

Ruimte-voor-ruimte regeling

1. Aanleiding

In de raadsvergadering van 18 juni 2020 heeft de gemeenteraad (hierna: raad) verzocht aan het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) om te komen met een integrale, samenhangende visie voor het wonen in de linten van Aalsmeer. Het “Lintenbeleid” is één van de prioriteiten van de raad mede gezien de kwesties en handhavingstrajecten die in deze gebieden lopen. De raad heeft behoefte aan een samenhangende visie voor alle gebieden die onderdeel zijn van de linten. Op dit moment ontbreekt een samenhangende visie voor alle gebieden die onderdeel zijn van de linten. Het is wenselijk om beleid te ontwikkelen vanuit de “Ja, mits gedachte” om nieuwe gebouwen achter de Linten tijdelijk dan wel permanent onder voorwaarden toe te staan.

2. Doelstelling

Het doel is om via een ruimte-voor- ruimte regeling nieuwe gebouwen achter de Linten onder voorwaarden toe te staan en om een helder kader vast te stellen hoe de gemeente Aalsmeer omgaat met nieuwe gebouwen achter de linten. Dit met in achtneming van de geldende wet- en regelgeving. In dit memo wordt beschreven tegen welke belemmeringen we aanlopen bij het opstellen van een dergelijke regeling. Dit vloeit vooral voort uit de onlangs vastgestelde Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 (hierna: Omgevingsverordening). In hoofdstuk 3 zal uitgelegd worden via het wettelijk kader welke belemmeringen er zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Tevens zal aangegeven worden welke voorwaarden/handvaten voor nieuwe ontwikkelingen worden geschetst in de Structuurvisie Tussen de Linten. Vervolgens zal in hoofdstuk 4 worden geconcludeerd dat het opstellen van een ruimte-voor-ruimte regeling enkel beperkend werkt om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Afgesloten wordt met een conclusie in hoofdstuk 5.

3. Juridisch Kader

Veelal geldt dat de ruimte voor nieuwe ontwikkelingen beperkt wordt door de huidige wet- en regelgeving. In het onderstaande wordt de regelgeving vanuit het Rijk, de provincie en de gemeente weergegeven.

3.1 Luchthavenindelingsbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart (verder Wijzigingswet genoemd). De wijzigingswet vormt de wettelijke grondslag voor het regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet is grondslag voor twee uitvoerings-besluiten: het Luchthavenverkeersbesluit en het Luchthavenindelingbesluit (hierna: LIB). Het LIB omvat de ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet. In het LIB wordt een beperkingengebied genoemd waarin beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidbelasting. Tevens zijn er hoogtebeperkingen en regels met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogelaantrekkende werking. In LIB 1 en 2 zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

- LIB 3: geen woningen of andere (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan, m.u.v. bestaand legaal gebruik. Nieuwe kantoren/bedrijven zijn wel toegestaan, mits het aantal verblijvende werknemer niet meer dan 22 per hectare bedraagt. Ook is herstructurering van een gebied met kantoren of bedrijven toegestaan, indien dit niet leidt tot een toename van het aantal werknemers per hectare binnen dit gebied.
- LIB 4: geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan, m.u.v.: bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw; toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan. Een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig. Herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet

leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied. Nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond.

- LIB 5: In het gebied buiten bestaand stedelijk gebied mogen binnen de LIB 5-zone geen nieuwe woningen worden toegevoegd.

Verdichting van het lint is op een aantal locaties alleen mogelijk nadat ontheffing is verleend van de beperkingen van het Luchthavenindelingenbesluit. 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, voorzover gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG).

