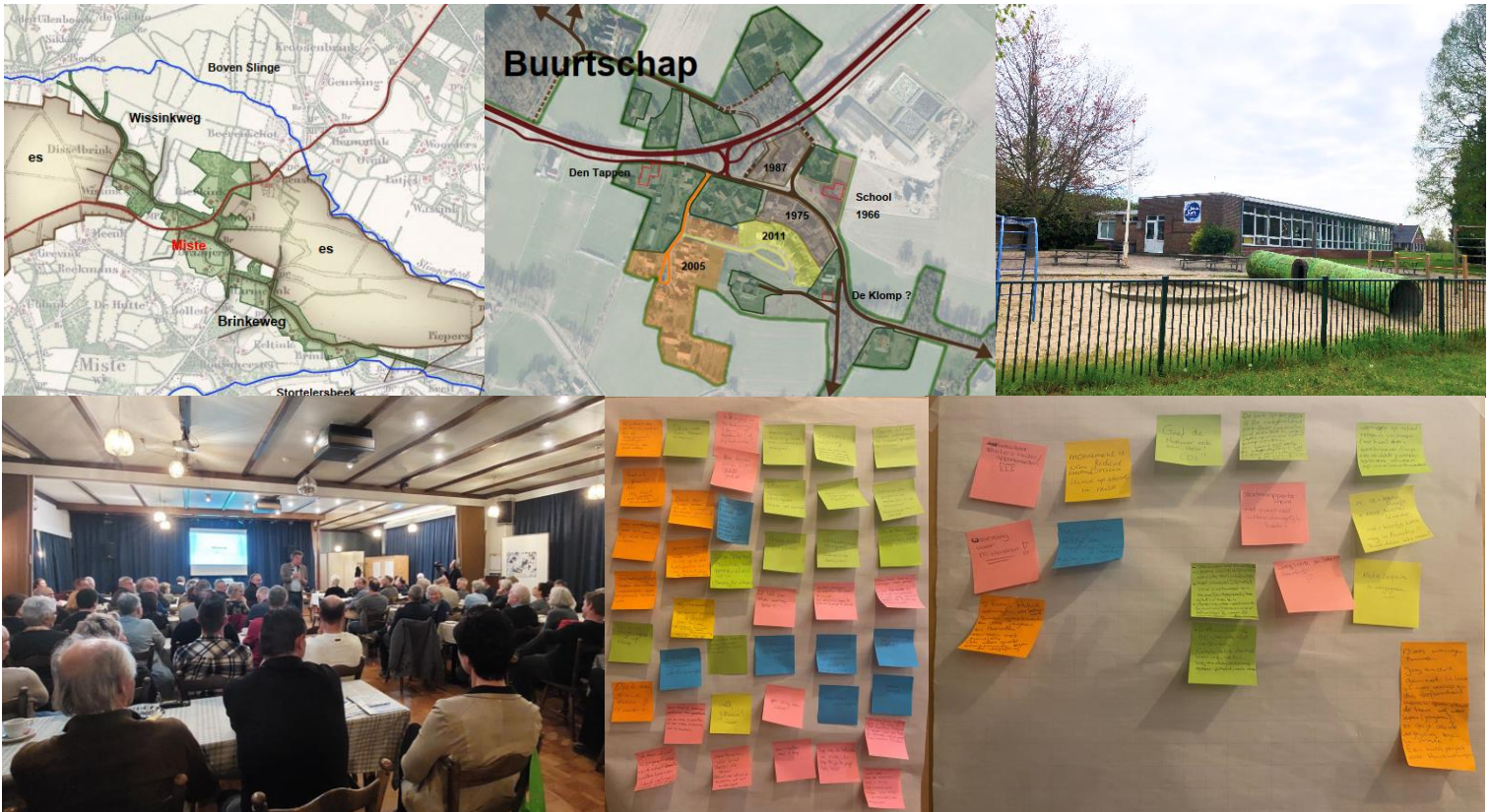




# Startnotitie

- vrijkomende schoollocatie Miste -



## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	3
2.	Projectdoelstelling en randvoorwaarden.....	3
3.	Kaders en huidige voorraad .....	4
3.1.	Korte analyse Miste: de betekenis van landschap en buurtschap.....	4
3.2.	Ruimtelijke uitgangspunten bij een nieuwe invulling van de schoollocatie .....	5
3.3.	Maatschappelijke kaders.....	6
3.4.	Financiële kaders .....	6
3.5.	Huidige woningvoorraad en behoefte .....	6
4.	Relatie tot bestaand beleid .....	7
5.	Kansen en risico's .....	9
6.	Stakeholders .....	12
7.	Proces en planning .....	13
8.	Budget .....	14
9.	Team.....	14

