GEMEENTE
Stadskanaal

Raadsvergadering : 22 november 2021

Voorstelnr. : Z-21-088727/D/21/227278

Onderwerp : **Raadsvoorstel vaststellen exploitatie opzet sloop van basisschool de Badde en ontwikkeling/verkoop van twee bouwkavels**

Stadskanaal, 5 november 2021

Beslispunten

1. Bijgaande grondexploitatie vaststellen voor de herontwikkeling van de voormalige basisschool de Badde, Schoolstraat 63 te Musselkanaal;
2. Financiële consequenties te verwerken in de begroting 2021.

Aan de raad

Inleiding
Sinds 2019 is basisschool de Badde gehuisvest in MFA de Schakel. De voormalige basisschool aan de Schoolstraat 63 te Musselkanaal is sindsdien niet meer in gebruik. In afwachting van toekomstige plannen wordt de school op dit moment bewoond door een aantal bewoners in het kader van anti-kraak. De staat van de voormalige school is intussen dusdanig dat sloop voor de hand ligt. Het slopen van de school zal doorgaans leiden tot een ongewenste onderbreking in het bestaande bebouwingslint. Door de plek van de voormalige school geschikt te maken voor woningbouw en twee bouwkavels uit te geven kan een ongewenst gat in het bebouwingslint worden voorkomen.

De locatie heeft op dit moment een maatschappelijke bestemming. Binnen deze maatschappelijke bestemming is de invulling met twee bouwkavels voor woningen niet mogelijk. Om de beoogde invulling mogelijk te maken zal er voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld, waarin de locatie een woonbestemming zal gaan krijgen.
Met het vaststellen van een grondexploitatie kan worden overgegaan tot de uitvoering van het plan.

Daarnaast beschikt het pand nog over een kunstwerk van Alfred van Werven (1920-1979) bestaande uit een muurreliëf van ongeveer 2,5 x 2,5 meter. Een mogelijke locatie voor het kunstwerk zou een nog nieuw te bouwen school elders in de gemeente kunnen zijn. Om het kunstwerk te behouden zou deze tijdens de sloop van het pand uitgezaagd moeten worden en voorlopig elders moeten worden opgeslagen. Kosten voor het uitzagen zijn meegenomen in de offerte voor de sloop van de school. In afwachting van een mogelijke plaatsing zou het kunstwerk in depot van de gemeente kunnen worden opgeslagen.

Beoogd effect
Een goede ruimtelijke ordening te waarborgen en het bestaande doorgaande bebouwingslint langs de doorgaande weg intact te houden en zodoende ook mogelijke verpaupering tegengaan.

Argumenten
Een goede ruimtelijke ordening draagt bij aan een "duurzame ruimtelijke kwaliteit"
Er is hier sprake van een toevoeging van ruimtelijke kwaliteit. Het gaat hier om het slopen van een oud schoolgebouw en een inbreiding van een vrijgekomen locatie met woningbouw geheel passend in de omgeving.

Door kavels uit te geven voor twee vrijstaande woningen kan gedeeltelijk worden voorzien in de vraag naar nieuwbouwlocaties in Musselkanaal. De te bouwen woningen dienen zich te voegen in het huidige straat- en bebouwingsbeeld.

1.2 Kwaliteit woningvoorraad Musselkanaal en versterking bebouwingslint
Door het toevoegen van nieuwbouwwoningen wordt er kwaliteit toegevoegd aan de woningvoorraad en wordt het aanwezige bebouwingslint versterkt. De nieuw te bouwen woningen dienen energetisch duurzaam te zijn en dragen daarmee bij aan de aan de kwaliteit van de woningen in Musselkanaal. De woningvoorraad wordt hiermee toekomstbestendiger.

1.3 Aantrekken van de woningmarkt
Nu de woningmarkt weer aantrekt en er sprake is van gewijzigde marktomstandigheden zijn kleine maatwerkoplossingen - zoals de beoogde invulling voor deze locatie - een eenvoudige optie om nieuwe bouwkavels op de markt te brengen.

1.4 Inbreiding voor uitbreiding
Het gaat hier om een gering herstructureringsproject binnen het bestaand stedelijk gebied van Musselkanaal. Het plan past binnen de kaders van de Woonvisie 2020-2025. In de Woonvisie is omschreven dat de gemeente de leefbaarheid binnen de kleine kernen in stand willen houden door het toevoegen van enkele woningen.

2.3 Grondexploitatie
Uit bijgaande grondexploitatie blijkt dat op voorhand enkele zaken voorgefinancierd moeten worden, zoals bijvoorbeeld de sloop van het pand en het laten opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Zodoende zal een krediet beschikbaar moeten worden gesteld om het plan uit te kunnen voeren. Het uiteindelijke nettoresultaat na verkoop van de kavels met een voorgestelde grondprijs van € 130,00 per m² (incl. btw) zal uitkomen op € 247.000,00 na aftrek van de initiële investeringskosten.

Aanpak/uitvoering/voortgang
1.1 Slopen school/ leegstandsbeheer
Thans is de voormalige school nog in gebruik bij Oranje Steengoedbeheer te Heerenveen. Deze organisatie heeft enkele bewoners ondergebracht in de school om het kraken van de school door derden te voorkomen. Zorgvuldigheid dient te worden betracht door ruimschoots van tevoren de huur van het complex te beëindigen. Omdat het hier leegstandsbeheer betreft, kan als redelijke termijn hiervoor één maand worden gehanteerd. Na het vertrek dient het pand onmiddellijk te worden gesloopt om ongewenst gebruik te voorkomen.

1.2 Ruimtelijke procedure
Het opstarten van een ruimtelijke procedure hoeft niet te wachten op het slopen van de school. Met deze ruimtelijke procedure - waarbij de huidige maatschappelijke bestemming moet worden gewijzigd in een woonbestemming- kan gelijk worden gestart.

1.3 Planschade
Het wijzigen van een bestemming kan planschade veroorzaken. De waarde van het onroerend goed in de nabijheid van de ontwikkeling kan minder waard worden als gevolg van de ontwikkeling. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat hiervoor de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek tot compensatie voor de geleden planschade in te dienen. Het kan zijn dat de gemeente een belanghebbende die schade lijdt een tegemoetkoming in die schade zal moeten toekennen. Gezien de toekomstige invulling met woningbouw ligt het niet voor de hand dat er sprake zal zijn van eventuele toekenning van planschade. Een woonbestemming geeft doorgaans namelijk minder overlast dan een maatschappelijke bestemming, waardoor er geen waardedaling van onroerend goed van derden te verwachten valt.

Communicatie
Via de gemeentelijke website en lokale huis-aan-huis krant de omgeving op de hoogte stellen van de op handen zijnde ontwikkeling.

Juridische consequenties
Een invulling op voorgenoemde wijze voorkomt verpaupering van de locatie en een eventueel gat in het bebouwingslint. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de kaders die binnen de woonvisie zijn gesteld. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op andere toekomstige woningbouwontwikkelingen (van derden) in de gemeente. Zodoende zijn er op dit moment geen juridische consequenties te benoemen.

Kosten, baten, dekking en subsidies
De kosten voor het slopen van het pand, het woonrijp maken van de locatie zijn geraamd op € 41.000,00. Bij een m²-prijs van € 130,00 (incl. btw) bedraagt de verkoopopbrengst van de twee bouwkavels € 288.000,00. De grondexploitatie sluit met een voordelig saldo van € 247.000,00. Het resultaat wordt toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitatie.

Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR
N.v.t.

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden	de heer K. Sloots
secretaris	burgemeester

RW/