

Mei 2022

Achtergrond aankoop perceel Wassenaar

In de Landscoop van april schreven we al een stukje over dit bijzondere perceel:

Het is niet groot (6.5 ha), maar het is een perceel waar al jaren lang 'gedoe' over is. Waar gaat het om?

- Een 20 jaar durende controverse tussen gemeente/provincie en de eigenaar van de grond, waar een handelskwekerij op is gevestigd.
- De overheden willen het bedrijf daar weg hebben, maar zoals altijd gaat het over geld.
- Gevolg: plannen, plannen, nog meer plannen..... maar geen oplossing
- Eindelijk begin 2022 gaan de overheden (node) akkoord met een regeling waarmee de eigenaar als compensatie voor de verhuizing op een deel van het perceel villa's mag laten ontwikkelen.
- En dan komen omwonenden op het toneel, want die villa's bederven hun uitzicht.
- Je voelt het al: meer procedures, meer gedoe.
- En komt een van de buurtbewoners met een idee: kan Land van Ons het perceel niet kopen?

Het contact is snel gelegd. Belangrijkste eerste vraag: past het perceel in onze aankoopstrategie? Dat kan met een volmondig 'ja' worden beantwoordt. Het is bij uitstek een zichtlocatie. Pal aan de N44, die dwars door Wassenaar loopt. Een belangrijke verkeersader (gelukkig maar 70 km/uur) tussen Leiden, Wassenaar en Den Haag. Met de Eikenhorst (eigendom koninklijk huis) als buurman. Op een plek met een lange cultuurhistorie. En aan de achterzijde een belangrijke fietsroute door het landelijk gebied van kasteel Duivenvoorde. Een perceel met smoel en mogelijkheden. Bijvoorbeeld een combinatie van groenteteelt met biologische bloembollen. Een mooi locatie voor een startende boer, met een interessant achterland als mogelijke clientèle.

Maar dan moet de buurt eerst wel even het probleem van de vraagprijs oplossen. Want wij kopen landbouwgrond en daar horen taxaties bij. Maar als je ook villa's mag bouwen.....

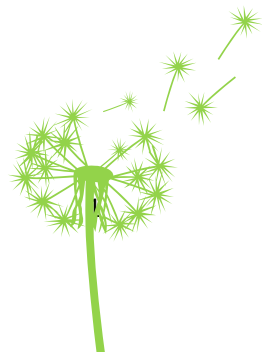
Met alle creativiteit gaan we aan de slag. Partijen doen water in de wijn. Gemeente en provincie zijn enthousiast over dit nieuwe initiatief. Maar de tijd dringt, want verkoper is het jarenlange gedoe meer dan zat.

Complete aankoop

Het gaat hier niet alleen om landbouwgrond, maar ook om de aankoop van een op het terrein aanwezig woonhuis en een loods/kantoor. Voor een impressie van terrein en beide opstallen: zie bijgaande foto's.



Zicht vanaf Rijksweg; links woning en loods; rechts bollenveld





De vrijstaande woning



Loods annex kantoor (30 x 20 meter)



Zicht vanaf de handelskwekerij op woning (links) en loods (rechts)



Zicht vanuit tuin van woning aan de Raephorstlaan

De aankoop gaat over de volgende kadastrale percelen:

<i>Kadastraal nummer</i>	<i>Oppervlakte in m2's</i>
WSN D 3185	65.418
WSN D 2025	1.116
WSN D 3184	2.520
TOTAAL	69.054

Huidig gebruik

Het perceel staat nu bekend als Handelskwekerij Griffioen. Het is in 1994 gekocht van de familie van der Marel door de firma Griffioen. De activiteiten van de firma zijn al verplaatst naar een veel grotere locatie in Boskoop. Het terrein wordt nu gebruikt door een reguliere bollenteler (plm. 2.9 ha), respectievelijk een kweker van (biologisch plantmateriaal. Tussen woonhuis en loods is nog een groot waterbassin aanwezig, waarin voor de besproeiing regenwater wordt opgevangen.

Op het kwekerijdeel zijn de vakken gescheiden door Stelconbetonplaten.

Visie op de aankoop

De ligging midden in Wassenaar en dichtbij Den Haag en Voorschoten en de cultuurhistorische context (zie de aparte bijlage) maken dit tot een bijzonder perceel. Maar uiteindelijk gaat het er om of dit perceel een bijdrage kan leveren aan onze doelstellingen rond biodiversiteit en landschap. Om met het laatste te beginnen: ja. Het gebied kan namelijk nu geheel open blijven. Een wens die wordt ondersteund door provincie en gemeente. In die zin waren ze eigenlijk erg ongelukkig met de noodzaak om op een deel van het perceel woningen te bouwen. Woningen die financieel noodzakelijk waren om de uitkoop van Griffioen mogelijk te maken. Het verklaart het verregaande commitment dat ze nu hebben gegeven om onze aankoop mogelijk te maken (zie inbreng gemeente en provincie).