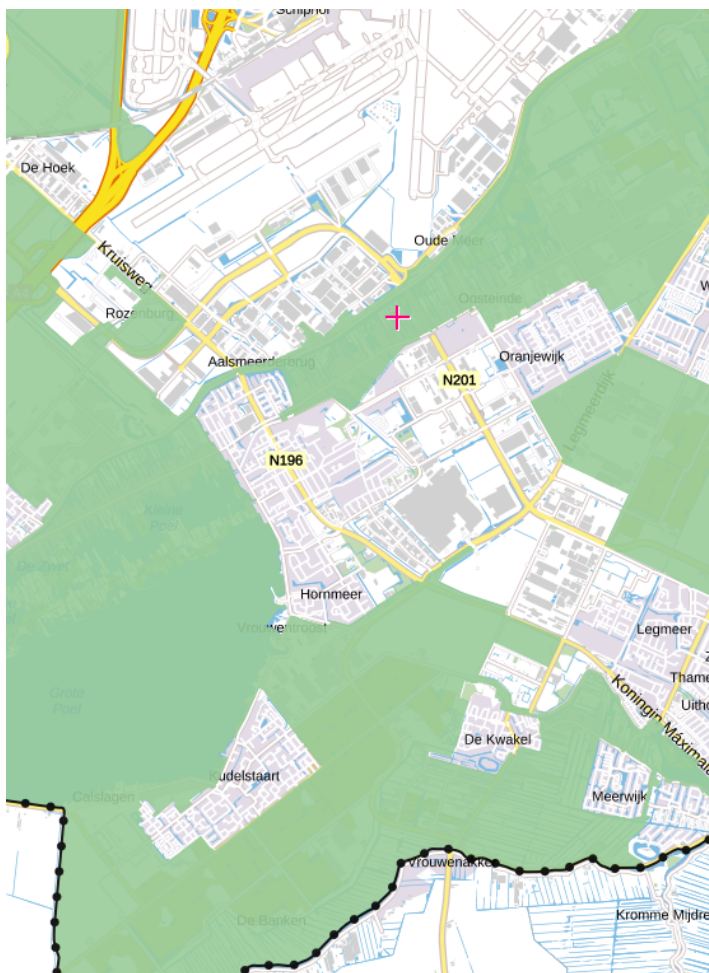
Artikel 1.1.1 lid 1h Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) definieert BSG als volgt:

Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Met ingang van 16 november jl. is de provinciale Omgevingsverordening in werking getreden.

Belangrijke artikelen uit deze Omgevingsverordening waarmee rekening dient te worden gehouden voor het formuleren van een ruimte -voor-ruimte regeling is in het hiernavolgende opgenomen. In de Omgevingsverordening worden alle gebieden binnen MRA landelijk gebied beperkt in nieuwe bouw mogelijkheden (zoals hieronder aangegeven op de kaart). Vervolgens wordt in de artikelen 6.4, 6.5 en 6.9 uitgelegd aan welke regels nieuwe ontwikkelingen binnen MRA landelijk gebied moeten voldoen.



Afbeelding 1: MRA-landelijk gebied in groen (bron: Omgevingsverordening NH)

Definities:

bestaand stedelijk gebied: gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening

stedelijke functies: functies die verband houden met wonen, bedrijven, voorzieningen, stedelijk water en stedelijk groen

kleinschalige ontwikkeling: nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in [artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening](#)

kleinschalige woningbouwontwikkeling: nieuwe bebouwing voor de functie wonen die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in [artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening](#)

Artikel 6.4 Kleinschalige ontwikkelingen

Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien:

- a. op de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Dit artikel richt zich op kleinschalige ontwikkelingen, niet zijnde kleinschalige woningbouwontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen voor stedelijke functies die naar aard en omvang zodanig beperkt zijn dat zij geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn. Op basis van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt als vuistregel dat de omvang beperkt is tot 500 m² bouwoppervlak. Het uitgangspunt is dat kleinschalige ontwikkelingen voor stedelijke functies niet mogelijk zijn binnen het werkingsgebied landelijk gebied. De gedachte hierachter is dat voor deze ontwikkelingen een plek is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit artikel bevat een uitzondering op dit uitgangspunt voor kleinschalige ontwikkelingen, niet zijnde kleinschalige woningbouwontwikkelingen. In het artikel staan de voorwaarden waaraan een kleinschalige ontwikkeling moet voldoen. In de eerste plaats moet op de betreffende locatie al een stedelijke functie met bouw mogelijkheden zijn toegestaan. De ontwikkeling mag plaatsvinden op het betreffende bouwperceel of daarbuiten, zolang de bouw mogelijkheden niet worden vergroot. Het aantal burgerwoningen mag niet toenemen.

Artikel 6.5 Voormalige agrarische bouwpercelen

1. Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswooning(en) en uitgezonderd kassen, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgesichte paardenhouderij of zorgfuncties indien:

- a. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;
- b. deze functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperkt;
- c. buitenopslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan;
- d. deze functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- e. benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
- f. in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties, en;
- g. in geval van recreatiefuncties permanente bewoning wordt verboden.

2. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen over de aard en omvang van de in het eerste lid genoemde functies.

