
Ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Kamerverhuur en hospitaverhuur

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Midden-Groningen publiceert hierbij het ontwerp wijzigingsbesluit (Omgevingsplan gemeente Midden-Groningen) op het omgevingsplan.

Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Midden-Groningen" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad en lokale huis-aan-huisbladen.
Aldus besloten door Gemeente Midden-Groningen, 8 januari 2026.

Gemeente Midden-Groningen

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
3. Bijlage IV bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.1 van dit omgevingsplan.
4. Bijlage VI bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.2 van dit omgevingsplan.
5. Bijlage VIII bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 20.1 van dit omgevingsplan.
- 5 6. Bijlage ~~VIII~~ IX bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.3 van dit omgevingsplan.

B

Hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 20 THEMA'S EN GEMEENTEBREDE WIJZIGINGEN TIJDENS TRANSITIEFASE

[Gereserveerd]

Afdeling 20.1 Kamerverhuur en hospitaverhuur

Paragraaf 20.1.1 Algemeen

Artikel 20.1 Toepassingsbereik

Afdeling 20.1 gaat over kamerverhuur en hospitaverhuur.

Artikel 20.2 Voorrangsbepaling

De regels in deze afdeling gaan voor op de regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan.

Artikel 20.3 Aanvullende aanvraagvereisten uit bruidsschat van toepassing verklaren

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van deze afdeling 20.1.

Paragraaf 20.1.2 Gebruiksactiviteiten

Artikel 20.4 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op kamerverhuur en hospitaverhuur.

Artikel 20.5 Hospitaverhuur

hospitaverhuur bij woningen, niet zijnde een bedrijfswoning, is toegestaan, mits:

- a. maximaal 2 wooneenheden aan maximaal 2 personen in een woning worden verhuurd;
- b. de verhuurder (de hospita) hoofdbewoner is;
- c. de verhuurder (de hospita) minimaal 50% van de woonoppervlakte van de woning zelf bewoont onder exclusief gebruiksrecht;
- d. sprake is van langdurige verhuur van ten minste 6 maanden, met dien verstande dat toeristische verhuur is verboden.

Artikel 20.6 Omgevingsvergunning kamerverhuur

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken voor kamerverhuur.
2. De omgevingsvergunning wordt verleend als:
 - a. de aanvraag ziet op een woning, niet zijnde een bedrijfswoning, binnen H20 - omgevingsvergunning kamerverhuur;
 - b. de kamerverhuur naar het oordeel van het bevoegd gezag niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in het gebouw en de omgeving van het gebouw waar de kamerverhuur plaatsvindt;
 - c. naar het oordeel van het bevoegd gezag geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
 - d. maximaal één persoon per wooneenheid wordt gehuisvest.
3. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat als bedoeld in het tweede lid, maakt het bevoegd gezag gebruik van de 'Beleidsregels kamerverhuur en hospitaverhuur gemeente Midden-Groningen' (***vastgesteld op XX; PM gemeente; dynamische verwijzing ipv bijvoegen bij regels***), dan wel het beleid dat daarvoor in de plaats treedt.
4. De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van ten hoogste 5 jaar, tenzij naar het oordeel van het bevoegd gezag een kortere termijn dan 5 jaar passender is.
5. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de voorschriften worden verbonden, als bedoeld in de 'Beleidsregels kamerverhuur en hospitaverhuur gemeente Midden-Groningen' (***vastgesteld op XX; PM gemeente***), dan wel het beleid dat daarvoor in de plaats treedt.

Paragraaf 20.1.3 Overgangsrecht Kamerverhuur en hospitaverhuur

Artikel 20.7 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het overgangsrecht voor gebruik en voor bouwen in het gebied waar afdeling 20.1 op ziet.

Artikel 20.8 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 20.1 en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met de wijziging van dit omgevingsplan strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de wijziging van dit omgevingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 20.1 voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 20.9 Overgangsrecht bouwactiviteiten

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 20.1 aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd op grond van een omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteit bouwwerken en afwijkt van deze wijziging, mag, onder de voorwaarden dat de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, onder de voorwaarden dat de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 20.1, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

C

Het opschrift van paragraaf 21.3.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.3.5~~ 21.3.4 Aanlegactiviteiten

D

Het opschrift van artikel 21.66 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.66~~ 21.63 Toepassingsbereik

E

Het opschrift van artikel 21.67 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.67~~ 21.64 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

F

Het opschrift van paragraaf 21.3.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.3.4~~ 21.3.5 Overgangsrecht Slochteren - Hoofdweg 200/202

G

Het opschrift van artikel 21.63 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.63~~ 21.65 Toepassingsbereik Slochteren - Hoofdweg 200/202

H

Het opschrift van artikel 21.64 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.64~~ 21.66 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten Slochteren - Hoofdweg 200/202

I

Het opschrift van artikel 21.65 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.65~~ 21.67 Overgangsrecht bouwactiviteiten Slochteren - Hoofdweg 200/202

