

# De toekomst van Duindigt

Handelingsperspectief voor de gemeente Wassenaar



---

## PROJECTDATA

|                       |                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Projectnaam</b>    | Scenariostudie Duindigt                             |
| <b>Locatie</b>        | Wassenaar                                           |
| <b>Opdrachtgever</b>  | Gemeente Wassenaar                                  |
| <b>Opgesteld door</b> | BoschSlabbers landschapsarchitecten<br>AKRO Consult |
| <b>Datum</b>          | 12 januari 2026                                     |



## INHOUDSOPGAVE

|                                             |           |                                                                |           |
|---------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                   | <b>5</b>  | <b>4. Scenariostudie .....</b>                                 | <b>27</b> |
| 1.1 Aanleiding .....                        | 5         | 4.1 Huidige situatie.....                                      | 29        |
| 1.1 Vraag .....                             | 5         | 4.2 Scenario 1: Modernisering renbaan .....                    | 31        |
| <b>2. Huidige situatie en analyse .....</b> | <b>7</b>  | 4.3 Scenario 1B: Modernisering renbaan<br>met sport .....      | 37        |
| 2.1 Ligging in de omgeving .....            | 7         | 4.3 Scenario 2: Park Duindigt.....                             | 43        |
| 2.2 Ondergrond .....                        | 9         | 4.3 Scenario 3: Van Draven naar leven.....                     | 49        |
| 2.3 Historische ontwikkeling .....          | 11        | 4.4 Appreciatie: Internationale<br>veiligheidsinstelling ..... | 55        |
| 2.4 Cultuurhistorische waarde .....         | 13        | <b>5. Conclusie .....</b>                                      | <b>60</b> |
| 2.5 Eigendom .....                          | 15        |                                                                |           |
| 2.6 Natuur .....                            | 17        |                                                                |           |
| 2.7 Recreatie .....                         | 19        |                                                                |           |
| 2.8 Functies in de regio .....              | 21        |                                                                |           |
| <b>3. Ruimtelijke uitgangspunten .....</b>  | <b>23</b> |                                                                |           |





DUINHORST

LANDSCHEIDINGSWEG

DUINGEEST

RENBAAN DUINDIGT

LANDGOED DUINDIGT

CLINGENDAEL

WAALSDORPERLAAN



# 1. Inleiding

## 1.1 AANLEIDING

Aan de zuidrand van Wassenaar bevindt zich een unieke locatie met aanzienlijke cultuurhistorische, maatschappelijke en natuurlijke kwaliteiten: de Draf- en Renbaan Duindigt. Deze plek, met een rijke traditie in de paardensport, staat momenteel centraal in de toekomstige gebiedsontwikkeling en heeft een grote lokale betekenis en nationale bekendheid. Na een recente transactie, heeft het gemeentebestuur en de raad voorlopige maatregelen getroffen om speculatie met deze gronden te voorkomen door het vestigen van voorkeursrecht. Om dit recht te effectueren heeft de gemeente aangekondigd de diverse ruimtelijke mogelijkheden voor het terrein te onderzoeken. In dat kader is behoefte ontstaan aan een onafhankelijke scenariostudie, inclusief financiële vertalingen op hoofdlijnen, om de potentie van het gebied te concretiseren.

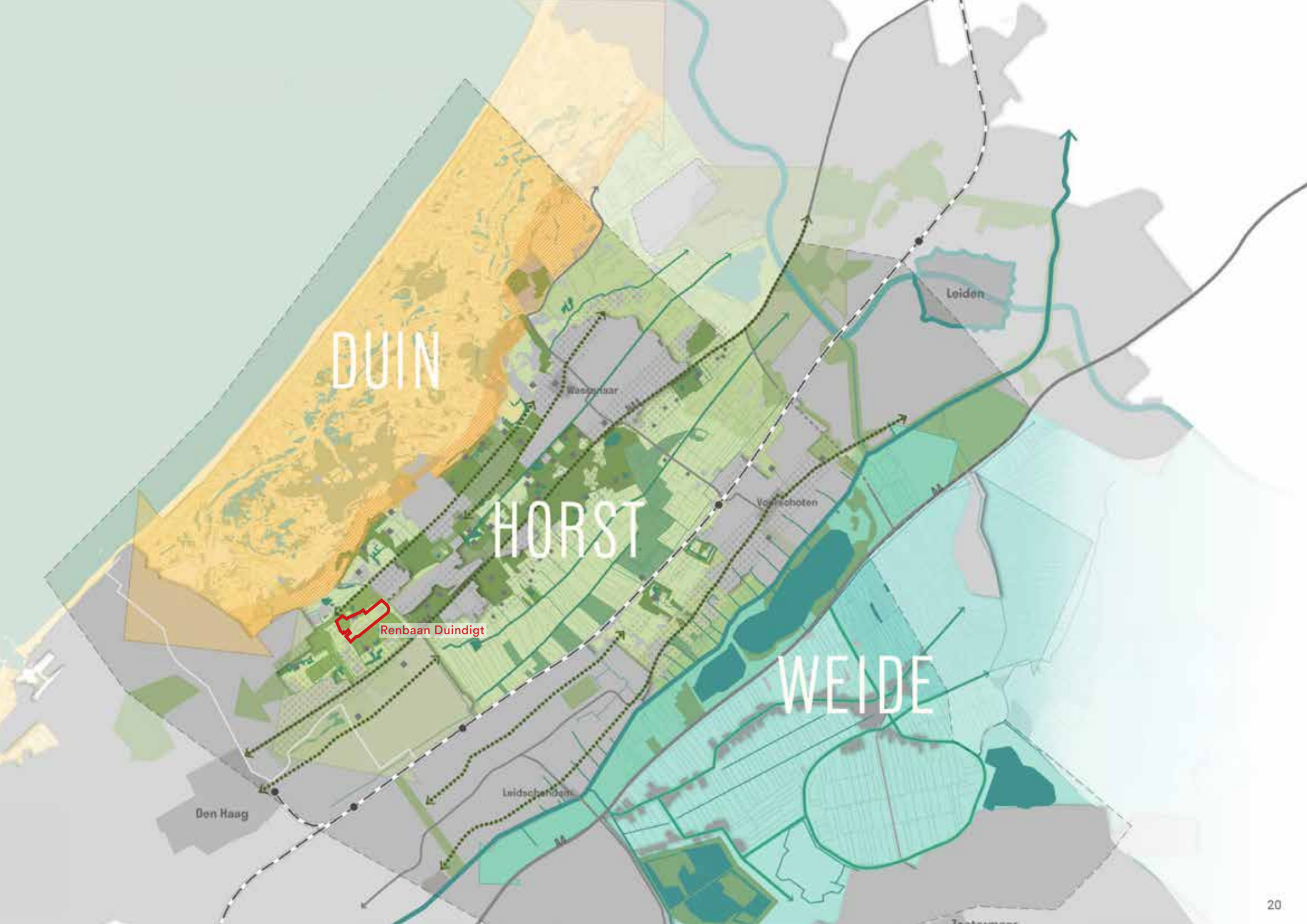
 projectgebied: 25,6 hectare  
 parkeerterrein, eigendom  
gemeente Den Haag

## 1.2 VRAAG

De raad heeft op 20 augustus 2025 per motie 359 “Toekomst Duindigt” een verzoek gedaan. Het doel is dat de raad in januari 2026 een weloverwogen keuze maakt voor een voorkeursscenario (‘koersbepaling’), waarna de onderhandeling met de initiatiefnemer(s) kan starten. Om tot een voorkeursscenario te kunnen komen, wordt gezocht naar een handelingsperspectief waaruit blijkt wat de gemeente wil en hoe daar gekomen kan worden. De vraag is daarom om een scenariostudie te maken met een financiële vertaling op hoofdlijnen. Ook schetst het een handelingsperspectief voor de gemeente.

In de hoofdrapportage wordt een voorstel gepresenteerd voor een strategie op hoofdlijnen. Deze bijlage bevat een scenariostudie van mogelijke toekomstige ontwikkelpaden. In hoofdstuk 2 volgt een analyse van het plangebied.

In hoofdstuk 3 beschrijven we vier ruimtelijke uitgangspunten die in de verschillende voorafgaande studies en gemeentelijke beleidsstukken overeenkomen, en welke dus ongeacht welk scenario wordt gevolgd kunnen worden nagestreefd. In hoofdstuk 4 lichten we vier scenario’s toe, gevolgd door een conclusie in hoofdstuk 5.



# 2. Huidige situatie en analyse

## LIGGING IN DE OMGEVING

- Duindigt maakt onderdeel uit van het strandwallenlandschap (HORST) tussen Wassenaar en Den Haag. Het Horstlandschap ligt ingeklemd tussen de zee en duinen (DUIN) en de veenweide-polders (WEIDE).
- Kenmerkend voor het horst-landschap is een afwisseling van open (vlaktes) en bebost (wallen) met daarop vele landgoederen en buitenplaatsen.
- De renbaan is daarnaast onderdeel van een cluster van buitensport-clubs, zoals golf, tennis, handboogschieten, rugby, hockey, manege, voetbal etc.



Ondergrond

DUINEN

STRANDWAL

STRANDVLAKTE

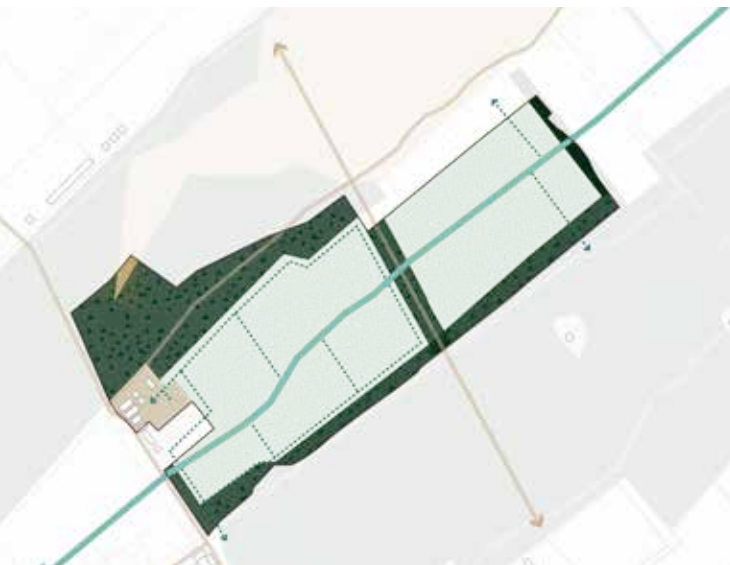




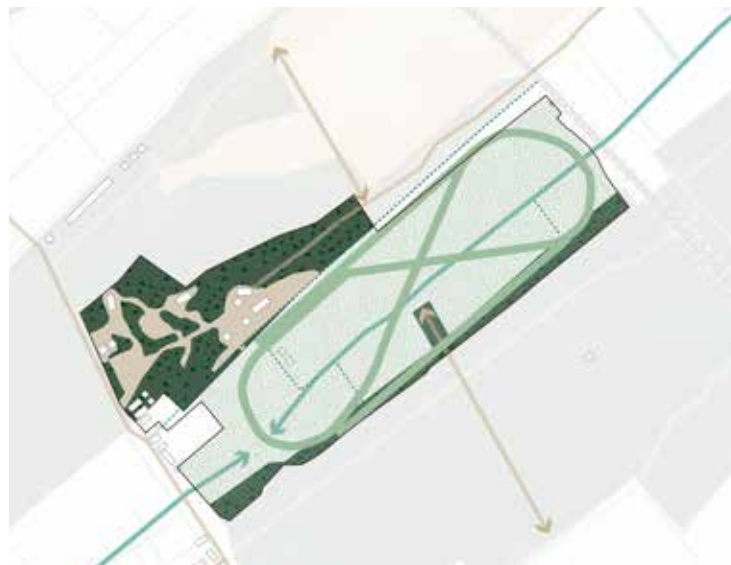
## ONDERGROND

- De duinen vormen een continue structuur langs de kust, met als belangrijkste functies: kustbescherming, waterwinning en uniek leefgebied voor zeldzame flora en fauna.
- Er is sprake van een herkenbaar patroon van strandwallen, strandvlaktes en jonge duinen. In de loop der tijd zijn de strandwallen grotendeels bebost, en zijn de vochtige strandvlaktes open gebleven.
- Het (historisch) wegenpatroon en gebruik volgt deze landschappelijke structuur.

