paragraaf 3.4 Historische linten, organisch gegroeid
Een historisch lint betreft een lint dat organisch is gegroeid. In de loop der jaren zijn deze linten ontstaan. Een historisch lint in niet planmatig aangelegd, gefaseerd gerealiseerd en wordt gekenmerkt door individuele bebouwing.

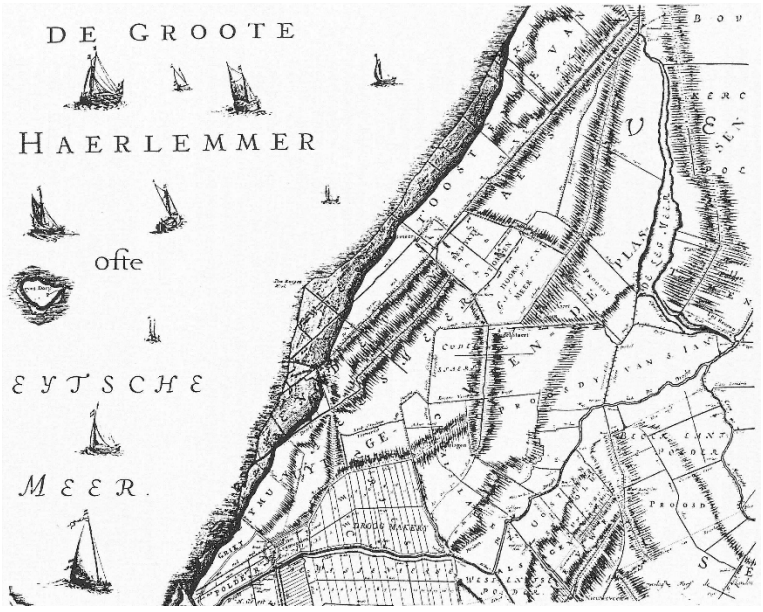
In de 16e en 17e eeuw vond bewoning plaats in Aalsmeer die bestond uit lintbebouwing langs de Uiterweg, losse boerderijen en molens langs de verbindingswegen. Naast de Uiterweg zijn ook de Kudelstaartseweg, de Oosteinderweg en de Herenweg (bewoningslinten van Calslagen en Kudelstaart) van cultuurhistorisch belang en maken onderdeel uit van de cultuurhistorische

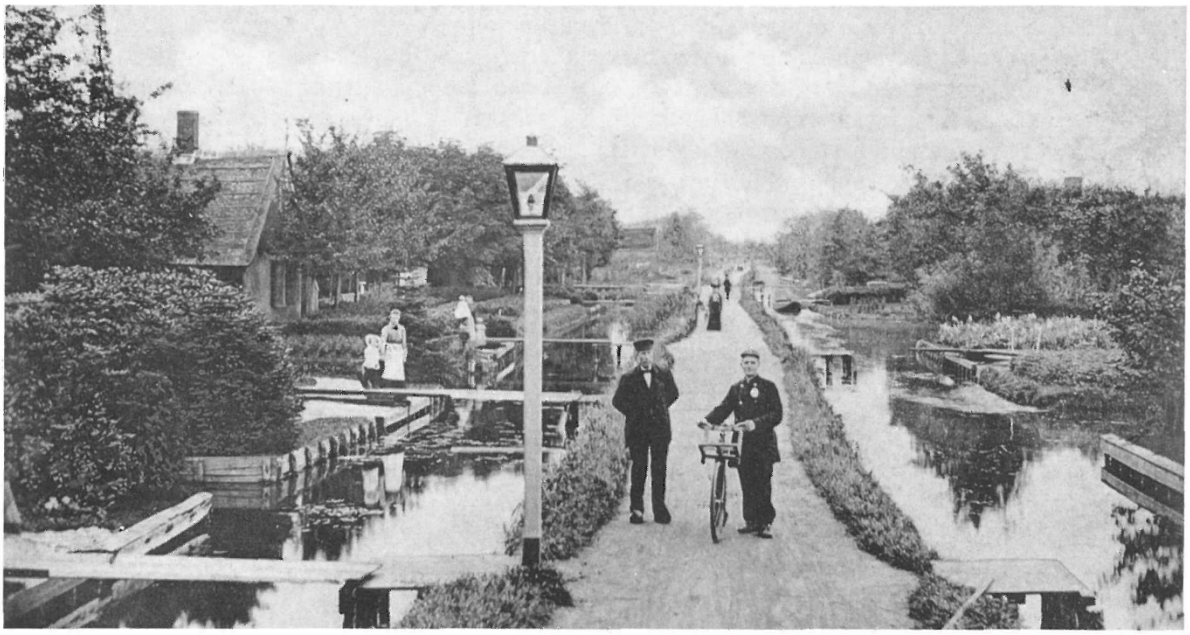
hoofdstructuur van de gemeente. De linten lagen te midden van veenplassen. Sporen van bewoning vanaf de late middeleeuwen worden in de linten verwacht. Op de beleidskaart archeologie zijn voor deze linten dan ook zwaardere archeologie criteria opgenomen.

