

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1289443
Datum: 09-09-2025
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: P.A. Quist

Onderwerp

Voorstel tot grondtransactie met betrekking tot grond aan de Postweg te Tholen

Voorstel

1. De grond aan de Postweg te Tholen (ca. 2 hectare) te verwerven en hiervoor in ruil grond aan de Langeweg te Oud-Vossemeer (ca. 6 hectare) aan te bieden.
2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 720.000 voor de aankoop van de grond te Tholen (kadastraal bekend Tholen, sectie O, nummer 2331 en 1898 (ged.).
3. Het verschil tussen de aankoopwaarde en de agrarische marktwaarde van de gronden te Tholen af te waarderen en het nadeel van € 480.000 te dekken door een aanwending van de Algemene reserve niet vrij besteedbaar.

Inleiding

Ten behoeve van de herstructurering van het woonwagenveld te Tholen is eind 2024 één hectare grond aangekocht. Die grondaankoop is vervolgens verwerkt in een grondexploitatieberekening die door de gemeenteraad in juni 2025 is vastgesteld. In overleggen tussen gemeente en verkopende partij is een mogelijke grondaankoop door de gemeente van de resterende grond op het perceel aan bod gekomen. In het kader van strategische grondverwerving voor toekomstige ontwikkelingen is het betreffende perceel interessant voor de gemeente Tholen. De grondeigenaren hebben vervolgens aangegeven bereid te zijn om nogmaals 2 hectare te verkopen maar wensen daarvoor in ruil andere agrarische grond.

Doelstelling

Middels deze grondaankoop kunnen ontwikkelmogelijkheden voor de toekomst worden gecreëerd. 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.

Middels een grondtransactie (grondruil) kan een locatie ontwikkeld worden voor verschillende doeleinden die genoemd worden in de Omgevingsvisie, hierbij kan gedacht worden aan specifieke woonvormen, recreatie etc. Daarnaast kan in lijn met de Omgevingsvisie de invulling van het perceel

voorzien in het doorvoeren van maatregelen voor klimaatadaptatie in combinatie met een groene kernrandzone.

Argumenten

1. *Aankoop draagt bij aan ontwikkelmogelijkheden ten aanzien van woningbouw, sport, recreatie onderwijs.*
Door de aankoop van de grond ontstaat ruimte om op een passende manier invulling te geven aan specifieke functies. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld specifieke woonvormen, extensieve recreatie, sportactiviteiten in de openbare ruimte etc..
2. *Aankoop kan bijdragen 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.

Kanttelingen en effecten

1. *Wanneer de te verwerven grond niet op korte termijn ingezet wordt voor een ontwikkeling dan risico ten aanzien van het aankoopbedrag.*
Ten aanzien van het aankoopbedrag (€ 35/m²) bestaat er een risico omdat een marktwaarde voor te ontwikkelen grond is overeengekomen. De grond kan verworven worden voor een prijs die hoger ligt dan een prijs die wordt betaald voor gronden die op langere termijn ontwikkeld zullen worden. De laatste aankoop van grond nabij Tholen om op langere termijn te ontwikkelen voor woningbouw is aangekocht voor € 25/m².
2. *Beoogd gebruik is nog niet definitief/ planvorming en participatie moet nog opgestart worden.*
Zolang er nog geen formeel besluit is genomen over de daadwerkelijke invulling, bestaat het risico dat de locatie langere tijd onbenut blijft of slechts beperkt wordt gebruikt.

Financiën

Voor de verwerving is een bedrag nodig van € 720.000,-. De verkopende partij heeft echter aangegeven dat zij agrarische ruilgrond nabij Oud-Vossemeer in ruil terug willen. Dit is het onderhandelingsresultaat van de gesprekken die de gemeente heeft gevoerd met de grondeigenaar/ verkoper. Concreet dienen geen financiële middelen ter beschikking gesteld te worden maar wel een grondpositie ter grootte van 6 hectare (à € 12/m²).

Juridische gevolgen

De concrete afspraak ten aanzien van de grondruiling zijn vastgelegd in een tweetal overeenkomsten. In deze overeenkomst is een totstandkomingsvoorbehoud opgenomen ten aanzien van besluitvorming door de gemeenteraad. De overeenkomsten is vertrouwelijk ter inzage gelegd. Wij verzoeken u de overeenkomst, gelet op de daarin opgenomen vertrouwelijke informatie vertrouwelijk te behandelen.

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)

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