

B&W-nota

programma : 3. Wonen en werken in Winterswijk
beleidsveld : 3.4 Gebiedsontwikkeling en wonen
onderwerp : Aan- en verkoop gronden en gebouw Brinkeweg 15 (voormalige school Miste)

voorstel :

1. Het voormalig schoolterrein aan de Brinkeweg 15 te transformeren naar een woonlocatie voor maximaal zes appartementen voor jongeren in het bestaande schoolgebouw en 2 nieuwbouwkavels op het terrein.
2. Het perceel agrarische grond kadastraal bekend WTW00V937 aan te kopen met inachtneming van de in de bijgevoegde concept-koopovereenkomst beschreven voorwaarden.
3. Het voormalig schoolgebouw Brinkeweg 15 te verkopen met inachtneming van de voorwaarden zoals beschreven in bijgevoegde concept-publicatie.
4. Op het terrein van de voormalige school Miste twee bouwkavels uit te geven met inachtneming van in de nota genoemde uitgiftecriteria en voorkeurscriteria.
5. De grondprijs voor de twee kavels op het terrein van de voormalige school Miste vast te stellen op € 300,-- per vierkante meter exclusief BTW.
6. Mandaat te verlenen aan de medewerkers van team projecten voor het herstel en nieuw vastleggen van de kadastrale grens met de burens waarbij kleine grondverkoop wordt toegestaan.

besluit : - zie pagina 2.

behandeld door: J. Roelofsen team: Projecten collegiaal overleg gepleegd met: D. Luttikhoud, J. Ras, M. Wassink, M. Egging, V. Grootkerk van team: Projecten, Omgeving, Control, JCA teammanager: R. Berendsen manager: H. Aarnink	openbaarheid: ☒ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) ☐ niet openbaar ☐ geheim (art. 87 Gemeentewet) kritische termijn voor besluitvorming: ☒ nee ☐ ja, vanwege:
financiële consequenties: ☐ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☒ Ja, anders: zie financiële paragraaf	portefeuillehouder: G.E. Visser
communicatie via: ☐ persbericht ☒ anders, nl. publicatie verkoop gebouw Brinkeweg 15 ☐ n.v.t	naar gemeenteraad: ☐ nee ☒ ja, ter informatie ☐ ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)

bijlagen:

Omschrijving

1. Concept-koopovereenkomst perceel 937
2. Concept-publicatie verkoop gebouw Brinkeweg 15
3. Grondexploitatie Miste d.d. 24 november 2025

Openbaar

nee
nee (openbaar bij publicatie)
nee (openbaar bij publicatie)

besluit

onderwerp: Aan- en verkoop gronden en gebouw Brinkeweg 15 (voormalige school Miste)

behandeld door: J. Roelofsen

datum besluit door college B&W: 9 december 2025

besluit:

1. Het voormalig schoolterrein aan de Brinkeweg 15 te transformeren naar een woonlocatie voor maximaal zes appartementen voor jongeren in het bestaande schoolgebouw en 2 nieuwbouwkavels op het terrein.
 2. Het perceel agrarische grond kadastraal bekend WTW00V937 aan te kopen met inachtneming van de in de bijgevoegde concept-koopovereenkomst beschreven voorwaarden.
 3. Het voormalig schoolgebouw Brinkeweg 15 te verkopen met inachtneming van de voorwaarden zoals beschreven in bijgevoegde concept-publicatie.
 4. Op het terrein van de voormalige school Miste twee bouwkavels uit te geven met inachtneming van in de nota genoemde uitgiftecriteria en voorkeurscriteria.
 5. De grondprijs voor de twee kavels op het terrein van de voormalige school Miste vast te stellen op € 300,-- per vierkante meter exclusief BTW.
 6. Mandaat te verlenen aan de medewerkers van team projecten voor het herstel en nieuw vastleggen van de kadastrale grens met de burens waarbij kleine grondverkoop wordt toegestaan.
-

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk voorstel:

paraaf secretaris:



B&W-nota

aanleiding:

Op 27 maart 2024 heeft uw college de startnotitie en het participatieplan voor de vrijkomende schoollocatie Miste vastgesteld. Het betreft het vinden van een passende invulling van de door het onderwijs verlaten schoollocatie in Miste. Bij de startnotitie heeft u uitgangspunten en kaders meegegeven.