J

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>afwijking bijbehorende bouwwerken</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/0aeac27f2f724baf-aa00d35d04a774e7/nld@2025-11-10;15083010
<i>Breedte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/052da1c919154c00b5e138f68b41d396/nld@2025-01-09;13440477
<i>Diepte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/a249b5ebb6fc43349fc3e590b3ef09b7/nld@2025-01-09;13440477
<i>gevellijn</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/ee4777d044524b74a2cc25320634a943/nld@2025-11-10;15083010
<u>H20 - omgevingsvergunning kamerverhuur</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/9aee19864c944e84b27d285bf1b3896e/nld@2025-12-18;07341407
<i>H21 - aanlegactiviteiten - Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/999d9d9ac5d845968baeeb94d6409b9d/nld@2025-01-09;13440477
<i>H21 - Archeologisch waardevol gebied - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regdata/gm1952/2024/a92bc0b2481147c1bff94c60ce2ab-da9/nld@2024-11-26;10054342
<i>H21 - Bouwvlak - Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/8f8dd42da7094b3dbf8e126f48f99c64/nld@2025-01-09;13440477
<i>H21 - bouwvlak - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regdata/gm1952/2024/32f033dd45914d3e9bb7ba1afb-baa530/nld@2024-11-26;10054342
<i>H21 - Bouwvlak - Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/61d4764f5bc2438a9e4ec277883e980f/nld@2025-11-10;15083010
<i>H21 - Hobbymatig paarden houden - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regdata/gm1952/2024/a9bf441b321546afa148b5dae67b3c91/nld@2024-11-26;10054342
<i>H21 - Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/27b28b1efe1541f485e014b2acdffa/nld@2025-01-09;13440477
<i>H21 - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regdata/gm1952/2024/b27ed265f6e6403f9d0ffa1a7ecde-be1/nld@2024-11-26;10054342
<i>H21 - Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/321a607c5e8143da-be0464dfc15d05ba/nld@2025-11-10;15083010
<i>H21 - Wonen - Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/81cdd77bcd0b483a8c3c4e6be32c04b4/nld@2025-01-09;13440477
<i>H21 - Wonen - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regdata/gm1952/2024/a13a3f0ea8b9494dad189cb4e834383b/nld@2024-11-26;10054342

<i>H21 - Wonen - Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/7ab51467ca2e42a2984359564a4462ef/nld@2025-11-10;15083010
<i>H21 – aanlegactiviteiten - Slochteren - Hoofdweg 200/2022</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/ea906b63b1564c00a3339457d67c1c6f/nld@2025-11-10;15083010
<i>Maximum aantal wooneenheden</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/5e4ef72471bb44e2ace240a662fa4b52/nld@2025-11-10;15083010
<i>maximum bouwhoogte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/03aef-fec19af48c984a4d726e33e79a2/nld@2025-11-10;15083010
<i>maximum dakhelling</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/aecc48fea2d5495a8ed45e79adf6ce75/nld@2025-11-10;15083010
<i>maximum goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/acbc07159d3e4aaf8bd1865b87ee1d1c/nld@2025-11-10;15083010
<i>minimum dakhelling</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/a3ac6dca24744542a4cc873c5f10cbf8/nld@2025-11-10;15083010 <u>/join/id/regdata/gm1952/2025/a3ac6dca24744542a4cc873c5f10cbf8/nld@2025-12-18;07341407</u>
<i>nokrichting evenwijdig aan rooilijn</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/97bc75a5b1274f00878759007016261b/nld@2025-01-09;13440477
<i>twee-aaneen</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/71c6e074908f4db78c2e4fad4a6777f3/nld@2025-11-10;15083010
<i>vrijstaand</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/92fa58e83b504ecb9e3a114a198173f2/nld@2025-11-10;15083010
<i>Wonen Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/ba8797f93ff2472a9922f4902ba0a7a2/nld@2025-01-09;13440477
<i>Wonen Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regdata/gm1952/2024/fc8a6d6e4f774b1ca014dff4e42958d/nld@2024-11-26;10054342
<i>Wonen Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/efa0635d4c0c461e942009552ac7a809/nld@2025-11-10;15083010
<i>zadeldak</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/7799a64bd2b14dd68931d05dd0873813/nld@2025-11-10;15083010

K

Na bijlage VII wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage VIII Bij artikel 1.1, vijfde lid van dit omgevingsplan (begrippen)

<u>bouwen</u>	bouwen als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;
<u>bouwwerk</u>	bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;
<u>hospitaverhuur</u>	bij hospitaverhuur wonen de huurder en verhuurder (de hospita) feitelijk en permanent in dezelfde woning, maar vormen ze geen gemeenschappelijk huishouden. Wel delen ze voorzieningen, zoals de keuken, de badkamer en het toilet.
<u>huishouden</u>	een zelfstandig persoon dan wel een samenwonend persoon of groep van personen met een mate van verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een complex van ruimte gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;
<u>kamerverhuur</u>	de verhuur van wooneenheden. Dit houdt in dat de bewoners een eigen kamer hebben, maar één of meerdere voorzieningen delen met anderen. De woning en de woonvoorzieningen worden gezamenlijk gebruikt door de verschillende huurders. Woningdelen en hospitaverhuur vallen niet onder het begrip kamerverhuur;
<u>tijdelijke deel van dit omgevingsplan</u>	tijdelijke deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet;
<u>wonen</u>	het verblijf houden of gehuisvest zijn in een woning;
<u>woning</u>	een complex van ruimten, blijkens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (niet-meervoudige woning);
<u>woningdelen</u>	het delen van een woning door twee, maximaal drie personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren maar wel gezamenlijk een zelfstandig woning huren/kopen;
<u>wooneenheid</u>	een tot bewoning bestemd gebouw of onderdeel van een gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning, voldoet aan alle criteria die van toepassing zijn op woningen, behalve aan het hebben van een keuken en/of een toilet en/of een douche waarbij de aan de wooneenheid ontbrekende voorzieningen wel als gemeenschappelijke voorzieningen ter compensatie moeten zijn gelegen in hetzelfde gebouw.

L

Het opschrift van bijlage VIII wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage VIII IX Bij artikel 1.1, vijfde zesde lid van dit omgevingsplan (begrippen)

M

Na sectie ' Begripsbepalingen' worden negen secties ingevoegd, luidende:

Artikel 20.1 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welk onderwerp de afdeling van toepassing is.

