

raadsvoorstel

Zaaknummer 2475449
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Bindend advies voor de realisatie van 26 appartementen in een voormalig schoolgebouw (MAS) en één bouwka­vel 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 ten behoeve van de realisatie van 26 appartementen in een voormalig schoolgebouw en één bouwka­vel aan de Haitsma Mulierweg 36. Ook voor­ziet de aanvraag in het aanleggen van een inrit, tuinen, parkeerplaatsen en het uitvoeren van een landschappelijk inpassingsplan. Medewerking kan verleend worden met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Projecten waarbij binnen de bebouwde kom 12 of meer woningen worden toegevoegd, maakt de raad gebruik van haar adviesrol onder de Omgevingswet conform het 'Verzamelbesluit bevoegdheden Omgevingswet'. Met voorliggend voorstel wordt een positief bindend advies gevraagd.

Voorstel

Een positief bindend advies te geven voor het realiseren van 26 appartementen in een voormalig schoolgebouw (MAS) en één bouwka­vel aan de Haitsma Mulierweg 36.

Relatie met (huidig) beleid

Zie 'Argumenten'.

Beoogd(e) effect(en)

Het planologisch mogelijk maken van de realisatie van 26 appartementen in een voormalig schoolgebouw (MAS) en één bouwka­vel 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 is getoetst aan 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 (en één bouwka­vel) toe aan de woningvoorraad van Winterswijk, waarvan 18 betaalbare woningen.

Het initiatief bestaat voor 66% uit betaalbare woningen. Er is geen onderverdeling gemaakt in sociale huur, midden huur en betaalbare koop. In het plan wordt voorzien in de toevoeging van 26 (levensloopbestendige) woningen en appartementen (en één bouwka­vel) waarmee de woningvoorraad wordt vergroot. Daarnaast wordt voorzien in passende huisvesting naar behoefte aan betaalbare woningen.

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.

Kantttekeningen

N.v.t.

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 anterieure overeenkomst 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 tijdens 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 die gericht zijn naar de Emmastraat. Naar aanleiding van deze zorgen is de buurt uitgenodigd voor een gesprek met de initiatiefnemer en de gemeente. Dit gesprek volgt nog.

Relatie met andere besluitvorming/andere projecten

In het collegebesluit van 15 april 2026 (zaaknummer 2458360) is de raad al eerder voorgesteld om positief bindend advies te geven over het initiatief. Ten opzichte van het vorige besluit zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De ruimtelijke onderbouwing is aangevuld;
- Er zijn 5 parkeerplaatsen toegevoegd;
- Het inrichtingsplan is gewijzigd.

In een separaat collegebesluit 'Anterieure overeenkomst herontwikkeling Haitsma Mulierweg 36 (M.A.S.-locatie)' is 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, 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.

Winterswijk, 2 juni 2026

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,
B. Freriks-ten Hagen

de burgemeester,
B. Dijkstra