

raadsvoorstel

Zaaknummer 2458360
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Bindend advies realisatie 26 appartementen, grondgebonden appartementen en nul-tredenwoningen in een voormalig schoolgebouw aan de Haitsma Mulierweg 36
Pagina 1 van 2

Aan de raad:

Inleiding

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

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.

Relatie met (huidig) beleid

Zie 'Argumenten'.

Beoogd(e) effect(en)

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 behoefte aan 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, conform de 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

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

Pagina 2 van 2

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.

Financiële paragraaf incl. subsidiekansen en financiële risico's

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.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving

Omgevingswet en Verzamelbesluit bevoegdheden Omgevingswet.

Aspecten van duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie/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/andere projecten

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.

Vervolgprocedure/evaluatie

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.

Winterswijk, 21 april 2026

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

de burgemeester,

B. Freriks-ten Hagen

B. Dijkstra