Artikel 20.2 Voorrangsbepaling

Voorafgaand aan de wijziging van dit omgevingsplan waren er regels van toepassing op dit te ontwikkelen gebied. Die regels staan in onder andere ruimtelijke besluiten, bijvoorbeeld bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en inpassingsplannen zoals we deze kennen onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke besluiten maken tijdens de transitiefase (de fase waarbinnen de gemeenten de tijd krijgen om hun oude ruimtelijke plannen om te zetten naar het definitieve omgevingsplan, loopt voor zover nu bekend tot 1-1-2032) deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet en artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet. De gemeente Midden-Groningen heeft de keuze gemaakt om in het geval van het mogelijk maken van een ontwikkeling door een wijziging van het omgevingsplan niet alle ruimtelijke regels te laten vervallen (de Pons), maar te werken met voorrangsregels. Deze voorrangsbepaling geeft aan wat de verhouding van deze afdeling is ten opzichte van de ruimtelijke besluiten in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

De regels uit alle ruimtelijke besluiten, die onderdeel zijn van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, zijn niet van toepassing als deze afwijken van (in strijd zijn met) de regels in deze afdeling.

Artikel 20.3 Aanvullende aanvraagvereisten uit bruidsschat van toepassing verklaren

In paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit voormalige bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op de in deze afdeling 20.1 opgenomen vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten. De aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat worden van overeenkomstige toepassing verklaard op deze afdeling.

Artikel 20.4 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welk onderwerp de paragraaf van toepassing is.

Artikel 20.5 Hospitaverhuur

Dit artikel geeft de voorwaarden waaronder hospitaverhuur is toegestaan. Het begrip hospitaverhuur is ook gedefinieerd in de begrippenlijst.

Artikel 20.6 Omgevingsvergunning kamerverhuur

Dit artikel stelt kamerverhuur vergunningplichtig en geeft hierbij beoordelingsregels. Het begrip kamerverhuur is ook gedefinieerd in de begrippenlijst.

Artikel 20.7 Toepassingsbereik

In deze paragraaf is het overgangsrecht voor het gebruik en voor het bouwen opgenomen.

Artikel 20.8 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

Het gebruik dat al bestond voordat de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 20.1 inwerking is getreden, mag worden voortgezet, tenzij het gebruik al niet legaal was onder het voorheen geldende bestemmingsplan.

Artikel 20.9 Overgangsrecht bouwactiviteiten

De bouwwerken die al aanwezig of in uitvoering zijn voordat de wijziging van dit omgevingsplan door toevoegen van afdeling 20.1 inwerking is getreden, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd dan wel geheel worden vernieuwd of veranderd na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit bijvoorbeeld bij brand. Dit geldt niet voor illegale bouwwerken.

N

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.59 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen Slochteren - Hoofdweg 200/202

Een hoofdgebouw mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan deze algemene regels en de beoordelingsregels in artikel 22.29. Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel 22.26. Dit artikel geeft invulling aan artikel 22.29, eerste lid voor zover het gaat om het bouwen van een hoofdgebouw. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel 22.35. Wat een hoofdgebouw is, is opgenomen in de begripsbepalingen in artikel 1.1, ~~vijfde~~zesde lid.

O

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.60 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken Slochteren - Hoofdweg 200/202

Een bijbehorend bouwwerk mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 22.29. Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel 22.26. Dit artikel geeft invulling aan artikel 22.29, eerste lid voor zover het gaat om het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel 22.35. Wat een bijbehorend bouwwerk is, is opgenomen in de begripsbepalingen in artikel 1.1, ~~vijfde~~zesde lid.

P

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.61 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde Slochteren - Hoofdweg 200/202

Een bijbehorend bouwwerk mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 22.29. Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel 22.26. Dit artikel geeft invulling aan artikel 22.29, eerste lid voor zover het gaat om het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel 22.35. Wat een bouwwerk, geen gebouw zijnde is, is opgenomen in de begripsbepalingen in artikel 1.1, ~~vijfde~~zesde lid.

Q

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.66~~21.63 Toepassingsbereik

R

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.67~~21.64 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

S

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.63~~21.65 Toepassingsbereik Slochteren - Hoofdweg 200/202

T

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.64~~21.66 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten Slochteren - Hoofdweg 200/202

U

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.65~~21.67 Overgangsrecht bouwactiviteiten Slochteren - Hoofdweg 200/202

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Midden-Groningen wenst kamerverhuur en hospitaverhuur te reguleren. De gemeente stelt hiervoor gelijktijdig beleidsregels en een wijzigingsbesluit op, om het omgevingsplan met regels over dit onderwerp aan te vullen.

Hospitaverhuur (inwonen)

Hospitaverhuur wordt toegestaan bij woningen (niet zijnde bedrijfswoningen). Bij hospitaverhuur verhuurt een huurder of eigenaar-bewoner een deel van de woning waar hij zelf woont aan maximaal twee andere personen. De eigenaar of de huurder die onderverhuurt is de hoofdbewoner van de woning en bewoont minimaal 50% van de woonoppervlakte van de woning onder exclusief gebruiksrecht.

Ook hier gaat het om zeer beperkte aantallen. Om deze redenen heeft hospitaverhuur een andersoortige impact op de fysieke leefomgeving, eentje die veel minder overlast veroorzaakt. De gemeente Midden-Groningen heeft dan ook geen noodzaak gezien aanvullend (beleids)regels te stellen over hospitaverhuur.

Hospitaverhuur wordt onder voorwaarden toegestaan in de hele gemeente.

Kamerverhuur

In de gemeente worden (al dan niet legaal) kamers verhuurd door vastgoedeigenaren. Kamers voorzien in een behoefte aan goedkope woonruimte voor specifieke doelgroepen, zoals (studerende) jongeren, arbeidsmigranten en spoedzoekers. Door kamerverhuur worden woningen voor 'reguliere bewoning' aan de voorraad onttrokken. Daarnaast brengt kamerverhuur risico's met zich mee ten aanzien van veiligheid en overlast. De praktijk in Midden-Groningen is dat de regels rond kamerverhuur(panden) nog gebaseerd zijn op de regelingen van de voormalige gemeenten. De gemeente wil vanuit het oogpunt van het voorkomen van schaarste op de woningmarkt, veiligheid voor huurders en leefbaarheid van buurten kamerverhuur reguleren. Om kamerverhuur goed te kunnen regelen is het ook noodzakelijk duidelijk te maken wat daaronder wordt verstaan. Ook is het van belang te duiden wat het onderscheid is tussen kamerverhuur en hospitaverhuur (inwonen).