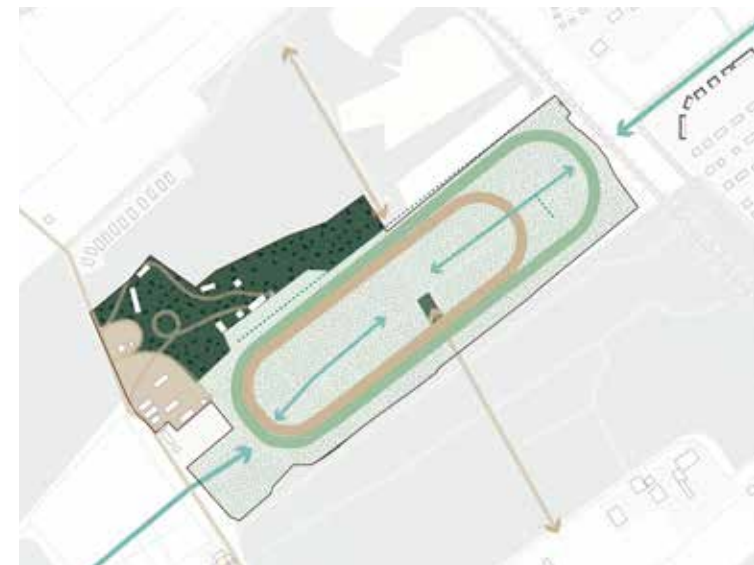
vóór 1900



1900-1925



1925-1950



1950-1975



1975-2000



2000-2025





## HISTORISCHE ONTWIKKELING VAN RENBAAN DUINDIGT

### VÓÓR 1900

- Beboste strandwal met agrarisch grasland op de strandvlakte.
- In het midden ligt de Zijlwetering tussen Clingendael en Wassenaar.
- Pad met groensingel kruist de vlakte halverwege.

### 1900-1925

- 1906: oprichting “NV tot de exploitatie van een renbaan op duindigt”
- Aanleg renbaan gras 1600m, tribune, steeple chase baan in het midden
- 1911 totalisatorverbod, vanaf 1918 hervatting activiteiten, maar illegaal

### 1925-1950

- 1941: herinvoering totalisator onder de Duitsers
- 1943: aanleg koolasbaan (1200m, 18m breed) door intensief gebruik van de grasbaan. Ook motorwedstrijden
- Einde WOII: verwoesting landgoed, gebouwen en baan Duindigt door bombardementen
- 1949: opnieuw verbod op totalisator

### 1950-1975

- 1963: oude tribunes gesloopt en vervangen door drie nieuwe (hoofdtribune voor 4.000 personen, restaurant en toto-loketten; gastentribune (tegenwoordig sociëteit van de Business Club) en eigenarentribune
- 1971: aanleg groot parkeerterrein overzijde hoofdingang (gehuurd van gemeente den haag).
- 1971: verkoop van het complex aan Stichting Totalisator Nederland. met servituut waarin is bepaald dat Duindigt 30 jaar lang een hippische bestemming blijft houden.
- 1973: renovatie tot moderne kunstbaan.

### 1975-2000

- 1980: renovatie hoofdtribune plus bouw restaurant
- 1986: eigenarentribune verbrand, 1,5 jaar later vervangen door glasdichte tribune (Clingendaelzaal)
- 1993: metamorfose Duindigt met de komst van Poloclub Wassenaar en de bouw van stallen

### 2000-2025

- 2003: het kantoor van de NDR op het terrein van Duindigt ondergebracht in portocabins

*Cultuurhistorische waarden*





## **CULTUURHISTORISCHE WAARDE**

Het terrein van Renbaan Duindigt heeft cultuurhistorisch waardevolle kenmerken op landschappelijke schaal en op het niveau van het ensemble van de renbaan.

### **Landschapshistorische waarde**

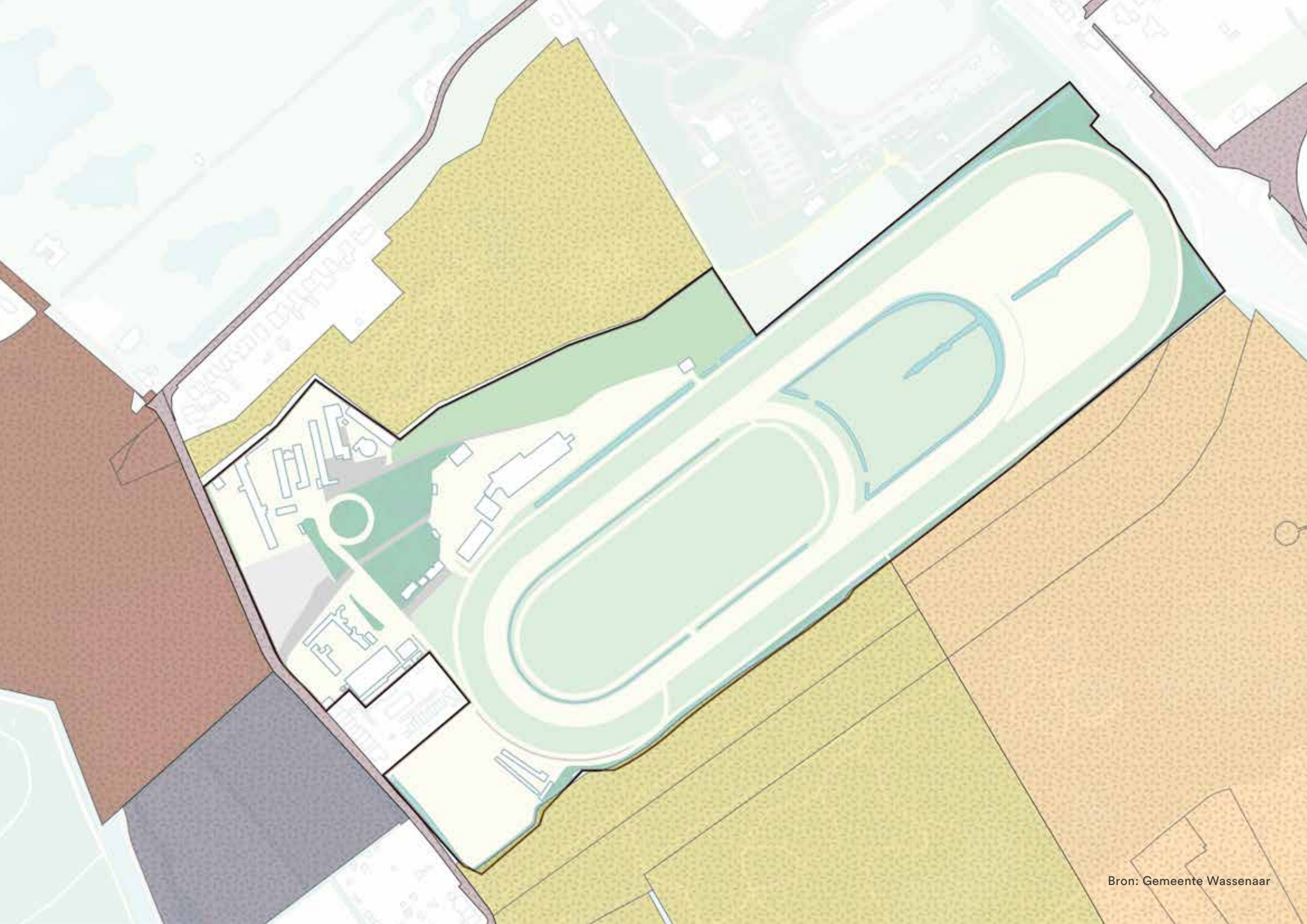
- Vanwege de ligging binnen een van rijkswege landschappelijke structuur beschermd dorpsgezicht, namelijk 'landgoederenzone van Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg'
- De functie van renbaan draagt bij aan de openheid van het terrein, gebaseerd op de geologische ondergrond van de strandvlakte. In combinatie met de beboste strandwallen aan weerszijden, draagt de renbaan zo bij aan de leesbaarheid van de landschappelijke ondergrond.
- Oorspronkelijk werd de (agrarische) open strandvlakte opgedeeld in twee ruimtes, gescheiden door een houtsingel die als pad de bosgebieden ten zuiden en noorden van de renbaan met elkaar verbond.
- De Zijlwetering doorkruiste oorspronkelijk het hart van de strandvlakte van noord naar zuid. Ter hoogte van de renbaan is de wetering grotendeels verdwenen, ten noorden van de Landscheidingsweg is de wetering nog aanwezig.

### **(Landschaps-)architectonische waarde**

- Op het terrein is waardevol groen aanwezig zoals de Kastanjelaan, de paddock/longeercirkel, meerdere bomen verspreid over het terrein, singels langs de Waalsdorperlaan en de gemengde bosrand ten noorden van de tribune.
- Enkele pad- en laanstructuren in het bosrijke deel van de noordelijke strandwal.
- De aan de renbaan verbonden gebouwde objecten, zoals stallen, kassa's, rondelen, tribunes, kantine etc. zijn in slechte staat, maar herinneren als ensemble aan de functie van renbaan.
- De structuur van de renbaan zelf, met een lange grasbaan aan de buitenzijde, en een iets kortere kunstrenbaan met verbinding aan de binnenzijde.

### **Historisch waarde**

- Het terrein en bijbehorende kenmerken van de renbaan heeft cultuurhistorische waarde voor de gemeente Wassenaar, als onderdeel en als uitdrukking van de draf en renbaangeschiedenis van Nederland; als onderdeel van en als uitdrukking van de geschiedenis van de familie Jochems en de buitenplaats Duindigt; vanwege de ligging in een buitenplaatszone, die al een lange geschiedenis kent in zijn grondgebruik voor diverse soorten buitensporten, te weten tennis, golf en rensport.



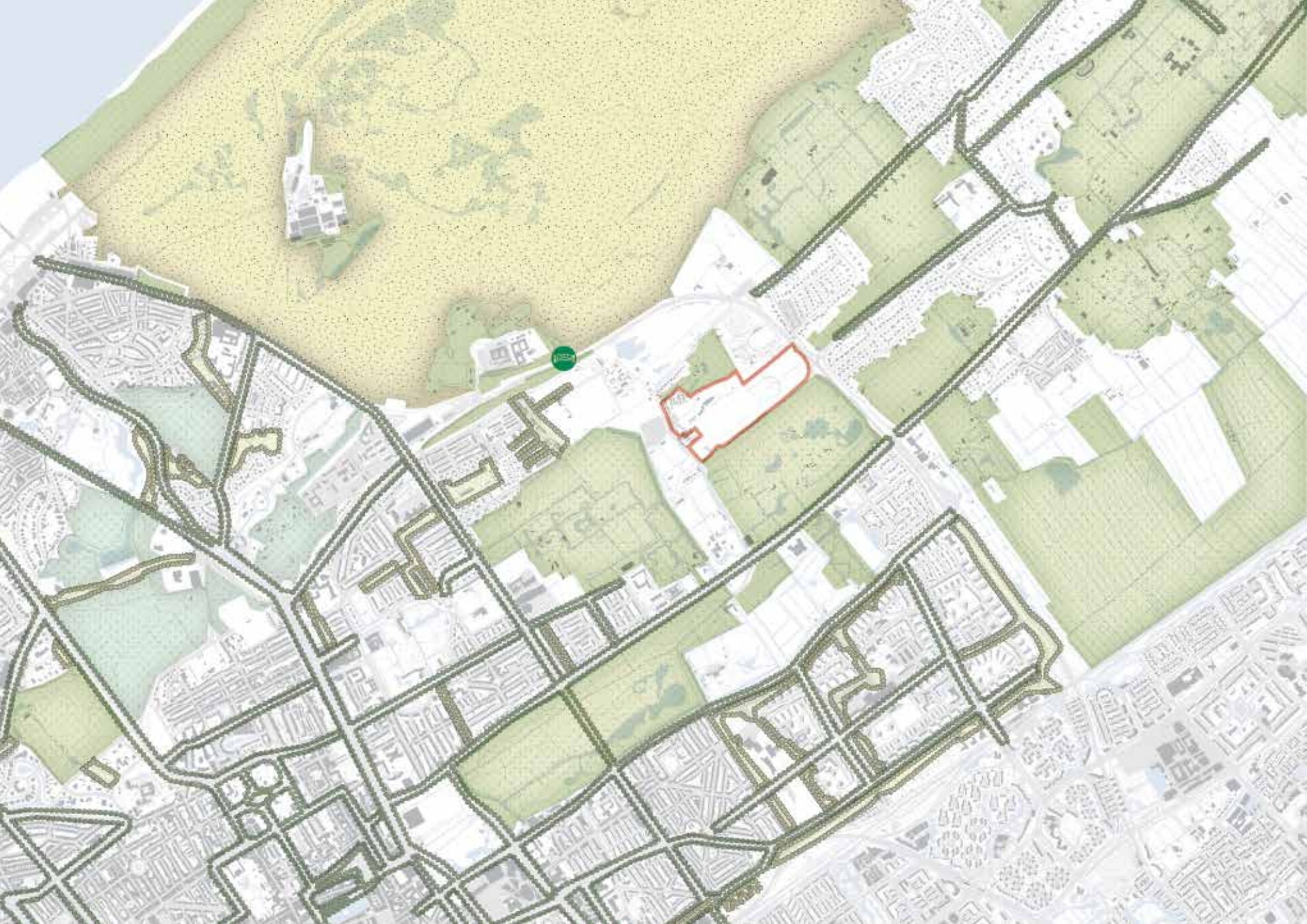


## EIGENDOM

- Het gebied van en rondom de renbaan heeft een versnipperde eigendomsituatie.
- De locatie van de renbaan heeft één eigenaar: Stichting Beheer Renbaan Duindigt.
- Gemeente Den Haag heeft bezit tegenover de renbaan, o.a. de parkeerplaats.
- De wegenstructuur is van de gemeente Wassenaar, met uitzondering van de N44 en de Landscheidingsweg.

