



Raadsvergadering : 22 september 2025

Voorstelnummer : Z-25-155931/D/25/374322

Onderwerp : **Vaststellen grondexploitatie 'Complex Olde Hof - Boslaan Onstwedde'**

Stadskanaal, 5 september 2025

Beslispunten

1. Bijgevoegde grondexploitatie 'Complex Olde Hof - Boslaan Onstwedde', voor de realisatie en de verkoop van acht bouw kavels in Onstwedde, op de locatie Olde Hof & Boslaan, vast te stellen.
 2. De financiële consequenties te verwerken in de begroting 2025.
-

Aan de raad

Inleiding

De grondexploitatie 'Complex Olde Hof - Boslaan Onstwedde' is opgesteld om in de kern Onstwedde acht woningbouw kavels te kunnen realiseren. Het gaat hier om kavels voor de bouw van vier vrijstaande woningen en één blok van vier woningen (twee hoek- en twee tussenwoningen).

Op een deel van deze locatie stonden tot het jaar 2011 een aantal kleine 2-onder-1-kapwoningen, eigendom van Stichting Lefier. Ook het pand van het voormalige speelgoedmuseum, Boslaan 3 A, valt binnen deze locatie.

Het geschikt maken voor woningbouw geeft een kwaliteitsimpuls aan deze locatie en de directe omgeving. In het ontwerp is rekening gehouden met de aanwezige groenelementen; de bestaande bomen op deze locatie blijven behouden. Zodoende blijft ook de bestaande ruimtelijke kwaliteit behouden.

Op 10 april 2025 is er in MFA De Bast een informatiebijeenkomst geweest, in het kader van participatie. Tijdens deze goed bezochte en positief verlopen bijeenkomst zijn de plannen gepresenteerd aan de omwonenden en ook hebben andere belanghebbenden kennis kunnen nemen van het plan. Er zijn zorgen/wensen opgehaald, maar daarvanuit is er geen aanleiding geweest om het ontwerp aan te passen.

Voor het aankopen van de percelen van Stichting Lefier, het bouwrijp maken van de locatie en de kavelverkoop is het vaststellen van een grondexploitatie nodig.

Locatie en schetsontwerp



Beoogd effect

Het realiseren van acht woningbouw kavels op de locatie Olde Hof & Boslaan te Onstwedde, als bijdrage in het invullen van de woningbouwopgave en het voorzien in de woningbehoefte in Onstwedde.

Argumenten

Woningbouwopgave

Dit woningbouwplan draagt bij aan de invulling van de woningbouwopgave die de gemeente Stadskanaal heeft vanuit de Regionale Woondeal 2022-2030 (regio oost-Groningen). In deze woondeal zijn afspraken tussen Rijk en Provincie vertaald naar door gemeenten te realiseren aantallen (nieuwbouw) woningen. Eerder zijn hiervoor al op andere locaties woningbouw kavels ontwikkeld en uitgegeven, zoals aan Prins Hendriklaan te Stadskanaal, Streekje in Alteveer en Schoolstraat in Musselkanaal. Dit woningbouwplan is een volgende.

Kwaliteitsimpuls

Het realiseren van acht woningbouw kavels op de locatie Olde Hof & Boslaan te Onstwedde past binnen de woonvisie van de gemeente Stadskanaal.

In de Woonvisie 2020-2025 is aangegeven dat de inzet van de gemeente mede gericht is op het zorgen voor een kwaliteitsimpuls voor de woningmarkt en de omgeving. Daarvoor wordt ook ingezet op nieuwe ontwikkelingen, om zo de huidige inwoners kansen te bieden op de woningmarkt en mogelijk nieuwe mensen aan te trekken. Het realiseren van kleinschalige nieuwbouw op verschillende locaties is voor deze benodigde kwaliteitsslag van belang.

Ook is in de woonvisie opgenomen dat er vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit behoefte is aan invulling van leegstaande of vrijkomende locaties. Deze zogenaamde structuurversterkende locaties zijn belangrijk voor het in stand houden van de stedenbouwkundige structuur. Bouwen op dergelijke locaties zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

Het is de wens om voor Onstwedde, Alteveer en Mussel de leefbaarheid en de structuur van de dorpen in stand te houden. De gemeente Stadskanaal wil op basis van kwalitatieve criteria voor deze ontwikkelingen ruimte bieden. De kwalitatieve criteria houden in dat het gaat om bijvoorbeeld het oplossen van een rotte kies of het in stand houden van een monumentaal pand of het versterken van de stedenbouwkundige structuur.

Onderdeel van deze kwaliteitsimpuls is het slopen van het technisch en functioneel verouderde pand Boslaan 3 A, waarin voorheen het speelgoedmuseum was gevestigd, waarmee ruimte wordt gecreëerd voor een passende, nieuwe woning.

