

Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer

Het lintenbeleid

1^e Herziening

april 2013

Revisie	beschrijving
00	Ambtelijk stuk april 2013
01	Lintenbeleid na bespreking met de wethouder 26 mei 2013
02	Lintenbeleid na behandeling in het beraad 3 oktober 2013
03	

datum vrijgave	beschrijving revisie 00		
	Lintenbeleid Ambtelijk		Gemeente Aalsmeer

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1.	Aanleiding voor herziening	3
1.2.	Lintenbeleid	3
1.3.	Doelstelling	3
1.4.	Snelheid	4
1.5.	Samengevat	4
1.6.	Leeswijze	

Hoofdstuk 2: Context

2.1	Betekenis van de bebouwingslinten	5
2.2.	Vrijstellingsbeleid	5
2.3.	Gebieden waarlangs geen lintbebouwing mogelijk/wenselijk zijn	5
2.4.	Luchthavenindelingbesluit	6
2.5.	Welstandsnota	6
2.6.	Gebiedsvisie	6
2.7.	Motie	6
2.8.	Verrommeling	7
2.9.	Conclusie	7

Hoofdstuk 3: Conceptueel beleidskader

3.1	Definitie woonlint	8
3.2	Beschrijving van de gebieden	
3.3.	Historische linten, organisch gegroeid	
3.4.	Planmatig aangelegde linten	16

Hoofdstuk 4: Toetsingskader

4.1	Beoordeling van de aanvraag	24
4.2	Relatie met bestemmingsplannen	24
4.3	Vergunningsvrij bouwen	25
4.4	Algemeen toetsingskader	28
4.5	Specifiek toetsingskader	

Bijlagen: 1. Begrippenlijst
2. Wijze van meten

Hoofdstuk 1: Inleiding

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. In de praktijk is gebleken dat het wenselijk is dit beleid op onderdelen aan te scherpen en te actualiseren. Deze 1^e herziening van de notitie “Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer” voorziet hierin.

1.2. Lintenbeleid

Het lintenbeleid dient als toetsingskader voor het bouwen, vervangen of uitbreiden van woningen 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 jaar naar volle tevredenheid ervaring opgedaan met dit beleid. In deze partiële herziening zijn naast de aanpassingen van wet- en regelgeving ook verschillende maatvoeringen gewijzigd. Ook het handhaven en versterken van waardevolle doorzichten voor bepaalde linten is hierin verwerkt. Tenslotte is ook een “Begrippenlijst” als bijlage bij deze notitie opgenomen.

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 ter plaatse geldende bestemmingsplan. 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.

1.3. Doelstelling

Het doel is te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van bouwaanvragen of omgevingsvergunningen om woningen 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 bouwwerken (landelijke regelgeving) op 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 wel 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 plassegebied en de Bovenlanden) behouden te blijven. 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, danwel het deel van het betreffende lint.

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 Wabo een bevoegdheid van het college. Voor een afwijking met een grotere planologische impact voorziet het Bor in een beperking op die bevoegdheid. Op basis van artikel 6.5 van het Bor kan een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid a, onder 3, van de Wabo, pas verleend worden nadat de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bezwaar heeft verleend. Deze beperking kan de gemeenteraad wegnemen door, op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor, categorieën van gevallen aan te wijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen is vereist.

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 procedures en verminderen van de regeldruk.

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

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.

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 bestemmingsplan. Deze planologische strijdigheid was en is veelal het gevolg van verouderde 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.

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);

Deel Machineweg, gelegen tussen de Hornweg en de Legmeerdijk door de beperkingen van het Luchthavenindelingbesluit, hierbij is het stedenbouwkundig belang ook minder groot om te komen tot een aaneengesloten lint.

2.4. Luchthavenindelingbesluit

Verdichting van het lint is op een aantal locaties alleen mogelijk nadat de "Inspectie Leefomgeving en Transport" ontheffing heeft verleend van de beperkingen van het Luchthavenindelingbesluit. Vrijstelling kan worden verleend voor het opvullen van een gat in het lint met maximaal 3 woningen.

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.

2.6. Gebiedsvisie

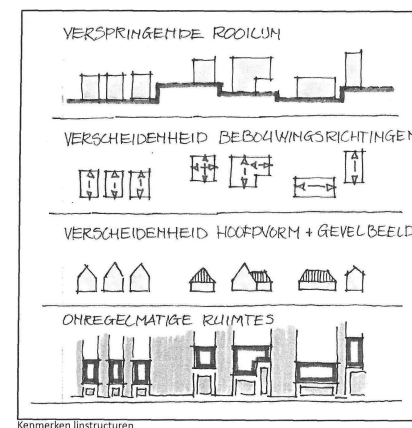
Op de "Gebiedsvisiekaart Aalsmeer 2020" zijn de linten nader aangegeven en aangeduid als linten die een belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Aalsmeer. Bij nieuwe initiatieven (nieuwbouw of uitbreiding) vormen de verhoudingen met de maatvoering van de woningen, het 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.