|                                                                                     |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|  | Overig particulieren                         |
|  | De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)      |
|  | Eigendom prive (helft van landgoed Duindigt) |
|  | Eigendom stichting beheer renbaan Duindigt   |
|  | Gemeente 's Gravenhage                       |
|  | Eigendom Gemeente Wassenaar                  |

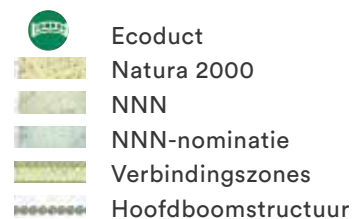


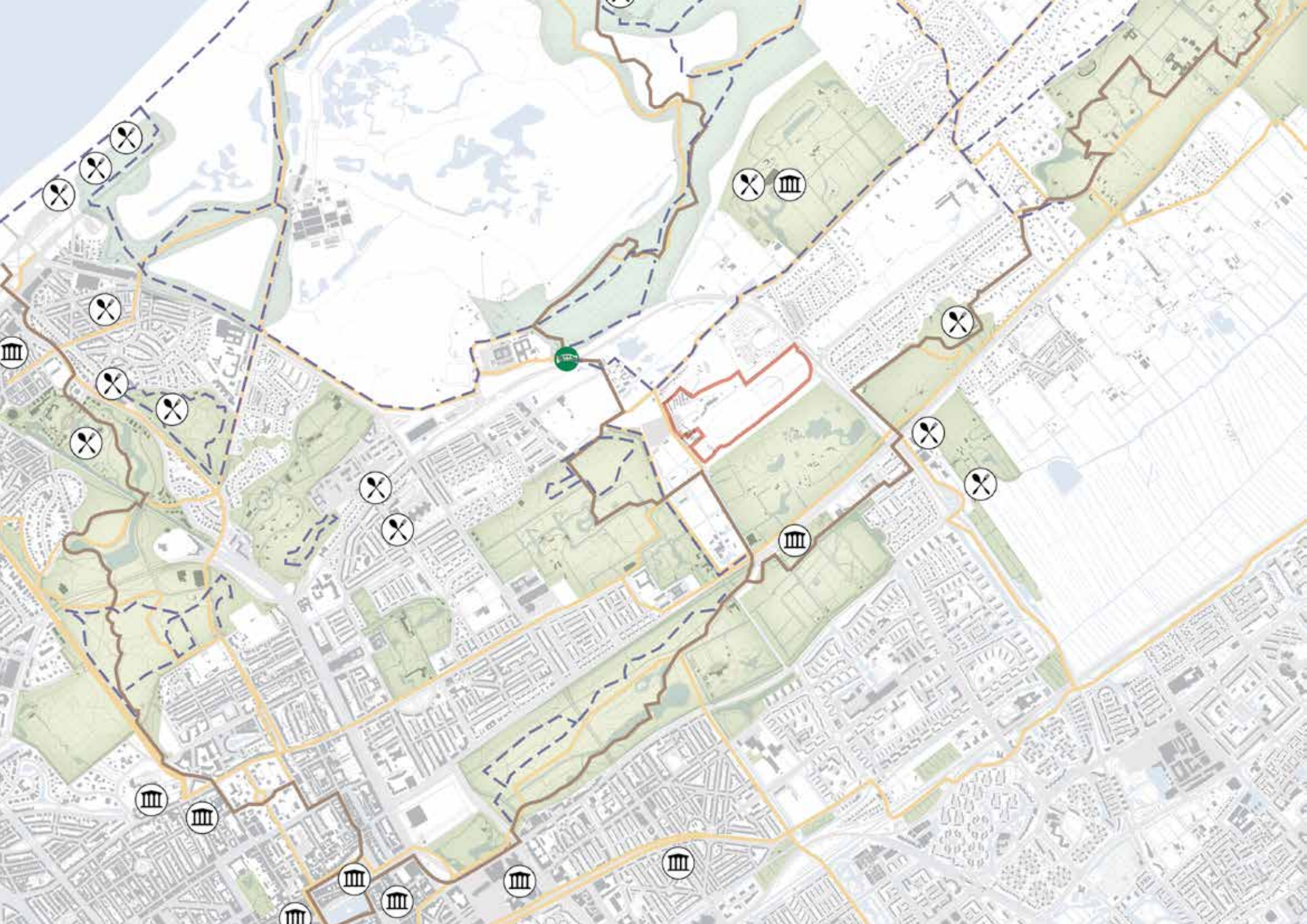




## NATUUR

- Renbaan Duindigt ligt ingeklemd tussen verschillende aan landgoedbossen-gerelateerde Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN)-gebieden.
- De oorspronkelijk samenhangende landschaps-ecologische structuren van duinen en landgoederenzone zijn in de loop der tijd doorsneden door steeds grootschaliger infrastructuur.
- Oorspronkelijk grotere gebieden zijn daarmee versnipperd geraakt in meerdere kleinere eenheden die onderling slecht verbonden zijn.
- Vanuit het huidige netwerk van groen en natuurgebieden en ecologische verbindingzones valt op dat met name rondom Duindigt schakels lijken te ontbreken.
- De natuurwaarde in het gebied staat onder druk door stikstofdepositie en recreatief gebruik.







## RECREATIE

- Wandel- en fietsroutes zijn sterk gekoppeld aan de beboste strandwallen en duinen. Een route door de open strandvlakte ontbreekt.
- Het duingebied van Meijndel is voor fietsrecreanten via een drietal toegangsroutes bereikbaar. De 'toegangspoort' via het ecoduct ligt vanuit Duindigt om de hoek.
- Via Clingendael en Haagse Bos enerzijds en de landgoederenzone van Wassenaar anderzijds, zou Duindigt de schakel kunnen zijn in de routes tussen de Haagse en Wassenaarse landgoederen. Duindigt en de renbaan zijn momenteel geen onderdeel van deze verbinding en alleen toegankelijk voor besloten gebruik.



Ecoduct met route



Hoofdstructuur wandelen



Hoofdstructuur fietsen



Ruiterroutes

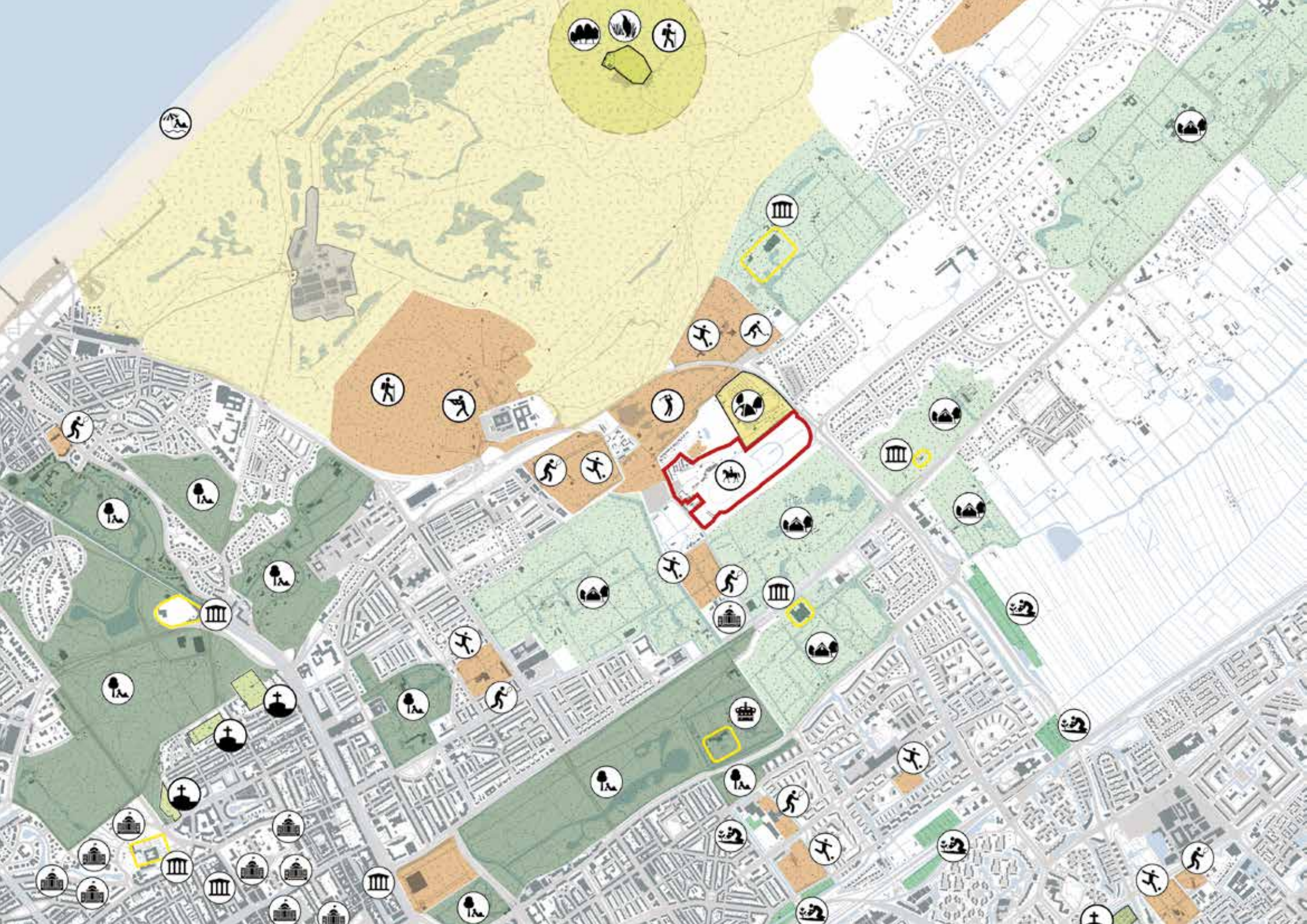


Horeca



Musea

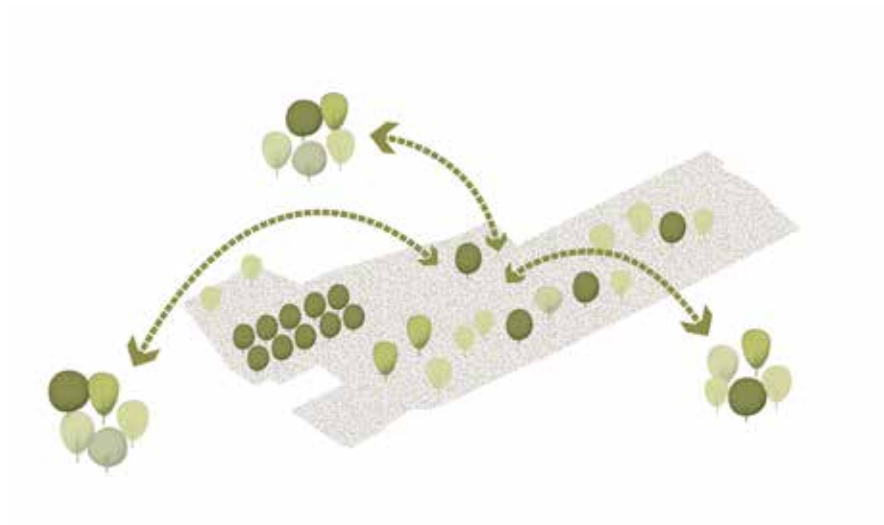






## *Functies in de regio*

- Renbaan Duindigt ligt temidden van een groot aantal omvangrijke groengebieden met belangrijke recreatieve functies.
- Er is sprake van een grote variatie aan type groengebieden, zowel qua gebruik (intensief-extensief) als qua sfeer (natuurlijk-cultureel). Naast parken en landgoederen zijn er ook veel sportvelden aanwezig.
- De Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg biedt plaats aan de ambassade van de Verenigde Staten, de ambassade van Qatar (binnenkort), verschillende residenties en woningen van ambassadeurs en de koninklijke familie.
- Aan de noordzijde Den Haag zijn vele grote instituten en organisaties gehuisvest zoals TNO, NATO, internationaal strafhof.
- In de directe omgeving liggen grote culturele trekkers (Voorlinden, Louwman museum, Madurodam).
- De renbaan is een zeldzame (open) plek in een steeds dichter bebouwde regio.



