

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1459415
Datum: 27-01-2026
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: P.A. Quist

Onderwerp

Voorstel tot grondaankoop percelen te Sint-Maartensdijk.

Voorstel

1. In te stemmen met de aankoop van de percelen gelegen in Sint-Maartensdijk, kadastraal bekend als gemeente Sint-Maartensdijk, sectie M, nummers 1694 en 1696, totaal groot circa 2,33 ha (23.281 m²);
2. Voor de aankoop van de grond een krediet beschikbaar te stellen van € 825.000,-

Inleiding

Naar aanleiding van de vastgestelde Omgevingsvisie Tholen, grondverwerving in 2024 en signalen vanuit de samenleving heeft de gemeente Tholen contact opgenomen met een grondeigenaar, in dit geval het Rijksvastgoedbedrijf (hierna te noemen: RVB).

RVB heeft circa 2,33 hectare grond in eigendom ten westen van de kern Sint-Maartensdijk (bijlage 1). De betreffende percelen kunnen, in lijn met de Omgevingsvisie, ontwikkeld worden tot een woningbouwlocatie met bijbehorende groene kernrandzone en waterberging. RVB heeft richting de gemeente aangegeven te willen verkopen aan de gemeente. Onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad, is overeenstemming bereikt over de aankoopprijs van de percelen en de voorwaarden waaronder de aankoop kan plaatsvinden.

Aangezien de betreffende percelen door RVB regulier verpacht zijn moest een oplossing worden gezocht voor de pachter van de gronden. Omdat de gemeente de vraag heeft gesteld om de gronden te kunnen kopen heeft RVB aangegeven dat de gemeente met een passende oplossing moest komen. Deze oplossing is uiteindelijk gevonden in een voorstel tot het verleggen van de pacht naar een andere locatie. Voor het verleggen van de reguliere pacht zijn overeenkomsten opgesteld tussen RVB en de pachter (o.a. pachtwijzigingsovereenkomst).

Doelstelling

De gemeente wil in een vroeg stadium de regie houden en actief sturing geven aan gebiedsontwikkelingen. Aanvullend op een eerdere, naastgelegen, grondaankoop kan door middel van deze aankoop ook de regie op deze percelen bij de gemeente blijven. Op alle aangekochte percelen kunnen vervolgens ontwikkelmogelijkheden voor de toekomst worden gecreëerd. Hierbij moet met

name gedacht worden aan woningbouwontwikkeling met bijbehorende openbare ruimte. Aandacht zal geschonken worden aan diversiteit in woningtypologieën (o.a. sociale huurwoningen/ mogelijke herhuisvesting van Oekraïners).

Zowel in het toekomstig openbaar gebied als in de groene kernrandzone zal o.a. aandacht besteed worden aan klimaatadaptatie (water en groen). Daarnaast kan het ontwikkelen van het gebied 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 ontwikkelmogelijkheden woningbouw.*
Door de aankoop van de grond ontstaan er (betere) mogelijkheden voor woningbouw in Sint-Maartensdijk. Daarnaast kan door de aankoop een betere ontsluiting richting de Hogeweg gerealiseerd worden en kan de landschappelijke inpassing meer robuust gerealiseerd worden.
- 2. Woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ambities en doelen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en Woondeal.*
De percelen liggen binnen een locatie in die in de Omgevingsvisie Tholen in aanmerking komt voor woningbouwontwikkeling. Zowel in de Omgevingsvisie van de gemeente Tholen als in de Woondeal zijn aantallen woningen opgenomen. Voor woningbouw aan de randen van bestaande kernen is grondaankoop noodzakelijk. Met name om een behoorlijk aantal woningen te kunnen realiseren in de gehele gemeente (in dit specifieke plangebied ca. 150 woningen). Daarbij is het ook van belang om aandacht te hebben voor doelstellingen op een langere termijn (doorkijk richting 2040).
- 3. Aankoop zorgt voor meer mogelijkheden ten aanzien van groene kernrandzone/ 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 aan de uitwerking van de Omgevingsvisie.
- 4. Door aankoop van betreffende percelen neemt u de gemeentelijke regierol*
Door het innemen van een strategische grondpositie 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 reeds in eigendom zijnde gronden 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 heeft tot gevolg dat in mindere mate woningbouw kan plaatsvinden in Sint-Maartensdijk.*
Wanneer de gemeente besluit om de gronden niet aan te kopen, zullen slechts de huidige percelen van de gemeente ontwikkeld kunnen worden. Het aantal te realiseren woningen zal dan beduidend minder zijn. Ook een ontsluiting van de eerder aangekochte percelen is dan minder goed mogelijk. Daarnaast hebben door een besluit om niet aan te kopen deze percelen een ruimtelijk effect op de beoogde totaalontwikkeling van het gebied. Daarnaast ontstaat er een risico van ongewenste ontwikkelingen op deze locatie.

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.

3. *Bij niet aankopen zal het momenteel ter inzage liggende ontwerp-omgevingsplan gewijzigd moeten worden vastgesteld*

Dit heeft naast een planologisch gevolg eveneens een financieel gevolg. Hiermee loopt u het risico dat het plan dermate zal moeten worden aangepast dat dit mogelijk resulteert in een niet sluitend grondexploitatie.

Financiën

Voor de aankoop is een bedrag nodig van € 825.000, - (€ 35/ m²). Dit is het onderhandelingsresultaat van de gesprekken die de gemeente heeft gevoerd met RVB. Het aankoopbedrag is exact gelijk aan aankoopbedragen en taxaties voor vergelijkbare aangekochte (o.a. naastgelegen) percelen.

De grond wordt – indien u instemt met de aankoop – op de balans geactiveerd onder de materiële vaste activa als gronden en terreinen. De gronden worden, conform artikel 65 van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), gewaardeerd tegen de aankoopwaarde van de toekomstige bestemming. Voor het verschil tussen de aankoopwaarde en de agrarische waarde wordt geen voorziening gevormd en vindt geen afboeking plaats. Gronden die op korte termijn opgenomen worden in een grondexploitatieberekening en binnen afzienbare tijd worden ontwikkeld, hoeven niet te worden afgewaardeerd.

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. Het TAM-IMRO Omgevingsplan ligt momenteel ter inzage. Hierbij en gedurende de verdere planvorming en participatie worden op de gebruikelijke wijze ook belanghebbenden en deskundigen 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: Situatieschets percelen Sint-Maartensdijk

Bijlage 2: Koopovereenkomst (vertrouwelijk)*

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