

De raad van de gemeente Doesburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 december 2022;

gehoord de commissie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu van 11 januari 2023;

gelet op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

1. Het vigerende bestemmingsplan “Binnenstad Doesburg” definieert het begrip “woning” als *“een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen”*. Deze definitie is breed van opzet en biedt in principe de mogelijkheid om een ongelimiteerd aantal personen in een woning te huisvesten, ook buiten het verband van een huishouden. Voor de beeldvorming: alle andere bestemmingsplannen in Doesburg staan in een woning uitsluitend de huisvesting van één huishouden toe.
2. Naast de planologische regels uit een bestemmingsplan, gelden ook de landelijke bouwtechnische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. In artikel 7.18 van het Bouwbesluit staan de minimale eisen opgenomen ter voorkoming van overbewoning. Voor een woonfunctie geldt dat deze niet wordt bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte.
3. Het voorgaande betekent dat op dit moment in de binnenstad een relatief groot aantal personen in één zelfstandige wooneenheid gehuisvest kan en mag worden, al dan niet in het verband van één huishouden. Deze mogelijkheid heeft tot gevolg dat (potentieel) overlast in de (directe) omgeving kan ontstaan vanuit een woning / wooneenheid, waarbinnen een grote groep personen is gehuisvest buiten het verband van een huishouden; het gaat dan om overlast in de vorm van geluid, verkeersbewegingen, parkeren, etc. En/of de leefbaarheid en het wooncomfort van de bewoners zelf ernstig in het geding komt.
4. Om enerzijds deze (potentiële) overlast te voorkomen en anderzijds een goede huisvesting voor bewoners te borgen, wordt ervoor gekozen om de huisvesting van personen in een woning in de binnenstad op een andere wijze te reguleren. Dit kan worden bewerkstelligd door middel van het wijzigen van de definitie van het begrip “woning” in het bestemmingsplan “Binnenstad Doesburg” en het toevoegen de begrippen “wonen” en “huishouden”. Dit kan door middel van een partiële herziening van dit bestemmingsplan, waarbij de overige bouw- en gebruiksregelgeving die in dit bestemmingsplan is opgenomen, van toepassing blijft.
5. De onder 3. beschreven situatie past niet in het beoogde beleid dat de gemeente voor ogen heeft, en dat in 2023 zal worden vastgelegd in de nieuwe woonzorgvisie. Het beleid met betrekking tot het huisvesten van personen in (een) woning(en) – zoals dat zal worden opgenomen in de nieuwe woonzorgvisie – zal planologisch worden verankerd in de partiële herziening van het bestemmingsplan “Binnenstad Doesburg”.



6. In het voorliggende voorbereidingsbesluit is een voorschot genomen op de nieuwe definitie van het begrip “woning”, namelijk: *“een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, of voor de huisvesting van maximaal vier afzonderlijke personen buiten het verband van een huishouden”*. Op welke wijze de nieuwe definities van de begrippen exact in de partiële herziening van het bestemmingsplan “Binnenstad Doesburg” worden geformuleerd, is op dit moment nog niet bekend. De verwachting is dat in 2023 de nieuwe woonzorgvisie wordt vastgesteld. De nieuwe definitie van het begrip “woning” wordt hierop afgestemd. De partiële herziening van het bestemmingsplan “Binnenstad Doesburg” zal, zoals gebruikelijk, als ontwerp ter inzage worden gelegd en vervolgens aan u ter vaststelling worden aangeboden.

b e s l u i t :

