

raadsvoorstel

Zaaknummer 2433418
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Bindend advies en grondexploitatiebegroting Schoollocatie Miste
Pagina 1 van 4

Aan de raad,

Inleiding

De Openbare Basisschool Miste-Corle is per einde schooljaar 2023 definitief gesloten, waardoor de locatie haar maatschappelijke functie heeft verloren en vrijkomt voor herontwikkeling. De gemeente Winterswijk wil de locatie een nieuwe passende bestemming geven die aansluit bij lokale woonbehoefte en ruimtelijke kwaliteit.

Het college heeft 9 december 2025 besloten het voormalig schoolterrein aan de Brinkeweg 15 te transformeren naar een woonlocatie met maximaal zes appartementen voor jongeren in het bestaande schoolgebouw en twee nieuwbouwkavels op het terrein (bijlage 3). Tevens is besloten een perceel agrarische grond aan te kopen om deze ontwikkeling mogelijk te maken, het voormalige schoolgebouw hiervoor te koop aan te bieden en op het terrein van de voormalige school Miste twee bouwkavels uit te geven tegen een grondprijs van € 300 per vierkante meter exclusief btw. De voorgenomen verkoop van het gebouw is gepubliceerd, waarna zich een partij heeft gemeld die de beoogde ontwikkeling wil realiseren.

Het voorliggende plan is om de voormalige school te transformeren tot maximaal zes woningen. Daarnaast worden er twee nieuwbouwwoningen en een gezamenlijk bijgebouw voor de woningen in het schoolgebouw gerealiseerd. Verder wordt het terrein ingericht voor parkeerplaatsen, privétuinen, groen en wateropvang.



Figuur 1. Nieuwe situatie.

De voorbereiding van een plan voor woningbouw, inclusief het betrekken van belanghebbenden en het uitwerken van een ruimtelijke motivering, is rond. Voor realisatie is een BOPA-procedure nodig om af te

wijken van het omgevingsplan en de nieuwe functie mogelijk te maken. Om de BOPA te verlenen, moet de raad een positief advies afgeven. De BOPA is te vinden in bijlage 1 en de BOPA-motivering in bijlage 2.

Voorstel

1. Een positief bindend advies te geven voor het toestaan van het transformeren van het voormalige schoolgebouw tot maximaal zes woningen, realiseren van twee nieuwe woningen en gemeenschappelijke berging en gebruiken van gronden als woonfunctie.
2. De grondexploitatiebegroting School Miste vast te stellen en daarmee een krediet van €292.600,00 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de grondexploitatie School Miste.

Relatie met (huidig) beleid

- Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk;
- Woonvisie Winterswijk 2020-2025;
- Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026;
- Beleidsvisie Landschap en biodiversiteit;
- Erfgoednota.

Zie voor een nadere toelichting hoofdstuk 4 van de bijgevoegde BOPA-motivering.

Beoogd(e) effect(en)

- Realisatie van hoogwaardige, passende woningen op een vrijgekomen locatie in Miste;
- Versterking van de leefbaarheid in het buitengebied door aanbod voor starters en senioren;
- Een kwalitatieve herbestemming van een leegstaand gemeentelijk vastgoedobject;
- Efficiënte benutting van ruimte en aansluiting op gemeentelijk woonbeleid en behoeften.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan locaties.

Er is een duidelijk plan opgesteld, hiervoor is geparticipeerd, het is wenselijk in het kader van ons beleid, het is haalbaar in het kader van de wet- en regelgeving en er wordt geacht dat het economisch uitvoerbaar is. Dit is onderbouwd in de BOPA-motivering. Om die reden achten wij dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en er een BOPA kan worden verleend om het plan mogelijk te maken.

2.1. Voorgesteld wordt een grondexploitatie te openen omdat de ontwikkeling voldoet aan de criteria uit het Omgevingsbesluit die aangeven of verplicht kostenverhaal aan de orde is.

In de exploitatieberekening houden we rekening met alle voorzienbare financiële effecten die bij het project komen kijken. Daarnaast wordt rekening gehouden met een post voor onvoorziene uitgaven. Ingevolge het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) stelt de raad de grondexploitatiebegroting vast, mede op grond van de planologische maatregel die de ontwikkeling mogelijk maakt (BOPA). Met het vaststellen van de grondexploitatie autoriseert uw raad het budget voor de uitgaven van het project.

Financiële paragraaf incl. subsidiekansen en financiële risico's

Het openen van de grondexploitatie heeft geen rechtstreeks financieel gevolg voor de begroting omdat de inkomsten de uitgaven dekken.

De inkomsten in de grondexploitatie komen uit de verkoop van bouw kavels en uit de verkoop van het gebouw. De grootste kostenpost in de grondexploitatie betreft geen uitgave maar het afwaarderen van de boekwaarde van de locatie. Het schoolgebouw en het terrein staan op de balans van de gemeente met een boekwaarde van € 164.000. Bij vervreemding van het onroerend goed moet dit bedrag worden afgewaardeerd.

Andere kostenposten in de grondexploitatie betreffen planontwikkelingskosten, enige werkzaamheden op het terrein, een aandeel in de aankoopkosten van het aangrenzende terrein (collegebesluit 9 december 2025) en een post onvoorziën.

Uiteindelijk leidt het voorstel tot een lastenverlichting voor de gemeentebegroting van circa € 9.000 op jaarbasis omdat jaarlijkse rente- en afschrijvingskosten van het schoolgebouw bij verkoop komen te vervallen.