Ruimtelijke uitgangspunten

- Herkenbaar houden en versterken van de landschappelijke ligging: de ligging net op de rand van de buurtschap met uitzicht op de open es. Plus de entreefunctie van de plek vanaf de Brinkeweg: bij deze locatie ligt de overgang van landelijk gebied naar buurtschap. Het bosje op de hoek van de schoollocatie vormt een relict van de Brinkeweg als groen lint. De beplanting op de kavel zou eerder uitgebreid of aangevuld moeten worden: zo blijft de Brinkeweg herkenbaar als groen lint langs open land.
- Herkenbaar houden van de ruimtelijke betekenis van het voormalige schoolterrein: nu is het één plek met één gebouw. Het gebouw ligt wat terug, het speelterrein vormt een open ruimte aan de Brinkeweg. De dynamiek van de plek zal hoe dan ook veranderen. Wel is een uitgangspunt om het huidige beeld van open ruimte, als erf met één gebouw ergens herkenbaar te houden. Dit kan nog allerlei vormen van uitwerking aannemen, echter de richtlijn is wel om bij de nieuwe invulling deze herkenbaarheid te bieden.

Maatschappelijke kaders

- De keuze voor woningbouw (als hoofdinzet) vormt vertrekpunt voor de locatieontwikkeling;
- De samenstelling van het woonprogramma is gericht op doelgroepen en woningtypen waar tekorten in bestaan/ behoefte aan is. Dit zullen overwegend starterswoningen en woningen voor senioren zijn. Achterliggend doel is mede om senioren de mogelijkheid te bieden in Miste te blijven wonen, en tevens aan starters woonruimte te bieden.
- Den Tappen zal de dynamische plek voor het buurtschap blijven dragen en zo een maatschappelijke functie voor het buurtschap verzorgen. De schoollocatie zal van kleur veranderen naar waarschijnlijk woonlocatie.

Financieel kader

- Het streven is naar een haalbare exploitatie van de ontwikkeling waarbij de opbrengsten de kosten dekken.

Op 16 april 2024 zijn in Miste schetssessies gehouden met circa 25 mensen. De deelnemers hadden zich hiervoor aangemeld op de informatieavond die op 27 februari in Miste is gehouden. De behoefte aan woningen voor jongeren en aan woningen voor senioren werd bevestigd tijdens de schetssessies. In aansluiting op de schetssessies heeft zich een groep jongeren uit Miste gevormd die sindsdien actief bij de planontwikkeling is betrokken. In de haalbaarheidsstudie zijn diverse scenario's onderzocht: varianten met behoud van het schoolgebouw en varianten met sloop en nieuwbouw. De provincie Gelderland ondersteunt dit initiatief en heeft voor het haalbaarheidsonderzoek een subsidie Steengoed Benutten – Procesondersteuning verstrekt.

Het is nu zover dat een plan is uitgewerkt dat voldoet aan de uitgangspunten en aan de kaders. De ruimtelijke procedure om het plan te kunnen vergunnen is in voorbereiding. De raad wordt hiervoor een voorstel aangeboden voor de vergadering op 26 februari 2026. De genoemde groep jongeren wil de ontwikkeling van hun woningen gezamenlijk oppakken. Ze staan in de startblokken om zich te organiseren in een vereniging. In deze nota doen wij een aantal voorstellen om het plan richting uitvoering te brengen. In de tijd gezien lopen dit voorstel en de verkoopprocedure van het schoolgebouw in Miste parallel aan het voorbereiden van de ruimtelijke procedure. Daarmee bereiken we dat het plan snel in uitvoering kan worden genomen nadat het besluit om af te wijken van het omgevingsplan onherroepelijk is.

voorstel:

1. Het voormalig schoolterrein aan de Brinkeweg 15 te transformeren naar een woonlocatie voor maximaal zes appartementen voor jongeren in het bestaande schoolgebouw en 2 nieuwbouwkavels op het terrein.
2. Het perceel agrarische grond kadastraal bekend WTW00V937 aan te kopen met inachtneming van de in de bijgevoegde concept-koopovereenkomst beschreven voorwaarden.