Concentraties van kamerverhuur in woongebieden gaan gepaard met verschillende problemen. Zo leidt kamerbewoning en de daarmee vaak gepaard gaande verschillen in leefstijlen tot woonverdichting en meer druk op de omgeving. Dit kan leiden tot aantasting van de woonkwaliteit van de omgeving. Voor arbeidsmigranten, maar ook voor andere kwetsbare groepen inwoners die door hun situatie geen reguliere woning kunnen huren, is kamerverhuur een oplossing voor een tijdelijke woonbehoefte. Met deze doelgroepen is ook een link gelegd naar de problemen die kamerverhuur met zich mee kan brengen. In de afgelopen jaren kwamen steeds vaker kamerverhuurgerelateerde overlastmeldingen binnen. Het gaat bijvoorbeeld om geluidsoverlast, alcohol- en drugsgebruik, overvolle containers, brandonveilige situaties, parkeeroverlast van fietsen en auto's en de verwaarlozing van de woning en/of tuin. Bovendien is kamerverhuur in dit soort gevallen vaak een noodoplossing die geen recht doet aan de specifieke woonbehoefte. Ook zijn gevallen bekend van slechte leefomstandigheden door minimale voorzieningen en situaties die niet voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (o.a. brandveiligheid). Daarnaast kan kamerverhuur ten koste gaan van de kansen van starters op de woningmarkt.

De kamergewijze verhuur zorgt bovendien voor een waardedaling van woningen in de directe omgeving van deze panden. Door de waardedaling trekken de woningen weer meer kamerverhuursituaties aan en er ontstaat hierdoor een neerwaartse spiraal. Dit tast de leefbaarheid aan.

De vergunningplicht voor kamerverhuur gaat overlast tegen, bijvoorbeeld geluidsoverlast, parkeeroverlast en verwaarlozing van de woning of de tuin. Ook draagt de vergunningplicht bij aan een betere huurdersbescherming en gaat het waardedalingen van woningen (in de directe omgeving) tegen.

Dit wijzigingsbesluit voorziet in het zodanig aanvullen van de omgevingsplanregels, dat kamerverhuur niet (meer) toegestaan is bij woningen (niet zijnde bedrijfswoningen). De vergunningplicht op kamerverhuur geldt voor de hele gemeente.

Er komt een vergunningplicht te gelden. Kamerverhuur is slechts per (binnenplanse) omgevingsvergunning toegestaan. De mogelijkheid tot het kunnen gebruikmaken van deze (binnenplanse) omgevingsvergunning voor kamerverhuur is beperkt tot enkel een deel van de kernen van Sappemeer, Hoogezand, Siddeburen en Muntendam. Deze gebieden zijn op de kaart weergegeven in paragraaf 1.3.

Verhouding tussen de beleidsregels en het wijzigingsbesluit

De tegelijkertijd vastgestelde beleidsregels gelden als toetsingskader voor de in het omgevingsplan opgenomen vergunningplicht voor kamerverhuur. Zo specificeren de beleidsregels wanneer sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in het gebouw en de omgeving van het gebouw waar de kamerverhuur moet plaatsvinden. De beleidsregels worden separaat vastgesteld.

Voorwaarden kamerverhuur

Zo wordt op hoofdlijnen getoetst aan de volgende voorwaarden:

- De mogelijkheid tot het kunnen gebruikmaken van deze (binnenplanse) omgevingsvergunning voor kamerverhuur is beperkt tot enkel een deel van de kernen van Sappemeer, Hoogezand, Siddeburen en Muntendam. Deze gebieden zijn op de kaart weergegeven in paragraaf 1.3. Ligt de locatie hierbuiten, dan wordt geen vergunning voor kamerverhuur verleend.
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Er wordt maximaal één persoon per wooneenheid gehuisvest.
- Het maximale aantal panden per straat waar kamers worden verhuurd, mag niet meer dan 10% bedragen van het aantal panden in een straat.
- Er moeten meer dan twee niet-kamergewijs verhuurde panden liggen tussen kamergewijs verhuurde panden. Voor woongebouwen geldt dat er tussen twee woningen met kamergewijze verhuur minimaal twee woningen (appartementen) moeten liggen.
- De oppervlakte per te verhuren kamer moet minimaal 15 m² bedragen.
- Er moet in voldoende mate worden voorzien in ruimte voor parkeren; hiervoor wordt aan de richtlijnen uit de CROW getoetst.
- Voor specifiek fietsparkeren: er moet een adequate voorziening aanwezig zijn om de fietsen van de bewoners op eigen terrein te stallen.
- Er moet een degelijke en af te sluiten voorziening voor het deponeren van huishoudelijk afval op eigen terrein aanwezig zijn.
- Er mag geen sprake zijn van een onaanvaardbare geluidhinder. Hiertoe moet akoestisch onderzoek worden verricht.

Tijdelijke vergunning

De vergunningen voor kamerverhuur worden verleend voor een periode van 5 jaar. Het college kan hiervan afwijken en een omgevingsvergunning voor een (nog) kortere termijn verlenen. Na afloop van de termijn van 5 jaar vindt een beoordeling plaats en kan de vergunning worden verlengd op verzoek van de vergunninghouder. Het college beoordeelt dan opnieuw of kamerverhuur niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in het gebouw en de omgeving van het gebouw waar de kamerverhuur plaatsvindt.