Het bollenperceel wordt nu regulier gebruikt, wat een hoge mate van pesticiden met zich meebrengt. Er zijn andere mogelijkheden. Er is contact geweest met Biobol. Een vereniging, die de kleine groep biologische bollentelers verenigt. Zij zouden op dit perceel graag een jonge bollenteler de kans willen geven ervaring op te doen met biologische bollenteelt.

Het deel dat nu door de handelskwekerij wordt gebruikt kan of ook gebruikt worden voor bollenteelt of omgezet worden in een CSA (community supported agriculture). Een kleinschalige groente- en fruitkwekerij voor Wassenaar/Voorschoten. Er is gekeken naar mogelijk schadelijke effecten van de druk bereden weg (fijnstof). Dit effect wordt verwaarloosbaar geacht. Er zit en een hoge bomensingel tussen de weg en het perceel. En verder is de afstand tussen de weg en het dichtstbijzijnde vak tenminste 60 meter. Gemiddeld liggen de vakken op tenminste 150 meter van de weg. Voor het deel wat nu bollenteelt is, is de afstand korter (hart weg tot aan rand van het bollenveld is 37 meter..

Buurt draagt bij met donaties

De gemeente had recent ingestemd om op een deel van het bollenperceel woningen toe te staan. Dit heeft een opdrijvend effect op de waarde van het perceel. Daar wij alleen de getaxeerde landbouwaarde willen betalen, moest er een financieel gat worden overbrugd. De direct aanwonenden hebben zich bereid verklaard dit gat met donaties te overbruggen. Daarmee ontstaat de volgende financiële situatie:

Totale aankoopsom grond, loods en vrijstaande woning:	€4.0 miljoen
Donaties van direct aanwonenden:	€0.83 miljoen
Garantstelling direct aanwonenden voor donaties derden:	€0,09 miljoen
Netto koopsom ten laste van land van Ons:	€3.08 miljoen
Doorverkoop vrijstaande woning tegen taxatie waarde:	€1.5 miljoen
Koopsom ten laste van deelnemers LvO:	€1.58 miljoen

Van dit laatste bedrag wordt €1.2 miljoen ten laste gebracht van aan leden te verkopen m²'s. Bollengrond behoort tot de duurste landbouwgrond in Nederland. De m²'s zijn gewaardeerd op €18/m². De overige €380.000 betreft de loods.

De overdracht en betaling vindt gespreid plaats:

1. Het bollenperceel wordt nu per 1 augustus door ons gekocht.
2. De overige grond + de loods per 1 september 2023
3. De woning (waar nu nog de verkoper en zijn vrouw wonen) of 1 mei 2024 of 1 mei 2025.

Gemeente en provincie werken mee

Beide overheden zijn blij met deze oplossing. Het college van B&W heeft dat ook op ons verzoek in een brief kenbaar gemaakt (zie bijlage). De provincie heeft toegezegd mogelijkheden voor subsidie voor ons te onderzoeken.

Plannen met de opstallen

Het aanhouden van de woning vinden we een te kostbare aangelegenheid, maar we hebben nog tot 2024 om hier een definitief besluit over te nemen. Om woongelegenheid voor een of meer beheerders te creëren denken we dat er goedkopere mogelijkheden zijn binnen de contouren van de loods (de loods heeft een oppervlak van in totaal 600 m², is grotendeels van RVS opgetrokken en in goede staat). Binnen de loods ligt deels een betonnen verdiepingsvloer, waar nu kantoren zijn gemaakt. Omdat nutsvoorzieningen al aanwezig zijn verwachten we dat, mocht een toekomstig beheerder dat willen, er in dat deel 1 of 2 compacte wooneenheden te realiseren zijn. De gemeente wil ook hier aan meewerken. De overige m²'s binnen de loods kunnen worden gebruikt voor machines, opslag, verwerking e.d.

Mocht er, tegen de verwachting in, geen behoefte bestaan aan de loods, dan kan hij nog verhuurd worden. Een makelaar heeft hier voor ons naar gekeken. Conclusie: loods zou per direct verhuurd of verkocht kunnen worden.

Volgende stappen

Als de leden akkoord zijn gegaan met de aankoop, dan zal werk worden gemaakt van het werven van een toekomstig beheerder. Er hebben zich al spontaan enkele gegadigden gemeld.

Vragen

Deelnemers die vragen hebben over deze aankoop kunnen een mail sturen naar percelen@landvanons.nl. De antwoorden komen op MijnGrond te staan onder de pagina van het betreffende perceel.

Stemronde

Er kan vanaf heden gestemd worden over ja dan nee aankoop van dit perceel. De stemming staat open tot en met 24 mei.