De Kudelstaartseweg, en de hierna beschreven Herenweg, maakten deel uit van de doorgaande landweg van Amsterdam naar Leiden. Dergelijke wegen zijn kenmerkend voor de Meerlanden-Amsterdam en lopen over kaden en dijken. De grenzen van de middeleeuwse ontginningsblokken (rechte en slingerende ontginningsassen en rechte zij- en achterkaden) vormden vaak de basis van het wegenpatroon. De Kudelstaartseweg en de Herenweg komen voort uit een dergelijke ontginningsas en zijn nog duidelijk herkenbaar. De wegen hebben een ruimtelijke en genetische samenhang met de lintbebouwing van de nederzetting Kudelstaart.

De volgende linten worden als historische linten gezien:
1. Uiterweg
2. Oosteinderweg
3. Kudelstaartseweg/Stommeerweg
4. Herenweg
5. Pontweg
6. Legmeerdijk
7. Stommeerkade

Hieronder volgt de beschrijven van de karakteristieken per historische lint.





De Uiterweg (omstreeks 1905) gezien vanaf de Aardbeien- of Pau Hartingebrug in de richting van het dorp. In de wegberm zijn de houten lantaarnpalen met de petroleumlantaarns geplaatst.

Uiterweg







De Uiterweg is een van de oudste linten in Aalsmeer, oorspronkelijk een weg met aan beide zijden een sloot en aan beide zijden bebouwd. Door verbreding van de weg is de sloot aan de noordzijde gedempt (1949). De kavelsloten liggen haaks op de weg. Woonbebouwing wordt afgewisseld door voormalige boerderijen waarvan er enkele als Rijksmonument zijn aangewezen. Het is het enige lint waar de zogenaamde (langhuis)boerderijen voorkomen. De Uiterweg wordt gekenmerkt door een diversiteit aan architectuur. Langs de Uiterweg zijn de afgelopen jaren woningen vergund en gerealiseerd die niet bijdragen aan de ruimtelijke samenhang van dit lint. Het eerste deel van de Uiterweg is samen met de Historische Tuin, aangewezen als "gemeentelijk beschermd dorpsgezicht".
Specifieke kenmerken:

- doodlopend lint, alleen bestemmingsverkeer;
- een van de oudste linten, met Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en langhuizen;
- overwegend ingetogen architectuur;
- diversiteit in architectuur;
- eerste deel van de Uiterweg aangewezen als "gemeentelijk beschermd dorpsgezicht";
- waardevolle doorzichten naar de hierachter gelegen gebieden.

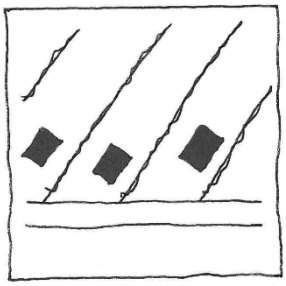
Oosteinderweg





Oosteinderweg tot de oudste linten van Aalsmeer. Ook hier is de sloot aan de noordzijde gedempt en is het lint aan beide zijden bebouwd. De kavelsloten liggen haaks op de weg (ontginningsas), met uitzondering van het deel gelegen tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de nieuwe N201 (oostzijde); hier staan de kavelsloten niet haaks op de weg, maar is sprake van een zogenaamde "gerende verkaveling". Doordat de woningen in dit deel evenwijdig aan de kavelsloten zijn gesitueerd, liggen de voorgevels niet evenwijdig aan de weg. In tegenstelling tot de Uiterweg heeft de Oosteinderweg een belangrijke functie voor het doorgaande verkeer en is de verkeersintensiteit hoog. Langs de Oosteinderweg wordt het lint plaatselijk onderbroken door bedrijfsbebouwing.

Specifieke kenmerken:
- doorgaande weg met een belangrijke verkeersfunctie;
- diversiteit in functie (voormalige scholen, -bloemenveiling Bloemenlust en kerken);
- onderbreking van het lint door o.a. bedrijfsactiviteiten;
- voor een deel woonbebouwing niet haaks op de (weg)ontginningsas;
- minder historische bebouwing, minder monumenten;
- veel kleinschalige woonbebouwing, hogere bebouwingsintensiteit, diversiteit in architectuur;
- waardevolle doorzichten naar de hierachter gelegen gebieden.



Afbeelding: voorbeeld van gerende verkaveling

Kudelstaartseweg/Stommeerweg





De Kudelstaarteweg/Stommeerweg volgt de oevers van de Westeinderplassen. Vrouwentroost vormde één van de buurtschappen van Aalsmeer en hier is een intensivering van de bebouwing aan beide zijden van de Kudelstaartseweg waarneembaar. Vroeger stond hier een school, een uitspanning en een kerk. Deze gebouwen zijn allemaal verdwenen. De Kudelstaartseweg/Stommeerweg heeft een belangrijke verkeersfunctie en over een groot deel van de oever is geen bebouwing aanwezig. De Kudelstaartseweg/Stommeerweg biedt voor een deel het uitzicht op de Westeinderplassen, dat als zeer waardevol wordt ervaren. De Kudelstaartseweg grenst aan gebieden met uiteenlopende kenmerken en bebouwingstypologieën, zoals Stommeer, Hornmeer en Legmeer. Ook het Fort Kudelstaart, als onderdeel van de stelling van Amsterdam, neemt binnen deze route een belangrijke plaats in.
Specifieke kenmerken:

- doorgaande weg met belangrijke verkeersfunctie;
- diversiteit in belevingswaarde (open waterfront, watertoren, surfeiland, fort Kudelstaart, kerk);
- diversiteit in woonbebouwing, vrijstaand 2^1 kap, rij-woningen, groot, klein;
- Kudelstaartseweg nabij het fort vrij van lintbebouwing direct aan de weg (valt binnen de stelling van Amsterdam);
- intensief en minder intensief bebouwde zones;
- Waardevolle doorzichten naar de hierachter gelegen Westeinderplassen.

