

Raadsvoorstel

Onderwerp	Kredietaanvraag verhuizing en inrichting nieuw volkstuincomplex De Gement
Afdeling	Afdeling Dienstverlening
Datum behandeling in B&W:	20 februari 2024
Datum raadsvergadering	4 april 2024
Nummer	
Documentnummer	INT/24 - 596374
Zaaknummer	Z24 - 272297

Voorstel

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 260.000,- voor de verhuizing en het inrichten van het volkstuincomplex De Gement.

Eerdere besluitvorming

Er heeft geen eerdere besluitvorming plaatsgevonden over de verhuizing van het volkstuincomplex in De Gement.

Inleiding

Voor het privatiseren van het volkstuincomplex De Gement is er een grond- en grondwateronderzoek uitgevoerd om daarmee een 0 meting vast te stellen. Uit deze onderzoeken is naar voren gekomen dat op het huidige complex een asbestweg ligt en dat er op verschillende locaties op het complex teveel lood in de grond zit.

Beoogd effect

Het voortzetten van tuinieren in de Gement op schone grond.

Argumenten

1.1 *Op het huidige complex is het niet meer verantwoord om te tuinieren*

Zoals in de inleiding aangegeven blijkt uit onderzoek dat er een asbestweg ligt op het volkstuinencomplex en er is op verschillende locaties teveel lood aangetroffen in de grond. Vanuit verschillende deskundigen, waaronder de ODBN en GGD is het advies gegeven om op dit complex niet meer te tuinieren. Als het terrein buiten gebruik wordt gesteld, hoeft er pas gesaneerd te worden als het gebruik wijzigt door nieuwe ontwikkelingen. Voor wat betreft de asbestweg zijn er een aantal mogelijkheden. De weg wordt buiten gebruik gesteld waarmee hij zijn functie als weg verliest, dan hoeft er verder niets mee te gebeuren, de weg wordt afgedekt en regelmatig onderhouden of hij wordt gesaneerd, wat inhoudt dat hij afgegraven wordt. Na de verplaatsing van het

volkstuintencomplex wordt er een besluit genomen over wat te doen met de huidige locatie.

1.2 Verhuizen van het complex is goedkoper dan het huidige complex saneren

Op verschillende locaties op het terrein is teveel lood in de grond aangetroffen. Echter is nog niet de volledige verontreiniging in kaart gebracht. Als men op deze locatie verder wil tuinieren, zal er verder onderzoek gedaan moeten worden om een goed beeld te krijgen van de volledige verontreiniging. Deze onderzoeken zijn prijzig en daarna dient er nog gesaneerd te worden. De exacte kosten van de sanering zijn niet bekend, omdat de volledige verontreiniging niet in beeld is. Milon BV, het onderzoeks- en adviesbureau geeft aan dat verhuizen van het complex een stuk goedkoper is dan saneren.

Op het nieuwe perceel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Milon B.V. en daaruit kan geconcludeerd worden dat zowel op milieu hygiënisch gebied als qua vruchtbaarheid, de bodem voldoet voor het beoogde gebruik als volkstuin.

1.3 De huidige huurders kunnen blijven tuinieren in de Gement

De huurders hebben er bewust voor gekozen om te tuinieren op de huidige locatie in de Gement. De verhuizing heeft een impact op de huidige huurders, maar door te verhuizen naar het naastgelegen perceel is getracht de impact zo klein mogelijk te houden. Hiermee komen we de tuinders deels tegemoet, aangezien er een bepaalde tijd op verontreinigde grond is getuinierd, terwijl niemand hiervan op de hoogte was ook de gemeente niet.

1.4 Hiermee kunnen de basisvoorzieningen voor een nieuw volkstuincomplex worden gerealiseerd

In overleg met de huidige huurders is gekeken waar behoefte aan is en wat haalbaar is op het nieuwe perceel. Met het krediet kan het nieuwe perceel getransformeerd worden van een agrarisch perceel, naar een volkstuincomplex. De werkzaamheden die hier onder andere bij komen kijken en waar het krediet voor wordt gebruikt zijn het grondwerk, aanleggen van watervoorzieningen, paden, 71 volkstuintjes, compostruimte, alles om een volwaardig volkstuincomplex te realiseren.

1.5 Geen kosten meer voor het beheer en onderhoud van het complex

Als het nieuwe complex is ingericht, wordt het verhuurd aan de nog op te richten vereniging, die vervolgens het beheer en onderhoud van het complex op zich zal nemen. Deze kosten komen daarmee te vervallen voor de gemeente. Alleen het beheer en onderhoud van de sloten en eventuele bomen zijn voor de gemeente. Tegenover deze kosten ontvangen we wel huurinkomsten vanuit de vereniging.

Kanttekeningen

1.1 Het huidige complex kan worden gesaneerd en daarna weer worden gebruikt als volkstuin

Als de verontreiniging, middels verder onderzoek, in kaart is gebracht kan de grond worden gesaneerd. Als de sanering is gedaan en de asbestweg is verwijderd dan wel afgedekt, kan op het huidige complex weer veilig worden getuinierd. Echter kost dit veel meer geld dan het inrichten van een volledig nieuw complex.

1.2 *Er lopen twee processen vanuit het waterschap die in de toekomst effect kunnen hebben op het nieuwe perceel*

Er zijn op dit moment geen concrete plannen en het zal ook nog even duren voordat hier helderheid over is. Het waterschap laat weten dat als de mogelijke maatregelen ook echt in uitvoering gaan, dan is de verwachting dat dit ongeveer 5-10 jaar zal duren.