Voorschriften bij vergunning voor kamerverhuur

Het college van burgemeester en wethouders kan ook voorschriften verbinden aan de vergunning. In de beleidsregels is opgenomen welke voorschriften in ieder geval opgenomen kunnen worden bij de vergunning voor kamerverhuur. Bijvoorbeeld het voorschrift dat adequate voorziening om de fietsen van de bewoners op eigen terrein te stallen worden gerealiseerd.

Overgangsrecht

Het kan voorkomen dat kamers feitelijk al worden verhuurd. In die gevallen waarbij geen omgevingsvergunning is verleend of strijdigheid ontstaat met het beleid wordt dit onder het overgangsrecht in de toekomst toegestaan voor die situaties waar geen sprake van strijdigheid met het voorgaande bestemmingsplan.

Bibob

Een initiatief voor kamerverhuur wordt getoetst aan de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob), conform het geldende gemeentelijke Bibob-beleid met een negatief resultaat.

Doorvertaling in omgevingsplanregels

Om deze zaken door te voeren in het omgevingsplan, moet het omgevingsplan gewijzigd worden. Met dit wijzigingsbesluit wordt het tijdelijk deel van het omgevingsplan Midden-Groningen gemeentebreed en thematisch gewijzigd.

Deze motivering gaat in op de achtergronden van dit wijzigingsbesluit en de relatie met het wettelijk kader. Naast de motivering is er een toelichting op het omgevingsplan. Deze gaat in op de technische kenmerken van het plan en bevat ook de juridische plantoelichting. Die toelichting is in het wijzigingsbesluit te vinden.

1.2 Het wijzigingsbesluit

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet zorgt voor veranderingen in de wet- en regelgeving rondom ruimtelijke ordening, bouwen, milieu en andere thema's die samenhangen met de fysieke leefomgeving. Een gevolg van de Omgevingswet is dat het instrument 'bestemmingsplan' komt te vervallen. Hiervoor in de plaats is het gemeentebrede omgevingsplan gekomen. Het gemeentelijke omgevingsplan bevat, net als het bestemmingsplan, regels over ruimtelijke ordening, bouwen, aanleggen en slopen. Maar de reikwijdte van het omgevingsplan is breder: ook regels uit gemeentelijke verordeningen, die gaan over de fysieke leefomgeving, komen terecht in het omgevingsplan. Daarnaast bevat het omgevingsplan regels over milieu. Het gaat daarbij vaak om regels die voorheen vanuit de Rijksoverheid werden gesteld, zoals waarden voor geluid. Zulke oude rijksregels worden aangeduid als de 'bruidsschat'. Het planvoornemen wordt getoetst aan deze bruidsschat regels in hoofdstuk 3.

Het omzetten van het oude naar het nieuwe stelsel kost tijd. Het omgevingsplan komt stapsgewijs tot stand. De voorheen geldende bestemmingsplannen zijn van rechtswege omgezet naar een tijdelijk omgevingsplan. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om dit om te zetten naar een gemeentedeekkend omgevingsplan waarin alle rijksregels zijn verwerkt.

De komende jaren zal het tijdelijke deel van het omgevingsplan van Midden-Groningen stapsgewijs worden vervangen door nieuwe regels in het omgevingsplan. Dat gebeurt met wijzigingsbesluiten. Ook met dit wijzigingsplan worden er regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan vervangen door nieuwe regels, die nodig zijn om een voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Dan wel - zoals in voorliggend geval - een gemeentebrede of themagewijze wijziging door te voeren.

1.3 Grens wijzigingsbesluit

Het wijzigingsbesluit omvat het hele gemeentegrondgebied.

Dit wijzigingsbesluit voorziet in het zodanig aanvullen van de omgevingsplanregels, dat kamerverhuur niet (meer) toegestaan is bij reguliere woningen. De vergunningplicht voor kamerverhuur geldt voor de hele gemeente.

Kamerverhuur is slechts per (binnenplanse) omgevingsvergunning toegestaan. De mogelijkheid tot het kunnen gebruikmaken van deze (binnenplanse) omgevingsvergunning voor kamerverhuur is beperkt tot enkel een deel van de kernen van Sappemeer, Hoogezand, Siddeburen en Muntendam. Deze gebieden zijn hieronder op de kaart weergegeven.

Hospitaverhuur wordt onder voorwaarden toegestaan in de hele gemeente bij reguliere woningen.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 toetst het wijzigingsbesluit aan relevante wetgeving en beleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Hierop volgend worden in hoofdstuk 3 de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu behandeld. Hoofdstuk 4 sluit af met een conclusie over de evenwichtige toedeling van de (nieuwe) functies aan de locaties. Hoofdstuk 5 en 6 gaan respectievelijk in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Toetsing aan beleid en regelgeving

2.1 Inleiding

Bij het wijzigen van het omgevingsplan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Een omgevingsplan kan alleen worden gewijzigd als er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De volgende beoordelingsregels uit het Bkl gelden:

- De instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- De instructieregels van de provincie (Provinciale Omgevingsverordening Groningen);
- Eventuele instructiebesluiten van Rijk en provincie;
- De regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Een nadere uiteenzetting van de instructieregels volgt hierna. Verder wordt in de paragrafen een toets gedaan aan het relevante beleid van rijk, provincie, regio, waterschap en gemeente.

2.2 Rijk

2.2.1 Instructieregels

In het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen waarvan het merendeel niet relevant is voor dit planvoornemen. De meest relevante instructieregels betreffen de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu, het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, het behoud van ruimte voor toekomstige functies, het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welke thema's uit het Bkl relevant zijn voor voorliggende ontwikkeling. Er zijn geen thema's relevant voor het wijzigingsbesluit. Hoofdstuk 3 licht dit nader toe.