Herenweg





De Herenweg maakt, evenals de Kudelstaartseweg onderdeel uit van de voormalige route Leiden-Amsterdam en is gelegen aan de zuidzijde van de Westeinderplassen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en 2^1 kap-woningen, recreatiewoningen en (recreatie)arken uit verschillende perioden. Eenheid in architectuur en stedenbouw ontbreekt grotendeels in het lint. Aan de zijde van Kudelstaart (landzijde) staat een aantal woningen onder aan het dijktalud en, doordat ze evenwijdig aan het slotenpatroon zijn gesitueerd, schuin t.o.v. de weg. Langs de zijde van de plas is een beleid van toepassing dat uitgaat van riante woningen op ruime kavels (Welstandsnota Aalsmeer). Voor de zone langs de plas is het "Masterplan Herenweg" opgesteld en door de raad vastgesteld. In dit plan zijn stedenbouwkundige- en landschappelijke randvoorwaarden opgenomen. Bovendien wordt ingegaan op het hoge ambitieniveau ten aanzien van de architectonische uitstraling.
Specifieke kenmerken:

- onderdeel van een doorgaande route;
- aan oeverzijde riante vrijstaande woningen op ruime kavels;
- individuele woonbebouwing afgewisseld met projectmatige woonbebouwing;
- een aantal woningen zijn gelegen aan de voet van de dijk;
- plaatselijke "gerende verkaveling" waardoor woningen niet haaks op de weg;
- waardevolle doorzichten naar de hierachter gelegen Westeinderplassen.

Pontweg





De Pontweg is nu een doodlopende weg die uitkomt op de Ringvaart van de gemeente Haarlemmermeer en dankt zijn naam aan de veerpont die hier de oversteek naar de Haarlemmermeer mogelijk maakte. Aan het einde bevindt zich het restaurant “t Oude Veerhuys”. Het restaurant stamt nog uit deze periode. De woonbebouwing bevindt zich aan de oostzijde (eenzijdig bebouwd lint) en bestaat voornamelijk uit (half) vrijstaande woningen, één bouwlaag met kap. De westzijde bestaat uit bebouwing van de voormalige bloemenveiling Bloemenlust en een agrarisch gebied. Op een aantal onbebouwde plekken is zicht op het hierachter gelegen agrarische gebied mogelijk.
Specifieke kenmerken:

- doodlopende route, geen doorgaand verkeer;
- onderdeel van oude verbindingsroute naar de Haarlemmermeer;
- diversiteit in architectuur;
- enkelzijdig onbebouwd lint;
- geen intensieve bebouwing;
- overwegend kleinschalige woonbebouwing;
- verbijzondering beëindiging van het lint (’t Oude Veerhuys);
- waardevolle doorzichten naar de hierachter gelegen gebieden.

Legmeerdijk





Lange tijd was de Legmeerdijk een hoger gelegen dijk tussen de Noorder Legmeer (gemeente Amstelveen) en de Oosteinderpoel (gemeente Aalsmeer), met aan beide zijden incidentele woonbebouwing. Het lint aan de kant van de gemeente Amstelveen is intensiever bebouwd dan aan de kant van de gemeente Aalsmeer. De woningen op Aalsmeers grondgebied staan veelal op ruime afstand van de weg en evenwijdig aan de kavelgrenzen. Met name tussen de Machineweg en de nieuwe N201 heeft dit tot gevolg dat (door het volgen van de kavelgrenzen) de woningen schuin ten opzichte van de weg zijn gesitueerd. Doordat de weg hoger ligt dan het aangrenzende terrein is zicht op de achter de woningen gelegen percelen mogelijk. Door de jaren is de verkeersfunctie van de Legmeerdijk aanzienlijk toegenomen.
Specifieke kenmerken:

- Weg met een belangrijke verkeersfunctie;
- grote onbebouwde zones;
- Amstelveense zijde bebouwing evenwijdig aan de (weg), ontginningsas;
- Aalsmeerse zijde bebouwing niet evenwijdig aan de (weg) ontginningsas, gerende verkaveling;
- diversiteit in architectuur;
- woningen aan Aalsmeerse zijde overwegend onder aan dijktalud;
- overwegend (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing.

Stommeerkade





Na de droogmaking van de Stommeer in 1652 is onder aan de voet van de dijk woonbebouwing ontstaan. Feitelijk is hier sprake van een eenzijdig bebouwd lint. De woningen zijn veelal parallel aan de kavelgrenzen gebouwd. De woningen bestaan overwegend uit één bouwlaag met kap. Het oostelijk deel van de Stommeerkade, gelegen tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg is een van de weinige locaties waar de woningen onder aan de dijk gelegen zijn en onderdeel uitmaken van het dijklandschap. Vanaf de hoger gelegen Stommeerkade is zicht op de achtergelegen percelen mogelijk.
Specifieke kenmerken:

- weg met een beperkte verkeersfunctie;
- eenzijdig bebouwd lint;
- diversiteit in architectuur;
- duidelijke tweedeling in het gebied ten oosten- en ten westen van de Burgemeester Kasteleinweg;
- ten westen (tussen Burgemeester Kasteleinweg en Stommeerweg), woonbebouwing evenwijdig, en direct gelegen aan de weg;
- ten oosten,(tussen Burgemeester Kasteleinweg en Aalsmeerderweg) woonbebouwing onder aan het dijktalud niet evenwijdig aan de (weg)ontginningsas.

