

Een helpende hand voor volkstuinvereniging 'De Geschikte Peer'

Inleiding

Sinds 1979 is de gemeente eigenaar van een perceel grond gelegen aan de Oostkanaalweg, kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie B, nummers 2540 en 3877. Door de voormalige gemeente Ter Aar werd op dit perceel een volkstuin ingericht. De volkstuinen werden per stuk verhuurd aan belangstellenden. Omdat het gebied sterk verrommelde en toezicht op gebruik onevenredig veel aandacht vroeg van de gemeente, werd in 2010 besloten het gebruik als volkstuin te beëindigen. Een groep volkstuinders richtte de Volkstuinvereniging De Geschikte Peer op. Het college werd verzocht het perceel te verhuren aan de vereniging, waarbij de vereniging zelf zou toezien op ordentelijk gebruik. Bij collegebesluit van 13 november 2012, kenmerk 12.30939 werd besloten akkoord te gaan met de verhuur van het perceel aan de volkstuinvereniging. Op 20 december 2012 werd een huurovereenkomst getekend (bijlage A01).

De overeenkomst ging in op 1 januari 2013 en zou eindigen op 31 december 2022. In artikel 1 is opgenomen "Partijen zijn bekend met het feit dat het gehuurde in de toekomst tot een woningbouwlocatie zal worden ontwikkeld, of dat er anderszins ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, die het noodzakelijk maken deze overeenkomst eerder te beëindigen."

Met de volkstuinvereniging is vanaf 17 juli 2019 gesproken over de ontwikkelingen in Ter Aar Noordoost. De vereniging is ermee bekend dat de overeenkomst daadwerkelijk beëindigd gaat worden en dat zij op zoek moeten naar een alternatieve locatie om de activiteiten voort te zetten. Aangezien op 31 december 2022 er nog geen fysieke noodzaak tot beëindiging van het gebruik van het perceel werd voorzien is de overeenkomst per 1 januari 2023 met 1 jaar verlengd, in afwachting van verdere ontwikkelingen van het gebied Ter Aar Noordoost.

Uitvoering " Motie biedt volkstuinenvereniging de Geschikte Peer 'de helpende hand' "

Bij de bespreking van de vestiging van de WVG voor het gebied Ter Aar Noordoost op 22 september 2022 werd een motie (bijlage A02) aangenomen door de raad.

In het dictum werd opgenomen:

- Om actiever en in samenwerking met de volkstuinvereniging de Geschikte Peer mede op basis van eigen initiatieven van de vereniging de 'helpende hand' te bieden bij het vinden van een alternatieve locatie voor deze volkstuinders;
- Resultaat aan de gemeenteraad te rapporteren welke mogelijke locaties er zijn voor het verplaatsen van het volkstuinencomplex de Geschikte Peer en daarbij aan te geven welke factoren daarbij van belang zijn voordat zij de huidige locatie moeten verlaten.

Om de motie uit te voeren zijn vervolgens ambtelijk diverse gesprekken gevoerd met een door de vereniging gevormde commissie voor het vinden van een locatie. Zoals ook in de motie is opgedragen is aanvankelijk volstaan met de helpende hand bieden in de vorm van advies, aanreiken van kaarten en bespreken van de noodzakelijke ruimtelijke procedures. Zodra de commissie een locatie op het oog had werd overleg gepleegd en per locatie werden de opties en mogelijkheden besproken.

De meest concrete optie betrof een perceel op de hoek Kerkweg/Korteraarseweg Ter Aar. De eigenaar was in beginsel bereid het perceel te verhuren aan de vereniging. Een belangrijk aandachtspunt betrof het omgevingsmanagement, omdat enkele woningen direct aan het perceel grensden. De commissie van de vereniging is het gesprek aangegaan en stelde vast dat er grote weerstand bestond bij de betreffende omwonenden. Gelet op deze reactie stelde de commissie vast dat de locatie niet geschikt was. Ook de eigenaar trok het aanbod in. De commissie heeft daarna diverse eigenaren van percelen rondom de kern Ter Aar heen bevraagd. Om zeer uiteenlopende

redenen was geen bereidheid om een perceel te verhuren. De conclusie was dat de zoektocht van de vereniging geen bruikbaar resultaat opleverde.

