

## RAADSVOORSTEL

---

Zaaknummer: 1368930  
Datum: 18-09-2025  
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek  
Team: Team Ruimte  
Contactpersoon: P.A. Quist en T.C. Pleijsier

### Onderwerp

Voorstel tot grondaankoop percelen Welgelegen, Tholen

### Voorstel

1. In te stemmen met de aankoop van de percelen gelegen nabij Oud-Vossemeersedijk 4 in Tholen, kadastraal bekend als gemeente Tholen, sectie S, nummers 207, 309, 339 en 505, totaal groot circa 9,7 ha (96.810 m<sup>2</sup>);
2. Voor de aankoop van de grond inclusief opstellen een krediet beschikbaar te stellen van € 2.430.000,-
3. Het verschil tussen de aankoopwaarde en de agrarische marktwaarde van de landbouwgrond af te waarderen en het nadeel van € 695.000,- te dekken door een aanwending van de Algemene reserve niet vrij besteedbaar.

### Inleiding

Een grondeigenaar heeft contact opgenomen met de gemeente en zijn eigendommen te koop aangeboden. Reden hiertoe zijn enerzijds signalen vanuit de gemeente Tholen (actief grondbeleid en Omgevingsvisie) en anderzijds het feit dat er sprake is van bedrijfsbeëindiging. In het kader van strategische grondverwerving voor toekomstige ontwikkelingen en de Omgevingsvisie zijn de betreffende percelen zeer interessant voor de gemeente Tholen. Met de eigenaar zijn onderhandelingen gevoerd en er is, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad, overeenstemming bereikt over de aankoopprijs van de percelen en de voorwaarden waaronder de aankoop kan plaatsvinden.

### Doelstelling

De gemeente wil in een vroeg stadium de regie houden en actief sturing geven aan beoogde gebiedsontwikkelingen. Middels deze aankoop kan deze regie worden genomen en ontwikkelmogelijkheden in lijn met de Omgevingsvisie voor de toekomst worden gecreëerd. De ambities en de doelstellingen van de gemeente Tholen kunnen door de aankoop behaald worden.

### Argumenten

1. *De aankoop draagt bij aan realisatie van de beoogde doelstellingen voor dit gebied zoals opgenomen in de Omgevingsvisie*

De percelen liggen binnen een locatie in die blijkt de Omgevingsvisie Tholen in aanmerking komt voor bedrijventerreinontwikkeling. De gemeente Tholen heeft het voornemen om te voorzien in de dringende behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein 'Welgelegen' in Tholen is een logische locatie voor een substantiële uitbreiding die voorziet in die behoefte. Dit sluit eveneens aan op provinciaal beleid voor bedrijventerreinen. Uitbreiding dient volgens de provincie immers zoveel mogelijk geclusterd plaats te vinden aansluitend op bestaande bedrijventerreinen. Welgelegen is het gemeentelijk bedrijventerrein met een bovenlokale functie. In de Omgevingsvisie Tholen staat opgenomen dat de 1<sup>e</sup> fase van de beoogde uitbreiding van dit terrein in noordwestelijke richting tot de Groeneweg is. De aan te kopen percelen zijn gelegen in dit betreffende gebied. Als aandachtspunten hierbij staan landschappelijke inpassing, klimaatadaptatie en duurzaamheid genoemd, juist door het innemen van een grondpositie in dit gebied kan daar actief op gestuurd worden.

2. *Door aankoop van betreffende percelen neemt u de gemeentelijke regierol*

Door het innemen van een strategische grondpositie gelegen in een beoogd ontwikkelgebied ontstaat de mogelijkheid om een centrale regierol te vervullen bij de ontwikkeling en realisatie van plannen. Daarnaast kunnen eventuele ruimtelijke effecten van deze percelen op de aangrenzende ontwikkellocatie worden weggenomen en ook deze percelen vanwege de strategische ligging betrokken worden in de planvorming van de beoogde ontwikkellocatie. Tevens voorkomt u door de aankoop van deze percelen ongewenste ontwikkelingen op deze locatie.

## Kanttekeningen en effecten

1. *Een besluit tot het niet aankopen zal minder kansen geven om uitvoering aan doelstellingen van de Omgevingsvisie te geven.*

De percelen zijn vanwege hun centrale ligging voor de beoogde gebiedsontwikkeling van essentieel belang. Door een besluit om niet aan te kopen hebben deze percelen een ruimtelijk effect op de beoogde totaalontwikkeling van het gebied. Daarnaast ontstaat er een risico van ongewenste ontwikkelingen op deze locatie.

2. *Er staan een monumentale woning en wagenschuur en overige opstallen op de percelen*

Met de verwerving van de percelen wordt de gemeente tevens eigenaar van de op de percelen aanwezige monumentale woning en bijgebouwen (o.a. wagenschuur). In de huidige staat zijn de financiële risico's beperkt. De aankoopwaarde wordt geactiveerd op de balans. Bij een beoogde gebiedsontwikkeling dient er rekening te worden gehouden met het behoud van de monumentale woning en wagenschuur. Tevens kan er naar aanleiding van een ontwikkeling van de gronden rondom de boerderij sprake zijn van een waardedaling van de monumentale woning en wagenschuur in verband met een gewijzigde omgeving (uitzicht, geluid, verkeersbewegingen, etc.).

3. *Als voorwaarde hebben wij gesteld dat wij een bodemonderzoek laten uitvoeren en daarvan de resultaten afwachten.*

In de koopovereenkomst is een voorwaarde opgenomen dat de daadwerkelijke transactie afhankelijk is van de uitslag van het bodemonderzoek. Gedurende het schrijven van dit voorstel zijn deze onderzoeken nog niet afgerond. Bekend is al dat ter plaatse van de voormalige/huidige bovengrondse dieseltank overschrijding interventiewaarde in de bodem is gevonden. Hiervoor zal bij ontwikkeling van het gebied een vorm van sanering nodig zijn. Er wordt daartoe nader onderzoek noodzakelijk geacht. Afhankelijk van grondwateronderzoek moet blijken of het nader onderzoek zich moet richten op de grond en/of het grondwater. Verder is de bodem ten hoogste licht verontreinigd en geen beperking voor realisatie van een bedrijventerrein.

## Financiën

Voor de aankoop is een bedrag nodig van € 2.430.000,-, bestaat uit de aankoopwaarde van het perceel, de uren voor de verwerving en notariskosten. Dit is het onderhandelingsresultaat van de gesprekken die de gemeente heeft gevoerd met de grondeigenaar/ verkoper. Voor bepaling van de waarde is een taxatierapport opgesteld door een onafhankelijk taxateur (bijlage 1). Het aankoopbedrag is in lijn/passend binnen met de uitgevoerde taxatie.

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/m<sup>2</sup>. Afwaardering naar een agrarische marktwaarde heeft tot gevolg dat een nadeel van € 695.000,- 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 (bijlage 2). 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)

Bijlage 1: Taxatierapport (vertrouwelijk\*)

Bijlage 2: Koopovereenkomst (vertrouwelijk\*)

*\*Het taxatierapport en de koopovereenkomst zijn vertrouwelijk ter inzage gelegd. Wij verzoeken u deze, gelet op de daarin opgenomen vertrouwelijke informatie vertrouwelijk te behandelen.)*