3. Het voormalig schoolgebouw Brinkeweg 15 te verkopen met inachtneming van de voorwaarden zoals beschreven in bijgevoegde concept-publicatie.
4. Op het terrein van de voormalige school Miste twee bouwkavels uit te geven met inachtneming van in de nota genoemde uitgiftecriteria en voorkeurscriteria.
5. De grondprijs voor de twee kavels op het terrein van de voormalige school Miste vast te stellen op € 300,-- per vierkante meter exclusief BTW.
6. Mandaat te verlenen aan de medewerkers van team projecten voor het herstel en nieuw vastleggen van de kadastrale grens met de burens waarbij kleine grondverkoop wordt toegestaan.

beoogd effect:

- Realiseren van 5 of 6 betaalbare woningen voor jongeren in Miste.
- Behoud van het schoolgebouw in Miste met een nieuwe functie.
- Bouwgrond voor twee woningen voor de doelgroep senioren in Miste.

argumenten:

1.1 In het schoolgebouw kunnen betaalbare woningen voor jongeren van hoge kwaliteit worden gerealiseerd.
Het haalbaarheidsonderzoek heeft aangetoond dat in het gebouw zeer betaalbare en kwalitatief goede woningen kunnen worden gemaakt, beter betaalbaar dan bij sloop en nieuwbouw. Op basis van de bestaande indeling van de lokalen kunnen op de begane grond 5 of 6 appartementen van 60 tot 70 m2 worden gerealiseerd. Het pand biedt daarnaast ruimte voor ruime inpandige bergingen voor alle woningen. Het gebouw wordt geheel verduurzaamd. Met de nodige zelfwerkzaamheid is het haalbaar toekomstbestendige woningen van nieuwbouwkwaliteit te realiseren, met veel gezamenlijke buitenruimte en parkeren op eigen terrein, voor een all-in prijs per woning van circa € 225.000. Dit maakt deze woningen bereikbaar voor jonge starters op de woningmarkt.

1.2 Transformatie van het bestaande schoolgebouw is duurzamer dan sloop en nieuwbouw.

2.1 De aankoop van dit perceel grond maakt de woonbestemming op de plek van de school mogelijk.
Naast de school ligt een terrein met agrarische bestemming dat ook als zodanig wordt gebruikt. Op de akker mogen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt hetgeen ook gebeurt. Daardoor is het volgens de huidige regels niet toegestaan woningen toe te voegen binnen een afstand van 50 meter van de akker. De afstand van het schoolgebouw tot de akker is veel minder dan 50 meter. Wij zijn met de eigenaar in gesprek gegaan om dit probleem op te lossen. Het had onze voorkeur om een afspraak te maken dat binnen de zone geen bestrijdingsmiddelen meer worden toegepast of om eventueel dit gedeelte van de akker aan te kopen. De eigenaar was hier niet toe bereid, maar wilde wel het gehele terrein van 9.135 m2 verkopen. Wij hebben hierover overeenstemming bereikt op basis van een marktconforme prijs. Aan de aankoop van het terrein is één bijzondere voorwaarde verbonden. Het terrein ligt aan de rand van de kern van Miste. Mocht binnen de komende 20 jaar woningbouw op dit terrein mogelijk worden dan heeft de eigenaar recht op een aanvulling op de koopsom. Wij gaan er niet vanuit dat dit zal gebeuren. Er bestaan geen plannen om Miste aan deze kant uit te breiden. Mocht het toch gebeuren dan is dit beding redelijk.