De ontwikkeling van Ter Aar Noordoost gaf nog geen aanleiding om het zoekproces te versnellen. Zolang er geen concrete plannen zijn, is het in de motie genoemde vertrek nog niet noodzakelijk. Bij de zoektocht naar geschikte locaties voor flexwoningen overeenkomstig het door de raad vastgestelde plan kwam het gebied Ter Aar Noord Oost als een potentieel geschikte locatie naar voren. Het college heeft op 4 juli 2023 het gebied aangewezen als een van de vijf locaties om verder te onderzoeken. Gelet op deze ontwikkeling werd ingezet op een actiever zoekproces.

In het actievere zoekproces hebben we naast een voor de volkstuinvereniging geschikte locatie (inclusief de door de volkstuinvereniging gewenste inrichting) ook rekening gehouden met de ruimtelijke inpassing. Een ligging in de open polder en/of in weidevogelgebieden zou de mogelijkheid van ruimtelijke inpasbaarheid verkleinen. Er zijn verschillende locaties de revue gepasseerd. Een gemeentelijk perceel langs de Aardamseweg in Ter Aar is, naast dat het kleiner is dan het huidige perceel, om de reden van ruimtelijke inpasbaarheid niet geschikt. Als "zoekgebied" werd ook de natte kant van de Paradijsweg en dan met name de percelen waar geen mogelijkheden zijn voor woningbouw in beschouwing genomen. Resultaat van dit onderzoek is dat er geen eigenaar is gevonden die bereid is om gronden voor volkstuinen beschikbaar te stellen.

Onderdeel van het onderzoek was ook dat percelen die te koop kwamen werden gezien. Langs de Veldweg in Ter Aar stond (en staat) een perceel te koop. Dit betreft echter een veel te grote oppervlakte, het perceel is verpacht tot 2030 en wordt gebruikt ten behoeve van de opkweek van sierteelt, het perceel is niet op korte termijn beschikbaar.

Perceel AAR00B4632 gelegen aan de Veldweg te Ter Aar

Bij de zoektocht kwam het perceel AAR00B4632 gelegen aan de Veldweg te Ter Aar in beeld. De bestemming van het perceel is agrarisch en het ligt relatief geïsoleerd tegen de BSD van de kern Ter Aar aan. Het gebouw aan de bovenzijde van de afbeelding betreft de Vomar/Action locatie. Het is geen weidevogelgebied en ruimtelijke inpasbaarheid is goed mogelijk. Het perceel stond en staat niet te koop. Met de eigenaar werd contact gezocht om te onderzoeken of verwerving van het perceel mogelijk zou kunnen zijn. Deze optie gaat verder dan het bieden van de 'helpende hand', doch gelet op het resultaat van de zoekactie tot op heden, wordt aankoop door de gemeente en daarna verhuur aan de volkstuinvereniging als enige mogelijkheid gezien om, op korte termijn, de activiteiten van de vereniging naar een andere locatie te verplaatsen.



Omdat de eigenaar van het perceel na twee gesprekken tegen de juiste voorwaarden bereid bleek tot verkoop over te gaan werd de commissie van de volkstuinvereniging gevraagd de locatie te beoordelen. De commissie was zeer positief in haar beoordeling van de locatie. Door het talud van de waterkering is een deel van het perceel niet bruikbaar, maar het resterende deel is voldoende om circa 62 volkstuinen te realiseren. De ligging direct naast de kern Ter Aar wordt door de commissie als een groot voordeel gezien. De huidige omvang van de volkstuinlocatie is 59 volkstuinen (allen verhuurd) en daarmee biedt het perceel aan de Veldweg vergelijkbare mogelijkheden (er staan momenteel enkele mensen op een wachtlijst).

Mede op basis van de bevindingen van de commissie is verder het gesprek aangegaan met de eigenaar van het perceel aan de Veldweg. De eigenaar laat zich bijstaan door een agrarisch makelaar. De uitkomsten op hoofdlijnen van deze gesprekken zijn:

- a) Het perceel is 18.260 m² groot. De bodemprijs van de eigenaar is € 25,00 per m² kosten koper bij aankoop ten behoeve van een volkstuincomplex. De aankoopprijs wordt dan € 456.500 (onderhandelingsresultaat).
- b) De eigenaar wenst dat wordt vastgelegd dat indien binnen een termijn van 20 jaar te rekenen vanaf datum notariële overdracht, het perceel of een deel daarvan de bestemming wonen krijgt de verkoper een (marktconform) additioneel bedrag van € 75,00 per m² ter grootte van die wijziging (prijsniveau 1-1-2024) ontvangt, immers door deze bestemmingswijziging neemt de waarde ook sterk toe.
- c) De eigenaar heeft er een sterke voorkeur voor de levering voor 31 december 2023 te laten plaatsvinden.
- d) De eigenaar stemt in met een bodemonderzoek in opdracht van en voor rekening gemeente voorafgaande aan de levering. Indien uit het onderzoek blijkt dat de grond niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik, kan de gemeente een beroep doen op een ontbindende voorwaarde.
- e) Het risico om het bestemmingsplan (Omgevingsplan) ter plaatse te wijzigen t.b.v. het voorgenomen gebruik is voor de gemeente en is geen grond voor ontbinding

Bijdrage van de vereniging

De commissie heeft aangegeven wat naar haar oordeel noodzakelijk is om het perceel "volkstuin geschikt" te maken. De vereniging geeft aan daar niet zelf de middelen voor te hebben, dus deze kosten zijn voor de verhuurder (de gemeente). Op basis van een huur voor de leden (inclusief contributie ca. € 0,85 per m²) geeft de commissie aan maximaal € 4500,00 per jaar aan huur te kunnen betalen.

Dit huurbedrag per m² is een bedrag dat vergelijkbaar is met huurbedragen van andere volkstuinverenigingen die gebruik maken van grond die in eigendom is van een gemeente, zo blijkt uit een inventarisatie in de regio. De commissie heeft naast noodzakelijke voorzieningen ook gevraagd om voorzieningen om de leden nog beter te kunnen faciliteren, zoals de beschikbaarheid van riolering, nutsvoorzieningen etc. Bij de uitwerking is volstaan met de voorzieningen zoals deze nu ook aanwezig zijn, dus een kleine parkeerplaats en een pad tussen de volkstuinen. Dit is ook besproken met de commissie.

In opmaat naar het sluiten van een nieuwe overeenkomst met de vereniging moet gezocht worden naar een geschikte wijze om de jaarlijkse huur te indexeren (met de intentie aan te sluiten bij de meest gehanteerde indexeringswijze voor onze gronden en vastgoed, de CPI-index).

Ruimtelijke inpasbaarheid (onderbouwing)

Het perceel ligt onderaan de dijk in de Korteraarse Polder, net buiten het bestaand stedelijk gebied van het dorp Ter Aar. Het is bestemd als Agrarisch in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Nieuwkoop. De dijk en het beschermingsgebied blijven vrij van volkstuinen en zal begroeid blijven met gras. Op het gedeelte waarop het volkstuinencomplex is voorzien zal slechts een kleine kas of schuurtje worden toegestaan. Bebouwing hoger dan 2,5 m (gemeten vanaf de hoogte van het pad (maaiveld) is daarbij niet toegestaan. Buitenbewoning en dergelijke zijn op het huidige terrein in Ter Aar Noordoost niet toegestaan (geen bouwvlak) en dat zal voor dit perceel net zo gelden.

Wij zijn voornemens, mocht het tot verplaatsing komen, om de bestemmingsplanregel uit het huidige bestemmingsplan (Ter Aar en Bovenland), over te nemen:

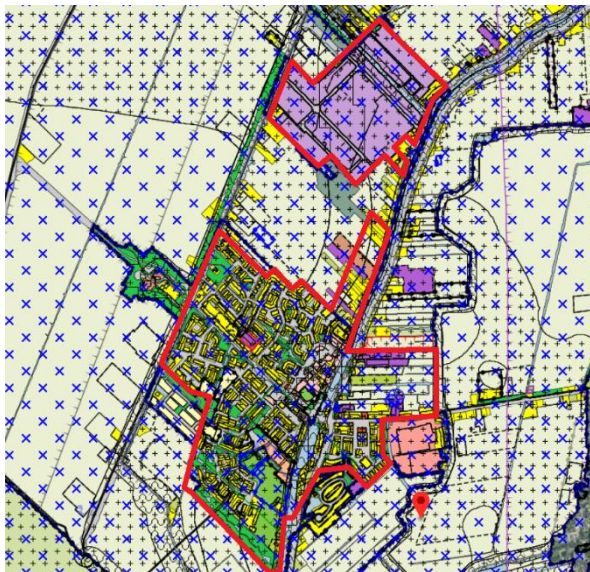
12.2.3 Gebouwen ten behoeve van volkstuinen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van volkstuinen geldt de volgende regel: ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' is per volkstuin maximaal één berging en één kas toegestaan met een maximale oppervlakte van 4 respectievelijk 10 m² en een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

Doordat de dijk ongeveer 3 m hoger ligt dan het maaiveld van het beoogde perceel, zal er vanaf het bovengelige land van Ter Aar over het volkstuinencomplex heen gekeken worden en vormt het een natuurlijke overgang van bestaand (kassen)gebied naar laaggelegen grasland en tuinbouwgebied, die toch dichtbij de kern gelegen is.