Figuur 3.1

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor besluit?	Verwijzing paragraaf H4
Veiligheid	5.1.2	Nee	
Waterbelangen	5.1.3	Nee	
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Nee	
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Nee	
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein	5.1.4.2a	Nee	
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	
Trillingen	5.1.4.4	Nee	
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Nee	
Geur	5.1.4.6	Nee	
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Nee	
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Nee	

Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee
Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Nee
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.2	Nee
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Nee
Bebouwingscontour jacht	5.2	Nee
Bebouwingscontour houtkap	5.2	Nee
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee
Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.2	Nee
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.2	Nee

Instructieregels Bkl

2.2.2 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden. Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Doorwerking

De beoogde wijziging betreft geen ontwikkeling op rijksniveau of ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. De ontwikkeling valt daarom buiten de werking en doelstellingen van het rijksbeleid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste wijziging.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

Doel van de provinciale Omgevingsvisie is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, als wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In deze Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

1. RUIMTE:

- Aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Vitale landbouw.

2. NATUUR EN LANDSCHAP

- Beschermen landschap en cultureel erfgoed;
- Vergroten biodiversiteit.

3. WATER

- Waterveiligheid;
- Schoon en voldoende water.

4. MOBILITEIT:

- Bereikbaarheid.

5. MILIEU:

- Tegengaan milieuhinder;
- Gebruik van de ondergrond.

De Omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

Groei en krimp

'Groei en krimp' is een belangrijk thema in de Omgevingsvisie. Groningen is na Utrecht qua inwonertal de tweede groeistad van Nederland. Het inwonertal blijft doorgroeien. In de stad zijn veel bedrijven en voorzieningen geconcentreerd. Ook de mogelijkheden voor toerisme en recreatie zijn toegenomen. De stad heeft door deze ontwikkelingen een grote aantrekkingskracht. Dit stelt ook eisen aan de bereikbaarheid van de stad.

Daar staat tegenover dat de krimp zich door demografische en economische ontwikkelingen verder heeft doorgezet in bijna de gehele provincie en ook steeds dichterbij de stad Groningen komt. Niet overal is dit meteen een vraagstuk: op sommige plaatsen betekent krimp niet veel meer dan een beperkte terugloop in aantal inwoners en een beperkte concentratie van voorzieningen. Wij verwachten in het komend decennium dat dit beeld zich gestaag zal voortzetten. Dit heeft op sommige plaatsen forse consequenties voor de leefbaarheid, de beschikbaarheid van voorzieningen, maar ook voor de waarde van het vastgoed.

De stad Groningen en Hoogezand-Sappemeer vormen onderdeel van de stedelijke regio Groningen-Assen. Hoogezand-Sappemeer heeft ook een belangrijke werkgelegenheids- en woonfunctie. Naast de scheepswerven is er een aantal grote (internationale) technologisch hoogwaardige industriële bedrijven gevestigd.

Dit wijzigingsbesluit is in lijn met de Omgevingsvisie. Het wijzigingsbesluit draagt, zoals paragraaf 1.1 uiteenzet, namelijk bij aan het behoud en/of herstel van de leefbaarheid en de woningvoorraad. Ook gaat het waardedalingen en leegstand tegen.

Ontwerp Omgevingsvisie 2025-2050

Per oktober 2025 ligt de ontwerp Omgevingsvisie 2025-2050 'Dit wordt Groningen' ter inzage. In deze omgevingsvisie legt de provincie vast wat zij wil met de leefomgeving. Ze kijkt daarbij naar 2050, maar beschrijft ook richtinggevende keuzes voor 2035. Het is van belang om met een brede blik naar onze leefomgeving, onze maatschappij en onze economie te kijken. Daarom gaat de visie uit van brede welvaart en

hangt ze samen met de leefbaarheidsvisie en economische visie. Samen vormen deze een compleet toekomstperspectief richting 2035.

Eén van de ambities is een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving, vitale steden en dorpen en een sterke structuur voor innovatie, kennis en werkgelegenheid. Ondanks dat kamerverhuur geen onderdeel is van provinciale opgaven, draagt dit wel bij aan de leefbaarheid en woningvoorraad, zoals eerder gesteld. En daarmee aan de ambities van de provincie.

Dit wijzigingsbesluit is niet strijdig met de nieuwe ontwerp Omgevingsvisie.

2.3.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

De Omgevingsverordening provincie Groningen (hierna Omgevingsverordening) bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen.

Er zijn geen relevante thema's van invloed op het wijzigingsbesluit. Het planvoornemen is daarmee niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Midden-Groningen

Op 2 november 2023 is de Omgevingsvisie Midden-Groningen vastgesteld. De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen met twee doelen:

- Het geeft de stip op de horizon over hoe de gemeente Midden-Groningen omgaat met de ruimtelijke opgaven die op haar afkomen, zoals de noodzaak voor meer woningen, duurzame energie of het vinden van geschikte ruimte voor bedrijven. Dit is vertaald in 8 speerpunten, deze worden hieronder beschreven.
- Daarnaast geeft de Omgevingsvisie het kader hoe de gemeente ideeën en plannen van inwoners of ondernemers zal beoordelen. Dit geldt voor plannen die niet in het Omgevingsplan passen.

De speerpunten van deze omgevingsvisie zijn doelen voor inrichting en gebruik van onze omgeving. De doelen uit de omgevingsvisie helpen om brede welvaart te bereiken. De speerpunten komen voort uit de opbrengsten van de participatie, uit bestaand beleid dat nog steeds belangrijk is en uit trends en ontwikkelingen die om nieuw beleid vragen. De 8 speerpunten van de gemeente Midden-Groningen zijn:

- Veilig en gezonde woon- en leefomgeving uitnodigend voor bewegen en ontmoeten;
- Beleefbare omgeving met behoud en versterking van verschillen in het landschap en kernen en hun karakter/historie;
- Voldoende en betaalbare woningen voor eigen inwoners en voor nieuwe inwoners;
- Ontwikkeling naar een toekomstbestendige landbouw en toekomstbestendig buitengebied met een groeiende betekenis voor recreatie en vrijetijdseconomie;
- Ruimte voor bedrijvigheid en ondernemen in balans met de omgeving en arbeidsmarkt;
- Ontwikkeling naar minder energieverbruik, groene en betaalbare energie;
- Voorsorteren op veranderingen in het klimaat en versterking van de biodiversiteit;
- Goede fysieke én digitale bereikbaarheid en toegankelijkheid.