Voor deze locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, met daarin bindende kwaliteitseisen voor de te bouwen woningen en de afwerking van de erfgronden.

Het vaststellen van een grondexploitatie is nodig voor het realiseren van deze ontwikkeling

Om deze locatie te kunnen ontwikkelen zoals beoogd, zullen er door de gemeente kosten moeten worden gemaakt. In de eerste plaats gaat het hier om de kosten van de aankoop van de percelen van Stichting Lefier, totaal circa 1.632 m². Daarbij komen nog kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Ook zullen er kosten zijn voor de sloop van het voormalige speelgoedmuseum, Boslaan 3 A. Hiervoor gelden beschikbaar stellen is noodzakelijk.

Aanpak/uitvoering/voortgang

Na het vaststellen van de grondexploitatie zal worden gestart met het ontwikkelen van deze locatie. Daarvoor zal eerst de benodigde grond van Stichting Lefier moeten worden aangekocht.

Nadat de grond van Stichting Lefier is aangekocht zal worden begonnen met het bouwrijp maken van de gehele locatie. Zodra de kavels bouwrijp zijn, zullen ze in de verkoop worden gebracht.

De vier kavels, elk voor de bouw van één vrijstaande woning, zullen via een lokale makelaar in de vrije markt te koop worden aangeboden, bij openbare inschrijving, enkel voor particulieren, voor zelfbewoning.

De overige kavels, voor het blok van de vier levensloopbestendige rijwoningen, zullen als één bouwterrein, bestaande uit een bundel van vier kavels, te koop worden aangeboden, via openbare inschrijving voor projectontwikkelaars/bouwondernemers.

Voor elk van de inschrijvingen geldt dat als er meerdere gelijk geschikte gegadigden zijn, via loting de koper wordt geselecteerd.

Communicatie

De planontwikkeling en uitgifte van de kavels zullen worden bekendgemaakt via de website en in het (digitale) Gemeenteblad, van de gemeente Stadskanaal.

Vervolgens zal het te koop zijn van de kavels ook via de kanalen van de makelaar(s) – zoals op www.funda.nl – bekend worden.

Juridische consequenties

De bevoegdheid tot het vaststellen van een grondexploitatiecomplex en bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid komt voort uit het budgetrecht van de raad bij het vaststellen van de begroting, op grond van artikel 189 Gemeentewet.

Verkoop van de bouw kavels zal moeten gebeuren met inachtneming van de strekking van het zogenaamde Didam-arrest; het bieden van openbare mededing en gelijke kansen.

Op de verkoop van de kavels zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Stadskanaal van toepassing. Onder meer geldt dat koop gaat met bouwverplichting.

Kosten, baten, dekking en subsidies

In de bijgevoegde grondexploitatie zijn de verwachte lasten en baten voor deze ontwikkeling weergegeven. De looptijd van deze grondexploitatie is vijf jaar, tot en met het jaar 2029.

De geraamde kosten voor het bouw- en woonrijp maken van deze locatie bedragen totaal € 232.509,00 exclusief BTW. Verdere kosten in deze exploitatie zijn, onder meer: sloopkosten Boslaan 3A, kosten verkennend bodemonderzoek, notariskosten (aankoop grond Lefier), makelaarskosten (verkoop kavels).

Er wordt uitgegaan van een minimale verkoopprijs van € 160,00 per m2 (inclusief omzetbelasting) voor elk van de kavels. In dat geval bedraagt de totale opbrengst € 415.868,00 exclusief omzetbelasting.

De verwachting is dat deze grondexploitatie wordt afgesloten met een (klein) positief resultaat, van circa € 13.000,00. Dit resultaat zal worden toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitatie.

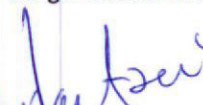
Wij stellen de raad voor de financiële consequenties van deze grondexploitatie te verwerken in de begroting 2025.

Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR
(Niet van toepassing)

Bijlagen

Bijlage I – Grondexploitatie 'Complex Olde Hof - Boslaan Onstwedde'

Burgemeester en wethouders



de heer G.J. van der Zanden
secretaris



de heer K. Sloots
burgemeester

De raad van de gemeente Stadskanaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2025, nr. Z-25-155931/D/25/374322;

b e s l u i t :

1. De grondexploitatie 'Complex Olde Hof - Boslaan Onstwedde', voor de realisatie en de verkoop van acht bouwkavels in Onstwedde, op de locatie Olde Hof & Boslaan, vast te stellen.

2. De financiële consequenties te verwerken in de begroting 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 september 2025.

De raad

mevrouw W.J. Onrust
raadsgriffier