

Herontwikkeling Deijlerhoeve, Deijlerweg 175; Uitbreiding campus American School of the Hague (ASH)

inleiding

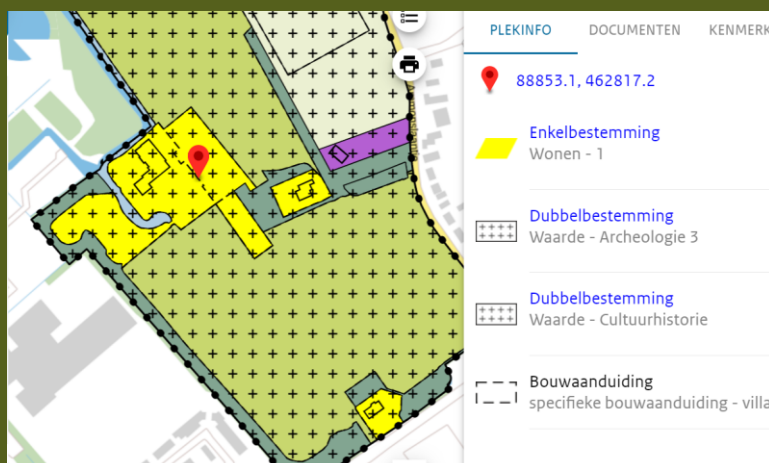
De ASH is op zoek naar uitbreiding. De ruimte die beschikbaar is om de kinderen te onderwijzen is niet meer toereikend door de groei van het internationale onderwijs. Er is behoefte aan uitbreiding met een (nieuwe) High School (10.000 m²), en de ASH wil dit niet ten kosten laten gaan van hun sportvoorzieningen. Dat is immers een wezenlijk onderdeel van hun educatieve programma.

De ASH heeft, gelet op de locatie en de binding met de gemeenschap, aangegeven deze uitbreiding in Wassenaar te zoeken. Een besluit over de mogelijkheden voor uitbreiding is erg urgent geworden nu het terrein van de buurman; De Deijlerhoeve te koop is. ASH vraagt de gemeente of meegewerkt kan worden aan een uitbreiding voor de school na aankoop van de Deijlerhoeve. Het antwoord is bepalend voor hen om het al dan niet te kopen. Het terrein van de Deijlerhoeve maakt onderdeel uit van de groene zone aan de noordkant van Wassenaar en daarvoor is het gemeentelijk beleid geen extra bebouwing. Zowel het behoud en accommoderen van de ASH is van belang voor Wassenaar maar ook het behoud van de groene zone. Hoe kunnen beide belangen worden gewogen?

kader

Er ontstaat een grote kans voor ASH om de campus uit te breiden nu het terrein van de buurman te koop is. Een eenmalige mogelijkheid maar dan moet er wel "wat kunnen" op het terrein. De Amerikaanse school is bekend met de groenbelangen en -kwaliteiten in de omgeving. Immers ook op de bestaande locatie is er een absolute grens gesteld aan de uitbreidingsmogelijkheden aan de noordkant. Daar liep men in de afgelopen decennia al aan tegen de (provinciaal) ecologische hoofdstructuur.

Het terrein van de Deijlerhoeve heeft een bestemming tuin en ter plaatse van de bestaande bebouwing (inclusief de manege) de bestemming wonen. Langs de rand van het eigendom is een natuurfunctie opgenomen. Het gehele gebied is begrenst in de Groene Zone en de opstallen hebben geen cultuurhistorische status. Het gehele terrein heeft een dubbelbestemming cultuurhistorie.



Binnen het provinciale beleid is de Deijlerhoeve opgenomen als Groene Zone, maar maakt het geen onderdeel (meer) uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Een aftakking van de voormalige provinciale ecologische structuur liep over het gebied tussen oprijlaan en Ammonslaantje, maar beperkt zich inmiddels (binnen de NNN) tot een ecologische verbinding ten noorden van de Maaldrift.

