

B&W-nota

programma : 3. Wonen en werken in Winterswijk
beleidsveld : 3.4 Gebiedsontwikkeling en wonen

onderwerp : Bindend advies realisatie 26 appartementen, grondgebonden appartementen en nul-tredenwoningen in een voormalig schoolgebouw aan de Haitsma Mulierweg 36

voorstel : 1. Onder voorbehoud van een positief advies van de raad medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de Haitsma Mulierweg 36 te Winterswijk, voor de realisatie van in totaal 26 appartementen, grondgebonden appartementen en nul-tredenwoningen in een voormalig schoolgebouw, inclusief het aanleggen van een inrit aan de Julianastraat, de bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen en het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan.

2. De raad voor te stellen een positief advies te geven op het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de Haitsma Mulierweg 36 te Winterswijk, inhoudende de realisatie van in totaal 26 appartementen, grondgebonden appartementen en nul-tredenwoningen in een voormalig schoolgebouw, inclusief het aanleggen van een inrit aan de Julianastraat, de bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen en het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan.

besluit : - zie pagina 2.

behandeld door: J. de Fauw team: Ruimtelijke Ontwikkeling collegiaal overleg gepleegd met: A. Meekes, K. Kormelinck, R. Verhagen, L. Rupert, T. Ebbers, K. Kool, T. Dikschei, M. Wassink, D. Migchelbrink., W. Hendriks, S. te Brake, J. van Dijk, I. de Haan, R. Kattenbelt, D. Slotboom, L. Klaver. van team: Omgeving, Openbare Ruimte, Ruimtelijke Ontwikkeling, Vergunningen teammanager: R. Kattenbelt manager: H. Aarnink	openbaarheid: ☒ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) ☐ niet openbaar ☐ geheim (art. 87 Gemeentewet) kritische termijn voor besluitvorming: ☐ nee ☒ ja, vanwege: verlopen termijn van de omgevingsvergunning aanvraag
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. Direct naar initiatiefnemer en publicatie op officiële bekendmakingen. ☐ n.v.t	naar gemeenteraad: ☐ nee ☐ ja, ter informatie ☒ ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)

besluit

onderwerp: Bindend advies realisatie 26 appartementen, grondgebonden appartementen en nul-tredenwoningen in een voormalig schoolgebouw aan de Haitsma Mulierweg 36

datum besluit door college B&W: 21 april 2026

besluit:

1. Onder voorbehoud van een positief advies van de raad medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de Haitsma Mulierweg 36 te Winterswijk, voor de realisatie van in totaal 26 appartementen, grondgebonden appartementen en nul-tredenwoningen in een voormalig schoolgebouw, inclusief het aanleggen van een inrit aan de Julianastraat, de bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen en het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan.
 2. De raad voor te stellen een positief advies te geven op het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de Haitsma Mulierweg 36 te Winterswijk, inhoudende de realisatie van in totaal 26 appartementen, grondgebonden appartementen en nul-tredenwoningen in een voormalig schoolgebouw, inclusief het aanleggen van een inrit aan de Julianastraat, de bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen en het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan.
-

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk voorstel:

paraaf secretaris:	
--------------------	---

B&W-nota

aanleiding:

Op 10 februari 2026 heeft gemeente Winterswijk een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan en de realisatie van 26 appartementen in een voormalig schoolgebouw aan de Haitsma Mulierweg 36. Ook voorziet de aanvraag in het aanleggen van een inrit aan de Julianastraat, de bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen, alsmede het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan. Medewerking kan verleend worden met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

voorstel:

1. Onder voorbehoud van een positief advies van de raad medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de Haitsma Mulierweg 36 te Winterswijk, voor de realisatie van in totaal 26 appartementen, grondgebonden appartementen en nul-tredenwoningen in een voormalig schoolgebouw, inclusief het aanleggen van een inrit aan de Julianastraat, de bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen en het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan.
 2. De raad voor te stellen een positief advies te geven op het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de Haitsma Mulierweg 36 te Winterswijk, inhoudende de realisatie van in totaal 26 appartementen, grondgebonden appartementen en nul-tredenwoningen in een voormalig schoolgebouw, inclusief het aanleggen van een inrit aan de Julianastraat, de bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen en het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan.
-

beoogd effect:

Het planologisch mogelijk maken van de realisatie van 26 appartementen in een voormalig schoolgebouw aan de Haitsma Mulierweg 36 te Winterswijk, het aanleggen van de tuinen ten behoeve van de appartementen, het realiseren van de parkeerplaatsen en het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan.

argumenten:

1.1 *Het plan past binnen het beleid.*

Het initiatief sluit aan op het gemeentelijk beleid zoals beschreven in de Omgevingsvisie Kom Winterswijk, Woonvisie 2020-2025, Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2023-2026, Groenstructuur bebouwde kom Winterswijk en de beleidsnota Duurzaam Winterswijk. De realisatie van appartementen, grondgebonden appartementen en nul-tredenwoningen sluit aan bij de behoefte naar levensloopbestendige woningen en een meer gedifferentieerde woningvoorraad. Daarnaast sluit het plan aan bij de beleidslijn om de bestaande woningvoorraad te verbeteren en te verduurzamen. Door het bestaande schoolgebouw te hergebruiken en te herstellen met respect voor de oorspronkelijke architectuur, wordt invulling gegeven aan behoud van cultuurhistorische waarden, terwijl het gebouw tegelijkertijd wordt aangepast aan hedendaagse eisen op het gebied van comfort, energie en woonkwaliteit.