*Maak van Duindigt een schakel tussen natuurgebieden.*



*Maak Duindigt openbaar en een plek van breder maatschappelijk nut en betekenis.*



# 3. Ruimtelijke uitgangspunten

Vanuit de vele stukken die voor de renbaan zelf zijn gemaakt en voor de omgeving waarin de renbaan ligt, komen een viertal terugkerende ambities naar voren. Deze ambities komen bovendien overeen met de wensen vanuit de gemeente zelf, en kunnen dus worden gezien als uitgangspunten voor de toekomst, ongeacht welke toekomstige functie op termijn op de plek zal landen. Afhankelijk van de uiteindelijke ontwikkelrichting die wordt gekozen voor het gebied, kunnen deze ambities sterker of minder sterk worden aangezet.

## 1. MAAK VAN DUINDIGT EEN SCHAKEL TUSSEN NATUURGEBIEDEN

Duindigt ligt tussen enkele NNN-gebieden, en heeft de potentie om meer dan nu het geval is om een schakel te zijn tussen deze natuurgebieden. Bijvoorbeeld door een meer ecologisch beheer te voeren; door fysieke groenverbindingen te maken; door meer overgangen van bos naar mantel en zoom-vegetatie en door barrières te slechten.

Bijvoorbeeld door:

- obstakels wegnemen (hekken, renbaan), ook bij behoud van de renbaan

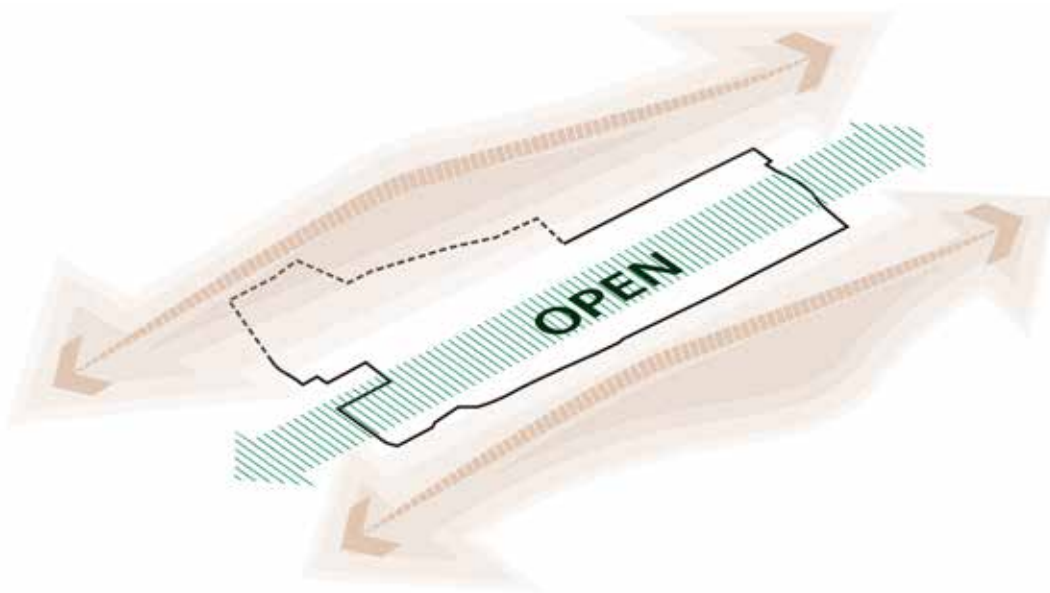
- natuurvriendelijker maken van oevers en aanbrengen van laagtes
- bloemrijk-of kruidenrijk gras (Natuurbrief RIS 320065)
- lineaire boomstructuren langs de Landscheidingsweg en Waalsdorperlaan
- natuurlijk bosbeheer in bestaande bossen en mantelzoom beplanting toevoegen
- verminderen verharding door opheffen of versmallen van wegen en paden
- Zijlwetering herstellen, verbinden en voorzien van natuurvriendelijke oevers en waterrecreatie.

## 2. MAAK DUINDIGT OPENBAAR EN EEN PLEK VAN BREDER MAATSCHAPPELIJK NUT EN RECREATIEVE BETEKENIS

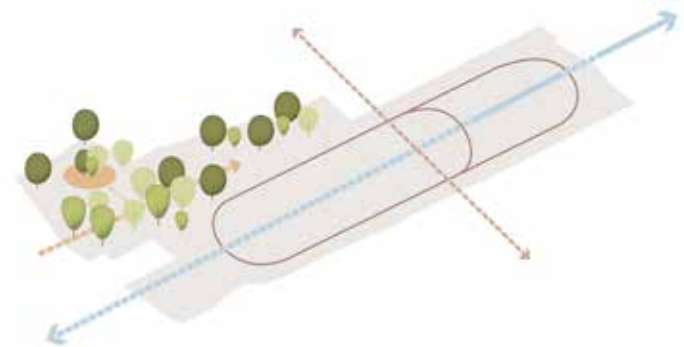
Duindigt is groot genoeg om meerdere functies te dragen, zonder dat deze elkaar verdringen. Ook recreatief kan Duindigt daarom van betekenis zijn voor de maatschappij. Bijvoorbeeld door het toevoegen van verschillende typen nieuwe functies. Zo wordt Duindigt een plek van ontmoeting tussen verschillende doelgroepen.

Bijvoorbeeld door:

- multifunctioneel gebruik: ruimte voor natuur, landschap en erfgoed
- recreatieve structuur in de overgangszone Den Haag–Wassenaar versterken door wandel- en fiets- en ruiterroutes naadloos aansluiten op de omgeving
- een groene poort als recreatief startpunt (geen pretpark of andere intensieve recreatieve functies)
- een nieuwe economische drager toevoegen, die het herstel en duurzame exploitatie financieel mogelijk maakt
- combineren van voorzieningen met recreatie in de omgeving (parkeren, kantine etc.)
- integratie van georganiseerde en ongeorganiseerd / individuele sport, ouderensport overdag, sportpark als klaslokaal (hybride leren)
- evt toevoegen urban-sports (bootcamp, trimparcours, fitness, skateobjecten etc.)



*Behoud en versterk het markante verschil tussen strandwal en -vlakte.*



*Cultuurhistorische elementen behouden en opnemen in de nieuwe inrichting.*



### **3. BEHOUD EN VERSTERK HET MARKANTE VERSCHIL TUSSEN STRANDWAL EN -VLAKTE**

Het gegeven dat dit deel van de strandvlakte nog relatief ongeschonden open is, is een kwaliteit die moet worden gekoesterd.

Bijvoorbeeld door:

- openhouden strandwalvlakte en het leesbaar houden van de bosranden van de strandvlakte
- strandvlakte natuurontwikkeling met een open karakter nastreven (bloemrijk-of kruidenrijk gras (Natuurbrief RIS 320065))
- de historische wetering weer zichtbaar en beleefbaar maken
- passende functie en gebouwen inpassen in verdichte randen van de strandwal en aansluiten op het aanpalende gebied

### **4. BEHOUD CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN EN NEEM DEZE OP IN DE NIEUWE INRICHTING**

Het verhaal van de renbaan is een bijzondere bladzijde uit de geschiedenis van deze plek. Het bijzondere is dat deze geschiedenis -hoewel in vervallen staat- nog wel grotendeels afleesbaar is. Door elementen hiervan mee te nemen in de toekomstige ontwikkeling ('behoud door ontwikkeling'), blijft dit bijzondere verhaal 'leesbaar' op de plek.

Bijvoorbeeld door:

- waardevolle groenstructuren en bomen koesteren en beschouwen als het groene kapitaal van Duindigt
- overgang open strandvlakte naar het bos, met monumentale boomgroep en gelaagde eikenbosrand
- behoud (van herinnering aan) de renbaan als cultureel erfgoed, met een lange traditie in de paardensport, een plek die generaties lang betekenis had in sport en samenleving
- specifieke kenmerken van de renbaan zijn: kastanjelaan, toegangspoort, langeercirkel, grasrenbaan, kunstbaan

- de Zijlwetering werd ingezet voor vervoer van zand en goederen en is zo ook onderdeel van de historie van deze plek. Mogelijk kan deze weer aansluiten op de waterstructuur in Den Haag (Clingendael), ook recreatief.



*Scenario 1: Modernisering renbaan*



*Scenario 2: Park Duindigt*



*Appreciatie 1: Internationale veiligheidsinstelling*



*Scenario 1B: Modernisering rembaan met sport*



*Scenario 3: Van draven naar leven*



# 4. Scenariostudie

Om het voorkeursrecht te effectueren heeft de gemeente aangekondigd de diverse ruimtelijke mogelijkheden voor het terrein te onderzoeken. In dat kader is behoefte ontstaan aan een onafhankelijke scenariostudie, inclusief financiële vertalingen op hoofdlijnen, om de potentie van het gebied te concretiseren.

De vertaling van de vijf programma's naar ontwerp zijn globaal, en variëren van grootscheepse herontwikkeling tot kleinschalige nieuwe invulling. Hoe dan ook is de locatie an sich, het landschapelijk casco en de natuur op deze plek van zo'n grote waarde, dat werving van dit gebied zich hoe dan ook loont voor de gemeente, gezien vanuit het maatschappelijk belang van de plek. Denk hierbij aan: inzetten op het gebied als cultuurhistorisch en landschappelijke parel met lokale betekenis. Stadspark met routes, open veld, diverse functies voor publiek, horeca passend bij de landschappelijke sfeer. Aanvullend kan je in de strandvlakte mogelijk tijdelijke functies, zoals boerenmarkt, kunstmarkt, seizoensgebonden evenementen (etc.

sportactiviteiten voor Wassenaar en Den Haag) organiseren. Zo wordt deze plek een plek voor en door iedereen!

De scenario's zijn bedoeld om de breedte van mogelijkheden inzichtelijk te maken, maar niet bedoeld om direct een keuze te maken voor één ontwikkelingsrichting, er kan ook in fasen gedacht worden; een dynamische ontwikkeling van het gebied over een langere periode. Om de consequenties van ruimtelijke keuzes inzichtelijk te maken is eveneens een financieel een een strategische paragraaf toegevoegd.





## BESTAANDE SITUATIE

### Inhoudelijk

De renbaan zelf bestaat uit drie delen: een grasbaan aan de buitenzijde, een drafbaan met doorsteek aan de binnenzijde, en enkele grasvelden (waaronder het poloveld) in het midden. Dankzij de openheid van de renbaan is de maat en schaal van de strandvlakte nu nog steeds beleefbaar. Daarnaast is een grote kwaliteit dat de strandvlakte/ renbaan nog (voor het grootste deel) steeds begrensd wordt door de bosranden van de oude duin- en landgoedbossen, met daarin de tribune als markant element.