Paragraaf 3.4 Planmatig aangelegde linten

Planmatig aangelegde linten zijn veelal linten die na de droogmaking van een polder zijn aangelegd. Vervolgens zijn er planmatige wegen aangelegd. Het grote verschil met de historische linten is dat de wegen van de planmatig aangelegde linten kaarsrecht zijn. Deze linten hebben strakke lijnen in hun landschappelijke structuur (dateren vanaf de eerste helft van de 19e eeuw).

De volgende linten worden als planmatig aangelegde linten aangemerkt:

1. Aalsmeerderweg
2. Hornweg
3. Machineweg
4. Hoofdweg
5. Mijnsherenweg

Hieronder volgt de beschrijven van de karakteristieken per planmatig aangelegd lint.

Aalsmeerderweg



Na de droogmaking van de Oosteinderpoel is de Aalsmeerderweg aangelegd in 1866. De Aalsmeerderweg heeft van de linten het breedste wegprofiel. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat naast de weg de spoorlijn Aalsmeer-Bovenkerk was gelegen. Het baanvak Aalsmeer-Oost, dat voor het goederenvervoer niet meer nodig was, werd in 1951 opgebroken en gesloten. Het spoorlijntje Aalsmeer-Aalsmeer-oost werd in 1972 gesloten. Op het voormalige spoorlijn tracé ligt nu een vrijliggend fietspad. Langs deze weg liggen (aan beide zijden) diverse (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die nog herinneren aan de vroegere agrarische functie van dit gebied. Steeds meer agrarische bedrijven maken plaats voor andere vormen van bedrijvigheid, of woonbebouwing (waaronder de nieuwe woonwijk Nieuw-Oosteinde). Het gebied gelegen tussen de Kerkweg en de Legmeerdijk kenmerkt zich door delen waar nog geen gesloten lint aanwezig is. Op een aantal locaties steekt de bedrijfsbebouwing door het lint heen, waardoor het woonlint wordt onderbroken. Ook door een tuincentrum wordt het lint over grote lengte onderbroken.
Specifieke kenmerken:

- weg met een belangrijke verkeersfunctie;
- zeer breed wegprofiel;
- bebouwing evenwijdig aan de (weg) ontginningsas;
- diversiteit in bebouwingsdichtheden;
- diversiteit in architectuur;
- lint op een aantal plaatsen onderbroken door bedrijfsbebouwing en een tuincentrum;
- overwegend kleinschalige woonbebouwing.

Hornweg





De Hornweg is evenals de Aalsmeerderweg aangelegd na de droogmaking van de Oosteinderpoel. Deze weg wordt gekenmerkt door overwegend vrijstaande kleinschalige woonbebouwing, één bouwlaag met kap. Het is een van de weinige linten in Aalsmeer waar, door de aanwezigheid van laanbeplanting, de weg een groene (lommerrijke) uitstraling heeft. De bomen dragen bij aan de belevingswaarde van deze weg. Achter de lintbebouwing vinden grootschalige ontwikkelingen plaats, zoals de ontwikkeling van Green Park Aalsmeer, de bouw van Nieuw Oosteinde en de doorsnijding van de nieuwe N201 met bijbehorend viaduct. Door al deze ontwikkelingen heeft dit gebied z'n oorspronkelijke agrarische functie verloren. Een van de weinige boerderijen in dit gebied (Hornweg 261) is enkele jaren geleden aangewezen als gemeentelijk monument.
De Hornweg maakt de laatste jaren een belangrijke verandering door. Met name werd de achter de Hornweg gelegen woonbebouwing gekenmerkt door het gebruik van de gronden voor agrarische doeleinden. Door de komst van Green Park Aalsmeer en de bouw van Nieuw-Oosteinde onderging dit gebied een ware gedaanteverandering. Bij dergelijke grootschalige ontwikkelingen is het handhaven dan wel versterken van de lintbebouwing van wezenlijk belang voor het behouden van de identiteit van de Hornweg zelf.
Specifieke kenmerken:

- weg met een belangrijke verkeersfunctie voor het lokale verkeer;
- weg met een groene uitstraling door de laanbeplanting;
- diversiteit in bebouwingsdichtheden;
- diversiteit in architectuur;
- woningen evenwijdig aan de (weg) ontginningsas;
- weg met verschillende identiteiten (door Green Park Aalsmeer, langs Nieuw Oosteinde, verlegde N201);
- oorspronkelijke bebouwing veelal kleinschalig en karakteristiek, schaalvergroting bij nieuwe woningen.