Zoals hierboven uiteengezet is de gemeente al een tijd bezig om een locatie te zoeken voor de volkstuinen. Er zijn geen locaties binnen bestaand stedelijk gebied¹ of binnen de 'rode contour'² waar de volkstuinen geplaatst kunnen worden. De kern Ter Aar is erg volgebouwd en de spaarzame beschikbare stukjes zijn niet groot genoeg om een complex van circa 8.500 m² te huizen. De huidige locatie ligt ook al buiten bestaand stedelijk gebied. Wel is deze locatie door de provincie aangewezen als 'te ontwikkelen stedelijk gebied'. Juist door deze mogelijkheid tot ontwikkeling, dient het volkstuinencomplex nu te verkassen. Omdat geen locatie binnen BSD, noch binnen de rode contour is gevonden, is gekeken naar een locatie daarbuiten.

Hieronder is weergegeven waar de rode contour ligt en waar de (stedelijke) functies zijn bestemd.



Een volkstuincomplex kent geen hindercirkel. De dichtstbijzijnde omwonende woont aan de noordzijde op circa 100 meter van de locatie. Aan de westzijde staat een kassencomplex en de oost- en zuidzijde is alleen agrarische activiteit zonder bebouwing. Het perceel is zowel te voet, op de fiets als met een gemotoriseerd voertuig goed en veilig te bereiken via de Veldweg. Het verkeer op de Veldweg zal door de komst van het volkstuincomplex licht toenemen. De capaciteit van deze weg is ruim voldoende. Het gebied is in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland slechts aangewezen met beschermingscategorie 3 buitengebied en heeft geen belangrijke cultuur- of natuurwaarde aangewezen gekregen (zoals weidevogelgebied of kroonjuweel cultureel erfgoed).

Of voorliggend volkstuinencomplex een stedelijke voorziening betreft, valt te betwisten. De Afdeling bestuursrechtspraak (RvS) oordeelt verschillend door de grootte van een perceel en de omvang van de bebouwing. ^[06] In onderhavig geval zal sprake zijn van beperkte bebouwingsmogelijkheden met een oppervlakte van maximaal 9.000 m². Daarmee valt beide kanten op te redeneren.

Zekerheidshalve zal daarom uit worden gegaan van een stedelijke voorziening. Daarmee moet de behoefte worden aangetoond. Ten aanzien van de behoefte geldt dat al sinds de jaren '80 veelvuldig gebruik wordt gemaakt van de volkstuinen op hun huidige locatie. Dit is ook de reden geweest om, toen vanwege de ontwikkeling van Ter Aar Noordoost bleek dat de volkstuinen niet langer achter de vrachtwagenparkeerplaatsen gevestigd konden blijven, de gemeenteraad in een motie heeft besloten de vereniging te helpen een andere locatie te zoeken voor de volkstuinen. Momenteel geldt dat alle

¹ In de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Bro.

² De bestaande bebouwingscontour uit het Streekplan Zuid-Holland Oost 2003.

tuinen op het volkstuinencomplex zijn verhuurd en in gebruik zijn. De vereniging stelt zelfs dat sprake is van een wachtlijst voor mensen die graag ook een tuin willen huren. De vereniging zelf is ook erg enthousiast over de nieuwe locatie. Met een vergelijkbaar oppervlakte en eveneens vlakbij de kern Ter Aar zal de huidige behoefte niet wijzigen en is er dus aantoonbaar behoefte aan volkstuinen.³

Omgevingsmanagement

Door de gemeente is met de direct aanwonende van het perceel aan de Veldweg gesproken over het voornemen het perceel in te richten voor volkstuinen.

De omwonende toonde begrip voor de aanpak en wil graag in gesprek gaan met het bestuur van de volkstuinvereniging. Belangrijk voor de omwonende is dat op het terrein van de volkstuinvereniging ook voldoende parkeerruimte komt. De Veldweg is een doodlopende weg en de ruimte aan het einde is een keerlus en niet bedoeld als parkeerplaats.