## 1. Inleiding

Om kwalitatief goede onderwijshuisvesting in de gemeente Winterswijk te garanderen, heeft de gemeente Winterswijk in samenwerking met alle schoolbesturen het Integraal Huisvestingsplan (IHP) opgesteld. Dit IHP is een meerjarenplan dat een ontwikkelperspectief schetst voor alle scholen in de gemeente Winterswijk op de lange termijn (de komende 16 jaar). Het plan kent een fasering in vier fasen. In iedere fase wordt een aantal scholen vernieuwd, verduurzaamd of samengebracht in een Integraal Kindcentrum (IKC). Voor fase 1 staan renovatie of nieuwbouw van OBS Woold, OBS Kotten en OBS Miste-Corle op de planning. Vooruitlopend hierop is OBS Miste-Corle al samengegaan met OBS Woold. Hierdoor heeft het schoolgebouw in Miste de functie als school verloren.

De gemeente is economisch eigenaar van deze schoolgebouwen. Dat betekent dat het schoolgebouw en de bijbehorende terreinen terugvallen aan de gemeente als het gebouw niet meer gebruikt wordt voor onderwijs. Het is nu dus ook aan de gemeente om voor de 'oude' schoollocatie Miste een nieuwe bestemming te zoeken, die past binnen de omgeving en die voorziet in een bepaalde behoefte.

In deze startnotitie schetsen we de doelen en kaders van het project, analyseren we kansen en risico's, brengen we de belangrijkste stakeholders in kaart en stippelen we een route uit om tot een passende herbestemming van het schoolgebouw te komen. In de route zijn diverse fasen met bijbehorende beslismomenten ingebouwd. In het participatieplan leggen we vast hoe we de stakeholders in het proces betrekken. Op 27 februari 2024 heeft de eerste informatieavond plaats gevonden. Hier hebben we opgehaald wat de behoeften van de inwoners is.

## 2. Projectdoelstelling en randvoorwaarden

Het doel van dit project is om een passende invulling te vinden en te realiseren voor de door onderwijs verlaten schoollocatie Miste.

### OBS Miste-Corle



Perceeloppervlakte: 2180 m<sup>2</sup> (incl. blauwe perceel (ook eigendom gemeente): 3700 m<sup>2</sup>)  
Bouwjaar 1963

Het uitgangspunt is om met een nieuwe invulling van de schoollocatie de kwaliteit van de betreffende buurt op peil te houden of te verbeteren. Het borgen van die kwaliteit vraagt om maatwerk in behoeftes, inrichtingskwaliteiten, etc. Daarbij bekijken we ook hoe we een (grond)opbrengst kunnen bereiken met inachtneming van de volgende voorwaarde:

- Aandacht voor leefbaarheid, kwaliteit van de wijk en klimaat (woonvisie 2020-2025, omgevingsvisie buitengebied, klimaatadaptatie 2022-2027).

Dat betekent dat het doel bij de invulling van de schoollocatie is om zowel met de programmatische als de ruimtelijke invulling een passende bijdrage aan het buurtschap Miste te leveren.

### **Ontwikkelingen in Miste: doel en onderlinge verhouding**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in Miste is het hoofddoel om te komen tot een meerwaarde voor het buurtschap, zowel maatschappelijk als ruimtelijk. Met andere woorden: ontwikkelingen dragen bij om het buurtschap als geheel en de leefbaarheid te versterken. Naast de voormalige schoollocatie heeft kent Miste nog de sport- en gemeenschapsfaciliteiten rondom Den Tappen. Een werkgroep met vertegenwoordigers uit de diverse verenigingen in Miste (waaronder de voetbalvereniging en Mistes belang) verkennen de herontwikkeling van de locatie den Tappen tot dorps huis. Deze locatie biedt een stevige voorziening voor het buurtschap, en waarborgt het voortbestaan van de actieve en betrokken leefgemeenschap. De inzet voor herontwikkeling van de voormalige schoollocatie kan naast deze 'actieve pit' bestaan uit het toevoegen van een voor Miste passend woonprogramma, eventueel met deels gemengd programma. Een integraal doel binnen het buurtschap kan zijn om de beide en eventueel andere ontwikkelingen nog meer in samenhang te benaderen vanuit het perspectief van het gehele buurtschap. Een dergelijk initiatief overstijgt de ontwikkeling van de voormalige schoollocatie, en maakt geen deel uit van het voorliggende traject. De beide projecten zullen twee separate projecten zijn die niet afhankelijk van elkaar zijn in proces en uitvoering.