Vrijwel alle stallen zijn verouderd, bevatten asbest en voldoen niet aan de standaard voor een degelijk en veilig onderdak voor paard en mens. Het saneren en opschonen van de stallen is noodzakelijk geacht.

De drie grote gebouwen langs de noordelijke zijde van de renbaan bevatten de tribunes, businessclub, museum, restaurant en verschillende ruimtes benodigd voor het functioneren van het complex op koersdagen. Er zijn vele aanpassingen en toevoegingen aan de gebouwen gedaan, waardoor het een rommelig beeld heeft gekregen. Op last van de brandweer zijn de ruimtes in/onder dan ook niet meer toegankelijk. De gebouwen voldoen niet aan de bouwfysische en gezondheidsstandaarden van tegenwoordig.

### Mobiliteit

Het plangebied is hoofdzakelijk ontsloten via de Waalsdorperlaan vanaf de Benoordenhoutseweg (N44) voor alle soorten verkeer. Ook is er een

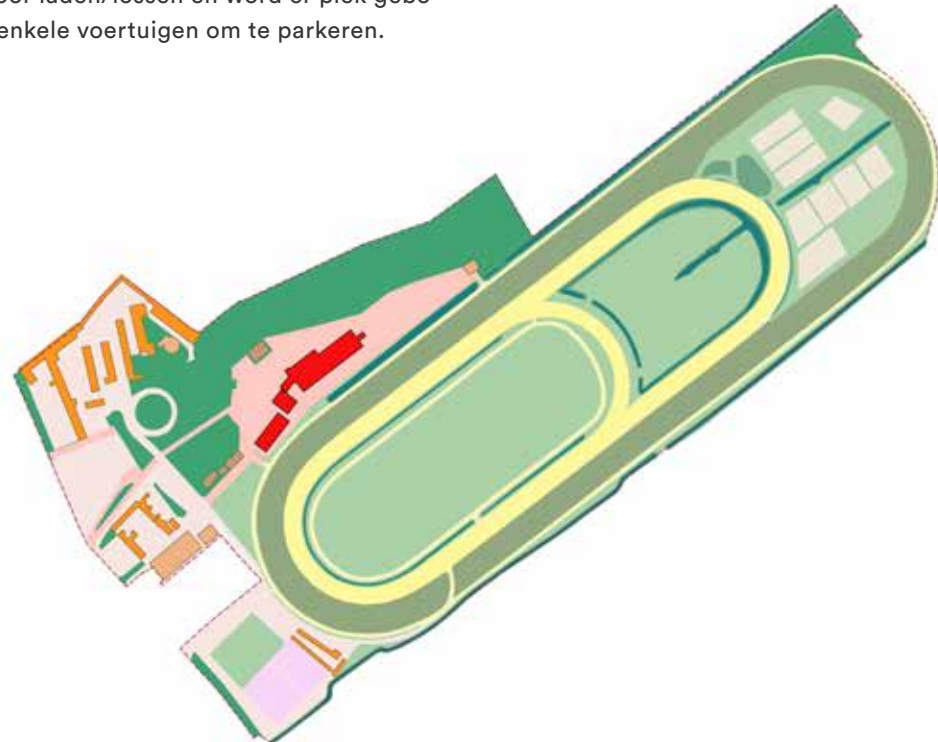
mogelijkheid aan de noordzijde: ter hoogte van de Buurtweg is een afrit op de Landscheidingsweg (N440). Deze afrit is alleen te bereiken vanuit westelijke richting (Den Haag).

De Landscheidingsweg (N440) heeft in de huidige situatie geen directe aansluiting op de renbaan.

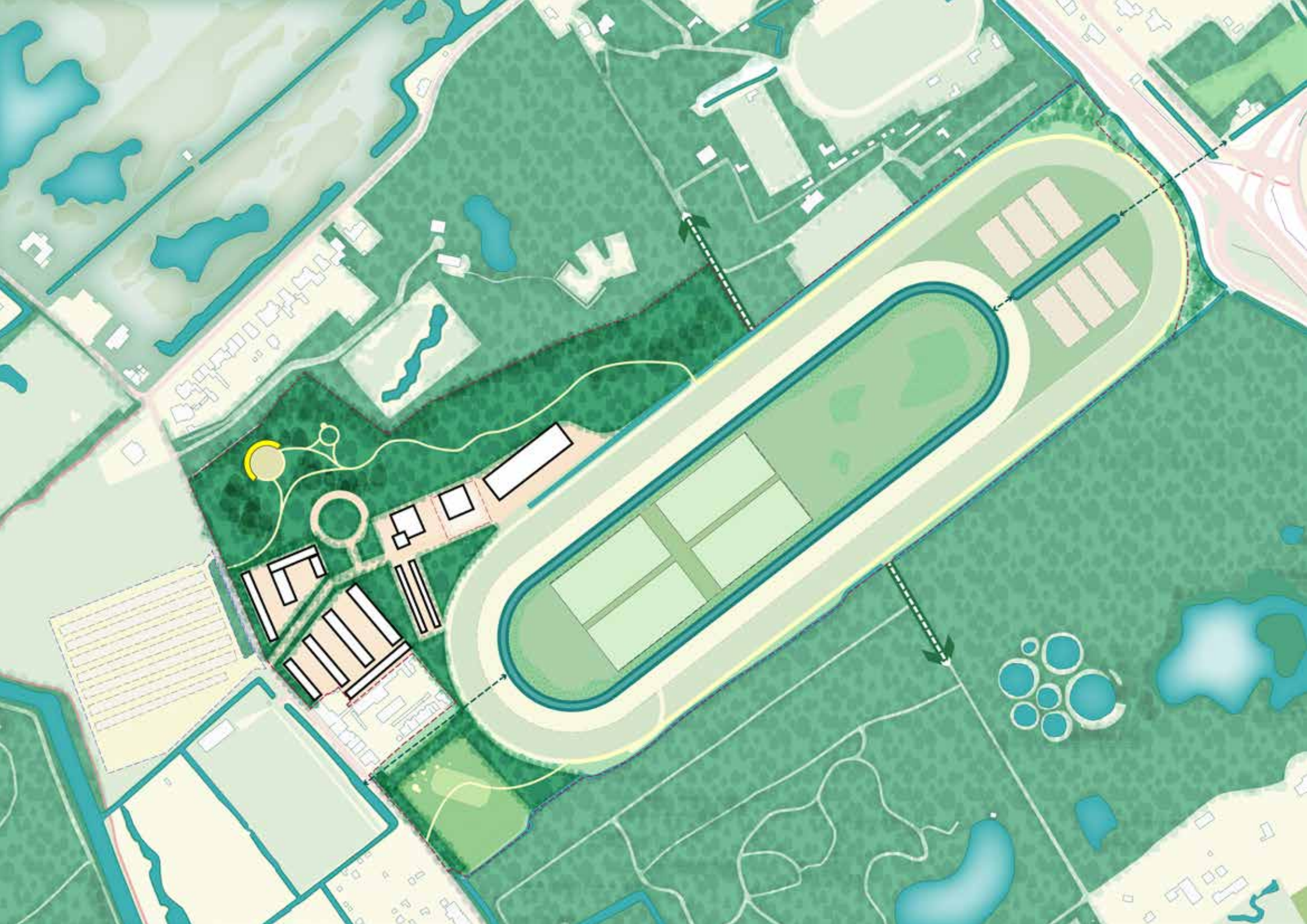
De parkeervoorzieningen liggen voornamelijk langs de Waalsdorperlaan en zijn hier ook vanaf te bereiken. Er zijn twee parkeerplaatsen voor bezoekers en medewerkers, een parkeerplaats voor paardentrailers op de zuidelijke hoek van het plangebied en een kleinere parkeerplaats bij de stallen voor kleinere trailers.

Vanaf de hoofdingang kunnen de tribunes bereikt worden voor laden/lossen en word er plek geboden voor enkele voertuigen om te parkeren.

| Totaal gebied                   | 256215m2                                        |
|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| Bebouwde oppervlakte(footprint) | 9871 m2                                         |
| BVO total (inclusief lagen)     | 12357 m2                                        |
| BVO Tribune Clubhuis(2 laag)    | 4974 m2 (indicatief 2 lagen, BVO niet betekent) |
| BVO Stallen (1 laag)            | 5311 m2                                         |
| BVO Kantoor (1 laag)            | 547 m2                                          |
| BVO Service (1 laag)            | 1525 m2                                         |
| Groen                           | 162805 m2                                       |
| Bos                             | 31907 m2                                        |
| Gras                            | 77512 m2                                        |
| Gras Renban (grote circle)      | 42098 m2                                        |
| Polo veld                       | 3132 m2                                         |
| Parden rustvelden               | 8156 m2                                         |
| Water                           | 9117 m2                                         |
| Verharding                      | 74422 m2                                        |
| Paden                           | 10736 m2                                        |
| Verhard (Straaten)              | 13658 m2                                        |
| Renban (binnen circle)          | 24128 m2                                        |
| Halfverhard                     | 25900 m2                                        |









## SCENARIO 1: MODERNISERING RENBAAN

Modernisering en openbaarder maken van het Duindigt-gebied

### Ruimtelijk

Paardensport wordt behouden. Uitgangspunt is dat het programma qua m2 in het plan gelijk blijft met huidig, maar dat opstallen wel worden vernieuwd en gereorganiseerd (efficiënter inrichten) in het gebied tussen de bestaande bebouwing en het laantje (en de langeercirkel). De renbaan blijft behouden incl het poloveld. De twee rustvelden voor paarden worden behouden, maar wordt natuurlijk ingericht, bijvoorbeeld door de watergang te versterken met natuurvriendelijke oevers.

Het gebied van de polostallen en bijbehorende velden worden ondergebracht bij de rest van de paardensport.

Het gedeelte aan de noordzijde van het laantje wordt een openbaar bosgebied waar ruimte is voor een maatschappelijke functie. Het gedeelte van de polo wordt ook een openbaar gebied. Deze twee gebieden worden geoptimaliseerd voor ecologie en recreatief medegebruik, of bijvoorbeeld een sportveld. Rondom de renbaan is een wandeling mogelijk die beide delen verbindt, zo is een rondje vanaf de Waaldorperlaan mogelijk. Dit biedt ook de mogelijkheid om in de toekomst aan te sluiten op aanpalende gebieden die thans niet toegankelijk zijn (landgoed en camping).

### Mobiliteit

Ontsluiting van het gebied blijft zoals het is, via bestaande wegen. Mogelijk zijn hierbij lichte aanpassingen nodig.

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| <b>Totaal gebied</b>                            | <b>256215m2</b>  |
| <b>Bebouwd (footprint)</b>                      | <b>7773 m2</b>   |
| <b>BVO totaal (inclusief lagen)</b>             | <b>10248 m2</b>  |
| BVO Tribune (2 laag)                            | 3760 m2          |
| BVO Stallen (1 laag)                            | 4500 m2          |
| BVO Horeca (2 laag)                             | 1056 m2          |
| BVO Service (1 laag)                            | 650 m2           |
| BVO Scouting (1 laag)                           | 282 m2           |
| <b>Groen</b>                                    | <b>181578 m2</b> |
| Bos                                             | 53600 m2         |
| Weide                                           | 50000m2          |
| Gras renbaan (grote circle)                     | 40560 m2         |
| Kruidrijk gras (incl natuurvriendelijke oevers) | 8688 m2          |
| Poloveld                                        | 20970 m2         |
| Paarden rustweide                               | 7760 m2          |
| <b>Water</b>                                    | <b>17739 m2</b>  |
| <b>Verharding totaal</b>                        | <b>49125m2</b>   |
| Paden                                           | 9583 m2          |
| Bestrating                                      | 16695 m2         |
| Renbaan (kunstbaan)                             | 22847 m2         |







## **Strategisch**

### *Minnelijke verwerving*

De gemeente verkrijgt het terrein door onderhandeling en neemt de bestaande hypotheek over. Dit geeft maximale regie over het gebied en flexibiliteit in toekomstige functies. Exploitatie kan via verhuur of verpachting, maar de financiële opbrengsten zijn onzeker en de exploitatiekosten kunnen aanzienlijk zijn. De gemeente kan gefaseerd ontwikkelen en maatwerkafspraken maken met de eigenaar.