2.7. Motie

Op 26 november 2009 is bij de vaststelling van de "Gebiedsvisie Aalsmeer 2020", met betrekking tot de linten, een motie aangenomen.

Hierin wordt het college opgeroepen om op de kortst mogelijke termijn te starten met het uitwerken van welstandseisen voor de Aalsmeerse lintbebouwing en het gebied direct achter de linten.



2.8. 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. De bestemmingsplannen 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. Bovendien heeft gebrek aan handhaving van de bestaande regelgeving verrommeling soms ook in de hand gewerkt.

2.9. 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 AGV. Bovendien geeft deze notitie, overeenkomstig de Welstandsnota van de gemeente Aalsmeer, richting aan de gewenste architectonische uitstraling.

Hoofdstuk 3: Conceptueel beleidskader

3.1 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 = een min of meer aaneengesloten, 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, woonbebouwing waarachter eventueel bedrijfsbebouwing.

Het woonlint wordt bepaald door de "korrelgrootte" van de bebouwing en het ritme hiervan.

3.2 Beschrijving van de gebieden

Deze beleidsnotitie heeft betrekking op alle vormen van woonbebouwing die passen binnen de definitie zoals hiervoor gegeven. De meeste plaatsen 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 voorkomen 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.

3.3. 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 is 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.

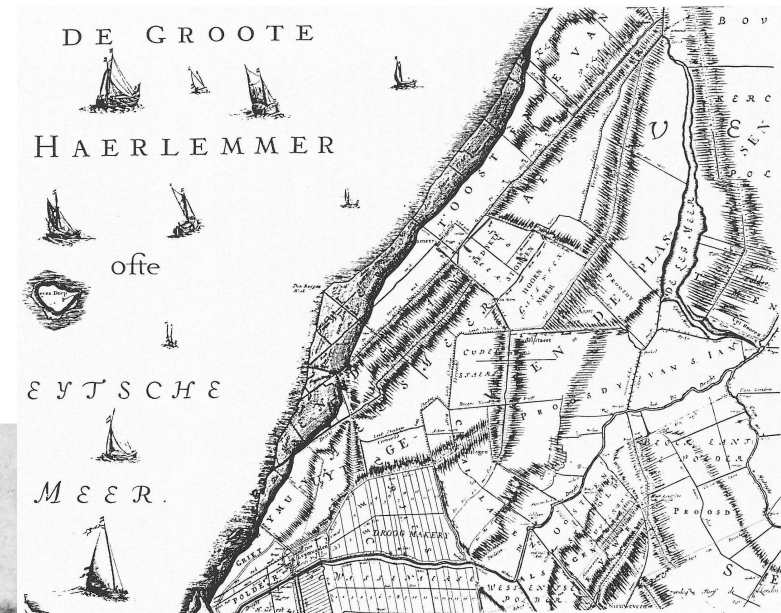
De volgende linten worden als historische linten gezien:

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;*
- *recentere invullingen, niet altijd passend bij het ingetogen karakter;*
- *eerste deel van de Uiterweg aangewezen als "gemeentelijk beschermd dorpsgezicht";*
- *waardevolle doorzichten naar de hierachter gelegen gebieden.*

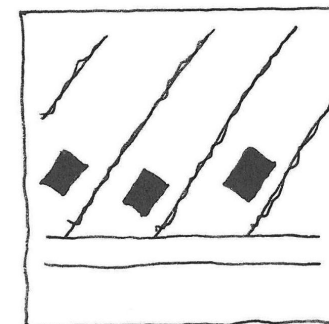
Oosteinderweg



Evenals de Uiterweg behoort ook de 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 zgn. "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 Kudelstaartseweg/Stommeerweg volgt de oevers van de Westeinderplassen. Vrouwentroost vormde een 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^e1 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^{de}1 kap-woningen, recreatiewoningen en (recreatie)arken uit verschillende perioden. Eenheid in architectuur en stedenbouw ontbreekt grotendeels in het lint. De ruimtelijke samenhang is zwak. Aan de zijde van Kudelstaart staat een aantal woningen onder aan het dijkwal 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 het veerpont dat hier de oversteek naar de Haarlemmermeer mogelijk maakte. Aan het einde bevindt zich een 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)vrijstaand 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 agrarisch gebied mogelijk.

