

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1477530
Datum: 19-05-2026
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: T. Pleijsier/ P.A. Quist

Onderwerp

Kavelruil provinciale randweg, Oud-Vossemeer

Voorstel

1. In te stemmen met de kavelruil ten behoeve van de realisatie van de provinciale randweg te Oud-Vossemeer, inclusief de daarbij behorende inbreng en toedeling van percelen en de daarmee samenhangende grondverwerving.

Inleiding

Sinds mei 2025 voert de gemeente Tholen, mede namens de provincie Zeeland, het grondverwervingsproces ten behoeve van de realisatie van de provinciale randweg in Oud-Vossemeer. In dit kader zijn met alle betrokken particuliere grondeigenaren onderhandelingen gevoerd. Uw raad is eerder geïnformeerd over de voortgang van het grondverwervingsproces. Inmiddels is met alle betrokken grondeigenaren definitieve overeenstemming bereikt en zijn ook deze afspraken vastgelegd in koopovereenkomsten. In deze koopovereenkomsten is expliciet opgenomen dat deze pas geëffectueerd worden nadat uw raad heeft ingestemd met de algehele kavelruil. Daarmee is de besluitvorming door uw raad een essentiële voorwaarde voor de verdere uitvoering van het project. De eigendomsoverdrachten zullen plaatsvinden middels een vrijwillige kavelruil als bedoeld in afdeling 12.6 van de Omgevingswet. In deze kavelruil participeren naast de gemeente Tholen ook particuliere grondeigenaren, de provincie Zeeland en het waterschap Scheldestromen. Met de kavelruil worden alle benodigde gronden bijeengebracht en vervolgens opnieuw toegedeeld ten behoeve van de realisatie van het tracé van de provinciale randweg, zoals opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan, en de bijbehorende compensatie van alle grondeigenaren.

Doelstelling

Het doel van de kavelruil is het mogelijk maken van de realisatie van de provinciale randweg in Oud-Vossemeer, waarbij de benodigde gronden planmatig, efficiënt en in samenhang worden verworven en herverdeeld, en waarmee uitvoering wordt gegeven aan de ambities zoals opgenomen in de omgevingsvisie.

Argumenten

1. *De kavelruil maakt integrale realisatie van de randweg mogelijk*
De benodigde gronden voor het tracé zijn versnipperd over meerdere eigenaren. Door middel van een vrijwillige kavelruil worden deze gronden op een efficiënte en juridisch geborgde wijze samengebracht en opnieuw verdeeld, waardoor het tracé realiseerbaar wordt (**bijlage 1**).
2. *Met alle grondeigenaren is overeenstemming bereikt*
Met alle betrokken eigenaren is inmiddels overeenstemming bereikt. Deze overeenstemming is vastgelegd in koopovereenkomsten waarin is bepaald dat uitvoering afhankelijk is van instemming door de gemeenteraad.
3. *De kavelruil zorgt voor een evenwichtige compensatie van betrokken partijen*
Binnen de kavelruil geldt het uitgangspunt dat grondeigenaren volledig worden gecompenseerd. Compensatie vindt plaats in grond en/of geld op basis van volledige schadeloosstelling. De inbreng en toedeling zijn vastgelegd in een integraal schema (**bijlage 2**) en specifiek voor de gemeente nader financieel uitgewerkt (**bijlage 3**).
4. *De gemeente behoudt regie op de gebiedsontwikkeling*
Door deelname aan de kavelruil en het inbrengen van eigen gronden behoudt de gemeente een actieve rol en regie bij de realisatie van de randweg en de ruimtelijke en landschappelijke inpassing daarvan.

Kanttekeningen en effecten

1. *Niet instemmen vertraagt of blokkeert de realisatie van de randweg*
Indien de raad niet instemt met de kavelruil, kunnen de gesloten koopovereenkomsten niet worden geëffectueerd en komt het verwervingsproces stil te liggen. Dit heeft tot gevolg dat de realisatie van de provinciale randweg wordt vertraagd of niet doorgaat.
2. *Complexiteit van de kavelruil*
De kavelruil omvat meerdere partijen, percelen en financiële stromen. Dit brengt organisatorische en juridische complexiteit met zich mee. Deze complexiteit is in de voorbereiding zorgvuldig uitgewerkt en vastgelegd in overeenkomsten en schema's.