Maak van het dilemma een kans

Met wat extra sturing vanuit de gemeente zou het dilemma; kiezen tussen het belang voor de Groene Zone of de de American School of The Hague om kunnen slaan naar een kans. De school breidt uit, behoud en versterkt zijn band met Wassenaar, de kwaliteit van onderwijs en de leefbaarheid van de ASH neemt toe, de Groene Zone wordt op de meest cruciale onderdelen versterkt en met een duurzame, betrouwbare beheerder wordt het groen meer gewaarborgd. Beide aspecten krijgen een kwaliteitsimpuls als de plannen worden

Urgentie

De ASH heeft een optie op aankoop van het terrein genomen, die verlangt dat er eind mei een beeld ontstaat over de haalbaarheid. De ASH wenst voor die tijd dus een uitspraak van de gemeente om tot daadwerkelijke aankoop over te gaan. Een formele definitieve uitspraak over de haalbaarheid van het toevoegen van bebouwing (hoe zorgvuldig ook ingepast) is binnen dit tijdspad niet mogelijk. Te meer omdat de wijziging van een bestemming een raadsbevoegdheid is.

Voorgestelde primaire aanpak

Om de dilemma's zo mogelijk op te lossen is een proces uitgewerkt. Een procedure om te komen tot een formele beantwoording neemt sowieso meer tijd. Voorgesteld is de casus bestuurlijk te sonderen middels een presentatie aan de raad. De raad is immers het bevoegd gezag om de bestemming te wijzigen. Bij een dergelijke sondering moet het dilemma naar voren komen en wordt verwacht een indicatie te krijgen over de haalbaarheid.

Het bijkomend voordeel kan zijn dat verkopers inzage krijgen dat er meer dan serieus gewerkt wordt aan het verkrijgen van medewerking van de gemeente. Dit vergroot de kans dat de verkopers de optie die de ASH heeft verlengen.

Presentatie

De ASH heeft op zaterdag 17 april 2021 de casus aan de raad gepresenteerd op locatie. Het presidium heeft aangegeven dat zij een werkbezoek van de raad gepast vinden. Dit geeft ruimere mogelijkheden om het plan toe te lichten en ter plaatse een beeld te vormen. Voorafgaand aan de commissie Fysieke Leefomgeving van 19 april is de presentatie kort herhaald.

Communicatie

Er is geen vertrouwelijkheid aan de orde. De casus en het dilemma kan worden gedeeld. Er kan geen prijsopdrijvend effect ontstaan, eerder een beeld dat er bestemmingsplantechnisch weinig kan.

Wel is het belangrijk dat de buurt op de hoogte wordt gebracht. Bij de ASH is er op aangedrongen dat de buurt wordt geïnformeerd en het gesprek met hen aan te gaan. In de week na het werkbezoek van de raad is een flyer onder de omwonenden verspreid en is de presentatie voor de omwonenden toegankelijk gemaakt. Tevens geeft de website informatie en is een plek gecommuniceerd waar vragen gesteld kunnen worden. Zie ook het bericht in De Wassenaarse Krant week 17.

Bijlage 1

Het plan

Binnen het gezamenlijk belang om één Campus na te streven blijven er vier mogelijkheden voor uitbreiding:

1. uitbreiding op het Maaldriftterrein;
2. een bouwvlek toevoegen op de velden van de American baseball Foundation;
3. oprekken van de maximale hoogte op de bestaande schoollocatie;
4. uitbreiding op de Deijlerhoeve.

Ad 1 Maaldrift

Het terrein is niet te koop. De gemeente heeft al meerdere pogingen gedaan om defensie het terrein te laten verkopen, zonder succes. Hierdoor is uitbreiding van de ASH op dit terrein geen optie.

Ad 2 American baseball Foundation

Hier zijn zelfs plannen voor uitgewerkt, maar dit terrein ligt in de Groene Zone. Het betekent tevens dat ingeboet wordt op de sportvoorzieningen. Met bussen moeten dan aanvullende sportfaciliteiten worden bereikt. Dit leidt tot verlies van onderwijstijd en tot meer verkeersbewegingen. Een oplossing zou kunnen zijn om parkeerplaatsen te overdekken en daarop de sportvoorziening te realiseren. Een hele dure oplossing. De ASH is altijd voorgehouden dat omwille van de gewenste openheid en de Ecologische Structuur de school geen bouwvolume kan realiseren noordwaarts. Een gebouwde parkeervoorziening, zelfs als deze ondergronds is, betekent bestemmingsplantechnisch een bouwlocatie. De (open) verbinding tussen de Ommedijksepolder en het bos Zuidwijk is (te) waardevol.