In dit wijzigingsbesluit wordt ingegaan op het derde speerpunt. Er is een tekort aan woningen, in het bijzonder voor starters en senioren. In het Woningmarktonderzoek Midden-Groningen 2022 wordt verwacht dat er in de periode tot 2030 1250 extra woningen nodig zijn. Hoe groot de vraag na 2030 is, is nog onzeker. De vraag naar woningen geldt voor alle kernen in de gemeente. Wel verwachten de onderzoekers dat kernen in de directe nabijheid van de stad Groningen en kernen met een goed voorzieningenniveau in het bijzonder in trek zijn. Ook kernen met een gunstige ligging aan de A7 en/of treinverbinding doen het naar verwachting goed op de woningmarkt.

De gemeente heeft als doel een gevarieerd aanbod van woningen en voldoende betaalbare (sociale) huur/koopwoningen voor de verschillende doelgroepen, waarbij zij streeft naar 30% sociale woningbouw.

Om dit doel te bereiken, stelt de gemeente het volgende over kamerverhuur en wat zij hierin wil doen. De gemeente versterkt het beleid op het gebied van veilig en betaalbaar wonen en leefbaarheid. Ze onderzoekt situaties waar een risico bestaat van speculatie, of kan vastleggen dat kopers van een woning voor een bepaalde periode zelf in de woning wonen en deze niet verhuren (opkoopbescherming). Andere voorbeelden zijn dat de gemeente duidelijke kaders gaat opstellen voor kamerverhuur en huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente vindt goede huisvesting en voldoende spreiding en menging van doelgroepen voor iedereen belangrijk.

Met het wijzigingsbesluit en de bijbehorende beleidsregels wordt een duidelijk kader opgesteld voor kamerverhuur. Daarmee is dit een directe uitwerking van de Omgevingsvisie van de gemeente.

2.4.2 Woonvisie Midden-Groningen 2024-2030

De gemeente heeft op 9 juli 2024 de Woonvisie Midden-Groningen 2024-2030: Met focus vooruit vastgesteld. Midden-Groningen is één gemeente: een stedelijk gebied en netwerken van dorpen. Ze hebben elk een heel eigen karakter. De veelheid aan gezichten ziet de gemeente als een kwaliteit. Mensen herkennen daarin vandaag de geschiedenis van het gebied. De gemeente herkent daarin ook de positieve waarden voor de toekomst: redenen voor mensen om te blijven wonen en te verhuizen naar Midden-Groningen, ook in de komende decennia.

- Karakteristieke dorpen, soms met een beschermd aanzicht, met een gevarieerd aanbod aan wonen, sterke sociale verbanden, kleinschalig van structuur, onderling verbonden.
- Stedelijk gebied met uitstekende voorzieningen, zeer goede bereikbaarheid, wonen in alle vormen en prijzen, parken. Met de ruimtelijke linten en water, wegen, spoor en de industrie als herkenningpunten.

- De dorpen en het stedelijk gebied van Hoogezand-Sappemeer zijn onderling verbonden in het ruime landschap, de uitgestrekte natuurgebieden, de goede infrastructuur van water, spoor en wegen.

Wat Midden-Groningen nu is, biedt houvast voor de toekomst, maar het brengt ook uitdagingen mee, die verder reiken dan alleen het wonen. Denk aan het onder druk staan van voorzieningen en bereikbaarheid in dorpen en het landelijk gebied, leegstand en verpaupering, aardbevingen en nieuwe maatschappelijke vraagstukken als klimaatbestendig wonen.

Vijf hoofddoelen

Vijf hoofddoelen geven richting aan het woonbeleid. In grote lijnen zijn ze gelijk aan de doelen van de woonvisie van 2019, maar de accenten en prioriteiten liggen anders: de focus ligt meer dan in 2019 op versnellen en resultaat creëren. De aandacht voor de netwerken van dorpen en de complexe vraagstukken in stedelijk gebied blijft, de aandacht voor betaalbaar wonen en het bedienen van doelgroepen die het niet zelf redden, staat nog meer voorop. Dit sluit aan op de kaders die de Raad meegaf in haar werkprogramma.

1. Samen versnellen

Zorgen dat er op tijd voldoende en passende woningen bij komen. Een manier van werken die grote ontwikkelingen vooruit stuwt, die ruimte biedt aan goede initiatieven, waarin de samenwerking met partners en bewoners verbetert.

2. Strategie voor dorpen en landelijk gebied

In alle dorpen zorgen dat er woningen bij komen: inspelen op de vraag, dorpen beter maken. Bekende plannen versnellen, plannen creëren door initiatief te nemen of uit te nodigen. Werken aan integrale fysieke en sociale verbeteringen in de dorpen.

3. Strategie voor het stedelijk gebied

De kwaliteitsslag in stedelijk gebied wordt zichtbaar. Doorpakken met strategische en integrale programma's zoals Hoogezand-Noord. In samenhang werken aan betere, betaalbare en meer woningen, waarbij het lint, stadshart, uitbreiding en bestaande

wijken hun rol hebben.

4. Goed en betaalbaar wonen

Inzetten op kwaliteit en betaalbaarheid. Zorgen dat bestaande en nieuwe woningen aantrekkelijk en betaalbaar zijn, zorgen voor voldoende sociale huur, toekomstbestendige woonvormen, rekening houdend met toekomstige opgaven.

