Omgevingsvergunning

BOPA

Zaaknummer: Z2026-00000081

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Winterswijk;

Gezien het verzoek van,
Gemeente Winterswijk,
Stationsstraat 25,
7101GH Winterswijk;

Ontvangen op 19 januari 2026;

Waarbij omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de activiteit ‘Afwijken van regels in het omgevingsplan’ voor het toestaan van de transformatie van het voormalige schoolgebouw tot maximaal zes woningen, realiseren van twee nieuwe woningen en een gemeenschappelijke berging en het gebruiken van de gronden als woonfunctie.

Op het perceel kadastraal bekend als gemeente Winterswijk,
sectie F, nummers 4248, 4249 en 4250 en plaatselijk bekend als Brinkeweg 15;

Besluiten

Een omgevingsvergunning te verlenen voor:

1. Het afwijken van het Omgevingsplan voor het toestaan van de transformatie van het voormalige schoolgebouw tot maximaal zes woningen, realiseren van twee nieuwe woningen en een gemeenschappelijke berging en het gebruiken van de gronden als woonfunctie, conform het ontwerp (bijlage 3) (art. 5.1 onder a Omgevingswet).

Onder voorwaarde dat de onderliggende maatschappelijke functie niet meer gebruikt zal worden.

Gewaarmerkte stukken (documenten met stempel)

Bij de omgevingsvergunning horen de onderstaande documenten, die onderdeel uitmaken van het besluit:

1. Gewaarmerkte stukken_gecombineerd-zk.nr.Z2026-00000081.

Voorschriften

Ruimtelijke voorschriften

De volgende ruimtelijke voorschriften maken deel uit van de omgevingsvergunning:

1. Het gebruik van gronden ten behoeve van een woonfunctie is uitsluitend toegestaan indien de onderliggende maatschappelijke functie niet meer wordt gebruikt;
2. Per woning is bewoning door maximaal één huishouden tegelijk toegestaan;
3. In het gehele plangebied zijn maximaal acht woningen toegestaan;
4. In het voormalige schoolgebouw zijn maximaal zes woningen toegestaan;
5. Er mogen maximaal twee nieuwe woningen gerealiseerd worden, conform de daarvoor aangewezen bouwvlakken in het ontwerp (bijlage 3);
6. Op de aangewezen bouwvlakken voor de twee nieuwe woningen mag maximaal één woning per bouwvlak komen, een bouwvlak is 141 m2, waarvan 50% bebouwd mag worden, en de hoogte is maximaal 6,5 meter;
7. Er mag maximaal één nieuwe vrijstaande (gemeenschappelijke) berging gerealiseerd worden, conform het daarvoor aangewezen bouwvlak in het ontwerp (bijlage 3);
8. Op het aangewezen bouwvlak voor de nieuwe vrijstaande (gemeenschappelijke) berging mag maximaal één berging komen, het bouwvlak is 70 m2 en de hoogte is maximaal 3,2 meter;
9. Er moeten minimaal zestien parkeerplaatsen gerealiseerd worden en duurzaam in stand worden gehouden, conform de aangewezen plekken in het ontwerp (bijlage 3);
10. Het gebruik van gronden ten behoeve van een woonfunctie is uitsluitend toegestaan op de gronden van de woningen en de privétuinen, conform het ontwerp (bijlage 3);
11. Het gebruik van gronden ten behoeve van een woonfunctie is uitsluitend toegestaan wanneer het ontwerp (bijlage 3) binnen een jaar is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden;
12. Het gebruik van gronden ten behoeve van een woonfunctie is uitsluitend toegestaan wanneer er aan de voorwaarden in het ontwerp (bijlage 3) wordt voldaan;
13. Het gebruik van gronden ten behoeve van een woonfunctie is uitsluiten toegestaan wanneer er binnen 50 meter van de nieuwe woonfunctie niet met schadelijke beschermingsmiddelen gespoten worden, conform het ontwerp (bijlage 3);
14. Bij de bouwaanvraag moet er een bouw-akoestisch onderzoek overlegd en getoetst worden;
15. Bij de bouwaanvraag moet er een archeologisch onderzoek overlegd en getoetst worden.

Overwegingen

Uw plan

Op dit moment staat er aan Brinkeweg 15 een schoolgebouw. Omdat de school inmiddels samen is gegaan met een andere school, staat het gebouw leeg. Om die reden is men op zoek gegaan naar een nieuwe functie. De behoefte ligt bij woningen.

De wens is om het voormalige schoolgebouw te transformeren tot maximaal zes woningen. Daarnaast worden er twee nieuwe woningen en een gemeenschappelijk bijgebouw voor de woningen in de voormalige school gerealiseerd. Verder wordt het terrein ingericht voor parkeren, privétuinen, groen en wateropvang.