Financiën

De kavelruil heeft betrekking op een omvangrijk pakket aan percelen, waarbij de financiële afwikkeling plaatsvindt tussen de gemeente, de provincie en de betrokken grondeigenaren. Een belangrijk deel van de waarde van de gronden wordt verrekend binnen de kavelruil. Een tweetal percelen welke uit de kavelruil zullen worden verkregen zullen op basis van een eerder gesloten overeenkomst na de kavelruil direct doorgeleverd worden aan betrokkene tegen dezelfde waarde. Daarnaast vindt een aanvullende financiële afwikkeling plaats op basis van volledige schadeloosstelling, conform de gesloten overeenkomsten via notaris. De waardevermindering van de door ons in eigendom te verkrijgen percelen worden separaat verrekend via een infrastructurele overeenkomst inzake 'overdracht beheer en onderhoud wegen'.

Ten behoeve van de waardebepaling van de betrokken gronden zijn taxatierapporten opgesteld. De overeengekomen koopsommen en schadeloosstellingen zijn in lijn met deze taxatierapporten en vormen de basis voor de financiële uitwerking van de kavelruil. De gemaakte externe kosten ten behoeve van deze taxatierapporten en grondverwerving worden door de provincie vergoed op basis van artikel 5.3 en 5.4 van de eerder gesloten samenwerkingsovereenkomst.

De financiële consequenties voor de gemeente bestaan zodoende uit de inbreng van gronden, ontvangen vergoedingen en eventuele bijbetalingen. Deze worden verrekend in samenhang met de

eerder vastgestelde afspraken met de provincie Zeeland over de realisatie en financiering van de randweg.

Een deel van de gronden die door de gemeente in kavelruil ingebracht worden is in een eerder stadium op grond van het BBV reeds afgeboekt naar de lagere agrarische waarde. Door dat gronden voor de oorspronkelijke aankoopwaarde worden ingebracht kan de eerdere afboekingen worden gecompenseerd. Hierdoor ontstaat er voor de gemeente Tholen een financieel positief resultaat van circa € 300.000. Voorgesteld wordt dit resultaat te betrekken bij de eerstvolgende rapportage.

Juridische gevolgen

De eigendomsoverdrachten van de percelen vinden plaats via een akte van vrijwillige kavelruil als bedoeld in afdeling 12.6 van de Omgevingswet. De afspraken met de particuliere eigenaren zijn vastgelegd in koopovereenkomsten, waarin een opschortende voorwaarde is opgenomen met betrekking tot instemming door de gemeenteraad.

Daarnaast maken de gesloten overeenkomsten onderdeel uit van de bredere samenwerking tussen de gemeente Tholen en de provincie Zeeland inzake de realisatie van de randweg welke eerder is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Communicatie

Communicatie vindt plaats in overleg met de betrokken grondeigenaren, de provincie Zeeland en het waterschap Scheldestromen. In de planologische vaststelling zijn waar nodig belanghebbenden en deskundigen betrokken.

Vervolg

Na instemming door uw raad zal de kavelruil notarieel worden voorbereid en uitgevoerd. De betrokken overeenkomsten zullen vervolgens worden geëffectueerd en de eigendomsoverdrachten worden via de kavelruil afgehandeld. De verwachting is dat de daadwerkelijke kavelruil en overdracht van gronden voor het einde van 2026 zal plaatsvinden.

Bijlage(n) vertrouwelijk

Bijlage 1: Tracé-tekening kavelruil randweg Oud-Vossemeer

Bijlage 2: Inbreng- en toedelingsschema kavelruil randweg Oud-Vossemeer

Bijlage 3: Overzicht financiële verrekening kavelruil randweg Oud-Vossemeer

De bijlagen zijn vertrouwelijk ter inzage gelegd. Wij verzoeken u deze, gelet op de daarin opgenomen vertrouwelijke informatie, vertrouwelijk te behandelen.