5. Aandacht voor onze doelgroepen

Speciale aandacht voor groepen die dat nodig hebben. Zoals starters, mensen met een zorgvraag of een andere beperking, mensen die op een andere manier moeilijk een passende woonplek weten te vinden op eigen kracht.

Aandacht voor onze doelgroepen

Er gaat aandacht uit naar groepen op de woningmarkt die niet geheel zelfstandig of in goede keuzevrijheid, volgende stappen kunnen zetten. De gemeente gaat in op:

- Mensen met een zorgvraag waarvoor woningen nodig zijn, waarvoor naast passende woningen een zorgzame omgeving nodig is.
- Starters op de woningmarkt in huur of koop.
- Het kan ook gaan om specifieke, kleinere groepen met complexe woonvragen, zoals doorstromers uit maatschappelijke opvang, spoedzoekers, arbeidsmigranten.

Of de doelgroep voor kamerverhuur nou studenten of arbeidsmigranten is, de gemeente wil dit gereguleerd toestaan. Wat betreft arbeidsmigranten zegt de gemeente specifiek het volgende. Arbeidsmigranten zijn belangrijk voor de economie van de gemeente. Deze mensen hebben onderdak nodig, veilig en met pri-

vacy. De gemeente voelt de verantwoordelijkheid om hier meer regie in te voeren dan nu het geval is. Dat houdt in dat zij een plan maakt om kwalitatief acceptabele oplossingen te vinden voor deze groep. Dit is in het belang van deze mensen, in het belang van ondernemers en ook in het belang van andere inwoners in de gemeente. In sommige straten leidt (soms ongeregistreerde) kamerverhuur tot onwenselijke situaties in de leefbaarheid van de straten en de veiligheid voor bewoners.

Samen met ondernemers, corporaties en particuliere investeerders zoekt de gemeente naar passende plekken en woonvormen te vinden in de gemeente, met voldoende basiskwaliteit tegen een redelijke prijs, met oog voor de impact op de omgeving. Zo kunnen ze arbeidsmigranten een goed alternatief bieden. In de Woonvisie noemt de gemeente specifiek dat dit wijzigingsbesluit hier gaat helpen. Er zijn uitzonderingen mogelijk via een omgevingsvergunning. De gemeente stelt voorwaarden voor zulke uitzonderingen in gevallen van beoogde kamerverhuur, woningdelen, hospiteren, waarbij vergunningen altijd tijdelijk zijn. Als gemeente zet zij in op handhaving van niet-toegestane situaties.

Bij de Woonvisie kan dezelfde conclusie worden getrokken als bij de gemeentelijke Omgevingsvisie. Met het wijzigingsbesluit en de bijbehorende beleidsregels wordt een duidelijk kader opgesteld voor kamerverhuur. Daarmee is dit een directe uitwerking van de Woonvisie.

2.4.3 Beleidsregels kamerverhuur

De nieuwe omgevingsplanregels en de tegelijkertijd vastgestelde beleidsregels gelden als toetsingskader voor de in het omgevingsplan opgenomen vergunningplicht voor kamerverhuur. Zo specificeren de beleidsregels wanneer sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in het gebouw en de omgeving van het gebouw waar de kamerverhuur moet plaatsvinden. De beleidsregels worden separaat vastgesteld en zijn nader toegelicht in paragraaf 1.1.

3 Omgevingsaspecten

3.1

Vanwege de inhoud van het plan is toetsing aan de omgevingsaspecten zoals geluidhinder, luchtkwaliteit, bodem, milieuzonering, externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie, ecologie, m.e.r. en water etc. niet noodzakelijk. Deze herziening ziet op het reguleren van kamerverhuur, het toestaan van hospitaverhuur en het aanscherpen van de begrippen met betrekking tot wonen.

Dit wijzigingsbesluit heeft in ruimtelijk-functionele zin een dusdanig beperkte impact, dat nadere onderzoeken van de omgevingsaspecten niet nodig zijn. Er wordt niet méér dan wel nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Het aantal wooneenheden blijft gelijk. De toegelaten samenstelling van huishoudens en niet-huishoudens binnen een woning wordt weliswaar gereguleerd, maar zal ten opzichte van de huidige mogelijkheden in de meeste gevallen beperkt worden, dan wel niet dusdanig worden verruimd dat onevenredige ruimtelijke effecten optreden waardoor belangen van derden worden aangetast.

4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

4.1 Inleiding

Voor het wijzigingsbesluit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat het omgevingsplan alleen wordt gewijzigd als:

- Er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- Als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeente functies evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren. Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

4.2 Afweging

Met dit wijzigingsbesluit wordt kamerverhuur gereguleerd en hospitaerverhuur toegestaan. In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en zijn verrichte onderzoeken beschreven. Daarnaast is het planvoornemen getoetst aan de regels van het Bkl. Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl. Met het planvoornemen is dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is initiatiefnemer van dit project. Een exploitatieopzet of een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. De kosten van het wijzigingsbesluit, evenals nadeelcompensatie, zijn voor rekening van gemeente Midden-Groningen.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

De participatie vindt plaats via de formele inspraak- en zienswijzenprocedure. Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan krijgen belanghebbenden de gelegenheid om hun reactie, aandachtspunten of bezwaren kenbaar te maken. Deze zienswijzen worden zorgvuldig beoordeeld en meegenomen in de verdere besluitvorming. Op deze manier waarborgt de gemeente dat belangen en suggesties van betrokkenen worden meegenomen bij het vaststellen van het definitieve omgevingsplan.

6.2 Bestuurlijk vooroverleg

Op basis van artikel 2.2 Omgevingswet houdt een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af.

Gezien de aard en omvang van het project worden de vooroverlegpartners bij de terinzagelegging van het wijzigingsbesluit geïnformeerd.

6.3 Zienswijzen op het ontwerp

Het ontwerp-wijzigingsbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De resultaten hiervan worden te zijner tijd verwerkt.