Kosten realisatie volkstuincomplex

De kosten betreffen:

- a) de investering en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten van aankoop van het perceel;
- b) de investering en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten van het volkstuin klaar maken van het perceel;
- c) de kosten voor het opleveren van het oude perceel.

Er wordt onderscheid gemaakt in incidentele en structurele kosten.

ad a)

Het bedrag van € 25 per m2 is de minimale prijs voor de eigenaar. Er is geen opdracht gegeven voor een taxatie t.b.v. de aankoopwaarde, omdat zeker is dat de huidige agrarische waarde lager zal zijn dan de vraagprijs van de eigenaar.

Aankoop	:	€ 456.500
Kosten koper incl. bodemonderzoek	:	€ 8.000 +/-
(gemeente vrijgesteld van overdrachtsbelasting)		
		=====
Totaal aankoop		€ 464.500

Het is, op basis van de gemeentelijke boekhoudregels niet toegestaan om op grond af te schrijven, echter indien de verkrijgingsprijs hoger is dan de marktwaarde vindt er afwaardering plaats tot de lagere marktwaarde. Het definitieve bedrag van de afwaardering moet worden vastgesteld aan de hand van een taxatie.

Op basis van kengetallen wordt voor het rekenmodel uitgegaan van een marktwaarde van € 7 per m2. De totale marktwaarde (en dus boekwaarde waarvoor de grond kan worden opgenomen) komt dan op € 127.820 (18.260 m2 x €7). Dit houdt in dat een afwaardering van € 336.680 zal moeten plaatsvinden.

Totaal aankoop	:	€ 464.500
Boekwaarde	:	€ 127.820 -/-
		=====
Afwaardering	:	€ 336.680

³ Conform de uitspraak (ECLI:NL:RVS:2021:858, r.o. 9.8) waarin de behoefte 'deugdelijk' is gemotiveerd.

We schrijven niet af over de boekwaarde maar er dient wel rekening gehouden te worden met 2% rentekosten over de boekwaarde. Deze rentekosten zijn structurele lasten.

Rentekosten boekwaarde 2%	:	€ 2.556
---------------------------	---	---------

Ad b)

De investering om het terrein 'volkstuin klaar' te maken is begroot op € 84.000. Dit betreft voorbereiding van de grond, ruimtelijke inpassing, aanleg van een bescheiden parkeerterrein en een pad tussen de tuinen (sober en doelmatig). Bij de keuze voor materialen wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie en duurzaamheid.

Dit bedrag wordt conform de daarvoor geldende normen in 30 jaar afgeschreven. Het dagelijkse beheer en onderhoud van het terrein komt voor rekening van de huurder (de volkstuinvereniging).

'Volkstuin klaar' maken	:	€ 84.000
Afschrijven in 30 jaar	:	€ 2.800 per jaar
Rentekosten 2%	:	€ 1.680 per jaar
		=====
Totaal kapitaallasten 'volkstuin klaar maken'	:	€ 4.480 per jaar

Ad c)

Tenslotte zijn er kosten om de huidige locatie in de oude staat terug te brengen. De huidige locatie moet worden ontdaan van opstallen, begroeiing, hekwerken en bestrating. Met de vereniging worden afspraken gemaakt over het opruimen hiervan, met de intentie om dit gezamenlijk met de gemeente uit te voeren, op kosten van de gemeente (er is geen budget bij de vereniging hiervoor). De totale kosten hiervoor zijn begroot op ca. € 17.000.

Opruimen oude locatie	:	€ 17.000
-----------------------	---	----------

Hieronder staat een samenvatting van de investeringsbedragen en de incidentele- en structurele kosten.

Overzicht structurele kosten

De structurele (jaarlijkse) kosten worden opgenomen in de begroting onder programma 3.

Kapitaallasten 'volkstuin klaar maken'	:	€ 2.800
Rentekosten boekwaarde grond 2%	:	€ 2.556
Rentekosten 2%	:	€ 1.680
		=====
Jaarlijkse kosten	:	€ 7.036
Huuropbrengst (2025)	:	€ 4.500 -/-
		=====
Jaarlijkse structurele kosten (2025)	:	€ 2.536

Overzicht incidentele kosten

De incidentele kosten verwerken we in de decemberwijziging 2023.

Afwaardering grond	:	€ 336.680
Opruimen oude locatie	:	€ 17.000
		=====
Totaal incidenteel	:	€ 353.680