Voor een meer uitgebreide omschrijving van het plan wordt verwezen naar de BOPA-motivering (bijlage 1).

Uw plan past niet binnen het omgevingsplan

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het ‘Omgevingsplan gemeente Winterswijk’, met regels die gelden uit het bestemmingsplan ‘Integrale herziening buitengebied Winterswijk’. De locatie heeft de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’, dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachting 3’, functieaanduiding ‘Onderwijs’ en gebiedsaanduiding ‘Natte natuur’.

Het bestemmingsplan ‘Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk’ geldt ook op het perceel. De locatie heeft de gebiedsaanduidingen ‘Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’ en ‘Overige zone - Buitengebied’.

Het plan past niet in het omgevingsplan, omdat het bestemmingsplan het gebruik ten behoeve van een woonfunctie niet toelaat. U moet daarom afwijken van de regels in het omgevingsplan.

Voor een meer uitgebreide toets aan het omgevingsplan wordt verwezen naar de BOPA-motivering (bijlage 1).

Uw plan past binnen ons beleid

Er wordt beleid gevoerd om gemeenschappelijke doelen te bereiken. Het plan heeft de belangrijkste raakvlakken met de ‘Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk’ en de kadernota ‘Woonvisie Winterswijk 2020-2025’.

<u>Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk</u>

De omgevingsvisie buitengebied kent vier thema’s waaronder het ‘Sociaal vitaal platteland’.

Het doel van dit thema is om een mix van leeftijden en sociale samenhang te stimuleren en leegstand en/of verpaupering te voorkomen.

Met de transformatie van het voormalig schoolgebouw in Miste wordt ruimte geboden aan nieuwe woningen voor jongeren uit de omgeving. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij de Omgevingsvisie Buitengebied. De jongeren zullen weer onderdeel worden of blijven van de kern Miste en bijdragen aan het sociale leven, gebruik maken van de voorzieningen in Miste en de omgeving. Ook draagt het behouden/aantrekken van jongeren voor een divers en stabiele bevolkingssamenstelling aangezien de buurtschappen vaak te maken hebben met vergrijzing.

Woonvisie Winterswijk 2020-2025
In de gemeentelijke Woonvisie Winterswijk 2020-2025 is de ambitie uitgesproken dat iedereen in Winterswijk een passend en duurzame woning kan vinden die aansluit bij zijn of haar woonwensen, nu en in de toekomst. De gemeente wil inspelen op de verschillende woonwensen, van jong tot oud en in de kern, wijken, de buurtschappen en het buitengebied.

Met de ontwikkeling van zes starterswoningen wordt invulling gegeven aan de actuele woningbouwopgave en de behoefte aan starterswoningen voor jongeren in het buitengebied die voor het eerst een zelfstandige woning betrekken. De beoogde transformatie voldoet aan de gemeentelijke beleidscriteria voor functieverandering in het buitengebied, doordat gebruikt wordt gemaakt van bestaande bebouwing waardoor geen extra ruimtebeslag ontstaat op het landschap. De ontwikkeling draagt bij aan de leefbaarheid van het buitengebied, door het voorkomen van langdurig leegstand en het toevoegen van woningen voor starters.

Het plan past binnen het gemeentelijke beleid. Uw plan wordt daarom wenselijk geacht.

Voor een meer uitgebreide toets aan het beleid wordt verwezen naar de BOPA-motivering (bijlage 1).

Wij zien geen wettelijke belemmeringen
Aan de uitvoerbaarheid van een plan worden wettelijke eisen gesteld over de fysieke leefomgeving. Bij dit plan zijn de meest belangrijke aandachtspunten parkeren, geluid en archeologie.

Parkeren
Er worden zeventien parkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden zestien parkeerplaatsen als voorwaarde in de vergunning gesteld. Het plan is in overeenstemming met het ‘Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk’.

Spuitzonering
Binnen 50 meter van het plangebied liggen agrarische gronden. Het perceel die de woningen belemmerde is aangekocht en er is een voorwaarde opgelegd dat er niet gewoond mag worden binnen 50 meter van agrarische gronden waar wordt gespoten met chemische bestrijdingsmiddelen. Om die reden kan het plan uitgevoerd worden.

Geluid
Er is een geluidsonderzoek gedaan. Er is geadviseerd om met een bouw-akoestisch onderzoek aan te tonen dat de woningen kunnen voldoen aan de gestelde geluidswering. Er is als voorwaarde gesteld dat dit bij de bouwaanvraag overlegd en getoetst moet worden. Om die reden kan het plan doorgang vinden.

Archeologie
Er is geconstateerd dat er archeologisch onderzoek gedaan moet worden. Op dit moment wordt dit onderzoek uitgevoerd. Er is als voorwaarde gesteld dat deze bij de bouwaanvraag overlegd en getoetst moet worden. Om die reden kan het plan doorgang vinden.