Specifieke kenmerken:

- doodlopende route, geen doorgaand verkeer;
- onderdeel van oude verbindingroute naar de Haarlemmermeer;
- diversiteit in architectuur;
- enkelzijdig bebouwd 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 dijktafval;*
- *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;*
- *ten westen, overwegend burgerwoningbouw, ten oosten overwegend agrarische bedrijfsbebouwing.*

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 19^e 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 ondergaat dit gebied een ware gedaante verandering. 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 ligt het zogenaamde “Rode dorp”, een in 1921 gebouwd woningbouwcomplex bestaande uit aaneengesloten woonbebouwing. Tussen de Hornweg en de Legmeerdijk is het lint nog deels onbebouwd, met uitzondering van een aantal recent gebouwde vrijstaande woningen. Overigens zal, door de beperkingen van het Luchthavenindelingbesluit, het niet mogelijk zijn het gehele lint te bebouwen. 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;*
- *eenzijdig bebouwd lint;*
- *diversiteit in bebouwingsdichtheden;*
- *diversiteit in architectuur;*
- *intensief bebouwd lint (tot aan de Hornweg), met vrijstaande-, halfvrijstaande- en rijwoningen;*
- *“rode dorp” langs het lint met geheel eigen identiteit;*
- *veelal kleinschalige woonbebouwing.*

Hoofdweg



De Hoofdweg is aangelegd na de droogmaking van de Zuider-Legmeer in 1828 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 complexgewijs 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 Mijnsheerenweg aangelegd na de droogmaking van de Zuider-Legmeer. Langs de Mijnsheerenweg loopt aan de oostzijde een watergang. Hierdoor is de lintbebouwing aan de westzijde sterker ontwikkeld. Oorspronkelijk werd de Mijnsheerenweg aan beide zijden begrensd door glastuinbouwgebieden. Inmiddels ligt deze weg voor een deel binnen de bebouwde kom van Kudelstaart. De Mijnsheerenweg vervult een belangrijke functie voor de afwikkeling van het lokale 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

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, waarin meer algemene eisen worden gesteld aan woningbouwplannen in de linten, en een specifiek toetsingskader. In het meer specifieke toetsingskader worden nadere eisen gesteld voor de twee onderscheidende woonlinten: historische- en planmatig aangelegde woonlinten. Tenslotte is voor een aantal specifieke linten een toetsingskader aangegeven, 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.

4.2. Relatie met bestemmingsplannen

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

4.3 Vergunningvrij bouwen

Naast de in dit lintenbeleid genoemde bebouwingsmogelijkheden is het mogelijk vergunningsvrije bouwwerken op te richten.

4.4 Algemeen toetsingskader

- het bouwplan moet passen binnen de cultuurhistorische context van het lint. Zie de hiervoor beschreven ombeschrijving

Ruimtelijk

- kavelbreedte

Uitgangspunt is dat het bouwen van een vrijstaande woning alleen mogelijk is bij een kavelbreedte 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).

- Bij percelen breder dan 30 meter is het mogelijk een woning te bouwen met een grotere frontbreedte tot maximaal 15 meter. Voor eventuele afwijkingen t.o.v. deze kavelbreedtes, zie "specifiek toetsingskader".

- wijze van meten

Ten aanzien van het bepalen van de maatvoering wordt aangesloten bij de in de bijlage opgenomen "wijze van meten".

- 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 minimaal 1 meter en maximaal 5 meter, ten opzichte van de voorgevels van de aangrenzende woningen. Hiervan kan worden afgeweken indien milieutechnische aspecten (waaronder geluidhinder) een grotere afstand vereisen. Als vuistregel geldt dat een afstandsverdubbeling tot de weg een geluidsreductie van ca. 3 dB oplevert.

- bebouwingsrichting

Indien de verkavelingsrichting 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).

- afmetingen

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 (incl. aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen) 12 meter;

Maximale bebouwingsbreedte voor 2^{de} kapwoning (incl. aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen) 10 meter per woning;

De bouwdiepte op de begane grond mag niet meer bedragen dan 18 meter. De bouwdiepte van de hierboven gelegen verdiepingen (hoofdgebouw) mag niet meer bedragen dan 15 meter. De bouwhoogte van een aanbouw mag maximaal 0,30

meter boven de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw, tot een maximaal van 4 meter bedragen. Een aanbouw mag uitsluitend achter het hoofdgebouw worden gesitueerd.

Maximale goothoogte 4,5 meter;

Maximale bouwhoogte 9 meter.