2.2 De grond behoudt zijn waarde en kan in de toekomst misschien nog van nut zijn.
De grond kan de agrarische bestemming behouden. Agrarisch gebruik blijft ook mogelijk, waarbij we moeten borgen dat binnen de zone van 50 meter geen bestrijdingsmiddelen worden toegepast. Het ligt voor de hand om de grond vooralsnog te verhuren voor agrarisch gebruik. Het voorstel is om de grond uit strategisch oogpunt te behouden, zodat in de toekomst nog bekeken kan worden wat met de grond wordt gedaan. Dit ook in verband met de vele opgaven die er in de gemeente Winterswijk spelen.

3.1 Hiermee maken we het voor jongeren haalbaar om in Miste te wonen.

In Miste zijn nagenoeg geen woningen voor starters op de woningmarkt beschikbaar. Jongeren uit Miste zijn genoodzaakt elders te gaan wonen, bijvoorbeeld in de kern Winterswijk, terwijl ze liever in Miste zouden wonen. Na de schetssessies in Den Tappen begin 2024 heeft zich een groep jongeren gevormd die een vereniging opricht om gezamenlijk de transformatie van het schoolgebouw op zich te nemen. Zij worden professioneel ondersteund door een deskundige die door de provincie wordt bekostigd. Voorgesteld wordt de school met het grootste gedeelte van het terrein te verkopen aan een groep van minimaal 4 particulieren die in verenigingsverband een woning voor zichzelf willen bouwen.

3.2 We moeten bij de verkoop van een gebouw voldoen aan de regels ("Didam"-arrest).

Wanneer de gemeente onroerend goed verkoopt moet iedereen hiervoor in aanmerking kunnen komen. Daarom publiceren wij voorgenomen verkopen en geven wij aan op basis van welke criteria wij de koop zullen gunnen. Het ligt voor de hand dat de eerdergenoemde groep jongeren uit Miste hiervoor in aanmerking zal komen, maar indien zich een andere georganiseerde groep meldt die beter of even goed aan de criteria voldoet, kan het gebouw aan hen worden gegund.

3.3. De locatie moet voldoen aan het landschappelijk inrichtingsplan.

Een landschappelijk inrichtingsplan maakt deel uit van de ruimtelijke procedure. De kopers moeten het terrein inrichten volgens het landschappelijk inrichtingsplan. Het landschappelijk inrichtingsplan is nog in ontwikkeling en wordt uw college binnenkort aangeboden als onderdeel van het advies over de te doorlopen ruimtelijke procedure. De ruimtelijke procedure wordt een BOPA-procedure. BOPA staat voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Met de vergunning voor de BOPA wordt het toegestaan de school te gebruiken als woning. Het terrein rondom de school en het achterliggende terrein mag als tuin bij de woningen worden gebruikt. Deze delen van het terrein kunnen onder andere worden ingezet voor gebruik als gemeenschappelijke tuin, als privé-tuin en voor parkeren. Het terrein gelegen voor de school, behoudens een bescheiden strook direct voor het gebouw, mag met de BOPA worden ingericht als groen. Een gedeelte van het terrein voor de school aan de zijde van de Brinkeweg mag niet als tuin worden gebruikt omdat deze hoek ligt binnen de 50 meter-spuitzone van een verder weg liggend agrarisch perceel. Binnen 5 jaar wordt de BOPA in het omgevingsplan verwerkt en wordt de functie van het terrein gewijzigd van maatschappelijk naar wonen (gebouw en tuin) respectievelijk groen (voorterrein). Om de procedure te versnellen is gekozen voor een BOPA als alternatief voor het meteen wijzigen van het omgevingsplan. Door de verplichte inrichting overeenkomstig het landschappelijk inrichtingsplan in combinatie met de beoogde groen wordt de beeldkwaliteit van de locatie geborgd en is het gebruik van het terrein voor de school als tuin niet toegestaan.

