



Raadsvergadering : 22 september 2025

Voorstelnummer : Z-25-155930/D/25/374330

Onderwerp : **Raadsvoorstel - Vaststellen grondexploitatie Complex LTS-park Musselkanaal'**
Stadskanaal, 5 september 2025

Beslispunten

1. Bijgevoegde grondexploitatie 'Complex LTS-park Musselkanaal', voor de realisatie en de verkoop van 13 bouwkavels in Musselkanaal, locatie LTS-park, vast te stellen.

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

Aan de raad

Inleiding

De grondexploitatie 'Complex LTS-park Musselkanaal' is opgesteld om 13 bouwkavels te kunnen realiseren. De locatie LTS-park in Musselkanaal is het gebied dat wordt omkaderd door de Azalea-, Anemonen-, Gladiol- en Rozenstraat. Op deze plek stond tot het jaar 1997 de Lagere Technische School; *ambachtsschool*.

Het LTS-park is één van de locaties die door Stichting Dorpsbelangen Musselkanaal is aangedragen voor nieuwbouw van woningen. In overleg met deze stichting is door de gemeente een schetsontwerp gemaakt voor de bouw van dertien nieuwe koopwoningen, aan de parkranden; negen levensloopbestendige woningen, drie starterswoningen en één vrijstaande woning.

Voor het bouwrijp maken van de locatie en de kavelverkoop is het vaststellen van een grondexploitatie nodig.

Tegelijk met het realiseren van de 13 bouwkavels zal nu ook aan het park zelf een kwaliteitsimpuls worden gegeven. Na de sloop van de LTS is er voor gekozen om eerst de inrichting van het park sober te houden, vanuit de gedachte dat er op enig moment nog woningbouw gewenst zou zijn en dan het LTS-park in één keer definitief goed vorm te geven. Dat moment is nu gekomen.

De kosten van de kwaliteitsaanpak van het parkgedeelte worden meegenomen in de exploitatie, in de kosten van bouw- en woonrijp maken. Echter, dekking van deze extra kosten vanuit de verkoopopbrengst van de bouwkavels, bij verkoop voor een marktconforme prijs, is niet reëel. Daarom heeft deze grondexploitatie een behoorlijk negatief resultaat.

Locatie en schetsontwerp



Beoogd effect

Het realiseren van 13 woningbouwkvavels op de locatie LTS-park te Musselkanaal, als bijdrage in het invullen van de woningbouwopgave en het voorzien in de woningbehoefte in Musselkanaal.

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 woningbouwkvavels ontwikkeld en uitgegeven, zoals aan Prins Hendriklaan te Stadskanaal, Streekje in Alteveer en Schoolstraat in Musselkanaal. Dit woningbouwplan is een volgende.

Woningbehoefte

Het LTS-park is één van de locaties die door Stichting Dorpsbelangen Musselkanaal is aangedragen voor nieuwbouw van woningen, om in de woningbehoefte in Musselkanaal te voorzien.

Kwaliteitsimpuls

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 realiseren van 13 woningbouwkvavels op de locatie LTS-park te Musselkanaal past goed hierin.

Naast het mogelijk maken van woningbouw zal tegelijkertijd de groen kwaliteit van het park worden verbeterd. Verspreid over het park zullen nieuwe bomen worden geplant en centraal in het park komt een ontmoetingspunt/speelplaats.

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.

Aan de ontwikkeling van deze locatie zijn voor de gemeente kosten verbonden. Het gaat hier vooral om kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Hiervoor gelden beschikbaar stellen is noodzakelijk.

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

Aanpak/uitvoering/voortgang

Er is een aantal keren een informatie-/inspraakbijeenkomst geweest met de directe buurtbewoners. De daarin opgehaalde punten hebben geleid tot aanpassing van het oorspronkelijke ontwerp en zijn zoveel als mogelijk meegenomen in het huidige, definitieve ontwerp.

Om deze bouwontwikkeling mogelijk te maken was een wijziging van het omgevingsplan nodig. Dit is gebeurd, via een TAM-omgevingsplan, vastgesteld door ons college op 27 mei 2025.

Na vaststelling van de grondexploitatie door zal zo spoedig mogelijk worden begonnen met het bouwrijp maken. Zodra de kavels bouwrijp zijn wordt gestart met de verkoop ervan.

Het gaat hier om bouw kavels voor één vrijstaande woning en vier blokken van elk 3-onder-1-kap woningen. Aan de oostzijde van het LTS-park worden negen levensloopbestendige woningen gebouwd, met de voorgevel gericht naar het park. Aan de Anemonenstraat worden drie starterswoningen gerealiseerd. Aan de Gladioolstraat is ruimte voor de bouw van één vrijstaande woning.

