RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	1505391
Datum:	27-10-2026
Portefeuillehouder:	Wethouder Hoek
Team:	Team Ruimte
Contactpersoon:	T.C. Pleijsier

Onderwerp

Voorstel tot grondaankoop perceel uitbreiding Welgelegen, Tholen

Voorstel

1. In te stemmen met de aankoop van het perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Tholen, sectie S, nummer 647, groot 34.805 m², gelegen nabij bedrijventerrein Welgelegen te Tholen;
2. Voor de aankoop van de grond een krediet beschikbaar te stellen van € 1.050.000,-;
3. Het verschil tussen de aankoopwaarde en de agrarische marktwaarde af te waarderen en het nadeel van € 527.925,- te dekken door een aanwending van de Algemene reserve niet vrij besteedbaar.

Inleiding

In het kader van het actief grondbeleid en de uitvoering van de Omgevingsvisie heeft de gemeente Tholen de afgelopen periode gesprekken gevoerd met de eigenaar van een perceel landbouwgrond gelegen binnen het beoogde uitbreidingsgebied van bedrijventerrein Welgelegen te Tholen (**bijlage 1**). Het betreffende perceel maakt onderdeel uit van het gebied waarop de gemeenteraad op 11 december 2025 een voorkeursrecht heeft gevestigd ten behoeve van de toekomstige uitbreiding van bedrijventerrein Welgelegen (**bijlage 2**). Met het vestigen van dit voorkeursrecht heeft de gemeenteraad uitgesproken het wenselijk te achten dat de gemeente binnen dit gebied een actieve regierol vervult en waar mogelijk strategische grondposities inneemt.

Naar aanleiding van het gevestigde voorkeursrecht en de strategische betekenis van het perceel voor de toekomstige gebiedsontwikkeling zijn de gemeente en grondeigenaar met elkaar in gesprek gegaan over een mogelijke verwerving. Het perceel is vanwege zijn ligging van belang voor de toekomstige ontwikkeling van bedrijventerrein Welgelegen en de regierol die de gemeente daarbij wenst te vervullen. Met de eigenaar zijn vervolgens onderhandelingen gevoerd en is, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad, overeenstemming bereikt over de aankoop van het perceel en de voorwaarden waaronder deze aankoop kan plaatsvinden.

Met de voorliggende aankoop wordt concreet uitvoering gegeven aan het eerder door uw raad ingezette beleidsmatige spoor van actieve grondverwerving binnen het uitbreidingsgebied van bedrijventerrein Welgelegen. Door deze strategische grondpositie te verwerven wordt de gemeentelijke grondpositie

binnen het gebied verder versterkt en wordt de basis gelegd voor toekomstige gebiedsontwikkeling onder gemeentelijke regie.

Doelstelling

De gemeente wil in een vroeg stadium de regie houden en actief sturing geven aan de beoogde uitbreiding van bedrijventerrein Welgelegen. Door verwerving van het perceel wordt de gemeentelijke grondpositie binnen het ontwikkelgebied versterkt en kunnen toekomstige ontwikkelingen in lijn met de Omgevingsvisie worden voorbereid en gerealiseerd. Daarmee draagt de aankoop bij aan de ambitie van de gemeente om regie te voeren op strategische gebiedsontwikkelingen.

Argumenten

1. *De aankoop draagt bij aan realisatie van de beoogde doelstellingen voor dit gebied zoals opgenomen in de Omgevingsvisie*
   Het perceel ligt binnen een locatie in die blijkens 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 1e 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 betreffend perceel neemt u de gemeentelijke regierol*
   Door het innemen van een strategische grondpositie binnen het beoogde ontwikkelgebied ontstaat de mogelijkheid om een actieve regierol te vervullen bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied. De aankoop versterkt de gemeentelijke grondpositie en vergroot daarmee de mogelijkheden om toekomstige ontwikkelingen integraal en in onderlinge samenhang vorm te geven. Het perceel sluit direct aan op gronden die reeds in eigendom zijn van de gemeente dan wel waarop de gemeente een actieve grondpositie nastreeft. Hierdoor ontstaat een beter aaneengesloten grondbezit, hetgeen de toekomstige uitvoerbaarheid en haalbaarheid van een integrale gebiedsontwikkeling ten goede komt. Daarnaast voorkomt de aankoop dat voor de uitbreiding van bedrijventerrein Welgelegen strategisch gelegen gronden in handen komen van partijen waarvan de belangen mogelijk niet aansluiten bij de gemeentelijke doelstellingen.