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter, dit geldt voor zowel het hoofdgebouw, aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

Oppervlakte bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:

- bij een perceel tot 300 m²: 40 m²;

- bij een perceel van 300 tot 400 m²: 50 m²;

- bij een perceel van 400 m² of meer: 60 m²,

met dien verstande dat het totale oppervlak van het erf voor niet meer dan 30% mag worden bebouwd. De goothoogte mag niet meer bedragen dan van 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter. Oppervlakte bestaande erfbebouwing wordt in mindering gebracht voor eventuele aanvullende erfbebouwing.

- vervangen dubbel woonhuis

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

- uitbreiden bestaande woningen

Indien een bestaande woning een grotere goot- en nokhoogte heeft, mag bij uitbreiding van deze woning de bestaande goot-nokhoogte 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 zijdelingse perceelsgrens niet wordt vergroot.

- voortuinzone

In de voortuinzone is geen erfbebouwing (waaronder carports) toegestaan (versterken groene uitstraling).

De afstand tussen een woning en de bedrijfsbebouwing bedraagt tenminste 10 meter.

Architectonisch

- differentiatie

Er wordt een gedifferentieerd en afwisselend beeld nagestreefd. Dit houdt in dat twee of meer identieke woningen naast elkaar niet gewenst zijn (m.u.v. 2¹kap woningen) en niet bijdragen aan het afwisselend beeld dat juist zo kenmerkend is voor de linten.

- cataloguswoningen

Veralgemeende architectuur wordt als minder passend beschouwd. Dit houdt niet in dat cataloguswoningen per definitie niet mogelijk zijn, wel dat aan de architectonisch uitwerking hoge eisen worden gesteld.

- dakbeëindigingen

Als dakvorm van het hoofdgebouw is enkel een zadeldak, schilddak al dan niet voorzien van een wolfseinde, of een mansardekap toegestaan. Een platdak, of een lessenaarsdak voor het hoofdgebouw is niet toegestaan.

- materialisering

Het hoofdmateriaal van de gesloten delen van de verschillende gevels is baksteen of pleisterwerk.

- Welstand

Voor de overige aspecten zijn de gebiedsgerichte criteria van de “Welstandsnota Aalsmeer” van toepassing.

4.5 SPECIFIEK TOETSINGSKADER

ALGEMEEN

- Kavelbreedte
van de in het “Algemeen toetsingskader” genoemde kavelbreedte 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 de volgende voorwaarden:
 - A. De kavelbreedte voor een vrijstaande woning, ter hoogte van de voorgevelrooilijn, dient tenminste 18 meter te bedragen, de kavelbreedte voor een dubbel woonhuis, ter hoogte van de voorgevelrooilijn tenminste 26 meter;
 - B. De frontbreedte van het hoofdgebouw incl. aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de kavelbreedte;
 - C. De kavel met afwijkende kavelbreedte dient onderdeel uit te maken van een reeks van kavels met diezelfde afwijkende kavelbreedte, 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 criteria, dient de nieuw te bouwen woning wel in overeenstemming met dit beleid gebouwd te worden, (met uitzondering van een calamiteit).

Historische linten

Uiterweg

Ruimtelijk

- Bij de als “monument” aangewezen panden dienen de bestaande breedte en hoogte maten als uitgangspunt;
- Geen gebouwde parkeervoorzieningen onder de woningen;
- Handhaven dan wel versterken visuele relatie met het hierachter gelegen gebied.

Architectonisch

- De architectonische uitstraling dient een ingetogen karakter te hebben;
- Metselwerk in gedekte kleuren (donkerrood, bruin, paars etc.);
- Houten beschietingen voor gevelbekleding is toegestaan.

Oosteinderweg

Ruimtelijk

- Geen gebouwde parkeervoorzieningen onder de woningen;
- 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, nokhoogte 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;
- Uitsluitend in de Schinkelpolder mag vrijstaande erfbouw tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits gelegen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- Handhaven gerende bebouwingsstructuur, daar waar deze landschappelijke structuur aanwezig is.

Architectonisch

- De architectonische uitstraling dient een ingetogen karakter te hebben;
- Metselwerk in gedekte kleuren (donkerrood, bruin, paars etc.).

Pontweg

Ruimtelijk

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

Architectonisch

- De architectonische uitstraling dient een ingetogen karakter te hebben;
- Metselwerk in gedekte kleuren (donkerrood, bruin, paars etc.).

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 volgende bebouwingscriteria zijn opgenomen; goothoogte maximaal 6 meter, nokhoogte 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 aan de plaszijde 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 toepassing voor de aan de plaszijde gelegen percelen.