Dit artikel ziet op functiewijzigingen op een voormalig agrarisch bouwperceel, dus na bedrijfsbeëindiging. Het artikel voorziet in een aantal specifieke functies die zich kunnen vestigen in de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Hierbij gelden een aantal voorwaarden vanuit ruimtelijke inpassing. Bij beëindiging van een agrarisch bedrijf zijn naast de functies voorzien in dit artikel ook een aantal andere mogelijkheden. Uiteraard kan het agrarisch bedrijf worden opgevolgd door een ander agrarisch bedrijf. Hierbij geldt artikel 6.33.

Daarnaast is op het betreffende agrarisch bouwperceel een agrarisch aanverwant bedrijf mogelijk. Zie artikel 6.33, derde lid.

Artikel 6.9 MRA landelijk gebied

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of het agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
 - b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
 - c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
 - d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
3. In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
4. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Dit artikel richt zich op het onder voorwaarden toestaan van woningbouw in het werkingsgebied MRA landelijk gebied. Kleinschalige woningbouwontwikkeling op locaties waar nog geen bouwperceel is, is daarbij uitgesloten. Wel is bij beëindiging van agrarische bedrijven of bij beëindiging van stedelijke functies het mogelijk om kleinschalige woningbouw toe te staan in de vorm maximaal 2 woningen als vervolgfunctie bij bijvoorbeeld voormalige agrarische bouwpercelen (VAB's). De regeling geldt ook voor transformatie van stedelijke functies met bebouwing, zoals een bedrijf, een horecafunctie of een maatschappelijke functie, naar wonen.

Lid 1 Dit lid bevat een verbod op kleinschalige woningbouw binnen het werkingsgebied MRA landelijk gebied. Dit betekent dat kleinschalige woningbouw (huidige jurisprudentie tot en met 11 woningen) is uitgesloten, tenzij gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheden in de volgende leden. Lid 2 Voor een functiewijziging naar wonen op een perceel met een bestaande stedelijke functie of een agrarisch bouwperceel hanteren wij een maximum van twee burgerwoningen. Wij stellen dit maximum omdat wij verdere verstedelijking van het landelijk gebied geen wenselijke ontwikkeling achten. De gedachte hierachter is dat voor een kleinschalige ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld enkele woningen, vaak ruimte is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Onder voorwaarden is een maximum aantal van twee burgerwoningen toegestaan. De voorwaarde ziet op een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van bestaande (bedrijfs-) bebouwing. Verder geldt als voorwaarde dat de nieuwe burgerwoningen de bestaande bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven niet mag beperken. Omgevingsverordening NH2020 169 Lid 3 In het tweede lid zijn regels opgenomen ter bevordering van het wegnemen van burgerbewoning uit de glastuinbouwconcentratiegebieden. Dergelijke bewoning staat herstructurering van deze gebieden vaak in de weg. Dit artikellid biedt de ruimte om een bestaande burgerwoning uit het glastuinbouwconcentratiegebied weg te bestemmen en aansluitend op bestaande dorpslinten een nieuw bestemmingsvlak voor wonen toe te voegen. Het gaat hierbij om 1 op 1 vervanging. Lid 4 Dit lid is specifiek bedoeld voor stolpboerderijen of andere karakteristieke boerderijen. Deze panden zijn vaak te groot om daarin maar 1 woning te realiseren (of 2 woningen indien andere opstallen kunnen worden gesloopt). Het is vanuit landschap en cultuurhistorie wenselijk om een mogelijkheid te bieden de karakteristieke boerderij te behouden en hiervoor een nieuwe functie te kunnen vinden. Dit lid maakt het mogelijk om meerdere woningen te realiseren in een dergelijke boerderij. Er is bewust voor gekozen om 'karakteristieke boerderij' niet te definiëren

als begripsbepalingen. Dit kan om een monument gaan, maar het kan ook om een ander beeldbepalend pand gaan. Het is aan de betrokken gemeente om in de concrete situatie te bepalen of sprake is van een karakteristieke boerderij.

3.3 Structuurvisie Tussen de Linten

In het onderstaande wordt de Structuurvisie Tussen de Linten, vastgesteld d.d. 4 december 2020 uitgelicht omdat deze visie handvaten biedt voor nieuwe ontwikkelingen voor kleinschalige woningbouw. De structuurvisie vormt een toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in drie deelgebieden: 1) het meest westelijk gebied waar tuinbouw, kleinschalige arbeidsextensieve bedrijvigheid en duurzame energievoorziening mogelijk is; 2) het gebied begrensd door Aalsmeerderweg, Hoge Dijk, Machineweg en Kerkweg. In dit gebied zijn behalve tuinbouw passende kleinschalige bedrijven mogelijk, duurzame energie en kleinschalige woningbouw onder voorwaarden van geluidsadaptief bouwen. 3) Het gebied begrensd door Aalsmeerderweg, Kerkweg, Hoge Dijk en plangebied Schinkeldijkje. In dit gebied is kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk. Enkel deelgebied 1 ligt in BSG de rest ligt buiten BSG en wordt volgens de Omgevingsverordening aangeduid als MRA-landelijk gebied.



