

Documentnummer: 2025.16691

Voorstel aan de Raad

Onderwerp	:Aankoop Raadhuisstraat 136 in Hoogerheide		
Raadsvergadering	:18 december 2025	Agendapunt	:.....
Portefeuillehouder	:M.J.A. van der Poel	Datum	:2 december 2025
Bestuurlijk kader	:Programma Ruimte	Zaaknummer	:Z25.02140

Besluit:

1. In te stemmen met strategische aankoop van het woon- en winkelpand met aanhorigheden en ondergrond aan de Raadhuisstraat 136 in Hoogerheide voor de koopprijs van € 548.000,00 (kosten koper), geen wensen en bedenkingen te uiten en een verwervingskrediet van € 560.000,00 beschikbaar te stellen.
2. De 9^e wijziging Programmabegroting 2026 vast te stellen.

Inleiding:

Het college heeft de mogelijkheid om tot verwerving van het object aan de Raadhuisstraat 136 in Hoogerheide over te gaan om op die wijze invloed en zeggenschap te krijgen en te houden op toekomstige gebiedsontwikkelingen.

Het college is in een eerder stadium een intentieovereenkomst met verkoper aangegaan om te bezien of verwerving van Raadhuisstraat 136 in Hoogerheide tot de mogelijkheden behoort. Deze overeenkomst is gesloten toen verkoper het onroerend goed aan de gemeente te koop heeft aangeboden en het college dit aanbod in overweging heeft genomen. Vervolgens zijn verkoper en de gemeente in onderhandeling met elkaar getreden. Het resultaat van deze onderhandelingen is dat het college op 25 november 2025 het principebesluit heeft genomen tot aankoop van het onroerend goed over te gaan voor de prijs van € 548.000,00 kosten koper, onder de ontbindende voorwaarde dat uw raad geen wensen en bedenkingen heeft ten aanzien van het aangaan van koopovereenkomst én voor deze aankoop krediet beschikbaar stelt.

Het college is op grond van artikel 160, lid 1, onder e, van de Gemeentewet en de Verordening financieel beleid, beheer en organisatie gemeente Woensdrecht 2025 bevoegd om namens de gemeente privaatrechtelijke rechtshandelingen aan te gaan en deze te verrichten. Het aangaan van een koopovereenkomst is een voorbeeld van een dergelijke privaatrechtelijke rechtshandeling. Het besluit van het college kan pas een definitieve status krijgen nadat uw raad:

- in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Dit is voorgeschreven in artikel 160, lid 2, van de Gemeentewet; en

- het benodigde krediet voor de aankoop beschikbaar heeft gesteld op grond van het budgetrecht zoals beschreven in artikel 189 van de Gemeentewet.

In verband met deze rechten zijn in de koopovereenkomst ontbindende voorwaarden opgenomen. Als een beroep op deze voorwaarden wordt gedaan, gaat de koop niet door.

Doelstelling en effect:

Het college wil tot aankoop van het onroerend goed overgaan om de grondpositie in deze omgeving te versterken. Door bezit van een grondpositie kan deze aankoop bijdragen aan ambities van de gemeente die in de Omgevingsvisie staan beschreven. Hierbij moet worden gedacht aan het faciliteren van nieuwe ontwikkelingen die bij gebiedskwaliteiten van de omgeving aansluiten. Als gemeente geven we namelijk ruimte aan transformatie van gebieden als dit leidt tot verbetering van de fysieke leefomgeving en versterking van dorpen binnen de gemeente. Doel van deze strategische aankoop is om als gemeente maximale regie uit te kunnen oefenen op toekomstige gebiedsontwikkelingen in de omgeving van de R.K. Onze-Lieve-Vrouwe-Hemelvaartkerk in Hoogerheide.

Argumenten, alternatieven en kanttekeningen:

1. De grond kan strategisch worden ingezet bij toekomstige gebiedsontwikkelingen

De gemeente wil maximale regie uit kunnen oefenen op toekomstige gebiedsontwikkelingen in de omgeving van de R.K. Onze-Lieve-Vrouwe-Hemelvaartkerk in Hoogerheide. Voor de verkoop van de kerk c.a. stelt de parochie thans een bidbook op. Er is nog geen planologisch kader voor transformatie van dit gebied. Het woon- en winkelpand aan de Raadhuisstraat 136 in Hoogerheide (voorheen Slagerij Verhaert-Soffers) ligt direct naast de kerk. Het college is van mening dat aankoop van het onroerend goed vanwege de markante en beeldbepalende ligging essentieel is voor toekomstige gebiedsontwikkeling van en rondom de kerk. Het beoogd effect van deze strategische grondaankoop is dat de gemeente haar onderhandelingspositie ten opzichte van derden versterkt. De kans is aanwezig dat (andere toekomstige) eigenaren op zoek gaan naar gronden in directe aansluiting tot de kerk. Als de gemeente Woensdrecht deze strategische grond hiervoor in kan zetten, maakt dat de onderhandelingen makkelijker en heeft de gemeente niet alleen meer mogelijkheden om eventuele ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan, maar ook om te sturen op gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en deze te faciliteren.

2. De aankoop vindt plaats tegen de marktwaarde

De koopprijs van het onroerend goed is € 548.000,00 kosten koper. In opdracht van de gemeente is het onroerend goed recent getaxeerd door een externe deskundige. De koopprijs is gelijk aan de marktwaarde. Daarmee vermijden we onrechtmatige overheidssteun of bevoordeling van een individu.