### *Onteigening*

De gemeente verkrijgt het terrein via een juridisch traject. Dit biedt eveneens regie, maar het proces is langdurig en complex. Na onteigening is functiewijziging beperkt: de locatie moet worden gemoderniseerd conform het doel van onteigening en voor langere tijd in stand gehouden worden. De gemeente moet binnen drie jaar starten met de modernisering.

### *Niet verwerven*

Als de gemeente ervoor kiest het terrein niet te verwerven, bestaat er een kans op faillissement. In dat geval zal het publiekrechtelijke traject met een eventuele nieuwe eigenaar moeten worden doorlopen. Het is ook mogelijk dat er helemaal geen nieuwe eigenaar komt, of dat de nieuwe eigenaar de businesscase niet rond krijgt. In die gevallen dreigt het gevaar dat de locatie verder verloederd.















## SCENARIO 1B: MODERNISERING RENBAAN MET SPORT

Modernisering en openbaarder maken van het Duindigt-gebied met de nadruk op sport

### Ruimtelijk

De paardensport wordt behouden. De stallen worden vernieuwd en geclusterd rondom een 'hippische as' in de bosrand. De tribune wordt vernieuwd en gecombineerd met aan de renbaan verbonden voorzieningen en clubhuis. De renbaan zelf blijft behouden.

Naast de renbaan wordt een maatschappelijk sportprogramma toegevoegd, variërend van enkele sportvelden in het bos, tot enkele urban sport-voorzieningen zoals een obstakelbaan, een skatebaan en een pumptrack. Vanuit het centrum wordt een skate-/hardloop-/ en fietsparcours rondom de renbaan toegevoegd. Het sportpark is toegankelijk voor iedereen.

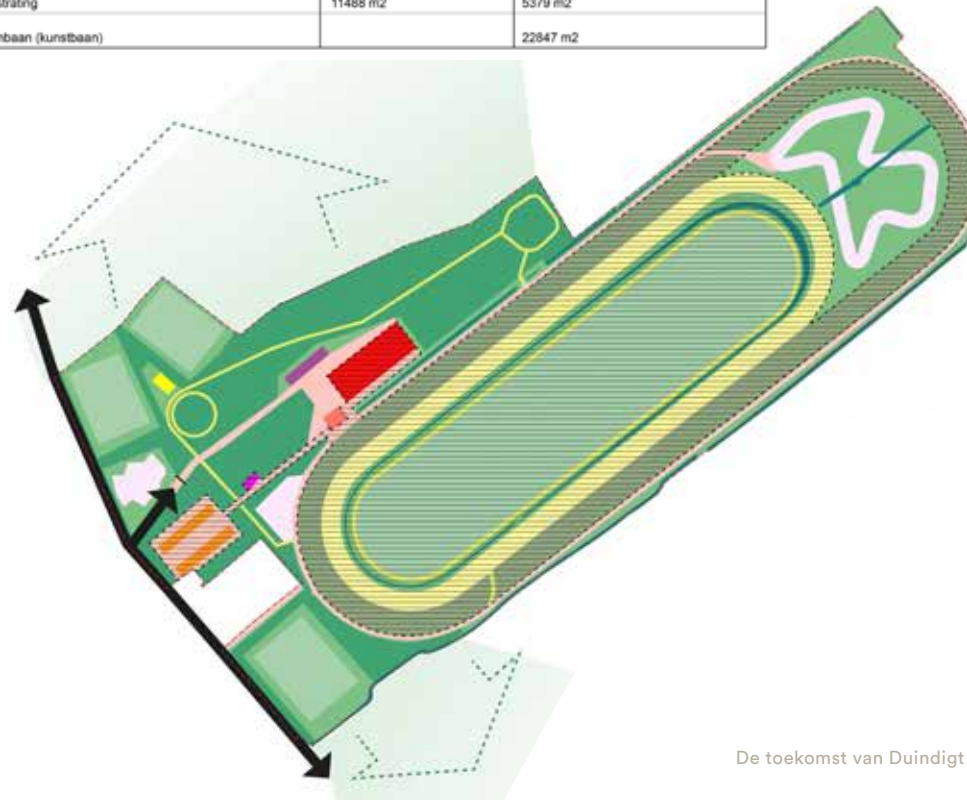
In het hart van het gebied komt naast het clubhuis voor de renbaan ook een clubhuis en omkleedruimte voor sporters anders dan de renbaan, en er komt een horecagebouw voor die voor iedereen toegankelijk is.

In het bos is daarnaast ook nog ruimte voor een andere maatschappelijke functie zoals scouting. Dit scenario geoogt het versterken van het contrast tussen de open strandvlakte met de renbaan en weides enerzijds, en een bosrijke rand op de strandwal anderzijds.

### Mobiliteit

Ontsluiting van het gebied blijft zoals het is, via bestaande wegen. Mogelijk zijn hierbij lichte aanpassingen nodig.

|                                                 | Maatschappelijk             | Modernisering renbaan       |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Oppervlakte totaal</b>                       | <b>188901 m<sup>2</sup></b> | <b>137314 m<sup>2</sup></b> |
| <b>BVO totaal (inclusief lagen)</b>             | <b>1239 m<sup>2</sup></b>   | <b>4002 m<sup>2</sup></b>   |
| BVO Tribune / clubhuis renbaan (1 laag)         |                             | 2615 m <sup>2</sup>         |
| BVO Stallen (1 laag)                            |                             | 1257 m <sup>2</sup>         |
| BVO Horeca maatschappelijk (2 laag)             | 550 m <sup>2</sup>          |                             |
| BVO Service (1 laag)                            |                             | 130 m <sup>2</sup>          |
| BVO Scouting (1 laag)                           | 225 m <sup>2</sup>          |                             |
| BVO Clubhuis maatschappelijk (1 laag)           | 464 m <sup>2</sup>          |                             |
| <b>Groen</b>                                    | <b>104048 m<sup>2</sup></b> | <b>98082 m<sup>2</sup></b>  |
| Bos                                             | 45246 m <sup>2</sup>        |                             |
| Gras Renbaan (grote circle)                     |                             | 39668 m <sup>2</sup>        |
| Kruidrijk gras (incl natuurvriendelijke oevers) | 36687 m <sup>2</sup>        | 8996 m <sup>2</sup>         |
| Poloveld / hippische weide / sportveld          | 12362 m <sup>2</sup>        | 49418 m <sup>2</sup>        |
| Urban sportvelden                               | 9433 m <sup>2</sup>         |                             |
| <b>Water</b>                                    | <b>4493 m<sup>2</sup></b>   | <b>2838 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Verharding</b>                               | <b>13418 m<sup>2</sup></b>  | <b>23871 m<sup>2</sup></b>  |
| Paden                                           | 2250 m <sup>2</sup>         | 4645 m <sup>2</sup>         |
| Bestrating                                      | 11488 m <sup>2</sup>        | 5379 m <sup>2</sup>         |
| Renbaan (kunstbaan)                             |                             | 22847 m <sup>2</sup>        |







## **Strategisch**

### *Minnelijke verwerving*

De gemeente verkrijgt het terrein door onderhandeling en neemt de bestaande hypotheek over. Dit geeft maximale regie over het gebied en flexibiliteit in toekomstige functies. Exploitatie kan via verhuur of verpachting, maar de financiële opbrengsten zijn onzeker en de exploitatiekosten kunnen aanzienlijk zijn. Dit scenario kan goed gefaseerd worden uitgevoerd en als eerste stap richting een toekomstperspectief worden gepositioneerd.

### *Onteigening*

De gemeente verkrijgt het terrein via een juridisch traject. Dit biedt eveneens regie, maar het proces is langdurig en complex. Na onteigening is functiewijziging beperkt: de locatie moet worden gemoderniseerd volgens het doel van onteigening en voor langere tijd in stand gehouden worden. Er is de mogelijkheid om, naast de modernisering, maatschappelijke functies toe te voegen. De gemeente moet binnen drie jaar starten met de modernisering.

### *Niet verwerven*

Als de gemeente ervoor kiest het terrein niet te verwerven, bestaat er een kans op faillissement of doorstart van de huidige renbaan. Wanneer de renbaan wordt verkocht, zal het publiekrechtelijke traject met een eventuele nieuwe eigenaar moeten worden doorlopen. In het scenario van sport en maatschappelijke functies is het voorstelbaar dat er geen nieuwe eigenaar komt, of dat de nieuwe eigenaar de businesscase niet rond krijgt. In die gevallen dreigt het gevaar dat de locatie verder verloederd en is onteigening weer een logische optie.

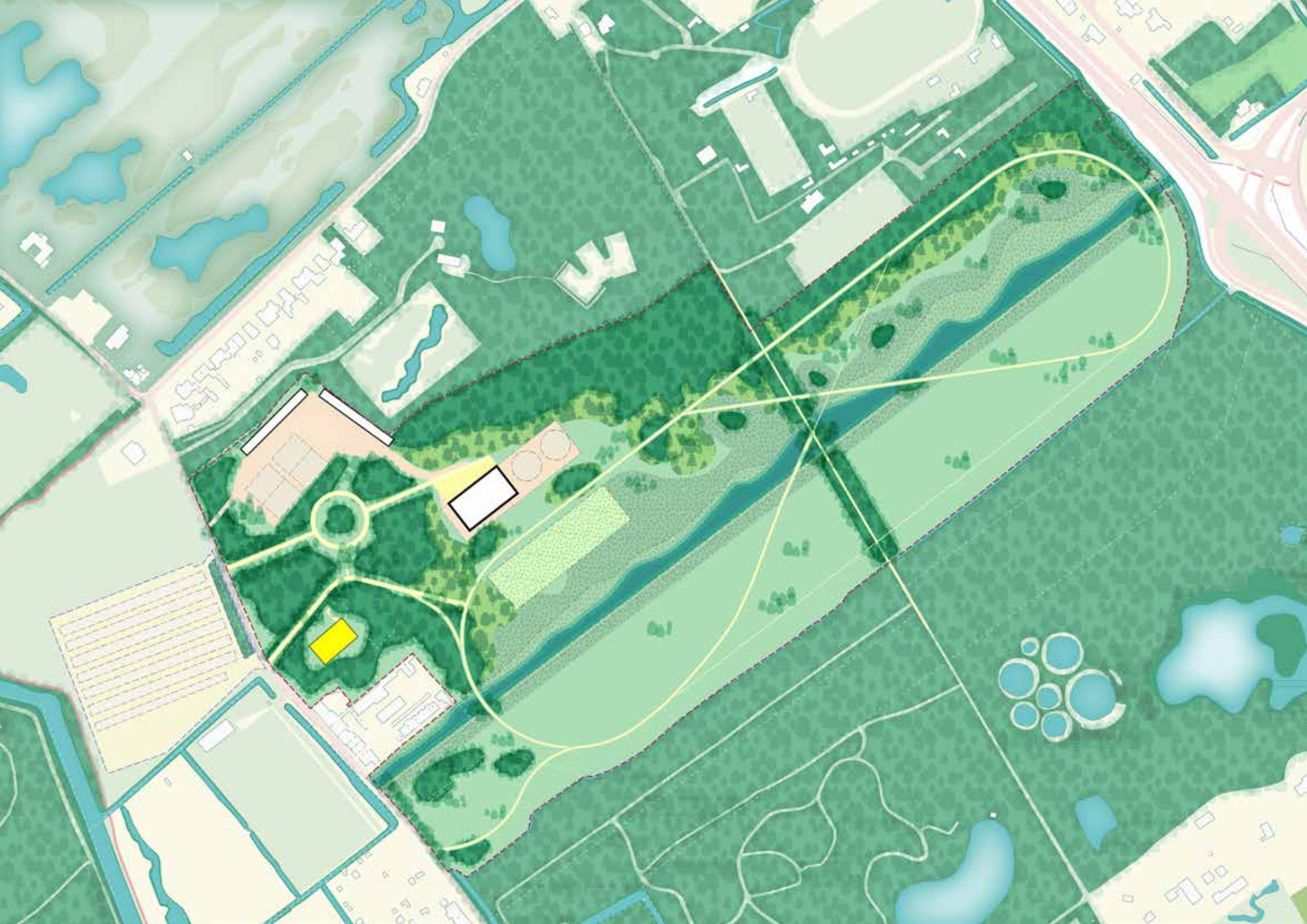














## SCENARIO 2: PARK DUINDIGT

volop ruimte voor natuur, recreatie en (paarden)sport

### Inhoudelijk

De renbaan verdwijnt en maakt ruimte voor heel veel extra natuur. De overgangen tussen de harde bosranden van de landgoederen en de open weide worden verzacht met royale zoom-/mantelvegetaties. In het midden van het terrein worden de watergang in ere hersteld en voorzien van natuurvriendelijke oevers. De paardensport blijft in de vorm van een hippisch centrum met een hal (manege), stallen, rijbakken, longeerplekken en grasvelden. Verder kan een maatschappelijke functie worden ingepast in de bosrand, of sportvelden in het open veld. Het gebied wordt grotendeels openbaar gemaakt met wandelpaden en plekken om te zitten. De oude laan van noord naar zuid, die de twee oude landgoederen verbond, wordt in ere hersteld. Dit biedt ook de mogelijkheid om in de toekomst aan te sluiten op aanpalende gebieden die nu nog niet toegankelijk zijn (landgoed en camping).