Het plan kent geen wettelijke belemmeringen. Uw plan wordt daarom uitvoerbaar geacht.

Voor een meer uitgebreide toets aan de wet- en regelgeving wordt verwezen naar de BOPA-motivering (bijlage 1).

U heeft omwonenden betrokken bij uw plan
De omgevingswet stimuleert participatie met de omgeving. In dit geval is er een participatietraject gestart met de toekomstige bewoners en omgeving. De input is verwerkt in het plan en aan hen gepresenteerd. Het plan voldoet aan de lokale wensen en belangen en wordt gedragen door de participanten.

Het plan heeft op voorhand geen bezwaren ontvangen. Uw plan wordt daarom maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Voor een meer uitgebreid verslag van de participatie wordt verwezen naar de BOPA-motivering (bijlage 1).

Uw plan is positief beoordeeld door de Commissie Omgevingskwaliteit
De Commissie Omgevingskwaliteit adviseert over de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Op 15 januari is het plan getoetst door de Commissie Omgevingskwaliteit. Er is gemotiveerd dat er waardering is voor het plan.

Het plan heeft een positief advies gekregen van de Commissie Omgevingskwaliteit. Uw plan mag doorgang vinden.

Voor een meer uitgebreide motivering van de Commissie Omgevingskwaliteit wordt verwezen naar de BOPA-motivering (bijlage 1).

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het is de taak van de gemeente te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de BOPA-motivering zijn de activiteiten getoetst, getoetst aan beleid en getoetst aan wet- en regelgeving dat de vergunning kan worden verleend onder voorwaarden. De BOPA wordt later verwerkt in het Omgevingsplan.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. U ontvangt daarom van ons een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Afwijken van regels in het omgevingsplan’.

20 januari 2026

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

K. Kormelinck
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Bezwaar

Starten met de bouw/bezwaar door iemand anders
Als u een vergunning heeft, dan mag u starten met de bouwwerkzaamheden. Start u tijdens de periode dat bezwaar ingediend kan worden en gaat u door met bouwen nadat er bezwaar is ingediend? Dan bouwt u op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de bezwaren van iemand anders dan uzelf (een 'derde') ervoor zorgen dat de vergunning toch niet verleend kon worden. U bent dan achteraf onterecht begonnen met de bouw. De gevolgen hiervan komen dan voor uw risico.

Wilt u bezwaar maken tegen dit besluit?
Stuur uw bezwaarschrift (op grond van de Algemene wet bestuursrecht) dan binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief naar:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Winterswijk
de commissie bezwaarschriften
Postbus 101
7100 AC Winterswijk.

In uw bezwaarschrift staan ten minste:

a. uw naam en adres;
b. uw handtekening;
c. de datum;
d. een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
e. de reden(en) waarom u bezwaar maakt.

Voeg ook een kopie van dit besluit toe aan uw bezwaarschrift.

U kunt de voorzieningenrechter om een tijdelijke maatregel vragen
Als u een bezwaarschrift indient, kan het meerdere weken duren voordat het college een nieuw besluit neemt. In de tussentijd geldt het genomen besluit al wel. Komt u hierdoor in de problemen? Dan kunt u de Voorzieningenrechter verzoeken om de werking van het besluit uit te stellen (op te schorten). Deze tijdelijke maatregel heet een voorlopige voorziening.

De Voorzieningenrechter kan een voorlopige voorziening toekennen als er - gelet op de betrokken belangen - sprake is van onmiddellijke (onverwijlde) spoed.

Hoe dient u het verzoekschrift in?
U stuurt uw verzoekschrift om een voorlopige voorziening naar:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem.

U kunt uw verzoekschrift ook digitaal indienen bij de Rechtbank Gelderland via https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Hiervoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Op de website van rechtbank Gelderland vindt u de precieze voorwaarden.

Verzoekt u om een voorlopige voorziening? Dan moet u kosten (griffierecht) betalen voor het starten van een procedure. Zodra u uw verzoekschrift heeft ingediend, stuurt de rechtbank u hier meer informatie over.

Mediation: bemiddeling bij conflicten
Bent u het niet een met ons besluit? Dan kan mediation (bemiddeling) een manier zijn om samen tot een oplossing te komen. Bij mediation proberen we onder begeleiding van een neutrale persoon, de mediator, samen met u ons meningsverschil op te lossen.

Denkt u dat mediation in uw geval een oplossing kan zijn? Geef dit dan aan in uw bezwaarschrift. We bekijken of mediation in uw situatie geschikt is. Als we voor mediation kiezen, leggen we de bezwaarprocedure zolang stil. Meer informatie over mediation vindt u op http://www.winterswijk.nl.