Ad 3 De hoogte in

De gemeente heeft altijd een maximale hoogte in het bestemmingsplan vastgelegd. De bouwvolumes en aangehouden hoogtes van de bestaande bebouwing hebben zich hiernaar gevoegd. Er is de afgelopen jaren daadwerkelijk een bouwtechnisch onderzoek gedaan of hoger bouwen tot de mogelijkheden behoort. Het blijkt dat de funderingen dit niet aan kunnen. Alleen door met een zware constructie bouwvolume zwevend boven het bestaande gebouwen te hangen is het te realiseren. Anders vergt het kapitaalsvernietiging door sloop en nieuwbouw.

Ad 4 Deijlerhoeve

De voorkeur van de ASH en tevens de variant die voor het behoud van de school in Wassenaar het meest toekomstbestendig is en de mogelijkheid biedt om de groenstructuur te versterken.

Zorgvuldigheid van het plan

De zorgvuldigheid zit met name in de aanpak en compensatie die is gekozen. Van de Groene Zone wordt een zeer beperkt gedeelte in de rand van de groene zone bebouwd (zie ook de kaart in bijlage 4) die buiten de voormalige ecologische structuur lag. De Groene Zone tussen de Ammonslaan en oprijlaan naar de Deijlerhoeve wordt juist ruimtelijk en ecologisch versterkt. De rijhal en stallen die in de zone liggen worden gesloopt, het weiland naast het weteringbos (ten westen van de rijhal) krijgt een duurzame groene functie en de weides naast de Ammonslaan worden duurzaam behouden.

Meerwaarde van het plan

De meerwaarde ontstaat op diverse vlakken zoals de bestendigheid van het groen, de toekomst van de school, de waarde voor de gemeenschap, borging van de cultuurhistorische waarde van het landschap en de kwaliteit van het onderwijs.

Versterken groenwaarden

Met de ASH halen we een beheerder in huis die de groenwaarden versterkt op cruciale locaties, de kwaliteit verbeterd door ongewenste bebouwing af te breken en die de groenwaarden duurzaam waarborgt. Als de ASH het niet koopt zal er of een ontwikkelaar op duiken die het komende decennia druk blijft uitoefenen of een paardenliefhebber die niet zal zorgen voor enige landschappelijke versterking of verbetering van natuurwaarden.

Toekomst school

Door nu de mogelijkheid te benutten om de campus structureel uit te breiden zal daarmee ook de toekomstwaarde van de school toenemen. Dit wordt versterkt door al het onderwijs en sport op een locatie te houden. In de strook tussen oprijlaan en buurt Ter Weer ontstaat ruimte om ook een eventuele toekomstige vraag te kunnen accommoderen.

Waarde voor de Wassenaarse gemeenschap

De school blijft in Wassenaar als men hier goed wordt geacommodeerd en alleen al daarmee is de karakteristiek van de gemeente en de gemeenschap gediend. Daarnaast wil de ASH veel meer gaan betekenen voor de gemeenschap en ook hun voorzieningen beschikbaar stellen. Door de opzet van het huidige pand is het heel lastig zonder dat iedereen door de hele school loopt. In de nieuwe opzet denkt men bijvoorbeeld aan de realisatie van een grote aula, die separaat toegankelijk wordt en daardoor ook als theater voor Wassenaar kan gaan fungeren. Mogelijk kunnen ook andere voorzieningen meer dubbel gebruikt gaan worden.