4.1 Op deze kavels kunnen woningen voor senioren worden gebouwd.

In Miste is behoefte aan woningen voor senioren. In het plan wordt een gedeelte van het terrein afgesplitst met ruimte voor nieuwbouw. Er is plaats voor twee grondgebonden seniorenwoningen. De gemeente maakt dit deel van het terrein bouwrijp en geeft twee bouw kavels van circa 300 m2 uit.

4.2 Met de uitgiftecriteria sturen we erop dat we de kavels uitgeven aan mensen die tot de doelgroep behoren.

We maken onderscheid tussen voorwaarden waaraan hoe dan ook moet worden voldaan en voorkeurscriteria. Harde voorwaarden zijn:

- De afnemer van een kavel bouwt levensloopbestendig met een volledig programma op de begane grond (woonkamer met keuken, badkamer, slaapkamer).
- De woningen zijn vrijstaand.
- De woningen bestaan uit één bouwlaag met plat dak waarbij een bescheiden optopping mogelijk is.
- De eigenaar van de woning dient de woning zelf te bewonen (zelfbewoningsplicht).

Voorkeurscriteria:

- Eerste eigenaar/bewoner moet op 1 januari 2027 55 jaar of ouder zijn. Bij stellen geldt de eis voor één van beiden. Kandidaten die wegens fysieke gesteldheid een levensloopbestendige woning nodig hebben en jonger zijn dan 55 jaar komen ook in aanmerking.
- De eerste eigenaar/bewoner is woonachtig in Miste of heeft aantoonbare binding met de buurtschap Miste wat blijkt uit het gegeven dat hij/zij in het verleden meer dan tien jaar in Miste heeft gewoond. Indien zich geen twee kandidaten melden die aan dit criterium voldoen, gaat de voorkeur in tweede instantie uit naar kandidaten die woonachtig zijn in de gemeente Winterswijk.
- We geven de kavels bij voorkeur uit met particulier opdrachtgeverschap. De toekomstige bewoner is zelf opdrachtgever voor de bouw van de woning. Een projectontwikkelaar of ontwikkelende aannemer kan zich wel melden voor de kavels, maar zal niet de voorkeur krijgen. Indien de keus toch valt op een projectontwikkelaar of ontwikkelende aannemer blijven de harde voorwaarden en de voorkeurscriteria onverkort van toepassing.

Op basis van het ruimtelijk plan dat nu voor de locatie in voorbereiding is maken we nog kavelpaspoorten die aan de publicatie worden toegevoegd.

5.1 Een grondprijs van € 300,- exclusief BTW is marktconform.

De grondprijs van € 300,- exclusief BTW is in lijn met grondprijzen die gemeenten in de regio hanteren voor bouwgrond in de vrije sector in kleine kernen. De grondprijzen zijn in kleine kernen en in het buitengebied over het algemeen wat lager dan in grotere kernen.

6.1 Waarschijnlijk komt er een aanpassing van de erfgrans met de burens die in mandaat kan worden uitgevoerd.

In het verleden is het fietsenhok van de school voor een gedeelte over de perceelsgrens met de burens heen gebouwd. Deze fout wordt hersteld. Mogelijk wordt het fietsenhok in het geheel overgedragen en wordt de erfgrans iets verlegd waarbij enige grond wordt overgedragen aan de burens. In financieel opzicht zal het een ondergeschikte transactie zijn. Om praktische redenen stellen wij voor dat de medewerkers van team projecten dit in mandaat mogen uitvoeren.



Planvisie (nog in ontwikkeling)

kanttekeningen:

1.1. De toekomstige bewoners van de school moeten nog parkeerplaatsen toevoegen om te voldoen aan de parkeernorm voor woningen.

De toekomstige bewoners van de school en hun bezoekers kunnen parkeren aan de achterzijde van de school. Om daar te kunnen komen moet gebruik worden gemaakt van een particuliere ontsluiting van aangrenzende burenen. In het belang van het mogelijk maken van betaalbare woningen voor jongeren in Misten heeft de eigenaar dit recht mondeling toegezegd. Het personeel van de school parkeerde eerder ook aan de achterzijde. Er zijn in het verleden al parkeerplaatsen aangelegd. De toekomstige bewoners van de school moeten nog parkeerplaatsen toevoegen om te voldoen aan de parkeernorm voor woningen. Daarvoor is genoeg ruimte beschikbaar.

financiën:

De school in Misten heeft per 1-1-2026 een boekwaarde van € 164.288. De kapitaallasten bedragen € 10.429. Dit bedrag valt structureel vrij bij verkoop van de school met het terrein.