### Mobiliteit

Ontsluiting van het gebied blijft zoals het is, via bestaande wegen. Mogelijk zijn hierbij lichte aanpassingen nodig.

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| <b>Oppervlakte totaal</b>           | <b>256215 m2</b> |
| <b>Bebouwd (footprint)</b>          | <b>3615 m2</b>   |
| <b>BVO totaal (inclusief lagen)</b> | <b>5206 m2</b>   |
| BVO Stallen (1 laag)                | 1199 m2          |
| BVO Manege (2 laag)                 | 3184 m2          |
| BVO Scouting (1 laag)               | 823 m2           |
| <b>Groen</b>                        | <b>227882 m2</b> |
| Bos                                 | 56830 m2         |
| Weide                               | 92974 m2         |
| Mantelzoom                          | 23365 m2         |
| Kruidrijk gras                      | 38800 m2         |
| Halfverhard hippische centrum       | 7406 m2          |
| Rijbakken                           | 2387 m2          |
| Longeercirkel                       | 1072 m2          |
| Paardenweide                        | 5048 m2          |
| <b>Water</b>                        | <b>11428 m2</b>  |
| Bruggen                             | 4 Voetgangers    |
| <b>Verharding</b>                   | <b>13290 m2</b>  |
| Paden                               | 12400 m2         |
| Bestrating (plein)                  | 890 m2           |







### **Strategisch**

#### *Minnelijke verwerving*

De gemeente koopt het terrein en neemt de hypotheek over. De investerings- en exploitatiekosten zijn hoog, vooral door de aanleg en het beheer van het park. Er kunnen subsidies worden aangevraagd om deze kosten te verlagen. De gemeente heeft regie over de inrichting en het gebruik van het park, maar moet rekening houden met structurele lasten.

#### *Onteigening*

De gemeente verkrijgt het terrein via onteigening, met als doel modernisering en aanleg van een park. Ook hier is het proces langdurig en is functiewijziging op korte termijn niet mogelijk. De gemeente moet het park realiseren conform het onteigeningsdoel.

#### *Niet verwerven*

De gemeente stuurt via publiekrechtelijke kaders, bijvoorbeeld het omgevingsplan. Realisatie van plannen is onzeker en de invloed op de uiteindelijke invulling van het terrein is beperkt. De gemeente kan geen directe regie voeren en is afhankelijk van externe initiatiefnemers. Als de bouwmogelijkheden of de Renbaan onmogelijk worden gemaakt met een gewijzigd omgevingsplan, kan een schadevergoeding verwacht worden.













### Woonprogramma

|                                                                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>A = galerijwoningen</b><br>4 lagen hoog (16 eenheden per laag) 21 woningen + 3 bergingen per gebouw      | <b>63 w.</b> |
| <b>B = corridor ontsluiting</b><br>3 lagen hoog (10 eenheden per laag) 24 woningen + 6 bergingen per gebouw | <b>48 w.</b> |
| <b>C = rug-aan-rugwoningen</b>                                                                              | <b>16 w.</b> |
| <b>D = appartement</b><br>3 lagen hoog (14 eenheden per laag) 10 woningen + 2 bergingen per gebouw          | <b>30 w.</b> |
| <b>E = rijwoningen</b><br>2 lagen hoog                                                                      | <b>50 w.</b> |
| <b>F = tweekappers + vrij</b><br>2 lagen hoog                                                               | <b>22 w.</b> |
| <b>229 w.</b>                                                                                               |              |



### SCENARIO 3: VAN DRAVEN NAAR LEVEN

Ecologie, recreatie, duurzaamheid bepalen de kleur van het wonen

#### Inhoudelijk

Bij dit scenario verdwijnt de paardensport. Het gebied wordt ontwikkeld tot een ecologisch en recreatief waardevol landschap. Het hele gebied is openbaar toegankelijk en wordt aangesloten op aanpalende gebieden. In de randen worden woningen toegevoegd. Het voorstel zoals in dit scenario uitgetekend maken een verdeling die genoemd staat in de woonvisie van 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% vrije markt mogelijk. Een verdere verdieping naar woningtypen en prijskategoriën is nog nodig. De woningen zijn bijzonder duurzaam, biobased, houtbouw, energie-neutraal en natuurinclusief. De logische segmenten om voor te kiezen zouden bijvoorbeeld luxere seniorenwoningen, gecombineerd met appartementen voor starters kunnen zijn. De nadruk ligt hierbij op wonen in een landschap zonder private tuinen.

Het plan voorziet in twee locaties in het gebied. De eerste plek is op de bestaande bebouwing van het hippisch centrum. Hier staan woningen losjes gestrooid in het bos. Op de plek van de tribunes staan appartementengebouwen die uitkijken op de natuurlijk ingerichte open ruimte.

De andere locatie heeft als basis het uitbreiden van de bestaande bosrand met een brede boszoom (mantelvegetatie). In deze boszoom worden woningen opgenomen. De breedte van deze strook sluit aan op de bebouwingslijn ten noorden van de Landscheidingsweg.

De renbaan met bijbehorend poloveld en weiden wordt opgeheven en omgezet naar een natuurlijk landschap dat aansluit op het natte karakter van

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>Oppervlakte totaal</b>           | <b>256215m2</b>       |
| <b>Bebouwd (footprint)</b>          | <b>9744 m2</b>        |
| <b>BVO totaal (inclusief lagen)</b> | <b>25916 m2</b>       |
| A BVO totaal galerijwoningen        | 5760 m2               |
| B BVO totaal corridor omkleding     | 4518 m2               |
| C BVO totaal rug-aan-rugwoningen    | 1760 m2               |
| D BVO totaal appartement            | 4860 m2               |
| E BVO totaal rijwoningen            | 5900 m2               |
| F BVO totaal twee-kappers + 1 vrij  | 2596 m2               |
| BVO Maatschappelijke functie        | 522 m2                |
| <b>Groen</b>                        | <b>217896 m2</b>      |
| Bos                                 | 75206 m2              |
| Mantelzoom                          | 37500 m2              |
| Kruidrijk gras                      | 34651 m2              |
| Weide                               | 70539 m2              |
| <b>Water</b>                        | <b>11245 m2</b>       |
| Bruggen                             | 4 voetgangers, 1 auto |
| <b>Verharding</b>                   | <b>17330 m2</b>       |
| Paden                               | 8065 m2               |
| Bestrating                          | 9265 m2               |







een strandvlakte. De renbaan wordt als route en echo van het verleden behouden in het plan. Dit is een recreatieve ronde om hard te lopen, te fietsen en dient als ontsluiting van de woningen.

In totaal gaat dit scenario uit van 200-300 woningen, en wordt maximaal 50% van het terrein beïnvloed.

### **Mobiliteit**

De ontsluiting met de fiets en als voetganger gaat via de Waaldorperlaan. De auto-ontsluiting vindt plaats via de Landscheidingsweg. Dit kan vorm krijgen als een rechtsaffer aan de bestaande verbindingsweg naar de N44, het gebied sluit ook aan op deze weg.

### **Strategisch**

#### *Minnelijke verwerving*

De gemeente kan ervoor kiezen het terrein te verwerven. Bij minnelijke verwerving ontstaat de mogelijkheid om woningbouw te realiseren met een positieve businesscase. Als de aankoop binnen het Voorkeursrecht voor modernisering plaatsvindt, betekent dit dat de huidige eigenaar recht kan hebben op een nabetaling. Deze aanpak vraagt wel van de gemeente dat zij de komende jaren een actieve rol speelt in de verdere ontwikkeling van het terrein. Daarbij moet rekening worden gehouden met een reële kans op bezwaarprocedures en mogelijk langdurige ruimtelijke trajecten.

#### *Onteigening*

Een andere optie is onteigening, waarbij de grond kan worden verworven op basis van modernisering. In de praktijk blijkt echter dat onteigening op deze grondslag de komende jaren niet realistisch is. Het scenario waarbij de gemeente op deze titel tot onteigening overgaat, is dan ook niet aannemelijk. Zelfrealisatie door de huidige exploitant ligt in dit geval meer voor de hand.

#### *Niet verwerven*

Mocht de gemeente besluiten het terrein niet te verwerven, dan blijft sturing mogelijk via publiek-rechtelijke kaders. In dat geval is samenwerking met Stichting Villa Betty een logische stap om de gewenste ontwikkeling te borgen. De kosten die voortvloeien uit deze samenwerking en de kaders kunnen worden verhaald via kostenverhaal.















## APPRECIATIE 1: INTERNATIONALE VEILIGHEIDINSTELLING

Werken en leven staat royaal naast elkaar

### Inhoudelijk

De paardensport zal verdwijnen en alle ruimte aan de zijde van de Waaldorperlaan wordt ingericht als een ecologische en openbaar park. Dit gebied vormt een waardevolle ecologische verbinding tussen landgoed Duindigt en golfterrein/ Duinhorst. Dit gebied wordt een openbaar park en kan ook benut worden voor aanvullende maatschappelijke voorzieningen.

Het plan voorziet in waardevolle zomen (mantelvegetatie) langs de beboste randen en een open, natte ecologische zone in het midden van het gebied (de strandvlakte).

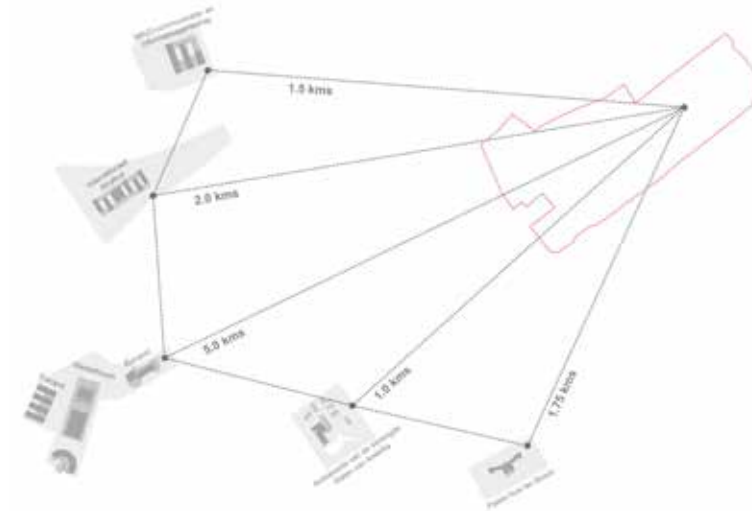
Aan de zijde van de Landscheidingsweg komt een cluster met ruimte voor een internationale veiligheidsinstelling. Dit krijgt een veilige plek die alleen toegankelijk is voor medewerkers en bezoekers van de instelling. Deze veiligheid wordt gegarandeerd door brede watergangen en moeraszones die goed passen in het strandvlakte landschap. De gebouwen zijn een kunstwerk in de ruimte en zijn een voorbeeld van duurzaamheid.

Het scenario voorziet in maximaal 75.000 m<sup>2</sup> bebouwing en biedt ruimte aan ongeveer 5.000 medewerkers. Het parkeren wordt integraal opgelost in het gebouwde cluster. Aan weerszijden van het cluster is ruimte voor openbare wandelpaden.