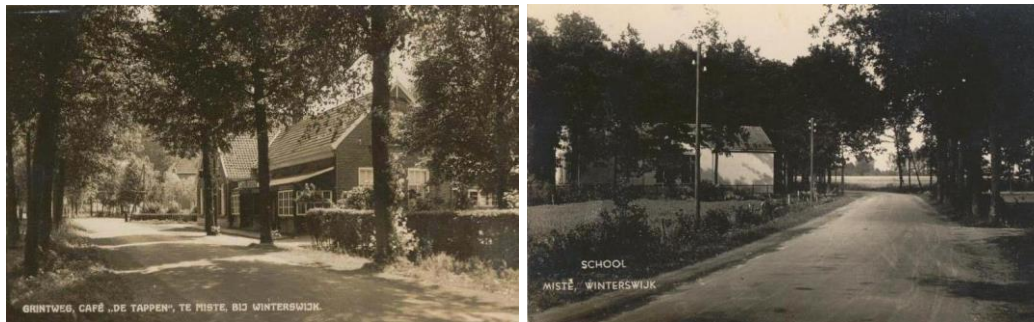
### 3. Kadern en huidige voorraad

Voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie volgen we een participatietraject, waarin samen met het buurtschap en omwonenden wordt onderzocht welke invulling voor de locatie uiteindelijk de juiste is. Ook al benoemd is het doel om aan het buurtschap Miste de passende meerwaarde te bieden. Om daadwerkelijk tot deze meerwaarde te komen zijn er naast het open en gezamenlijke traject ook enkele vaste waarden en uitgangspunten waarmee we rekening moeten houden. Gedurende het proces toetsen we aan deze waarden en uitgangspunten zodat dit in de uiteindelijke invulling tot een goed eindresultaat leidt. Deze bestaan uit ruimtelijke, maatschappelijke en financiële kaders.

#### 3.1. Korte analyse Miste: de betekenis van landschap en buurtschap

Buurtschap Miste is gegroeid als een boerderijenconcentratie in het landelijk gebied van Winterswijk. Oorspronkelijk vormde Miste een dichter bewoond lint van boerderijen langs de Brinkeweg. De weg en boerderijen liepen langs de zuidrand van een grote es. Het boerenerf met de woning en dichtere beplanting was aan de weg gekoppeld, de es zelf was voornamelijk open land en werd gebruikt om het vee te beweiden. Dit contrast: de Brinkeweg als een besloten en groen lint met daarbuiten het doorzicht naar het open land van de es is nog steeds heel herkenbaar in Miste. Het buurtschap is daadwerkelijk ontstaan op de kruising van de Brinkeweg en de Misterweg. Boerderijen groepeerden zich om dit kruispunt. Hier kwam ook herberg Den Tappen bij, en lag al voor de huidige schoollocatie ook al eerder een schooltje op een andere locatie. Met de groei van de Misterweg tot de huidige provinciale weg heeft Miste als buurtschap zich wat meer afgekeerd van de drukke weg. Vanaf ca. 1960 is in enkele stappen nieuwbouw gerealiseerd. Eerst in enkele zones langs de Brinkeweg, later is Miste echt uitgebreid met twee nieuwe straatjes (beiden De Klomp) aan de zuidkant van de Brinkeweg. Met deze straatjes heeft het buurtschap net wat meer body gekregen. Bovendien is het landelijk gebied overal direct zichtbaar en voelbaar: Miste ademt de sfeer van landelijkheid. Wat verder van de weg gaat dit ook echt samen met rust en stilte. Aan de noordkant is net wat meer reuring. Door de drukte van de weg, maar ook door de levendigheid die een plek als Den Tappen met zich meebrengt.

Den Tappen en de voormalige schoollocatie vormden zo twee belangrijke en zichtbare plekken waar het dorp samenkwam, waar je vanuit de rustige woonstraatjes naar toe trok om te spelen, te sporten of elkaar te ontmoeten. In ruimtelijke zin ligt de schoollocatie op de rand van het buurtschap en direct aan het open land van de grote es. De plek vormt een dorpsentree vanuit het landelijk gebied aan de zuidkant. Het landelijke straatbeeld van de Brinkeweg is dat van een landweg met groene bermen, wisselend begeleid door bosschages, lintbomen en bospercelen.



### 3.2. Ruimtelijke uitgangspunten bij een nieuwe invulling van de schoollocatie

Bij een nieuwe invulling van de schoollocatie is het waardevol om de herkenbaarheid van het landschap en van de betekenis van de plek in stand te houden en zomogelijk sterker te maken. ‘De betekenis van de plek’: dat gaat dan om de ligging op de rand van landschap en buurtschap én om de ruimtelijke betekenis die de schoollocatie voor het buurtschap had. Uitgangspunten zijn daarom:

- herkenbaar houden en versterken van de landschappelijke ligging: de ligging net op de rand van de buurtschap met uitzicht op de open es. Plus de entreefunctie van de plek vanaf de Brinkeweg: bij deze locatie ligt de overgang van landelijk gebied naar buurtschap. Het bosje op de hoek van de schoollocatie vormt een relict van de Brinkeweg als groen lint. De beplanting op het kavel zou eerder uitgebreid of aangevuld moeten worden: zo blijft de Brinkeweg herkenbaar als groen lint langs open land.
- herkenbaar houden van de ruimtelijke betekenis van het voormalige schoolterrein: nu is het één plek met één gebouw. Het gebouw ligt wat terug, het speelterrein vormt een open ruimte aan de Brinkeweg. De dynamiek van de plek zal hoe dan ook veranderen. Wel is een uitgangspunt om het huidige beeld van open ruimte, als erf met één gebouw ergens herkenbaar te houden. Dit kan nog allerlei vormen van uitwerking aannemen, echter de richtlijn is wel om bij de nieuwe invulling deze herkenbaarheid te bieden.



- 1) De Brinkeweg dicht lint van groen en boerderijen langs de rand van de es
- 2) Buurtschap Miste: gegroeid op de kruising van Brinkeweg en Misterweg
- 3) De schoollocatie: aan de rand van de es en op de entree van Brinkeweg – buurtschap

Bij de uitwerking naar een nieuwe bouwvorm zijn verder alle gangbare kaders van belang. Enkele voorbeelden: het meenemen van de wateropgave en het werken aan een leefbare plek die

voldoende groen is en verkoeling biedt. In de verkenningen naar mogelijke scenario's kan één scenario zijn om hergebruik van het gebouw of delen van het bestaande gebouw mogelijk te maken. Naast hergebruik onderzoeken we of circulair bouwen ingezet kan worden.

### 3.3. Maatschappelijke kaders

- De keuze voor woningbouw (als hoofdinzet) vormt vertrekpunt voor de locatieontwikkeling;
- De samenstelling van het woonprogramma is gericht op doelgroepen en woningtypen waar tekorten in bestaan/ behoefte aan is. Dit zullen overwegend starterswoningen en woningen voor senioren zijn. Achterliggend doel is mede om senioren de mogelijkheid te bieden in Miste te blijven wonen, en tevens aan starters woonruimte te bieden.
- Den Tappen zal de dynamische plek voor het buurtschap blijven dragen en zo een maatschappelijke functie voor het buurtschap verzorgen. De schoollocatie zal van kleur veranderen naar waarschijnlijk woonlocatie.

### 3.4. Financiële kaders

- Het streven is naar een haalbare exploitatie van de ontwikkeling waarbij de opbrengsten de kosten dekken.

### 3.5. Huidige woningvoorraad en behoefte

Als wordt gekeken naar de huidige woningvoorraad in Miste blijkt dat volgens gegevens gebaseerd op de Kadaster woningtypering de voorraad voornamelijk bestaat uit vrijstaande woningen (circa 58%), gevolgd door twee-onder-een-kapwoningen (circa 29%).<sup>1</sup>

Het aantal ouderen in de gemeente Winterswijk neemt toe en dat blijkt ook uit de bevolkingsopbouw van Miste (voornamelijk mensen van boven de 45 jaar). Voor de vitaliteit en de toekomstbestendigheid van het buitengebied is het wenselijk dat verschillende doelgroepen, vooral jongeren en jong volwassenen er kunnen blijven wonen en komen wonen. De jongeren uit Winterswijk willen graag een woning kopen en het liefst een huis waar ze ook als gezin kunnen wonen.

#### *Behoeftte Miste*

Uit de gesprekken met Misters belang komt ook de wens (vanuit Miste) voor een woonfunctie voor jongeren en ouderen naar voren. De informatieavond in Miste bevestigde dit beeld. Op 27 februari is de eerste informatieavond geweest in Miste. Deze avond was druk bezocht (meer dan 100 aanwezigen) in diverse leeftijdsgroepen (van jong tot oud). Tijdens de avond heeft de gemeente bij de inwoners van Miste en andere belanghebbenden gevraagd naar de behoefte voor de locatie. Als hoofdpunten zien we dat woningbouw als functie grotendeels aan de orde komt. Daarbij worden de doelgroepen jongeren en senioren (uit Miste) veel genoemd. Ook woonvormen worden genoemd van appartementen, kleine kavels tot een knarrenhof. Tot slot is er ook de vraag om aandacht te schenken aan landschap en groen. Zie bijlage 3 voor het totaaloverzicht.

---

<sup>1</sup> <https://allecijfers.nl/woonplaats/winterswijk-miste/>

#### 4. Relatie tot bestaand beleid

Bij de invulling van de schoollocaties hebben we rekening te houden met bestaand beleid op verschillende vlakken. We geven vast een overzicht van de belangrijkste beleidsvelden.