Machineweg





Ook de Machineweg is aangelegd na de droogmaking van de Oosteinderpoel en overwegend aan één zijde bebouwd (oostzijde). De woningen staan vrij dicht op elkaar en bestaan voornamelijk uit (half) vrijstaande woonbebouwing. Halverwege de Machineweg lag het zogenaamde "Rode dorp", een in 1921 gebouwd woningbouwcomplex bestaande uit aaneengesloten woonbebouwing. Deze woningen zijn inmiddels gesloopt en naar verwachting zullen hier binnenkort nieuwe woningen worden gebouwd. Tussen de Hornweg en de Legmeerdijk is het lint nog deels onbebouwd, met uitzondering van een aantal recent gebouwde vrijstaande woningen. De westzijde van de Machineweg grenst, gescheiden door een watergang, aan het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Green Park Aalsmeer.
Specifieke kenmerken:

- weg met een belangrijke verkeersfunctie;
- woningen evenwijdig aan de (weg) ontginningsas;
- diversiteit in bebouwingsdichtheden;
- diversiteit in architectuur;
- herbouw "Rode dorp" met geheel eigen identiteit;
- intensief bebouwd lint (tot aan de Hornweg), met vrijstaande-, halfvrijstaande- en rijwoningen
- veelal kleinschalige woonbebouwing.

Hoofdweg





De Hoofdweg is aangelegd na de droogmaking van de Zuider-Legmeer in1828 en vormt nu de scheiding tussen de gemeente Aalsmeer en de gemeente Uithoorn. Aan de kant van Uithoorn bepalen met name glastuinbouwbedrijven het beeld al dan niet gecombineerd met een bedrijfswoning. Aan deze zijde is ook een watergang aanwezig. Aan de Aalsmeerse kant loopt de Hoofdweg voor een deel langs de bebouwde kom van Kudelstaart. Langs deze gehele zijde is (incidenteel) lintbebouwing aanwezig waarbij, ter hoogte van de bebouwde kom van Kudelstaart complex gewijs aaneengesloten woonbebouwing aanwezig is.
Specifieke kenmerken:

- weg met een belangrijke verkeersfunctie;
- woningen evenwijdig aan de (weg) ontginningsas;
- oostzijde van de weg is gelegen in de gemeente Uithoorn;
- zuidelijk deel gelegen in “Het Groene hart”;
- diversiteit in bebouwingsdichtheden;
- diversiteit in architectuur;
- grote delen nog in gebruik als voorterrein van bestaande glastuinbouwbedrijven.

Mijnsherenweg





Evenals de Hoofdweg is de Mijnsherenweg aangelegd na de droogmaking van de Zuider-Legmeer. Langs de Mijnsherenweg loopt aan de oostzijde een watergang. Hierdoor is de lintbebouwing aan de westzijde sterker ontwikkeld. Oorspronkelijk werd de Mijnsherenweg aan beide zijden begrensd door glastuinbouwgebieden. Inmiddels ligt deze weg voor een deel binnen de bebouwde kom van Kudelstaart. De Mijnsherenweg vervult een belangrijke functie voor de afwikkeling van het locale verkeer, aan de westzijde ligt een vrijliggend fietspad.
Specifieke kenmerken:

- weg met een belangrijke verkeersfunctie;
- woningen evenwijdig aan de (weg) ontginningsas;
- diversiteit in bebouwingsdichtheden, intensivering naar bebouwde kom;
- diversiteit in architectuur;
- overige delen hebben nog een in hoofdzaak agrarische functie;
- schaalvergroting bij nieuwe woningen.

Hoofdstuk 4 Toetsingskader

Paragraaf 4.1 Beoordeling van de aanvraag

Op basis van de hiervoor beschreven uitgangspunten en karakteristieken van linten is het navolgende toetsingskader ontwikkeld. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in algemeen toetsingskader (4.4) waarin meer algemene eisen worden gesteld aan woningbouwplannen in de linten, en een specifiek toetsingskader (4.5). In het meer specifieke toetsingskader worden nadere eisen gesteld voor de twee onderscheidende woonlinten: historische- en planmatig aangelegde woonlinten, waarbij rekening is gehouden met de eigen karakteristieken van de linten.

Ook Rijks-, provinciaal- of regionaal beleid kan van invloed zijn op de bebouwingsmogelijkheden in de linten (b.v beperkingen van het Luchthavenindelingbesluit, of eisen van de waterbeheerder). De volgorde van toetsen zal zijn:

- (Boven)lokaal ruimtelijke beleid;
- Algemeen Toetsingskader;
- Specifiek toetsingskader.

Paragraaf 4.2 Relatie met het Omgevingsplan

Dit toetsingskader is met name van belang bij (nieuwe)situaties waarin het Omgevingsplan niet voorziet in het bouwen, vervangen of uitbreiden van een woning. Bij de opstelling van het Omgevingsplan zal het lintenbeleid zoveel mogelijk worden opgenomen. In een aantal gevallen is het "lintenbeleid" niet in overeenstemming met het geldende Omgevingsplan. Indien het Omgevingsplan ruimere bebouwingsmogelijkheden biedt dan het "lintenbeleid", bestaat er formeel geen weigeringsgrond om medewerking te verlenen aan een bouwplan dat voldoet aan het Omgevingsplan. Het is dan aan de aanvrager om te kiezen tussen de bepalingen van het Omgevingsplan of de bepalingen van het lintenbeleid, een combinatie van beide beleidsdocumenten is niet mogelijk. Bovendien spelen ook de feitelijke afmetingen van de bestaande woningen een rol bij de beoordeling.

Paragraaf 4.3 Vergunningvrij bouwen

Naast de in dit lintenbeleid genoemde bebouwingsmogelijkheden is het mogelijk vergunningsvrije bouwwerken op te richten. Daar waar in het toetsingskader wordt gesproken over de plaats en afmetingen van de vrijstaande of 2^1 kapwoning hiermee het oorspronkelijke (te bouwen) hoofdgebouw wordt bedoeld.

