

## raadsbesluit

2017, nr. V-6

De raad van de gemeente Winterswijk;

overwegende dat:

de eigenaar van het perceel aan de Goudvinkenstraat 4d (achterzijde Misterstraat 63) ons heeft verzocht om het bestemmingsplan Centrum te herzien ten behoeve van een bovenwoning op het perceel Goudvinkenstraat 4d;

verzoeker in 2011 voor dit perceel/pand, ten behoeve van opslag, een verzoek heeft ingediend voor verhoging van de nokhoogte en verruiming van de oppervlakte van de bovenverdieping;

bij collegebesluit van 6 december 2011 hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan Centrum is verleend;

de nok inmiddels is verhoogd en de oppervlakte van de bovenvloer is vergroot, niet voor opslag/berging maar ten behoeve van een bovenwoning en dat dit gebruik aldus strijdig is met de verleende afwijking van het bestemmingsplan;

genoemd verzoek dan ook is aan te merken als een verzoek om legalisatie;

het college heeft op 23 augustus 2016 heeft besloten het legalisatieverzoek om een woning toe te staan op de verdieping het pand aan de Goudvinkenstraat 4d niet bij voorbaat af te wijzen maar pas een definitief besluit te nemen over een bestemmingsplanherziening zodra aan alle voorwaarden kan worden voldaan;

het perceel volgens het bestemmingsplan Centrum de bestemming "gemengde doeleinden" heeft en dat volgens de planregels binnen deze bestemming ook wonen is toegestaan;

echter, volgens de bouwregels vanaf 15 meter achter de voorste bebouwingsgrens, de hoogte maximaal 3,5 m mag bedragen en dat deze beperkte bouwhoogte op de achterterreinen de kans dat nieuwe woningen worden gebouwd vermindert;

dit gezien het huidig (beperkt) woningcontingent een voordeel is te noemen;

in voorliggend geval, vóór de datum van het afwijkingsbesluit (6-12-2011), al sprake was van een bestaand bouwwerk dat hoger was dan 3,5 m en dat volgens het bestemmingsplan Centrum het meerdere, omdat deze afwijkende hoogte reeds bestond op de dag van terinzagelegging van het ontwerpplan, als maximaal toelaatbaar mocht worden aangehouden;

dit meerdere echter te gering bleek voor het realiseren van een verblijfsruimte, zoals een woning, maar dat met de uitbreiding van de verdiepingvloer en verhoging van de nok, een woning, in plaats van een opslag/berging is gerealiseerd;

alvorens over te gaan tot handhaving nagegaan moet worden of legalisatie mogelijk is en dat in dat kader van belang is te onderzoeken of een (boven)woning in deze – uit ruimtelijke oogpunt – al dan niet bezwaarlijk is;

gezien de aard van de Goudvinkenstraat, een woonstraat, de functie wonen op deze locatie een passende functie is, dat het pand, voor wat uitstraling betreft, geschikt is als woning en dat bovendien volgens de geldende planregels wonen op de verdieping in dit plangebied al toegestaan is;

als deze bovenwoning zonder meer gelegaliseerd wordt dat dan, op basis van de geldende planregels, ook op de benedenverdieping een woning kan worden gerealiseerd;

in het kader van het woningcontingent (zoals ook is verwoord in het collegebesluit van 6 december 2011) echter beperking van het aantal woningen is gewenst en dat daarom van belang is dat, in verband met legalisatie, het planologisch kader zo wordt ingeperkt dat op deze locatie slechts één woning wordt toegestaan;

om aan deze wens tegemoet te komen voorliggend bestemmingsplan in procedure is gebracht waarbij maximaal één woning op dit perceel wordt toegestaan;

voor de bovenwoning parkeerruimte op eigen terrein beschikbaar moet zijn (één parkeerplek) en dat de buitenruimte van dit perceel geen ruimte biedt en dat daarom de eigenaar, ter compensatie, een bedrag van € 9.750,- in het parkeerfonds heeft gestort;

het ontwerpbestemmingsplan Goudvinkenstraat 4d met ingang van 25 januari 2017 voor de duur van zes weken ter inzage heeft gelegen;

geen zienswijzen zijn binnen gekomen;

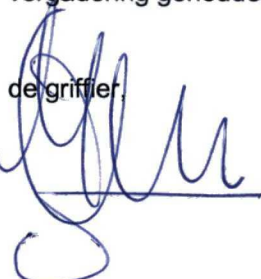
gelezen het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in deze in de Algemene wet bestuursrecht;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 25 april 2017, nr. 119448;

## besluit:

het bestemmingsplan Goudvinkenstraat 4d bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP1610CEGOUDVKST4D-VA01 met bijbehorende bestanden, vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Aldus besloten door de gemeenteraad van de gemeente Winterswijk in zijn openbare vergadering gehouden op 23 mei 2017,

de griffier,  


de voorzitter,  