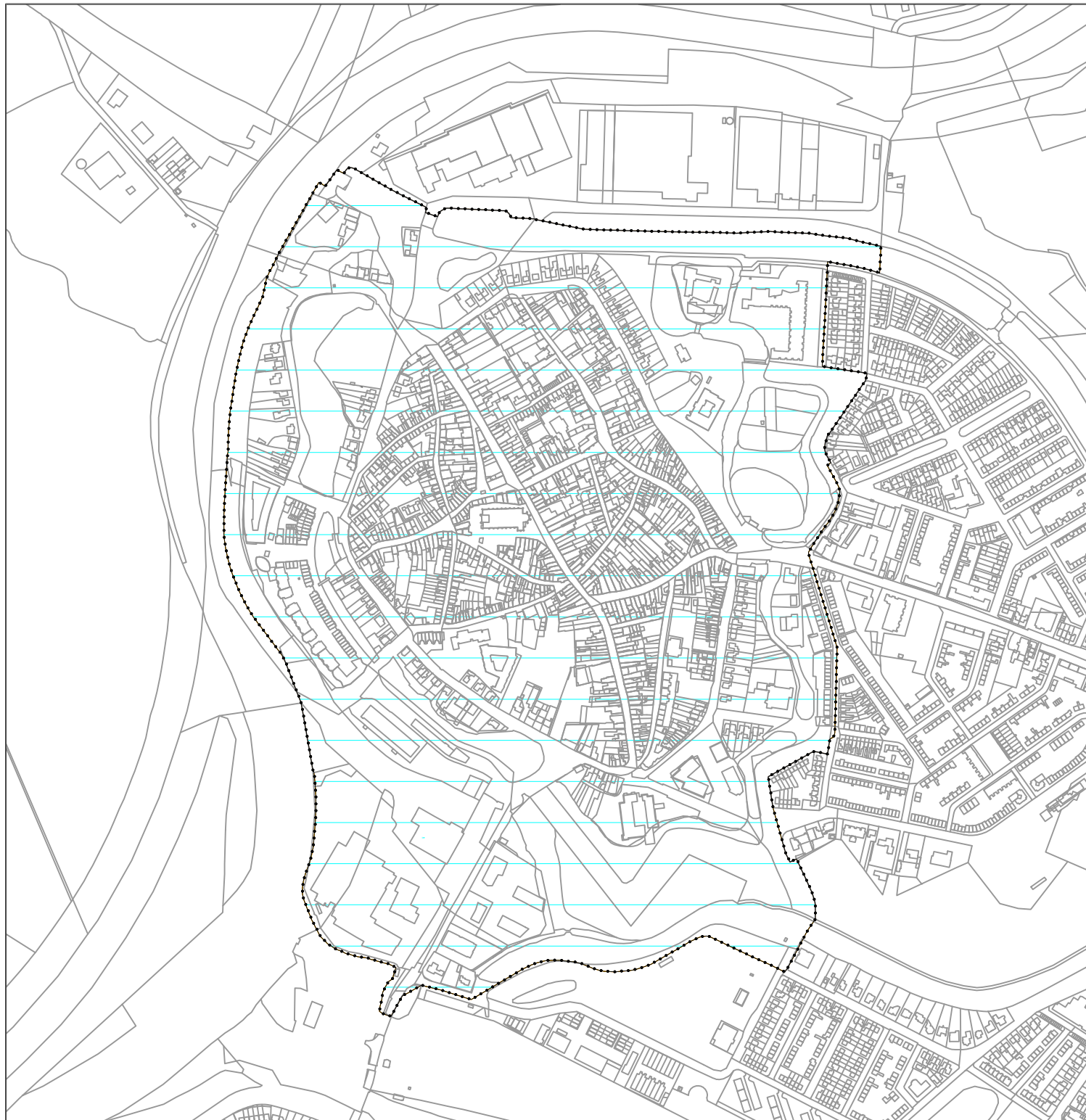
1. Verklaren dat een partiële herziening van het bestemmingsplan “Binnenstad Doesburg” wordt voorbereid, zoals bedoeld in artikel 3.7, eerste lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening, welke partiële herziening betrekking heeft op het gebied zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0221.BPL22006HBI-VA01;
- 2.1. Op grond van artikel 3.7, vierde lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening bepalen, dat het verboden is het gebruik van de in dit besluit begrepen gronden of bouwwerken, gelegen in het onder 1. bedoelde gebied, welk gebruik bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit, te wijzigen ten behoeve van wonen door meer dan één huishouden of door meer dan vier afzonderlijke personen buiten het verband van een huishouden;
- 2.2. Bepalen dat in dit besluit onder “wonen” wordt verstaan: *het gehuisvest zijn in (een) woning(en)*;
- 2.3. Bepalen dat in dit besluit onder “huishouden” wordt verstaan: *een persoon of groep van personen die één (gezamenlijke) huishouding voert, waarbij er sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan*;
3. Bepalen dat burgemeester en wethouders van het onder 2. bedoelde verbod bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken voor gebruik van de aldaar bedoelde gronden of bouwwerken, indien dit gebruik in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde partiële herziening van het bestemmingsplan “Binnenstad Doesburg”;
4. Geheimhouding opleggen op dit voorstel en conceptbesluit tot de dag dat het besluit in werking treedt;
5. Bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de eerste dag na de dag van de bekendmaking.



Aldus besloten door de raad van de gemeente Doesburg in zijn openbare vergadering van 26 januari 2023.

De griffier,
J.B. Voorhof

De voorzitter,
drs. L.W.C.M. van der Meijs



LEGENDA



Plangebied

Besluitvlak



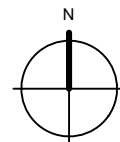
Besluitvlak

Overig



Ondergrond (KAD, 12 december 2022)

0 80 160 240 320 400m
1:8000



Vorbereidingsbesluit wijziging regulering
huisvesting binnenstad
Gemeente Doesburg

idn : NL.IMRO.0221.BPL22006HBI-VA01
schaal : 1:8000
formaat : A4

projectnr. : 09.10.42
laatst gew. : 26 januari 2023
tekenaar : RvB
www.buro-sro.nl : Vestiging Arnhem