

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1431646
Datum: 16-12-2025
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: T. Pleijsier/ P.A. Quist

Onderwerp

Voorstel tot grondaankoop percelen te Scherpenisse.

Voorstel

1. In te stemmen met de aankoop van de percelen gelegen in Scherpenisse, kadastraal bekend als gemeente Scherpenisse, sectie E, nummer 151, en sectie G, nummers 404 (gedeeltelijk), 406, 409, 422 (gedeeltelijk), 443, 454 en 534 totaal groot circa 9 ha (90.932 m²);
2. Voor de aankoop van de grond een krediet beschikbaar te stellen van € 1.935.000,-
3. Het verschil tussen de aankoopwaarde en de agrarische marktwaarde van de gronden te Scherpenisse af te waarderen en het nadeel van € 844.000 te dekken door een aanwending van de Algemene reserve niet vrij besteedbaar.

Inleiding

Naar aanleiding van de vastgestelde Omgevingsvisie Tholen en signalen vanuit de samenleving heeft de gemeente Tholen contact opgenomen met een grondeigenaar. Deze grondeigenaar heeft circa 9 hectare grond in eigendom ten zuiden van de kern Scherpenisse (bijlage 1). De betreffende percelen kunnen, in lijn met de Omgevingsvisie, ontwikkeld worden tot een woningbouwlocatie met bijbehorende groene kernrandzone en waterberging. De grondeigenaar heeft richting de gemeente aangegeven te willen verkopen aan de gemeente. 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 grondaankoop kan deze regie worden gerealiseerd en kunnen ontwikkelmogelijkheden voor de toekomst worden gecreëerd. Hierbij moet met name gedacht worden aan woningbouwontwikkeling met bijbehorende openbare ruimte. Ook zou de grondaankoop kunnen worden ingezet voor een betere ontsluiting van de woonkern op de Provincialeweg om de bestaande verkeersontsluitingen te ontlasten. Zowel in het toekomstig openbaar gebied als in de groene kernrandzone moet o.a. aandacht besteed worden aan klimaatadaptatie (water en groen). Ontwikkeling van het gebied kan in gezamenlijkheid met de gronden die reeds in eigendom zijn van de gemeente Tholen ontwikkeld worden. 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 Scherpenisse. Daarnaast kunnen door de aankoop al ontwikkelde gebieden (Maluslaan, Goudenregenlaan) beter ontsloten worden en kan de landschappelijke inpassing meer robuust gerealiseerd worden. Dit is ook van toepassing op de reeds aangekochte grond ten oosten van de Pyruslaan en Goudenregenlaan.
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 plangebied te Scherpenisse ca. 70 à 100 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 kernafronding/ 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. Een deel van de grond kan ingezet worden als ruilgrond voor verwervingen elders.

Kanttelingen en effecten

1. *Een besluit tot het niet aankopen heeft tot gevolg dat slecht zeer beperkt woningbouw kan plaatsvinden in Scherpenisse.*
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 beperkt zijn. Ook een verbeterde ontsluiting van het bestaande woongebied is dan niet mogelijk (Maluslaan, Goudenregenlaan en Pyruslaan). 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.

Financiën

Voor de aankoop is een bedrag nodig van € 1.935.000, -. Dit is het onderhandelingsresultaat van de gesprekken die de gemeente heeft gevoerd met de grondeigenaar/ verkoper. Voor bepaling van de waarde is een waarde advies opgesteld (bijlage 2). Het aankoopbedrag is in lijn/passend binnen met het waarde advies.

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/m². Afwaardering naar een agrarische marktwaarde heeft tot gevolg dat een nadeel van € 844.000 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 3). 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: Situatieschets percelen Scherpenisse

Bijlage 2: Waardeadvies (vertrouwelijk)*

Bijlage 3: Koopovereenkomst (vertrouwelijk)*

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