De koopsom van de aan te kopen akker bedraagt € 82.215. Inclusief bijkomende kosten begroten we de aankoop op € 85.000. Het overgrote gedeelte van het terrein is niet van belang voor de herontwikkeling van de school en behoudt volledig de waarde als agrarisch perceel. We waarderen € 8.500 (10%) van de waarde af voor de gebruiksbeperking die op de spuitzone ontstaat. Het resterende bedrag van de waarde (€ 76.500) wordt op de balans opgenomen onder de materiële vaste activa. Op grond wordt niet afgeschreven. De jaarlijkse rentelast bedraagt € 1.530 (2% van € 76.500). Zolang er geen concrete plannen zijn m.b.t. de grond kan deze mogelijk geëxploiteerd worden waarmee de rentelasten, of een deel daarvan, gedekt kunnen worden.

Per saldo is voor de gemeentebegroting sprake van een lastenverlichting van € 8.899 per jaar (€ 10.429 - € 1.530). Dit voordeel valt geheel in 2027 vrij en voor een deel al in 2026 (afschrijving vervalt).

De overige uitgaven en inkomsten die voortkomen uit dit voorstel komen tot uitdrukking in de grondexploitatie. Voor het project school Misten openen we een grondexploitatie zodra de woonbestemming op het terrein wordt gelegd. Volgens de huidige planning februari 2026. De boekwaarde van de school wordt afgewaardeerd ten laste van de grondexploitatie. De overige kosten die we moeten maken voor het project komen ook ten laste

van de grondexploitatie. De inkomsten uit de verkoop van de school en de bouw kavels dekken de uitgaven zodat we de grondexploitatie naar verwachting zonder winst of verlies kunnen afsluiten. De school kan voor een relatief bescheiden bedrag worden verkocht waardoor het realiseren van woningen in de school voor de doelgroep haalbaar is. De concept-grondexploitatie School Miste is als bijlage bijgevoegd.

communicatie:

De publicatie van de verkoop van de school wordt op 9 december op de website geplaatst.
De publicatie van de uitgifte van de bouw kavels vindt plaats nadat het omgevingsplan is aangepast.

betrokkenenparagraaf:

De Commissie Omgevingskwaliteit heeft in de vergadering van 20 februari 2025 positief geadviseerd over het plan.

De eerdergenoemde groep jongeren uit Miste is actief betrokken geweest bij het ontwikkelen van de plannen. Op 24 november 2025 is er een informatiebijeenkomst geweest in Miste met de buurt van de schoollocatie. Hierbij lag het accent op het ruimtelijk plan voor de locatie dat nu in voorbereiding is. De voorgenomen verkoop van het schoolgebouw voor transformatie en de aanstaande uitgifte van bouw kavels voor seniorenwoningen zijn bekend gemaakt. Prijzen zijn nog niet gecommuniceerd. Over het algemeen waren de aanwezigen positief en stemde men in met het plan.

relatie met andere besluitvorming/projecten/beleid:

Parallel aan dit voorstel wordt het ruimtelijk plan voor de locatie gemaakt. Het is gepland dat de raad in de vergadering van februari 2026 het besluit kan nemen om een woonbestemming op de school en de bouw kavels te leggen.

vervolg:

Zodra de wijziging van het omgevingsplan onherroepelijk is:

- Kan de school snel worden overgedragen aan de nieuwe eigenaren en kunnen ze starten met de verbouwing van de school.
 - Kunnen de bouw kavels worden uitgegeven en kunnen de kopers vergunning aanvragen en aansluitend bouwen.
-