De twee processen die er lopen vanuit het waterschap zijn:

- Hoogwaterbescherming 's-Hertogenbosch e.o.: één van de bouwstenen is bijvoorbeeld de verbreding van het Drongelens kanaal. Deze bouwsteen gaat komend jaar verder verkend worden. Maar er is nog niets van de zeggende of dit ook daadwerkelijk haalbaar is en wat de impact zou kunnen zijn voor het betreffende perceel.
- Gebiedsgerichte aanpak Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek is een project waarbij beoordeeld wordt wat het Natura2000 gebied nodig heeft om goed te functioneren. Als onderdeel daarvan loopt nu een eco-hydrologische studie om te verkennen welke maatregelen wenselijk zijn voor optimalisatie van de waterhuishouding. Er worden daarbij veel maatregelen doorgerekend, waaronder peilopzet op het Drongelens kanaal en peilopzet in het gebied dat direct grenst aan het Natura2000 gebied. Dit heeft mogelijk effect op de waterhuishouding op- en rond het betreffende perceel, maar het zal nog wel even duren voordat hier duidelijkheid over is.

Daarnaast is het perceel gesitueerd in een invloed gebied. Er mogen door de ontwikkeling geen nadelige effecten optreden met betrekking tot de grondwaterhuishouding.

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen, omdat hier bepaalde planten en dieren leven die beschermd moeten worden. Invloed gebieden zijn bufferzones rond de Natura 2000-gebieden.

Op de keurkaarten van het waterschap, behorende bij de algemene regels is te zien dat het nieuwe perceel binnen een invloed gebied ligt.

Bovenstaande geldt voor zowel het huidige complex als voor het nieuwe volkstuincomplex.

1.3 *Het tuinieren in de Gement stopt*

Mocht er geen geld ter beschikking worden gesteld voor het inrichten van een nieuw volkstuincomplex, dan wel het saneren van het huidige complex, dan zal het tuinieren in de Gement niet meer mogelijk zijn.

Het stoppen van tuinieren in de Gement scheelt veel geld, echter is het voor veel mensen hun ziel en zaligheid om op die plek te tuinieren. Die kans wordt de tuinders dan ontnomen. Op het huidige complex zaten in totaal 57 huurders.

1.4 *Er heeft nog geen flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden*

Intern is er al wel naar de situatie gekeken. In het kader van de Wet natuurbescherming kunnen er beperkingen aan het gebruik worden opgelegd, zoals rekening houden met de weidevogels, maar we zien in deze situatie geen onmogelijkheden. Om tijdig het een en ander uit te sluiten zal er op korte termijn een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd. Indien nodig wordt, als het krediet wordt verstrekt, nog verder onderzoek gedaan naar de flora en fauna op de nieuwe locatie.

Participatie

De huurders van het huidige volkstuincomplex zijn nauw betrokken bij de mogelijke verhuizing en inrichting van het nieuwe volkstuincomplex. Er zijn vanuit de gemeente, maar ook door de huurders onderling, verschillende bijeenkomsten georganiseerd. Zowel de gemeente als de huurders houden elkaar voortdurend op de hoogte omtrent de laatste stand van zaken.

Financiën

De kosten voor het realiseren van een nieuw volkstuincomplex voor De Gement wordt geraamd op € 260.000,- inclusief kostprijsverhogende btw dat van toepassing is op deze investering. Aan deze investering is een afschrijvingstermijn van 25 jaar verbonden, dit leidt tot een jaarlijkse afschrijving van € 10.400,-. De kapitaalmarktrente bedraagt momenteel circa 3%, dit leidt tot een jaarlijkse rentelast van € 7.800,- dat jaarlijks lineair afneemt. Voor de rente en afschrijving is binnen de begroting geen dekking en komt ten laste van het begrotingssaldo.

Per 2024 zullen de pachtinkomsten dalen met € 1.361,- per jaar. Dit zal worden verwerkt in Burap I 2024 en de Kadernota 2025.

Per 2025 zal volkstuincomplex De Gement worden verhuurd aan een nog op te richten vereniging. Deze vereniging wordt dan verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het volledige complex. Dit zal ertoe leiden dat de jaarlijkse huuropbrengsten zullen dalen met € 4.400,- daartegenover staat een kostendaling van € 6.200,-. Dit leidt tot een voordeel van € 1.800,- per jaar. Daarnaast ontvangt de gemeente jaarlijks een huurvergoeding vanuit de nog op te richten vereniging, van € 1.000,- dat jaarlijks wordt geïndexeerd.

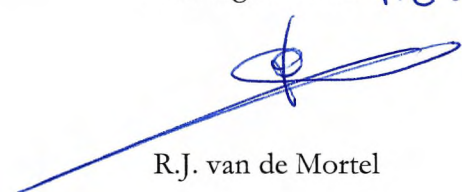
De financiële consequenties van dit raadsbesluit worden verwerkt binnen de meerjarenbegroting.

Communicatie

Alle huurders worden middels een brief of een e-mail geïnformeerd over het besluit. Het besluit is openbaar en te raadplegen via www.vught.nl

Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris


W.F.F. Keijzers

de burgemeester 

R.J. van de Mortel