1.2 *Het plan voegt 26 woningen toe aan de woningvoorraad van Winterswijk, waarvan 18 betaalbare woningen.*

Het initiatief bestaat uit het gemaakte afspraken uit de Woondeal 1.1 regio Achterhoek 2025 - 2034, uit 66% betaalbare woningen. Concreet betekent dit voor deze ontwikkeling dat er 18 betaalbare woningen aan de Winterswijkse woningvoorraad zullen worden toegevoegd.

1.3 *Een cultuurhistorisch waardevol gebouw blijft behouden.*

Het initiatief bestaat uit het herbestemmen van een cultuurhistorisch waardevol gebouw naar woningen. Daarbij wordt het cultuurhistorisch waardevolle gebouw behouden, maar wordt het gebruik in lijn gebracht met een functie waar maatschappelijk gezien veel noodzaak voor bestaat, namelijk woningen.

kanttekeningen:

1.1 Een aantal buurtbewoners hebben enige zorgen geuit met betrekking tot het plan.

De zorgen vanuit de directe omgeving zijn vooral gebaseerd op het idee dat er een ontoereikende parkeerbalans zou zijn, het idee dat de inrit aan de Julianastraat (te grote) negatieve gevolgen zou hebben voor de groenstrook en de beoogde balkons op de gevel gericht naar de Emmastraat. De parkeerbalans en parkeerberekening voldoen volgens de afdeling Verkeer echter aan de richtlijnen. Daarmee wordt onderbouwd dat het project niet tot een verhoging van de parkeerdruk in de wijk zal leiden. De inrit is in overleg met Verkeer en Landschap ook akkoord bevonden. Daarnaast wordt verwacht dat de balkons aan de gevel die gericht zijn naar de Emmastraat geen nadelige gevolgen zullen hebben voor de woonbestemmingen die al in de Emmastraat gelegen zijn. Voor eventuele nadelige gevolgen die wel ontstaan voor de woonbestemmingen in de directe omgeving is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar getekend. Daarin is overeengekomen dat alle kosten die voortvloeien uit eventuele nadeelcompensatie van omwonenden voor rekening van de ontwikkelaar zijn.

financiën:

De gemeentelijke kosten voor het verlenen van de omgevingsvergunning worden verhaald op de initiatiefnemer door middel van leges. Ook is er een nadeelcompensatieovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer, waardoor eventuele aanspraken op nadeelcompensatie door de initiatiefnemer worden vergoed.

communicatie:

Na besluitvorming wordt de initiatiefnemer geïnformeerd.

betrokkenenparagraaf:

In het kader van de participatie zijn de omwonenden geïnformeerd middels meerdere participatieavonden. Het ontwerp is op basis van participatie met de buurt gewijzigd. Ondanks dat het ontwerp gewijzigd is, bestaan er bij enkele buurtbewoners nog zorgen met betrekking tot het initiatief. De zorgen zijn met name gebaseerd op het idee dat er een ontoereikende parkeerbalans zou zijn, het idee dat de inrit aan de Julianastraat (te grote) negatieve gevolgen zou hebben voor de gemeentelijke groenstrook, en de balkons gericht naar de Emmastraat.

relatie met andere besluitvorming/projecten/beleid:

In een separaat voorstel 'Anterieure overeenkomst herontwikkeling Haitsma Mulierweg 36 (M.A.S.-locatie)' wordt het college voorgesteld om de anterieure overeenkomst te ondertekenen en daarmee afspraken te maken met de ontwikkelaar van deze locatie over onder andere het aantal betaalbare woningen en nadeelcompensatie.

vervolg:

Na een positief advies van de raad en de medewerking van college, kan de omgevingsvergunning worden verleend. De verlening van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd op de website van officiële bekendmakingen. Belanghebbenden kunnen eventueel bezwaar indienen tegen de verleende omgevingsvergunning. Uiterlijke tot zes weken na datum van publicatie. Als bezwaren worden ingediend, volgt de bezwaarprocedure. Na een beslissing op bezwaar kan beroep worden aangetekend. Als dit niet volgt, zal binnen een termijn van 5 jaar de buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) worden verwerkt in het omgevingsplan.

bijlagen:

Omschrijving	Openbaar
1. Inpassingsplan projectgebied	Ja
2. Ruimtelijke Onderbouwing MAS	Ja
3. Plattegrond begane grond	Ja
4. Plattegrond verdiepingen	Ja
5. Raadsvoorstel	Ja
6. Concept Raadsbesluit	Ja