1. In het **coalitieakkoord** staat over de buurtschappen het volgende geschreven:

*“De buurtschappen kenmerken zich door naoberschap: een sterke sociale binding. De belangenverenigingen spelen hierbij een belangrijke rol. De ontstane mix van wonen, werken en recreëren is van belang voor het behoud van de leefbaarheid. Voor de toekomst is het belangrijk dat er een woningaanbod is en blijft waardoor jongeren én ouderen kunnen wonen in het buitengebied. Voldoende betaalbare starterswoningen zijn hier een onderdeel van.”*

2. De **omgevingsvisie buitengebied** spreekt van functiemenging in kernen:

*“We versterken de leefbaarheid van het landelijk gebied door het realiseren van nieuwe publieksgerichte functies (maatschappelijke functies, winkelfuncties) mogelijk te maken en functiemenging in buurtschappen en dorpen toe te staan. Functiemenging in de kernen van de buurtschappen vinden we belangrijk, omdat het bijdraagt bij aan de doelen die we hebben op het gebied van gezondheid en leefbaarheid (elkaar ontmoeten, bewegen, niet vereenzamen, armoede bestrijden en voorkomen). Nabijheid van voorzieningen zorgt er ook voor dat mensen de auto vaker laten staan. Dat bevordert niet alleen het sociaal en fysiek welbevinden, maar beperkt ook de productie van geluid en fijnstof, en het gebruik van fossiele brandstoffen. Via de kwaliteitstoets wordt gestuurd op het voorkomen van overlast of hinder die de leefbaarheid juist onder druk zou zetten. Daarnaast dient de publieksaantrekkende functie voor een substantieel deel op het buurtschap en directe omgeving gericht te zijn.”*

3. Een mogelijke invulling van de schoollocatie zou zijn het realiseren van woningen. Daarover zegt het **coalitieakkoord** het volgende:

*“In Winterswijk is het goed wonen, maar door de druk op de woningmarkt komen starters en jongeren moeilijk aan woonruimte. Dit terwijl deze groep van vitaal belang is om verdere vergrijzing tegen te gaan. Daarom bieden we ruimte voor woningen waar in Winterswijk behoefte aan is. Ons uitgangspunt voor woningbouw blijft dat inbreiding voor uitbreiding gaat.*

*(...)*

*We zien dat Winterswijk een relatief kleine voorraad sociale woningen heeft. Daarnaast groeien de wachttijden bij wooncorporaties. Daarom kiezen wij bij nieuwbouwprojecten voor voldoende betaalbare koop en 30 procent sociale huur.”*

4. De **Woonvisie Winterswijk 2020-2025** is een belangrijk beleidsdocument om mee te nemen bij de mogelijke invulling met woningen:

*“We willen dat iedereen in Winterswijk een passende en duurzame woning kan vinden die aansluit bij zijn of haar woonwensen, nu en in de toekomst. Om dit te realiseren hebben we verschillende ambities rondom het wonen in Winterswijk. Deze ambities zijn:*

- *Inspelen op verschillende woonwensen;*
- *Energieneutraal 2030;*
- *Verbeteren van bestaande woningen;*
- *Kwalitatief goede woonomgeving;*
- *Het aantal inwoners laten groeien;*
- *Voldoende huisvesting voor nieuwe beroepsbevolking;*
- *Aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat op langere termijn.”*

5. Daarnaast is de **Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030** van belang waarin wordt aangegeven dat bewust is gekozen voor een centrale boodschap in de regionale woonagenda namelijk: "Goed wonen in een vitale regio". Daarbij zijn drie hoofdambities geformuleerd: een passende woning voor iedereen, goed wonen voor een gezonde en duurzame Achterhoekse economie en wonen als basis voor de leefbaarheid. We zien dat het landelijk gebied met het afwisselende coulisselandschap en een veelheid aan kleine kernen met sterke gemeenschappen een van de grote kwaliteiten is van de Achterhoek. Daar waar ruimte vrijkomt zien we kansen om de woonopgave te koppelen aan de diverse ruimtelijke opgaven in het landelijk gebied om een goede balans in de kwaliteit van de leefomgeving te stimuleren.
6. De woonvisie noemt duurzaamheid en klimaat al als belangrijk aandachtspunt. Hiervoor bestaat ook de **Klimaatadaptatiestrategie 2023-2027**. Deze zegt onder andere het volgende:

*"Onze ambitie is ervoor te zorgen dat de huidige inwoners van Winterswijk - en toekomstige generaties - wonen, werken en recreëren in een klimaatbestendige gemeente. (...) We willen er samen met onze partners en inwoners voor zorgen dat Winterswijk uiterlijk in 2050 een gemeente is waar klimaatverandering nog slechts een minimale invloed heeft op de gezondheid en het welzijn van haar inwoners."*

7. Zoals benoemd in de Woonvisie Winterswijk 2020-2025 willen we dat iedereen in Winterswijk een passende en duurzame woning kan vinden die aansluit bij zijn of haar woonwensen, nu en in de toekomst. Om dit te bieden is het noodzakelijk dat we het tekort aan woningen inlopen en de slagingskansen van huishoudens voor een passende en duurzame woning vergroten. We spelen daarbij in op de veranderende woonbehoefte en zorgen ervoor dat nieuwe woningbouw (en de bestaande woningvoorraad) daarop aansluit. We streven naar betaalbare woonlasten, passend bij de portemonnee van de inwoners en woningzoekenden. De gestegen koop- en huurprijzen van de afgelopen jaren, energielasten en bouwkosten dagen ons hierbij uit. We hebben extra aandacht voor starters en ouderen.