Borging Cultuurhistorie

De Deijlerhoeve is feitelijk ook een relict van de oud Wassenaarse structuur met strandwallen en boerderijlinten op de grens van de -wal en de strandvlakte. Met de cultuurhistorische dubbelbestemming wordt beoogd dit aspect te beschermen. De ASH beoogt de boerderij weer in oude luister te herstellen en een mooie (meer algemene) functie te geven. De landschapsstructuur, verkaveling en slotenpatroon wordt behouden.

Kwaliteit onderwijs

Groene scholen en duurzaamheid (*sustainability*) wordt meer en meer het motto. Het betrekken van de Deijlerhoeve binnen de campus van de ASH geeft de school de mogelijkheid om niet alleen een duurzaam gebouw neer te zetten, maar ook het landschap en de natuur veel meer te betrekken in het onderwijspakket. Praktijkonderwijs en het besef van duurzaamheid en het belang van natuur bijbrengen ontstaat nagenoeg automatisch door de omgeving. Ook de leefbaarheid van de school en de scholieren heeft sterk baat bij het betrekken van de groene kwaliteiten van de Deijlerhoeve bij de campus van de ASH.

Bijlage 2

Het belang van de American School of The Hague voor Wassenaar en Regio

De aanwezigheid van de Amerikaanse school vormt voor veel expats een overweging om in Wassenaar te willen gaan wonen. Een deel van de villawijken wordt gebruikt door deze expats. Het behoud van deze villa's en daarmee het groene karakter waaraan Wassenaar haar karakteristiek dankt, wordt in stand gehouden door deze groep bewoners.

Het betreft veelal ook een groep die een wat ruimere beurs heeft en daarmee draagt dit bij aan het behoud van het voorzieningenniveau in Wassenaar en aan het economisch functioneren.

De economische aantrekkingskracht van de regio wordt zeker versterkt door de aanwezigheid van de ASH. Nieuwe vestigingsplaatsen van internationale instellingen worden heel vaak bepaald door de woon- en werkomstandigheden voor de medewerkers. Het hoogwaardig woonmilieu in Wassenaar draagt zeker bij aan het goede vestigingsklimaat van de regio. Een belangrijk onderdeel van dat hoogwaardig woonmilieu vormt de zeer goede onderwijsvoorziening door de ASH.

De kracht van Den Haag als internationale stad van recht en vrede en als regeringsstandplaats wordt mede gedragen door Wassenaar. Ook hier zie je de kracht van het woonmilieu van Wassenaar en daarin de ASH als sterke speler bijdragen. Landen zien hun ambassades graag in Den Haag vanwege deze omstandigheden. De concurrentiekracht van Brussel als zetel van Europa had anders voor Nederland negatiever uitgepakt.

Het belang van de groene zone voor Wassenaar en de regio

De groene zone is essentieel voor de geleiding van de agglomeraties in de randstad en daarmee voor de leefbaarheid van de regio's. Wassenaar staat bekend als voorvechter voor dit belang en gaat zelf meer dan zorgvuldig om met de groene zone. Recent zijn de uitgangspunten voor de groene zone door de raad vastgesteld. De werkkaart landschappelijk kader is toegevoegd. Tussen het Ammonslaantje en het Adelbertcollege is geel aangegeven waar de wijzigingen zijn gedacht. Het ligt geheel in de aanduiding Groene, opgaande randen, en er is een zichtas (rode pijl) aangegeven. De bestaande bebouwing bij de zichtas wordt geheel gesloopt en tegen het Adelbertcollege (in het lichter groene deel) is de nieuwbouw voorzien.

Het bebouwd oppervlak neemt toe. Dat stemt niet overeen met de uitgangspunten. Maar de bebouwing komt wel op een veel minder kwetsbare plek binnen de groene zone, geheel in de rand van de groene zone. Conform de opgave in de uitgangspuntennota worden door de sloop op een cruciale plek in de groenstructuur de ruimtelijke en ecologische kwaliteiten van de groene zone versterkt. Door de huidige bestemming "tuin" om te zetten in een groen- of natuurbestemming wordt het behoud en ontwikkeling van de waarden geborgd. De paardenhouderijen, die vanwege de ruimtelijke impact niet worden gestimuleerd, worden voorkomen.