Afbeelding 2: Paspootgebieden 1,2 en 3 (bron: Structuurvisie Tussen de Linten)

Als algemeen uitgangspunt voor ontwikkelingen geldt: het faciliteren van transformatie/nieuwbouw alleen afweegbaar is, indien het bijdraagt aan het verbeteren van de kwaliteit/openheid/belevingswaarde van het gebied door sloop van verouderde bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt als uitgangspunt qua programma:

- Dat per saldo het bebouwd oppervlakte afneemt (of bij glastuinbouwbestemming, de betreffende rechten ingewisseld worden) en
- Dat er niet meer bebouwing wordt toegevoegd dan strikt noodzakelijk is om de financiële businesscase sluitend te krijgen.

De mogelijkheden voor wonen per deelgebied

In het onderstaande wordt de ontwikkelingsmogelijkheden om wonen toe te staan per deelgebied uitgewerkt.

Paspoot deelgebied 1 (begrensd door Aalsmeerderweg, Hoge dijk en Burgemeester Brouwerweg) Binnen LIB-zone 3 zijn geen mogelijkheden voor het toevoegen van extra woningen.

- Woningbouw binnen de LIB-zone 4 wordt gerealiseerd binnen de grenzen van wat wettelijk is toegestaan. Het gaat hierbij om uitgangspunten voor woningaantallen, maar ook om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, onder andere gelet op geluid en gezondheid. De gemeente Aalsmeer heeft een onderzoek laten verrichten naar de mogelijkheden voor geluidadaptief bouwen in 'Tussen de Linten'. Met de hierin opgenomen voorstellen kan een zo goed mogelijk binnenklimaat gerealiseerd worden. Overlast van industrielawaai rond Schiphol-oost is voornamelijk afkomstig van proefdraaiende vliegtuigen. Ondanks dat het proefdraaigeluid waarschijnlijk laag is in Tussen de Linten, zal ook dit aspect verder moeten worden onderzocht.

Paspoort deelgebied 2: (begrensd door Aalsmeerderweg, Hoge Dijk, Machineweg en Kerkweg)

- Woningbouw binnen de LIB –zones 4 en 5 wordt gerealiseerd binnen de grenzen van wat wettelijk is toegestaan. Het gaat hierbij om uitgangspunten voor woningaantallen, maar ook om het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, onder andere gelet op geluid en gezondheid. De gemeente Aalsmeer heeft een onderzoek laten verrichten naar de mogelijkheden voor geluidadaptief bouwen 'Tussen de Linten'. Met de hierin opgenomen voorstellen kan een zo goed mogelijk woonklimaat gerealiseerd worden. Ondanks dat het proefdraaigeluid waarschijnlijk laag is Tussen de Linten, zal ook dit aspect verder moeten worden onderzocht. Er zijn mogelijkheden zowel ter opvulling van gaten in het lint, maar ook planmatig is ontwikkeling van woningen denkbaar op het achterterrein.
- Bij voorkeur wordt in dit gebied gebouwd voor doelgroepen die minder geluidgevoelig zijn, zoals jongeren en ouderen. De woningen worden bij voorkeur in de huursector gerealiseerd, zodat mensen makkelijker kunnen verhuizen, mochten zij toch meer hinder ondervinden dan van te voren ingeschat. Ook tijdelijke woonvormen zijn een mogelijkheid.

Paspoort deelgebied 3 (begrensd door Aalsmeerderweg, Kerkweg, Hoge Dijk en plangebied Schinkeldijkje)