Met het **Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026** willen we inspelen op veranderingen en maken we onderscheid tussen de 'Kern Winterswijk' en 'Kerkdorp Meddo, de buurtschappen en overig buitengebied'. Het afwegingskader heeft onder andere als doel:

*"- Een bijdrage leveren aan het behouden en liefst versterken van de omgevingskwaliteit van de kern Winterswijk, het kerkdorp Meddo, de buurtschappen en het overige buitengebied.  
- Het behoud van leefbare gemeenschappen, het sociaal en vitaal houden van kernen en buurtschappen."*



## 5. Kansen en risico's

Het verdwijnen van de schoolfunctie kent mogelijk risico's voor de buurt en de gemeente, maar het vertrek van de scholen betekent ook nieuwe mogelijkheden en kansen op die plek. Hieronder zetten we de belangrijkste bedreigingen en kansen op een rij:

Kansen en risico's	Beheersmaatregel
<p>Het vrijkomen van een schoollocatie biedt nieuwe mogelijkheden voor de buurt om nieuwe (woon)functies aan de buurt toe te voegen en de buurt daarmee een impuls te geven. Het vrijkomen van de schoollocatie biedt de mogelijkheid om goed naar de voorzieningen in de buurt te kijken, en eventueel missende functies op de oude schoollocaties te realiseren. De mogelijkheid om de terreinen te gebruiken als nieuwe woningbouwlocaties zou bijdragen aan de ambitie om het buitengebied vitaal te houden en aan de vergroting van de woningbouwvoorraad.</p>	
<p>In de regio Achterhoek zijn een aantal ambities verwoord in de aanvraag Regio Deal 'Hoger springen, Krachtiger landen'. De schoollocatie Miste sluit aan bij de springplanken: 'Bouwen naar Achterhoekse identiteit' en 'innovatieve woningbouw'.</p>	<p>In de haalbaarheidsstudie verkennen we de mogelijkheid om deel te nemen als regiodealproject.</p>
<p>Het verplaatsen van een schoolfunctie kan tot gevolg hebben dat een buurt(schap) minder aantrekkelijk is voor jonge mensen met kinderen om zich te vestigen doordat de afstand tot een school in het Woold verder is.</p>	<p>Door de functie wonen voor jongeren als één van de uitgangspunten mee te nemen <i>(met evt. een speelfaciliteit voor jonge kinderen)</i> bieden we een aantrekkelijk aanbod voor jonge mensen.</p>

<p>De randvoorwaarde van dit project voor het streven naar een haalbare exploitatie waarbij de opbrengsten de kosten dekken heeft als gevolg dat een aantal (met name maatschappelijke) functies enkel met voldoende subsidies gerealiseerd kunnen worden. Hierbij belast de huidige boekwaarde haalbaarheid (de winst).</p> <p>Door de kleinschaligheid van de locatie in combinatie met de financiële kostendekking maakt bouwen voor doelgroepen niet eenvoudig. Ingeschat wordt dat een grondopbrengst uit bouw kavels van tenminste 300k nodig is om de kosten van de ontwikkeling te compenseren. Dat lijkt alleen haalbaar door een aantal vrije sector kavels in het plan op te nemen voor vrijstaande of twee onder een kapwoningen. Woningen voor doelgroepen hebben over het algemeen een lage grondwaarde. Het aantal woningen dat op de locatie past is wellicht te klein om voldoende opbrengst te genereren met alleen woningen voor doelgroepen. Een uitzondering hierop zouden woningen voor ouderen in het midden-dure of duurdere segment kunnen zijn (kleine bungalows). Goedkope woningen voor jongeren of sociale huurwoningen lijkt moeilijk. Het aantal woningen dat op de locatie past is klein waardoor de bouwkosten per woning te hoog worden (bij het bouwen van kleine aantallen stijgen de kosten per woning).</p>	<p>Bij de verkenning voor haalbaarheid onderzoeken we de subsidiemogelijkheden voor het project.</p> <p>Wanneer de opbrengsten en mogelijke subsidies de kosten niet kunnen dekken zal er besluitvorming aan het bestuur gevraagd worden over de prioriteit.</p>
<p>Wanneer een school te lang leeg staat, kan de staat van het gebouw dermate afnemen dat het afbreuk doet aan de buurt.</p>	<p>We stimuleren tijdelijk gebruik van de school. Er hebben zich een aantal tijdelijke gebruikers gemeld bij de gemeente.</p>
<p>Buurtbelangen moeten goed worden meegenomen in de ontwikkeling van de plannen. Een risico is dat de gemeente teveel een eigen pad kiest en daarmee gaat de gemeente voorbij aan de werkelijke behoefte van de buurtschap (gemeente denkt voor de buurt).</p>	<p>Hiervoor hebben we een participatieplan opgesteld (zie bijlage). Verder overleggen we regelmatig met Mistes Belang om te toetsen of het proces goed verloopt.</p>
<p>Ambtelijk capaciteit is een aandachtspunt tijdens dit project. De werkvoorraad is op veel plekken groot. Afhankelijk van keuzes die gemaakt worden binnen het college en projecten die al dan niet opgestart worden, kan het zijn dat prioriteiten anders gesteld gaan worden en dat de capaciteit op andere zaken ingezet wordt.</p>	<p>Wanneer er keuzes gemaakt worden in prioritering van inzet capaciteit zal het project verder naar achter schuiven in de planning. In de stuurgroep stemmen we dit af.</p>
<p>Netcongestie, het is nog onduidelijk of de functie die de plek in de toekomst krijgt een aansluiting op net krijgt.</p>	<p>Netcongestie werkt vooral vertragend in de uitvoering. Door het project tijdig te melden hopen we zo min mogelijk vertraging op te lopen.</p>