Paragraaf 4.4 Algemeen toetsingskader

Ruimtelijk

- Bouwperceelbreedte

Uitgangspunt is dat het bouwen van een vrijstaande woning alleen mogelijk is bij een bouwperceelbreedte van minimaal 25 meter (gemeten ter hoogte van de voorgevelrooilijn) en een dubbel woonhuis bij een kavelbreedte van minimaal 40 meter (gemeten ter hoogte van de voorgevelrooilijn).

- Rooilijn

In z'n algemeenheid geldt dat de voorgevelrooilijn afwisselend moet zijn. Daarmee wordt verwezen naar de historische groei van het lint. Het bevestigt dat het lint in de loop van de tijd is ontstaan, (organisch gegroeid lint). De verspringingen zijn toegestaan binnen een bandbreedte van maximaal 5 meter ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de meeste naar de weg gelegen aangrenzende woning. Hiervan kan worden afgeweken indien milieutechnische aspecten (waaronder geluidhinder) een grotere afstand vereisen.

- Bebouwingsrichting

Indien de verkavelingrichting haaks op de weg (ontginningsas) is gesitueerd dient de voorgevel evenwijdig aan de weg te zijn gelegen. Indien de verkavelingsrichting niet haaks op de weg is gelegen dient de voorgevel haaks op de verkavelingsrichting te zijn gelegen (gerende bebouwingsstructuur).

- Bebouwingsbreedte

Het wensbeeld is dat smal en diep wordt gebouwd. Daarmee wordt de relatie met het achterliggend terrein versterkt en blijft de open bebouwingsstructuur van het lint behouden. Door een bouwinitiatief de mogelijkheid te geven in de diepte te bouwen, is het mogelijk voldoende woonoppervlak te creëren. Hierbij worden de volgende afmetingen gehanteerd:
Maximale bebouwingsbreedte voor vrijstaande woningen (oorspronkelijk hoofdgebouw) 12 meter;
Maximale bebouwingsbreedte voor 2^1 kapwoning 10 meter per woning (oorspronkelijk hoofdgebouw);
Bij percelen breder dan 30 meter is het mogelijk een woning te bouwen met een grotere bebouwingsbreedte tot maximaal 15 meter. Voor eventuele afwijkingen t.o.v. deze kavelbreedtes, zie "specifiek toetsingskader".

- Bouwdiepte

De bouwdiepte van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter.

- Goot- en bouwhoogte

Maximale goothoogte 4,5 meter;
Maximale bouwhoogte 10 meter.
De maximale goothoogte mag per dakvlak voor maximaal 30% worden doorsneden.

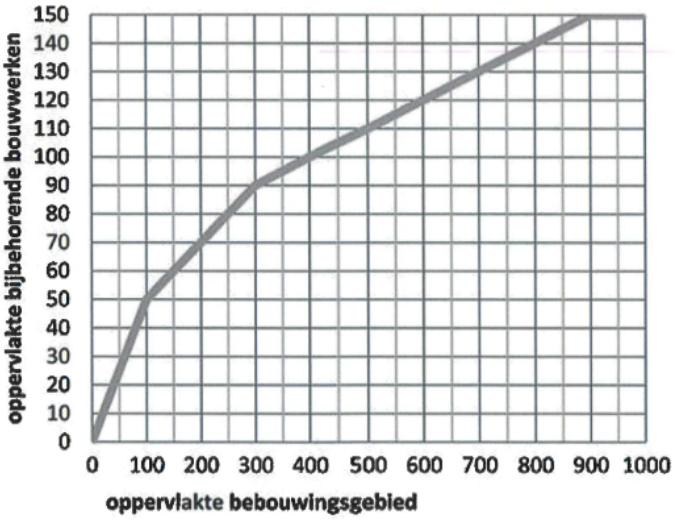
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter, dit geldt voor het oorspronkelijk hoofdgebouw.
Van de minimale afstand van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter, kan worden afgeweken indien de bestaande (te slopen) woning op een geringere afstand van de perceelsgrens is gebouwd, met een minimum van 2 meter (de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geldt niet voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken deze zijn tot op de perceelsgrens mogelijk).

- Bebouwingsmogelijkheden achtererfgebied

Voor de bebouwingsmogelijkheden op het achtererfgebied gelden de regels van het vergunningsvrij bouwen

Maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied



- Vervangen dubbel woonhuis

Indien een dubbel woonhuis wordt vervangen door een vrijstaande woning, mag ten aanzien van de bebouwingsbreedte een grotere maat (dan 12 meter) worden aangehouden, met dien verstande dat de bebouwingsbreedte van de vrijstaande woning (oorspronkelijk hoofdgebouw) niet meer mag bedragen dan de bebouwingsbreedte van het te slopen dubbel woonhuis, met een maximum van 15 meter.

- Uitbreiden bestaande woningen

Indien een bestaande woning een grotere goot- bouwhoogte heeft, mag bij uitbreiding van deze woning de bestaande goot- bouwhoogte worden gehanteerd.

Indien een bestaande woning is gelegen op een afstand minder dan 3 meter uit van de zijdelingse perceelsgrens mag deze woning in de diepte worden uitgebreid mits de afwijking ten opzichte van de zijdselingse perceelsgrens niet wordt vergroot.

