

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1287133
Datum: 21-05-2024
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: P.A. Quist

Onderwerp

Voorstel tot grondaankoop te Oud-Vossemeer.

Voorstel

1. Grond te Oud-Vossemeer aan te kopen (ca. 2,3 hectare)
2. Voor de aankoop van de grond een krediet beschikbaar te stellen van € 720.000,-
3. Het verschil tussen de aankoopwaarde en de agrarische marktwaarde van de gronden te Oud-Vossemeer af te waarderen en het nadeel van € 420.000 te dekken door een aanwending van de Algemene reserve niet vrij besteedbaar.

Inleiding

Naar aanleiding van signalen vanuit de gemeente Tholen met betrekking tot ontwikkellocaties heeft een grondeigenaar contact opgenomen met de gemeente. In het kader van strategische grondverwerving voor toekomstige ontwikkelingen is het betreffende perceel zeer interessant voor de gemeente Tholen. De grondeigenaar heeft richting de gemeente aangegeven te willen verkopen aan de gemeente.

Doelstelling

Middels deze grondaankoop kunnen ontwikkelmogelijkheden voor de toekomst worden gecreëerd. Hierbij kan gedacht worden aan ontwikkelingen ten aanzien van sport, woningbouw, onderwijs en klimaatadaptatie (water en groen). Ontwikkelingen in de toekomst kunnen in lijn met de Omgevingsvisie opgepakt worden zodat ook de daarin opgenomen ambities en de doelstellingen van de gemeente Tholen behaald kunnen worden.

Argumenten

1. *Aankoop draagt bij aan meer ontwikkelmogelijkheden ten aanzien van sport, woningbouw, onderwijs.*
Door de aankoop van de grond ontstaat er meer ruimte om verschillende functies een plaats te geven of te behouden in het gebied. Ook kan deze ruimte benut worden als zogenaamde schuifruimte.
2. *Aankoop zorgt voor meer mogelijkheden ten aanzien van groene kernafronding/ klimaat adaptatie en draagt bij aan doelstellingen Omgevingsvisie*

In de Omgevingsvisie zijn groene kernrandzones als ambitie opgenomen bij verschillende thema's (Maatschappelijk, Wonen, Recreatie, Klimaat). De aankoop van de grond kan bijdragen aan een (verbeterde) groene kernrandzone en daarmee de uitwerking van de Omgevingsvisie. Daarnaast zal meer beschikbare ruimte de mogelijkheid bieden om functies kwalitatief beter in te passen. Hierbij moet gedacht worden aan landschappelijke inpassing, kwaliteitsverbetering door toepassen van groen/ waterberging (niet alleen groen aan de rand maar ook tussen de functies).

Kantttekeningen en effecten

1. *Een besluit tot het niet aankopen zal een kleinere oppervlakte tot gevolg hebben voor gebiedsontwikkeling voor sport en onderwijs.*
Wanneer de gemeente besluit om het perceel niet aan te kopen, zal de (schuif)ruimte voor ontwikkeling of herstructurering voor sport en onderwijs beperkt zijn. Daarnaast is er dan minder ruimte voor het aanpassen of toevoegen van functies.
2. *Bij niet aankopen minder mogelijkheden ten aanzien van groene kernafronding/ klimaat adaptatie en minder kansen om uitvoering aan doelstellingen Omgevingsvisie te geven.*
Het verbeteren van de groene kernafronding, kwaliteitsverbetering en klimaatadaptatie is minder goed mogelijk wanneer dit op de huidige beschikbare grond moet plaatsvinden.

Financiën

Voor de aankoop is een bedrag nodig van € 720.000,-. Dit is het onderhandelingsresultaat van de gesprekken die de gemeente heeft gevoerd met de grondeigenaar/ verkoper. De taxatie van de percelen was iets lager. Eind 2023 zijn de percelen getaxeerd op € 665.000,- (exclusief deskundige kosten etc.)

Gebruikelijk is om gronden die niet direct ingezet worden af te waarderen naar de huidige functie. In dit geval is de huidige functie hoofdzakelijk agrarisch. De agrarische marktwaarde kunnen we stellen op € 12/m². Afwaardering naar een agrarische marktwaarde heeft tot gevolg dat een nadeel van € 420.000 ontstaat. Dit kan gedekt worden door een aanwending van de Algemene reserve niet vrij besteedbaar.

Juridische gevolgen

De concrete afspraken ten aanzien van de grondaankoop en grondverkoop zijn vastgelegd in een koopovereenkomst. In deze koopovereenkomst is een totstandkomingsvoorbehoud opgenomen ten aanzien van besluitvorming door de gemeenteraad.

Communicatie

Communicatie zal in beginsel plaatsvinden tussen de verkoper en de gemeente Tholen. In een later stadium (bij planvorming/ participatie), wanneer er sprake kan zijn van wijzigingen in de huidige situatie, zullen ook belanghebbenden en deskundigen worden betrokken.

Vervolg

Wanneer de gemeenteraad instemt met dit voorstel zal worden overgegaan tot notariële behandeling van de verkoop (overdracht en betaling).

Bijlage(n)

De koopovereenkomst is vertrouwelijk ter inzage gelegd. Wij verzoeken u de koopovereenkomst, gelet op de daarin opgenomen vertrouwelijke informatie vertrouwelijk te behandelen.