<p>De locatie ligt in een grondwaterbeschermingsgebied wat gevolgen heeft wat er wel en niet mag op de locatie. Onder provinciale voorwaarden (zoals geen bodembedreigende activiteiten) is de bouw van woningen toegestaan. Warmte en koude opslag is bijvoorbeeld op deze locatie niet toegestaan.</p>	<p>Door onze specialist water en de provincie vroeg te betrekken in de fases verkenning en haalbaarheid hebben we zicht op wat wel en niet mag in het gebied.</p>
<p>Naast de locatie ligt een loonbedrijf met een milieuvergunning. De rechten van het bedrijf hebben invloed op wat wel en niet kan op de locatie. Denk bijvoorbeeld aan het geluid van de bedrijfsvoering maar ook van de Misterweg richting de locatie. Onzeker is bijvoorbeeld of het speelveld achter de school ontwikkeld kan worden.</p>	<p>Door het bedrijf, specialist milieu en de ODA vroeg te betrekken in de fases verkenning en haalbaarheid hebben we zicht op wat wel en niet mag in relatie tot de milieuvoorwaarden van zowel het bedrijf als de weg.</p>
<p>Vanuit de buurtschap zijn er zoals eerder genoemd plannen voor locatie Den Tappen. Wanneer voor de locatie Den Tappen de maatschappelijke ontwikkeling niet haalbaar is kan de vraag komen om de maatschappelijke functie op de vrijkomende schoollocatie te realiseren.</p>	<p>In gesprek met de Stuurgroep dorpshuis Miste en Mistes belang is afgestemd dat we beide projecten schoollocatie Miste en Den Tappen niet afhankelijk van elkaar willen laten zijn. Het zijn duidelijk twee losse projecten. Wanneer later in het proces hier toch andere wensen zijn zal dit apart voor besluitvorming worden voorgelegd.</p>

## 6. Stakeholders

De belangrijkste stakeholders in dit project zijn:

- **Het college van burgemeester en wethouders:** zij nemen besluiten over de invulling van de locatie en doen vervolgens een voorstel aan de raad.
- **Gemeenteraad:** de gemeenteraad heeft uiteindelijk de definitieve stem over de invulling. Zij controleren het college en zien toe op het resultaat.
- **Buurtbewoners:** zij hebben er belang bij dat hun wijk/buurt in positieve zin ontwikkelt en dat de nieuwe functie geen extra overlast veroorzaakt.
- **Bedrijven in de buurt:** zij hebben een belang dat de nieuwe ontwikkeling op de schoollocatie niet hun bedrijfsvoering beperkt. (denk aan het loonbedrijf direct naast schoollocatie)
- **Misters Belang:** vereniging die zich inzet voor het belang van een wijk of buurtschap zullen ook ideeën en wensen hebben voor de achtergebleven schoollocatie. Contactpersonen zijn Mark Vredegoor (voorzitter) en Bob Meeuwsen (penningmeester).
- **Inwoners buurtschap Miste:** in de buurtschappen is er niet alleen voor de directe buurt een belang, maar ook voor de inwoners van het hele buurtschap. De invulling van de schoollocatie kan een impuls geven aan de leefbaarheid van hun buurtschap.
- **Stuurgroep dorps huis Miste:** zijn in de directe nabijheid bezig met een ontwikkeling voor de leefbaarheid van de buurtschap Miste. Belang dat de beide gebiedsontwikkelingen elkaar versterken.
- **Den Tappen:** betreft de locatie van de gebiedsontwikkeling in Miste op gebied van leefbaarheid.
- **Inwoners gemeente Winterswijk:** zij hebben geen direct belang, maar kunnen op basis van hun netwerk en interesses op enig moment wel behoefte hebben aan informatie over het project.
- **Commissie Omgevingskwaliteit:** de commissie geeft het college advies over ruimtelijke ontwikkelplannen.
- **Provincie Gelderland:** de provincie stelt beleid op en houdt toezicht op de naleving hiervan door gemeenten. Met name op het gebied van wonen zullen zij mee willen kijken.
- **Media:** journalisten van lokale en regionale media zullen de voortgang willen volgen en berichten over mijlpalen of mogelijke hindernissen.