- Voortuinzone

In de voortuinzone zijn geen bijbehorende bouwwerken (waaronder carports) en erfafscheidingen hoger dan 1 meter toegestaan, versterken groene uitstraling.

In afwijking van de bebouwingsmogelijkheden in de voortuinzone zijn de volgende bouwwerken toegestaan:

ZonnecollectorenToegangspoorten en penanten
Voor toegangspoorten en penanten gelden de volgende criteria;

a. De bouwhoogte van gemetselde penanten in een voor- en achtererfgebied mag niet meer bedragen dan 2,00 meter;
b. Een toegangspoort, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelsscheiding of die geplaatst wordt tussen een groene erfscheiding, mag niet breder zijn dan 4,00 meter en niet hoger dan 2,00 meter ten opzichte van het aansluitende terrein;
c. Alleen toestaan bij vrijstaande en 2^1 kapwoningen.

- Bruggen

Per woonkavel mag maximaal één brug worden gebouwd met een maximale breedte van 4 meter. Deze brug dient ter ontsluiting van het woonperceel op de openbare weg.

•
Zonnepanelen, PVT panelen, zonnecollectoren en de buitenunit van (lucht) warmtepompen dienen integraal te worden mee ontworpen en bij de beoordeling van het definitieve ontwerp op tekening te worden aangegeven.

De afstand tussen een woning en de bedrijfsbebouwing wordt bepaald door milieutechnische overwegingen met een minimum van 10 meter.

Architectonisch
Er wordt een gedifferentieerd en afwisselend beeld nagestreefd. Dit houdt in dat twee of meer identieke woningen naast elkaar niet gewenst zijn en niet bijdragen aan het afwisselend beeld dat juist zo kenmerkend is voor de linten.

Paragraaf 4.5 Specifiek toetsingskader

Algemeen

- Perceelsbreedte

Van de in het "Algemeen toetsingskader" genoemde bouwperceelbreedte van 25 meter voor een vrijstaande woning en 40 meter voor een dubbel woonhuis kan alleen worden afgeweken, indien de stedenbouwkundige situatie daarvoor aanleiding geeft.
Hiervoor gelden verder voor beide de volgende voorwaarden:

- De bebouwingsbreedte van het oorspronkelijke hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van de bouwperceelsbreedte;
- De kavel met afwijkende bouwperceelslbreedte dient onderdeel uit te maken van een reeks van kavels met diezelfde afwijkende perceelsbreedte, doel is dat de nieuw te bouwen woning(en) zich voegt in de bebouwingsritmiek van het bestaande lint, dan wel het deel van het bestaand lint.

- Herbouw

Bij herbouw van een woning die niet voldoet aan de in dit beleid genoemde algemene toetsingskader is mogelijk onder één van de volgende voorwaarden:

- De nieuw te bouwen woning dient wel in overeenstemming met dit beleid te worden gebouwd, of;
- De nieuw te bouwen woning dient in overeenstemming te zijn met het Omgevingsplan.

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Langs een aantal linten in Aalsmeer komen kavelreeksen voor met een smallere perceelsbreedte die niet kunnen voldoen aan de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen en maximale frontbreedte van 50% van de bouwperceelsbreedte. Dit is aan de orde als door strikte naleving van deze regels een bebouwingsbreedte van minde dan 6 meter gebouwd kan worden. In die gevallen kan van de in het algemene toetsingskader genoemde afstand tot de zijdelingse perseelsgrens worden afgeweken mits voldaan wordt aan beide volgende voorwaarden:

- De afstand tot de zijdelingse perseelgrens in overeenstemming is met de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens van de reeks aanwezige woningen langs het lint waar de betreffende woning onderdeel van uitmaakt:
- Deze afwijkende afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens gelden alleen voor kavels (kadastrale percelen) zoals dit ten tijde van de ter visie legging van dit lintenbeleid aanwezig waren.

- Bebouwingsmogelijkheden achtererfgebied

In uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van de in het algemene toetsingskader opgenomen bouwmogelijkheden binnen het achtererfgebied. Hierdoor kan een

grotere oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden toegestaan. Dit kan aan de orde zijn bij nieuwbouw van een woning op bouwpercelen die voorheen in gebruik waren als (agrarisch- of jachthaven) bedrijf en waar de bedrijfsopstallen nog verwijderd dienen te worden. Een grotere oppervlakte kan worden toegestaan mits voldaan wordt aan beide volgende uitgangspunten:

- Ontstening van het gebied is uitgangspunt. De oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken dient een aanzienlijke reductie te zijn van de aanwezige bedrijfsopstallen. De mate van reductie kan per type gebied verschillen;
- Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet voor bewoning worden gebruikt.

Historische linten

Uiterweg

Ruimtelijk

- Bij de als "monument" aangewezen panden dienen de bestaande breedte en hoogte maten als uitgangspunt;
- Gebouwde parkeervoorzieningen onder de woningen zijn uitsluitend toegestaan indien de hellingbaan achter de voorgevelrooilijn van de woning is gesitueerd en de breedte van de hellingbaan niet meer bedraagt dan 3 meter. Het ontsluiten van een parkeervoorziening onder de woning voor de voorgevelrooilijn is alleen toegestaan met een lift;
- Handhaven dan wel versterken visuele relatie met het hierachter gelegen gebied.