- 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".

Architectonisch

- Bij de woningen aan de plas-zijde zijn meer vrijheden ten aanzien van de dakbeëindiging, materiaalgebruik en kleurstelling mogelijk;
- De woningen aan de plas-zijde mogen een minder ingetogen karakter hebben;
- Aan de architectonische uitstraling van de woningen aan de plas-zijde worden hoge eisen gesteld.

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, nokhoogte maximaal 12 meter;
- Aan de noordzijde (landzijde) mag vrijstaande erfbebouwing tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits gelegen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- Bij de als "monument" aangewezen panden is de huidige bouwmassa uitgangspunt;
- Versterken visuele relatie met de Westeinderplassen.

Architectonisch

- Bij deze woningen zijn, uitsluitend aan de plas-zijde, meer vrijheden ten aanzien van de dakbeëindiging, materiaalgebruik en kleurstelling mogelijk;
- Woningen aan de plas-zijde mogen een minder ingetogen karakter hebben;
- Aan de architectonische uitstraling van woningen aan de plaszijde worden hoge eisen gesteld.

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, nokhoogte maximaal 12 meter;
- Handhaven gerende bebouwingsstructuur, daar waar deze landschappelijke structuur aanwezig is;

- Vrijstaande erfbouw mag tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits gelegen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- Bij de als “monument” aangewezen woning is de huidige bouwmassa uitgangspunt.

Architectonisch

- Woningen mogen een minder ingetogen karakter hebben;
- Aan de architectonische uitstraling worden hoge eisen gesteld.

Planmatig aangelegde linten

Aalsmeerderweg

Ruimtelijk

- Vrijstaande erfbouw mag tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits gelegen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- Bij de als “monument” aangewezen panden is de huidige bouwmassa uitgangspunt.

Architectonisch

- woningen mogen een minder ingetogen karakter hebben.

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);
- Vrijstaande erfbouw mag tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits gelegen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- Bij de als “monument” aangewezen woning is de huidige bouwmassa uitgangspunt.

Architectonisch

- Woningen mogen een minder ingetogen karakter hebben.

Machineweg

Ruimtelijk

- Op de hoek Machineweg/Catharina Amaliaaan is bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 12 meter;
- Aaneengesloten lintbebouwing is niet mogelijk door beperkingen van het Luchthavenindelingbesluit;
- Vrijstaande erfbebouwing mag tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits gelegen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- Voor het "rode dorp" zullen afzonderlijke ruimtelijke kaders worden opgesteld.

Architectonisch

- Voor het "rode dorp" zal een afzonderlijk architectonische kader worden opgesteld.

Hoofdweg en Mijnsherenweg

Ruimtelijk

- Vrijstaande erfbebouwing mag tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits gelegen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Bijlagen:

Begrippenlijst

Kavelbreedte:

De breedte van het kadastrale perceel.

Frontbreedte:

De breedte van het hoofdgebouw ter plaats van de voorgevelrooilijn.

Bebouwingsbreedte:

De breedte van het hoofdgebouw.

Rooilijn:

Lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

Hoofdgebouw:

Een of meerdere gebouwen, welke door hun functie, constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw(en) in een bouwvlak zijn aan te merken, exclusief eventuele aan- en uitbouwen.

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.

Aan- uitbouw:

Bijbehorend bouwwerk, zijnde een direct aan de gevel van het hoofdgebouw voor bewoning bestemde uitbreiding van de eerste bouwlaag.

Bijgebouw:

Bijbehorend bouwwerk, zijnde een bij het hoofdgebouw behorend, niet voor bewoning bestemd bouwwerk, welke wat betreft afmetingen en functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Peil:

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan de weg of langzaam verkeersroute: de hoogte van die weg, respectievelijk langzaamverkeersroute, ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Zadeldak:

Dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen.

Mansardekap:

Dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat.

Platdak:

Horizontaal dakvlak.

Schilddak

Dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken.

Lessenaarsdak:

Dak met een hellend, niet onderbroken dakvlak.

Wolfseinde

Het afgeschuinde deel aan de korte kant van een schilddak.

Nok:

Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

Openbare weg:

Een volgens het bestemmingsplan aangewezen en voor ieder toegankelijk voor verkeer gemaakte strook grond.

Wijze van meten

1. Bouwdiepte van een gebouw

Vanaf het hart van de voorgevel tot het hart van de achtergevel van het desbetreffende hoofdgebouw.

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 bouwwerk

Tussen de buitenste zijgevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren van het hoofdgebouw, gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan.

4. Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

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.

6. Oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.