De Omgevingswet geeft aan dat bij deze ontwikkeling sprake is van verplicht kostenverhaal door de gemeente. Daarom wordt een grondexploitatiecomplex geopend.

De gemeente is gebonden aan de financiële spelregels voor grondexploitaties. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording en in de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023) van de Commissie BBV.

Bij de verkoop van het schoolgebouw en van de bouw kavels is de gemeente gebonden aan het zogenaamde "Didam-arrest". Iedere kandidaat moet in principe kunnen meedingen. De verkoop van het

schoolgebouw is gepubliceerd. De uitgifte van de bouw kavels wordt gepubliceerd zodra de vergunning om af te mogen wijken van het Omgevingsplan onherroepelijk is.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving

Het voorliggende plan is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Er is gebleken dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, Zie voor meer uitleg de bijgevoegde BOPA-motivering onder hoofdstuk 5 en 6.

Aspecten van duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie/betrokkenenparagraaf

Voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie Miste is een zorgvuldig participatietraject doorlopen. Het doel was het ophalen van wensen, behoeften en ideeën van direct belanghebbenden en betrokken organisaties. Via meerdere contactmomenten met directe burens, inwoners van Miste, Misten Belang, werkgroep Buurthuis den Tappen en de commissie omgevingskwaliteit Winterswijk is brede input verzameld.

Tijdens de eerste informatieavond kwam vooral de behoefte aan woningbouw voor jongeren en senioren, diverse woonvormen en aandacht voor groen en landschap naar voren. Deze input is verwerkt in het onderzoek naar passende woonvormen en de haalbaarheid daarvan. Het traject heeft geleid tot een goed onderbouwd advies om de bestemming te wijzigen naar wonen, passend bij de lokale behoefte en ruimtelijke kwaliteit.

De doorlopen processtappen:

- Start participatieproces door in gesprek te gaan met:
 - Misten belang;
 - Werkgroep Buurthuis Den Tappen;
 - Individuele belanghebbenden;
 - Informatieavonden Miste;
 - Commissie OmgevingsKwaliteit Winterswijk;
- Het college heeft in 2024 de startnotitie en het participatieplan vastgesteld;
- Schetssessie met buurt en geïnteresseerden;
- Initiatiefgroep jongeren uit Miste;
- Excursies naar CPO woonprojecten in voormalige schoolgebouwen met initiatiefgroep uit Miste;
- Provincie Gelderland:
 - Ondersteuning van experts CPO en architect;
 - Presentatie project bij woonmaand van de provincie;
 - Subsidie haalbaarheidsonderzoek ontvangen;
- Haalbaarheidsstudie van scenario's uit schetssessie;
- Onderzoeken voor ruimtelijke procedure zoals milieu, flora en fauna;
- Adviezen specialisten en Commissie Omgevingskwaliteit Winterswijk;
- Informatieavond buurt over uitkomsten haalbaarheidsstudie en vervolg;
- Publicatie kavel school.

Na besluitvorming wordt actief gecommuniceerd over het collegebesluit, de vervolgstappen in de procedure en de mogelijkheden voor inspraak. Dit gebeurt via gemeentelijke communicatiekanalen en gerichte informatievoorziening aan direct belanghebbenden.

Met wie wordt gecommuniceerd?

- Direct omwonenden;
- Inwoners van Miste;
- Betrokken belangenorganisaties (zoals Misten Belang);
- Initiatiefnemers; en
- Overige inwoners Winterswijk.

Wanneer en waarover wordt gecommuniceerd?

- Direct na het collegebesluit: communicatie over het besluit om de BOPA-procedure te starten en de hoofdlijnen van het voornemen;
- Na raadsbesluit: communicatie over formele stappen, terinzagelegging en mogelijkheden om zienswijzen in te dienen.

Hoe wordt gecommuniceerd?

- Publicatie op de gemeentelijke website;
- Mailing naar Misten belang en buurtbewoners (bijlage 5);

- Een persbericht voor lokale en regionale media (bijlage 6);
- Publicatie op officiële bekendmakingen.nl.

Zie voor een nadere toelichting de bijgevoegde BOPA-motivering onder hoofdstuk 3.

Relatie met andere besluitvorming/andere projecten

- Afstemming met de openbare selectieprocedure voor verkoop grond en gebouw; deze BOPA-toestemming is voorwaarde voor koppeling aan koopovereenkomst;
- Samenhang met participatie- en startnotitie besluiten van 27 maart 2024, waarin kaders voor herontwikkeling zijn vastgesteld.

Vervolgprocedure/evaluatie

- Vaststelling BOPA-vergunning door de gemeenteraad;
- Mogelijkheid tot bezwaar van een termijn van zes weken;
- Onherroepelijkheid afwachten en koppelen aan verkoopprocedure;
- Tijdelijke gebruik opzeggen schoolgebouw;
- Werkzaamheden terrein;
- Verkoop kavel met schoolgebouw aan CPO;
- Verkoopprocedure (incl. Didam publicatie) starten twee kavels levensloopbestendige woningen;
- Initiatiefnemers werken aanvraag uit tot omgevingsvergunning;
- Start realisatie (bouwfase) na vergunningverlening.

Winterswijk, 27 januari 2026
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

de burgemeester,

B. Freriks-ten Hagen

A.M.M. Jetten