3. *Met deze aankoop wordt uitvoering gegeven aan het gevestigde voorkeursrecht*
   Het perceel maakt onderdeel uit van het gebied waarop de gemeenteraad op 11 december 2025 een voorkeursrecht heeft gevestigd. Met het vestigen van dit voorkeursrecht heeft uw raad uitgesproken het wenselijk te achten dat de gemeente, waar mogelijk, strategische grondposities verwerft binnen het uitbreidingsgebied van bedrijventerrein Welgelegen. De voorliggende aankoop vormt een concrete uitwerking van dit eerdere besluit en past binnen de ingezette lijn van actief grondbeleid binnen het ontwikkelgebied.

Kanttekeningen en effecten

1. *Een besluit tot het niet aankopen zal minder kansen geven om uitvoering aan doelstellingen van de Omgevingsvisie te geven.*
   Het perceel is vanwege zijn ligging binnen het beoogde uitbreidingsgebied van bedrijventerrein Welgelegen van strategisch belang voor toekomstige gebiedsontwikkeling. Door een besluit om

niet aan te kopen blijft de gemeente afhankelijk van derden voor de ontwikkeling van het gebied en neemt de mogelijkheid af om een integrale ontwikkeling onder gemeentelijke regie vorm te geven. Daarnaast bestaat het risico dat het perceel in eigendom komt van een partij waarvan de belangen niet aansluiten bij de gemeentelijke doelstellingen.

2. *Aankoop van het perceel geschiedt in verpachte staat*
   Het perceel is op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst verpacht tot en met 31 december 2028. De gemeente neemt deze pachtovereenkomst bij levering over. Hierdoor is het perceel op korte termijn niet beschikbaar voor ontwikkeling. Gelet op het strategische karakter van de aankoop en de verwachte doorlooptijd van de planvorming vormt dit echter geen belemmering voor de beoogde gebiedsontwikkeling.

3. *De aankoop vindt plaats onder voorbehoud van de resultaten van het bodemonderzoek*
   In de koopovereenkomst is een ontbindende voorwaarde opgenomen met betrekking tot de uitkomsten van het bodemonderzoek. De uitvoering van het bodemonderzoek heeft vertraging opgelopen waardoor de definitieve onderzoeksresultaten naar verwachting pas na behandeling van dit voorstel beschikbaar komen. Om die reden hebben partijen in onderling overleg de termijn voor het inroepen van de ontbindende voorwaarde verlengd tot 18 december 2026. Hiermee blijft voldoende gelegenheid bestaan om de onderzoeksresultaten zorgvuldig te beoordelen voordat definitief uitvoering wordt gegeven aan de koopovereenkomst.

4. *De gronden worden aangekocht vooruitlopend op verdere planvorming*
   De aankoop betreft een strategische grondverwerving. Op dit moment is nog geen sprake van een vastgesteld omgevingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein Welgelegen. De uiteindelijke invulling, fasering en realisatie van het gebied zal op een later moment aan uw raad worden voorgelegd. De aankoop van het perceel biedt de gemeente echter de mogelijkheid om deze toekomstige planvorming vanuit een sterke grondpositie vorm te geven.

Financiën

Voor de aankoop is een bedrag nodig van € 1.050.000,-, 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 3**). 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 agrarisch. De agrarische marktwaarde kunnen we stellen op € 15/m^2. Afwaardering naar een agrarische marktwaarde heeft tot gevolg dat een nadeel van € 527.925,- 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 zijn vastgelegd in een koopovereenkomst (**bijlage 4**). 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). De juridische levering zal plaatsvinden op 8 februari 2026.

Bijlage(n)

Bijlage 1: Situatieschets aankoop grond uitbreiding Welgelegen, Tholen
Bijlage 2: Kadastrale tekening voorkeursrecht uitbreiding Welgelegen, Tholen
Bijlage 3: Taxatierapport (vertrouwelijk*)
Bijlage 4: 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.*