De kavel aan de Gladioolstraat, voor één vrijstaande woning, zal via een lokale makelaar in de vrije markt te koop worden aangeboden, bij openbare inschrijving, enkel voor particulieren, voor zelfbewoning.

De verkoop van de overige kavels, voor de vier blokken van elk 3-onder-1-kap woningen, zal via openbare inschrijving voor projectontwikkelaars/bouwondernemers gaan; elk van de vier blokken afzonderlijk of als een combinatie van blokken.

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 via bekendmaking 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 kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 1.103.500,00 exclusief BTW. Deze kosten worden als volgt verklaard.

Voor de negen levensloopbestendige woningen geldt dat er een geheel nieuwe infrastructuur (rijbaan, riolering, openbare verlichting, groenvoorziening) moet worden aangelegd. Er moet een stevige wegfundering worden aangelegd, waarvoor grond moet worden afgegraven en afgevoerd. Vervolgens zal vulzand/menggranulaat aangevoerd en verwerkt moeten worden. Deze werkzaamheden gaan gepaard met hoge kosten. Tegelijk met de woningbouwontwikkeling aan de randen ervan wordt aan het LTS-park zelf een kwaliteitsimpuls gegeven. Na de sloop van de school is er namelijk voor gekozen om - met het oog op eventuele toekomstige ontwikkelingen - het terrein/park eerst slechts sober en onderhoudsarm in te richten. Het nu kwalitatief op niveau brengen van het LTS-park vraagt ook nu een investering. Deels zal grondverbetering moeten plaatsvinden en er zullen extra bomen worden aangeplant. Ook wordt voor de omwonenden een ontmoetingsplek gerealiseerd.

Het totaal aan kosten van al de civiel technische werkzaamheden is inclusief de kosten voor toezicht en directievoering daarop.

Verder is er in deze exploitatie sprake van wat kleinere, bijkomende kosten, zoals voor verkennend bodemonderzoek en makelaarskosten (courtage).

Er wordt uitgegaan van een minimale verkoopprijs van € 140,00 per m² (inclusief omzetbelasting) voor elk van de kavels. De totale verkoopopbrengst van de kavels is geraamd op € 423.587,00 exclusief omzetbelasting.

Verwachting is deze grondexploitatie af te sluiten met een negatief saldo van circa € 731.000,00. Dit resultaat wordt verrekend in de algemene reserve grondexploitatie.

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

Er wordt nog verkend of er vanuit de Regio Deal Regiocentra Groningen een bijdrage kan komen in de financiering van de plannen voor de locatie LTS-park in Musselkanaal.

Deze grondexploitatie sluit af met een negatief saldo. Dit negatieve resultaat komt vooral omdat extra kosten die niet direct verbonden zijn aan de te realiseren woningbouwkavels in de exploitatie zijn meegenomen. Tegenover dit negatieve resultaat staan grondexploitaties die zeker met een positief saldo zullen worden afgesloten. Bijvoorbeeld onder meer circa + € 227.500 voor negen woningbouwkavels aan Prins Hendriklaan en Wilhelminalaan te Stadskanaal en circa + € 94.000 voor twee woningbouwkavels aan de Utrechtselaan in Stadskanaal. Deze bedragen worden toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitatie.

Ook is met de verkoop van het terrein van de voormalige Gabriël Dam-school in Stadskanaal, voor € 760.500,00 (exclusief BTW), een mooi positief resultaat behaald. Dit is dan welbeschouwd geen ontwikkeling/exploitatie door de gemeente, maar alleen de verkoop van een bouwterrein, echter vanwege de bouwverplichting voor 15 grondgebonden woningen en een complex met 24 appartementen levert deze verkoop niet alleen financieel, maar ook in woningbouw een sterk positief resultaat op, dat daarom hier ook zeker genoemd mag worden.

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

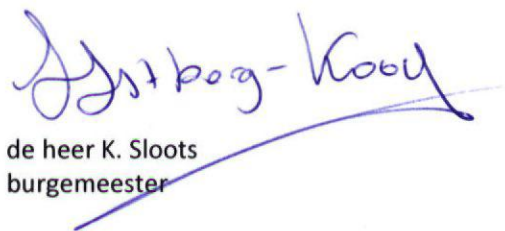
Bijlagen

Bijlage I – Grondexploitatie 'Complex LTS-park Musselkanaal'

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-25-155930/D/25/374330;

b e s l u i t :

1. De grondexploitatie 'Complex LTS park Musselkanaal', voor de realisatie en de verkoop van 13 bouwkavels in Musselkanaal, locatie LTS-park, 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