- In dit gebied zijn mogelijkheden voor kleinschalige woningbouwontwikkeling, bijvoorbeeld bij een bedrijfsbeëindiging of ter plaatse van leegstaande kassen. Er zijn mogelijkheden zowel ter opvulling van gaten in het lint, maar ook planmatig is ontwikkeling van woningen denkbaar op het achterterrein. Ook hier geldt dat alleen meegewerkt wordt aan een woningbouwinitiatief door de gemeente wanneer er een goede woonkwaliteit (o.a. blijkend uit de feitelijke geluidsbelasting) kan worden gerealiseerd. De gemeente Aalsmeer heeft een onderzoek laten verrichten naar de mogelijkheden voor geluidadaptief bouwen 'Tussen de Linten'. Met de hierin opgenomen voorstellen kan een zo goed mogelijk binnenklimaat gerealiseerd worden. Overlast van industrielawaai rond Schiphol-oost is voornamelijk afkomstig van proefdraaiende vliegtuigen. Ondanks dat het proefdraaigeluid waarschijnlijk laag is 'Tussen de Linten', zal ook dit aspect verder moeten worden onderzocht.
- Omdat de geluidshinder in dit deelgebied iets beperkter is dan in deelgebied 2, zijn hier woningen voor alle doelgroepen denkbaar. Mits passend conform de functionele en ruimtelijke uitgangspunten.

Eisen voor nieuwe ontwikkelingen

In het algemeen geldt het volgende vanuit de structuurvisie met het oog op een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling:

- Nieuwe ontwikkelingen moeten in lijn zijn met de bestaande stedenbouwkundige structuur.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij goot- en bouwhoogten in de omgeving.
- Seriematige woningbouw is niet wenselijk.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn ondergeschikt aan lintbebouwing
- Materiaalgebruik moet op elkaar en op de omgeving afgestemd worden.
- Parkeren moet zoveel mogelijk uit het zicht plaatsvinden.
- Er moet ruime aandacht zijn voor groen en spelen op verschillende schaalniveaus.

3.4 Structuurvisie Uiterweg

In de Structuurvisie Uiterweg is een ruimte-voor-ruimte regeling opgenomen. 'Op basis van deze regeling kunnen leegstaande kassen worden verwijderd en in een verhouding van 1:25 worden vervangen door recreatieverblijven of andere rode functies die passen in de basisstrategie. De opschoning en 'ontstening' die hiermee samenhangt levert een belangrijke kwaliteitswinst op.'

4. Beperkende werking LIB en Omgevingsverordening

Op de gronden gelegen binnen LIB3 zijn enkel kantoren/bedrijven mogelijk. Voor de gronden gelegen binnen LIB4 en LIB5 geldt dat onder voorwaarden het toevoegen van nieuwe woningen mogelijk is.

Voorts geldt dat onder de Provinciale Ruimtelijke Verordening de gemeente nog kon betogen dat een locatie binnen BSG was gelegen, om hier vervolgens een stedelijke functie toe te staan. Met de regels binnen het werkingsgebied 'MRA-landelijk gebied' is deze route niet meer mogelijk.

Binnen het 'MRA – landelijk gebied' biedt de provincie in het geheel geen mogelijkheden voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen. Hieronder worden verstaan woningbouwontwikkelingen tot en met 11 woningen. Uitzonderingen zijn die gevallen waarbij sprake is van een *functiewijziging* van een reeds bestaande stedelijke functie of een agrarisch bouwperceel naar wonen. Hierbij geldt wel een maximum van twee nieuw toe te voegen burgerwoningen.

Daarnaast is er de bijkomende randvoorwaarde dat zowel bij de stedelijke functie als het agrarisch bouwperceel sprake moet zijn van het saneren tenminste één (planologisch) bestaande bedrijfswoning. En daarbovenop geldt de randvoorwaarde dat de tweede burgerwoning alleen mogelijk is indien meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Concreet betekent dit dat in die gevallen waarin planologisch geen bedrijfswoning toegestaan is, deze functiewijziging ook niet tot de mogelijkheden behoort. Ook niet wanneer er 1.500 m² bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Deze Omgevingsverordening is daarmee strenger dan de voorheen geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Gezien het voorgaande is de stringente regeling vanuit de provincie een belemmering voor het opstellen van een ruimte-voor-ruimte regeling. Een dergelijke regeling zal een vertaling worden van de provinciale regels en zal de gemeente Aalsmeer nog meer beperken in het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen.

5. Conclusie

Gelet op deze strengere regelgeving vanuit de provincie en de belemmeringen die al door het LIB worden veroorzaakt, is een transformatieregeling zoals de voorgestelde ruimte-voor-ruimte regeling niet wenselijk en zal enkel meer beperkend werken omdat de regeling een vertaling is van de regels uit de Omgevingsverordening.

Het is van belang dat de gemeente actief een overzicht bijhoudt van initiatieven in het MRA Landelijk Gebied. De strategie zal moeten zijn dat lopende ontwikkelingen onder de aandacht moet worden gebracht bij de provincie om de projecten doorgang te laten vinden ondanks de stringente regelingen onder de Omgevingsverordening.