3. Milieukundig onderzoek

In opdracht van de gemeente is door een externe deskundige een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740-normen uitgevoerd. Doel van dit onderzoek was het vaststellen van de huidige kwaliteit van de bodem, dat wil zeggen de kwaliteit van de grond en het grondwater. Het advies van de deskundige luidde dat een nader onderzoek in het kader van de Omgevingswet niet noodzakelijk is.

4. Uw raad beschikt over het budgetrecht

Overeenkomstig het in de geldende kader stellende nota Grondbeleid (2025) bepaalde ligt het budgetrecht voor (strategische) grondaankopen bij uw raad. Er is geen reserve of vastgesteld budget voor strategische grondaankopen. Voor dit strategisch gelegen perceel grond is daarom een ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst opgenomen. Mocht uw raad niet voor 15 januari 2026 met het beschikbaar stellen van krediet hebben ingestemd, dan gaat de aankoop niet door.

Procedure/planning:

Nadat uw raad *a)* geen bedenkingen/wensen heeft geuit en *b)* krediet beschikbaar stelt voor de aankoop van het onroerend goed, zal uitvoering worden gegeven aan de koopovereenkomst. Dit houdt in dat:

- betrokken partij wordt ingelicht dat de ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst komen te vervallen; en
- notariële afwikkeling binnen acht weken na goedkeuring door uw raad volgt.

Kosten, baten en dekking:

Eenmalige kosten

De kosten die met de aankoop van het onroerend gepaard gaan, bedragen € 548.000,00 en worden met kosten koper verhoogd. Deze lasten zijn eenmalig. Uw raad wordt daarom gevraagd hiervoor een krediet van € 560.000,00 beschikbaar te stellen. Na verkrijging van de eigendom wordt het onroerend goed tegen de verkrijgingsprijs op de balans geactiveerd. De verkrijgingsprijs betreft de koopprijs die met bijkomende (verwervings)kosten worden verhoogd. Dit is vastgelegd in paragraaf 4 van de notitie Grondbeleid in begroting in jaarstukken (2023) van de commissie BBV.

Periodieke kosten

Zolang de gemeente de eigendom van het onroerend goed bezit, komen lasten zoals onroerendezaakbelasting, waterschapslasten, rioolheffing, verzekeringspremies, beheerkosten, kosten voor beveiliging en eventueel schadeherstel voor rekening van de gemeente. De hoogte van deze lasten kunnen op dit moment niet worden bepaald. Dit zijn structurele lasten. Zodra deze structurele lasten in beeld zijn, wordt uw raad daarover via de financiële tussenrapportages geïnformeerd en om budget gevraagd.

Baten

Met betrekking tot de aankoop zijn geen baten gemoeid.

Financiële risico's

Op dit moment is nog niet duidelijk op welke wijze en op welke termijn de kerk – met inbegrip van het gebied daaromheen – zal worden herontwikkeld. Het is evenmin duidelijk welke functie de kerk en het strategisch gelegen aan te kopen onroerend goed zullen vervullen. Dit hangt mede af van private initiatieven, maar die kunnen ook langere tijd op zich laten wachten. Daarom moet uw raad in ogenschouw nemen dat niet met zekerheid is aan te geven in welke mate de investering wordt terugverdiend. Wanneer de investering niet geheel wordt terugverdiend, wordt voorgesteld dit te dekken uit de algemene reserve.

Het college vindt het belang van aankoop van dit strategisch gelegen onroerend goed echter zo groot, dat dit risico als acceptabel wordt gezien. De mogelijkheden om als gemeente actief te kunnen sturen op inrichting van het visueel zo prominent gelegen gebied van de kerk in Hoogerheide, maken dat het college aankoop verantwoord acht.

Subsidies

Er zijn geen subsidies of bijdragen van derden aan de orde.

Communicatie:

Nadat uw raad met de koopovereenkomst akkoord is gegaan, geen wensen en bedenkingen hebt geuit en het benodigde krediet hebt verleend, wordt de betrokken partij ingelicht.

Ter inzage:

Formulier negende wijziging Programmabegroting 2026 (2025.16875).

namens het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht,	
de secretaris,	de burgemeester,
ing. P.A.C. Bogers	drs. J.J.C. Adriaansen

R a a d s b e s l u i t

Onderwerp : Strategische aankoop Raadhuisstraat 136 in Hoogerheide
Vergadering d.d. : 18 december 2025 agendanummer :
Zaaknummer : Z25.02140

De raad van de gemeente Woensdrecht,

in vergadering bijeen op 18 december 2025,

gelezen het besluit van burgemeester en wethouders van 2 december 2025,

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet, de Verordening financieel beleid, beheer en organisatie gemeente Woensdrecht (2025), de Nota grondbeleid (2025) en de Grondbeleid in begroting in jaarstukken (2023) van de commissie BBV,

overwegende het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht om een privaatrechtelijke rechtshandeling aan te gaan door middel van het sluiten van een koopovereenkomst waarin ontbindende voorwaarden zijn opgenomen,

b e s l u i t :

1. In te stemmen met strategische aankoop van het woon- en winkelpand met aanhorigheden en ondergrond aan de Raadhuisstraat 136 in Hoogerheide voor de koopprijs van € 548.000,00 (kosten koper), geen wensen en bedenkingen te uiten en een verwervingskrediet van € 560.000,00 beschikbaar te stellen.
2. De 9^e wijziging Programmabegroting 2026 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 18 december 2025 :

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,