In de bijlage 2 een uitgebreider participatieplan met een verder uitgewerkte stakeholderanalyse. Voor deze doelgroepen wordt dan onder andere bepaald op welke trede van de participatieladder zij staan en met welke vormen van communicatie zij bereikt en betrokken worden.

## 7. Proces en planning

De route met planning die we voorstellen om te komen van opgave tot realisatie is in de onderstaande fases gedacht. Het spreekt voor zich dat dit niet een blauwdruk is maar wel een overzicht van de belangrijkste elementen voor de aanpak van de ontwikkeling van deze locatie. Het is een vertrekpunt waarbij we het per stap gedurende het proces in samenwerking concreetiseren en optimaliseren. Per stap is er besluitvorming over de volgende fase.



## 8. Budget

Voor het opstellen van een gebiedsvisie reserveren we een budget van € 20.000,-. Dit budget wordt als voorbereidingskrediet opgenomen in de grondexploitatie. Het is voornamelijk bedoeld voor het organiseren van participatiesessies met de omgeving en eventuele externe adviezen (zoals geluid en ontwerp) die nodig zijn bij het opstellen van de gebiedsvisie en het toetsen van de haalbaarheid.

Bij grondexploitaties worden de ambtelijke uren financieel doorbelast aan het project, dit gebeurt pas nadat de verkenningfase is afgerond.

## 9. Team

Om dit project tot een succes te maken, hebben we expertise en kennis nodig van onze collega's. Bovendien is het goed om aan de voorkant afspraken te hebben gemaakt over taken en verantwoordelijkheden. Deze verdeling ziet er als volgt uit:

### Stuurgroep

De stuurgroep maakt strategische keuzes (WAT en WAAROM) en hakt knopen (prioriteiten) door wanneer belangrijke beslissingen gemaakt moeten worden. Hierin zijn de volgende functies en personen vertegenwoordigd:

- Ambtelijk opdrachtgever: Linda Roeterink (manager team Projecten en Omgeving)
- Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder Gosse Visser
- Projectleider: Joyce Ras (eerste aanspreekpunt voor bestuur)

### Kernteam

In het kernteam zijn de interne collega's vertegenwoordigd die vanuit hun beleidsveld essentieel zijn voor de voortgang het project. Het kernteam is verantwoordelijk voor de dagelijkse voortgang ( het HOE) van het project en komt tweewekelijks bij elkaar om die voortgang te bespreken. De verwachting is dat dit project gemiddeld 2 tot 3 uur per week vraagt van deelnemers (uitgezonderd projectleiders).

- Projectleiders: Joyce Ras
- Stedenbouwkundige: Leonie Rupert
- Vastgoed: Victor Jakobs of Anne-Wil Ligtenbarg
- Planeconoom: Jan Roelofsen
- Wonen: Melissa van Mierlo of Gerben Beunk
- Communicatie: Linda Bisperink

### Flexibele schil

Daarnaast is er een heel aantal collega's dat vroeger of later betrokken moet worden vanwege zijn/haar expertise. Deze collega's vragen we aan te haken wanneer nodig. Het is vooraf niet in te schatten hoeveel tijd dit zal benutten. Dit hangt af van de gelegenheid en de inhoud.

Subsidies: Nicky Eppich

Juridisch: ntb

Milieu: Jeanette van Dijk

RO: ntb

Planoloog: Gerard Overkamp/Lisa Klaver

Vitaal platteland: Sarah/Simmelink John Westerdiep

Omgevingskamer: Lisa Klaver

Ecologie: Arjen Poelmans

Verkeer: Ben Stockman

Water: Simon Wiggers

Duurzaamheid: Anna-Lena Penninx

Klimaat: Thijs Ebbers

Erfgoed: Sarah Simmelink of Stephanie te Brake