Oosteinderweg

Ruimtelijk

- Gebouwde parkeervoorzieningen onder de woningen zijn uitsluitend toegestaan indien de hellingbaan achter de voorgevelrooilijn van de woning is gesitueerd en de breedte van de hellingbaan niet meer bedraagt dan 3 meter. Het ontsluiten van een parkeervoorziening onder de woning voor de voorgevelrooilijn is alleen toegestaan met een lift;
- Daar waar de woningen onder aan de dijk zijn gesitueerd (ter hoogte van de Schinkelpolder), is bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen met een kap, goothoogte maximaal 6 meter, bouwhoogte maximaal 12 meter;
- Bij de als "monument" aangewezen panden is de huidige bouwmassa uitgangspunt;
- Versterken visuele relatie met het achtergelegen gebied, met uitzondering van de woningen gelegen in de Schinkelpolder;
- Handhaven gerende bebouwingsstructuur, daar waar deze landschappelijke structuur aanwezig is.

Pontweg

Algemeen
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om linten af te bouwen. De Pontweg is echter gelegen nabij de Aalsmeerbaan, zodat rekening moet worden gehouden met de beperkingen van het "Luchthavenindelingbesluit".

Ruimtelijk

- Geen gebouwde parkeervoorzieningen onder de woningen;
- Versterken visuele relatie met het achtergelegen gebied.

Herenweg

Ruimtelijk

- Voor de Herenweg is een beleid (Welstandsnota Aalsmeer) van toepassing dat het mogelijk maakt riante vrijstaande woningen op ruime kavels te bouwen aan de zijde van de Westeinderplassen. Bovendien is een "Masterplan Herenweg" opgesteld waarin voor de

plaszijde de volgde bebouwingscriteria zijn opgenomen; twee bouwlagen met kap. goothoogte maximaal 6 meter, bouwhoogte maximaal 12 meter, bebouwing is ook in de breedte van de kavel mogelijk mits de visuele relatie met de plas gewaarborgd is. De maximale bebouwingsbreedte van de woning mag inclusief aan-, uit- en aanbouwen niet meer bedragen dan 50% van de kavelbreedte. De beperkingen ten aanzien van de in het algemeen toetsingskader genoemde bebouwingsdiepte zijn niet van toepassingen voor de aan de plaszijde gelegen percelen;
- Woningen met een plat dak zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 8 meter;
- Bij de als "monument" aangewezen woning is de huidige bouwmassa uitgangspunt;
- Handhaven gerende bebouwingsstructuur, daar waar deze landschappelijke structuur aanwezig is;
- Handhaven, versterken van de visuele relatie met de Westeinderplassen overeenkomstig het "Masterplan Herenweg".

Kudelstaartseweg/Stommeerweg

Ruimtelijk
- Ten aanzien van de bouwhoogte van woningen gelegen aan de plaszijde van de Kudelstaartseweg en de plaszijde van de Stommeerweg zijn hier woningen toegestaan bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met een kap, goothoogte maximaal 6 meter, bouwhoogte maximaal 12 meter;
- Woningen met een plat dak zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 8 meter;
- Bij de als "monument" aangewezen panden is de huidige bouwmassa uitgangspunt;
- Versterken visuele relatie met de Westeinderplassen.

Legmeerdijk-Stommeerkade

Ruimtelijk
- Ten aanzien van de bouwhoogte is het hier toegestaan woningen te bouwen bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met een kap, goothoogte maximaal 6 meter, bouwhoogte maximaal 12 meter;
- Handhaven gerende bebouwingsstructuur, daar waar deze landschappelijke structuur aanwezig is;
- Bij de als "monument" aangewezen woning is de huidige bouwmassa uitgangspunt.

Planmatig aangelegde linten

Aalsmeerderweg

Ruimtelijk
- Bij de als "monument" aangewezen panden is de huidige bouwmassa uitgangspunt.

Hornweg

Ruimtelijk
- Op de kruising Hornweg/Machineweg is bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen met kap, goothoogte maximaal 6 meter, bouwhoogte maximaal 12 meter;
- Geen verdere lintbebouwing ter plaatse van Hornweg 261 (boerderij, gemeentelijk monument);
- Bij de als "monument" aangewezen woning is de huidige bouwmassa uitgangspunt.

Machineweg

Ruimtelijk
- Op de hoek Machineweg/Catharina Amalialaan is bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 12 meter.

Ontheffing criteria Lintenbeleid

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij een verzoek op onderdelen in strijd is met zowel het Algemeen- als Specifiek toetsingskader maar er geen overwegend ruimtelijke bezwaren zijn aan het bouwen van een woning (of het realiseren van aanvullende erfbebouwing) medewerking te verlenen. In dergelijke situatie kan gemotiveerd van het lintenbeleid worden afgeweken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 december 2023

De plv. griffier,	De voorzitter,
drs. O.F. Matheijsen	mr. G.E. Oude Kotte

Bijlage 1 Wijze van meten

1. Bouwdiepte van een gebouw
   De maximale diepte van de voorgevel tot de achtergevel van het desbetreffende (oorspronkelijke) hoofdgebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel.
2. Bouwhoogte van een bouwwerk
   Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
3. Breedte van een gebouw
   Tussen de buitenste zijgevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw.
4. Goothoogte van een bouwwerk
   Vanaf het peil tot aan de dakvoet, zijnde het laagste punt van een schuin dak.
5. Inhoud van een bouwwerk
   Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.