### Mobiliteit

Aansluiting op de Landscheidingsweg volgens voorstel RVB. Door het weghalen van functionaliteiten op de rest van het gebied is er een afname van verkeer op de Waaldorperlaan.

|                                                        |                                                      |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Oppervlakte totaal</b>                              | <b>256215 m<sup>2</sup></b>                          |
| <b>Bebouwd (footprint)</b>                             | <b>16450 m<sup>2</sup></b>                           |
| <b>BVO totaal (inclusief lagen)</b>                    | <b>74748 m<sup>2</sup></b>                           |
| BVO veiligheidsinstelling + ondergrondse parkeergarage | 57000 m <sup>2</sup> + 13950 m <sup>2</sup> (garage) |
| BVO Scouting (2 laag)                                  | 2463 m <sup>2</sup>                                  |
| BVO maatschappelijke functie (1 laag)                  | 1335 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>Groen</b>                                           | <b>205540 m<sup>2</sup></b>                          |
| Bos                                                    | 114347 m <sup>2</sup>                                |
| Mantelzoom                                             | 40669 m <sup>2</sup>                                 |
| Kruidrijk grasland                                     | 50524 m <sup>2</sup>                                 |
| <b>Water</b>                                           | <b>27067 m<sup>2</sup></b>                           |
| Bruggen                                                | 6 voetgangers                                        |
| Tunnel                                                 | 1654 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>Verharding</b>                                      | <b>7158 m<sup>2</sup></b>                            |
| Paden                                                  | 6765 m <sup>2</sup>                                  |
| Bestrating                                             | 393 m <sup>2</sup>                                   |







## **Strategisch**

### *Minnelijke verwerving*

De gemeente kan ervoor kiezen het terrein te verwerven. Bij een minnelijke verwerving is het mogelijk dat er een tekort ontstaat, wat een investering vanuit het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) noodzakelijk maakt. Het draagvlak voor deze optie is momenteel beperkt, maar wanneer het plan gecombineerd wordt met veel groen, zou het draagvlak kunnen toenemen.

### *Onteigening*

Een alternatieve route is onteigening, waarbij de basis ligt in het moderniseren van de locatie. Echter, de verwachting is dat onteigening op deze grondslag de komende jaren niet mogelijk zal zijn.

### *Niet verwerven*

Indien de gemeente besluit het terrein niet te verwerven, blijft sturing mogelijk via publiekrechtelijke kaders. In dat geval lijkt samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf voor de hand te liggen. Om de uitwerking hiervan mogelijk te maken, zijn sluitende afspraken tussen de gemeente, de grondeigenaar en het RVB noodzakelijk. Het is niet voor de hand liggend dat een andere partij een dergelijke kantoorontwikkeling kan en zal trekken.









# 5. Conclusie

## KWALITATIEF

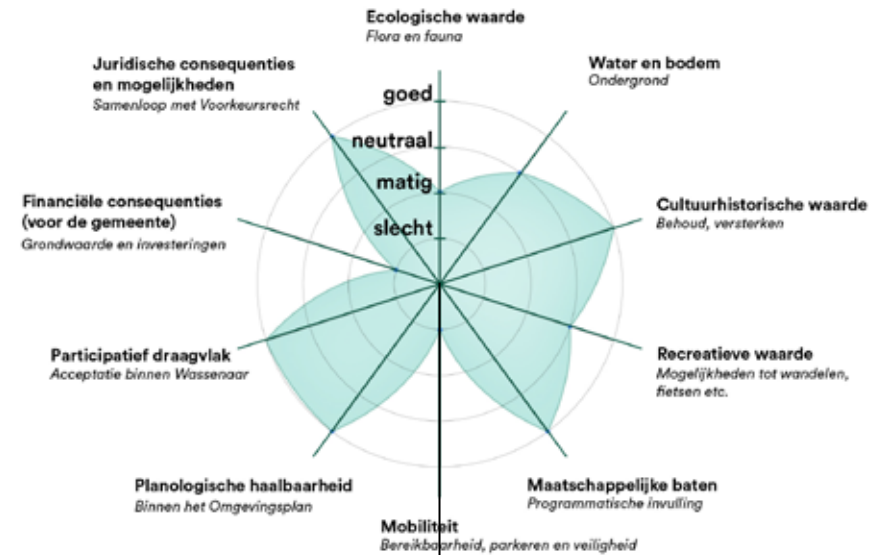
| Criterium                         | Toelichting op criterium                        | Scenario 1<br>Moderisering renbaan                                                                           | Scenario 1B<br>Modernisering renbaan met sport                                                                   | Scenario 2<br>Park Duindigt                                                                                                           | Scenario 3<br>Van draven naar leven                                                                                                   | Appreciatie 1<br>Internationale veiligheidsinstelling                                                                                  |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ecologische waarde</b>         | Flora en fauna                                  | Matig: efficiëntere inrichting biedt meer ruimte voor ecologie, matige verbetering tov huidig                | Matig: efficiëntere inrichting biedt meer ruimte voor ecologie, matige verbetering tov huidig                    | Goed: alle ruimte voor ecologische gradiënten en verbindingen                                                                         | Redelijk: verbetering tov huidig, mantelvegetatie, meer natte natuur in de strandvlakte. Wonen zorgt voor extra verstoring            | Goed: sterke verbetering tov huidig, mantelvegetatie, meer ruimte voor natte natuur                                                    |
| <b>Water en bodem</b>             | Ondergrond                                      | Redelijk: omdat de renbaan in functie blijft, ontstaat weinig ruimte om het water meer ruimte te geven.      | Redelijk: omdat de renbaan in functie blijft, ontstaat weinig ruimte om het water meer ruimte te geven.          | Goed: er ontstaat ruimte voor een natuurvriendelijk maaibeheer en het herstellen van de Zijlwatering incl. natuurvriendelijke oevers. | Goed: er ontstaat ruimte voor een natuurvriendelijk maaibeheer en het herstellen van de Zijlwatering incl. natuurvriendelijke oevers. | Goed: er ontstaat ruimte voor een natuurvriendelijk maaibeheer en het herstellen van de Zijlwatering incl. natuurvriendelijke oevers.  |
| <b>Cultuurhistorische waarde</b>  | Behoud, versterking                             | Goed: sterke mogelijkheden voor behoud van cultuurhistorie (landschap en renbaan)                            | Goed: sterke mogelijkheden voor behoud van cultuurhistorie (landschap en renbaan)                                | Redelijk: de paardensport als renbaan verdwijnt, strandvlakte landschap blijft goed herkenbaar                                        | Redelijk: landschappelijke kenmerken goed te behouden/ renbaan is als relict geïntroduceerd                                           | Redelijk: landschappelijke kenmerken goed te behouden/ gebouwen in strandvlakte als iconen in de openheid/ renbaan is geheel verdwenen |
| <b>Recreatieve waarde</b>         | Mogelijkheid tot wandelen, fietsen, etc.        | Redelijk: grotendeels alleen voor paarden, rondje om de renbaan is matig interessant                         | Goed: sportaanbod gaat door het gehele gebied heen                                                               | Goed: park is (bijna) volledig toegankelijk                                                                                           | Goed: hele gebied begaanbaar/ veel sociale controle                                                                                   | Goed: grotendeels natuurlijk openbaar gebied                                                                                           |
| <b>Maatschappelijke baten</b>     | Programmatische invulling en toegevoegde waarde | Goed: doorzetten van de Renbaan biedt ruimte. Daarnaast mogelijkheden om te investeren in groen en recreatie | Goed: Doorzetten van de renbaan biedt ruimte. Daarnaast grote maatschappelijke meerwaarde door scouting en sport | Goed: Volop ruimte voor diverse maatschappelijke functies zoals groen, recreatie en verenigingsleven.                                 | Redelijk: wonen en maatschappelijk gaat niet altijd goed samen                                                                        | Goed: veel ruimte voor groen, maatschappelijke voorzieningen en werkgelegenheid. Deel van het gebied niet toegankelijk.                |
| <b>Mobiliteit</b>                 | Bereikbaarheid, parkeren en veiligheid          | Slecht: verkeershinder in het gebied blijft, evt kleine aanpassingen aan verkeersnetwerk                     | Redelijk: paardensport blijft, maar minder intensief                                                             | Redelijk: paardensport blijft, maar minder intensief                                                                                  | Goed: afname drukte op Waaldorperlaan, aansluiten op Landscheidingsweg (mogelijk ingewikkeld?)                                        | Goed: afname drukte op Waaldorperlaan, aansluiten op Landscheidingsweg (mogelijk ingewikkeld?)                                         |
| <b>Planologische haalbaarheid</b> | Binnen het Omgevingsplan                        | Goed: past binnen het Omgevingsplan                                                                          | Goed: minimale / geen aanpassingen benodigd vanuit het omgevingsplan                                             | Goed: minimale / geen aanpassingen benodigd vanuit het omgevingsplan                                                                  | Slecht: toekomstige aanpassing is noodzakelijk en is mogelijk een lang traject                                                        | Slecht: toekomstige aanpassing is noodzakelijk en is mogelijk een lang traject                                                         |



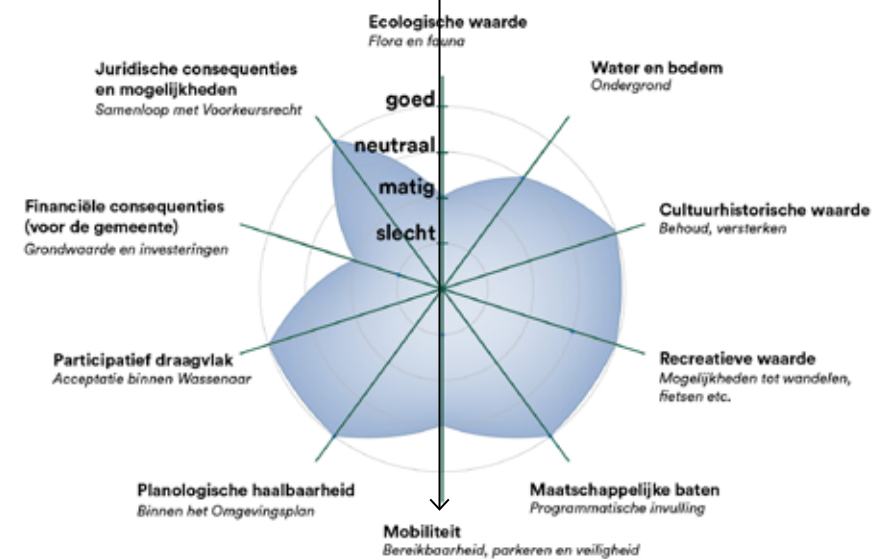
## STRATEGIE / FINANCIIEEL / JURIDISCH

| Criterium                                          | Toelichting op criterium     | Scenario 1<br>Moderisering renbaan                                                                                                                                                                                                   | Scenario 1B<br>Modernisering renbaan met sport                                                                                                                                                                     | Scenario 2<br>Park Duindigt                                                                                                                                                                                             | Scenario 3<br>Van draven naar leven                                                                                                                                                                                         | Appreciatie 1<br>Internationale veiligheidsinstelling                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Participatie / draagvlak</b>                    | Acceptatie binnen Wassenaar  | Goed: er is veel draagvlak voor het behoud van de renbaan. Bewoners, politiek en anderen staan hier achter.                                                                                                                          | Goed: er is veel draagvlak voor het behoud van de renbaan. Bewoners, politiek en anderen staan hier achter. Daarnaast wordt ingegaan op initiatieven                                                               | Redelijk: de renbaan verdwijnt. Dit brengt een negatieve reactie met zich mee. Echter kan de toevoeging van grote kwaliteit overtuigend zijn voor de buurt.                                                             | Matig: er is weinig draagvlak voor woningbouw op de locatie, zowel in de politiek als in de buurt. Dit betekent lange participatie en moeilijke gesprekken.                                                                 | Slecht: zal ook sterk afhankelijk zijn van de manier van communicatie                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Financiële consequenties (voor de gemeente)</b> | Grondwaarde en investeringen | Slecht: op korte termijn slopen, investeren en beheer/ exploitatiekosten. Op de lange termijn niet direct zicht op sluitende businesscase. Kosten alleen voor gemeente bij eigendom. Samenwerkingspartners nodig voor dragen lasten. | Matig: op korte termijn slopen, investeren en beheers/exploitatiekosten. Op de lange termijn niet direct zicht op sluitende businesscase. Kosten kunnen eventueel gedeeld worden met een exploitant van de Renbaan | Slecht: op korte termijn herstructurering en op lange termijn een vaste exploitatielasten. Mogelijk wel subsidies beschikbaar. Kosten alleen voor gemeente bij eigendom. Samenwerkingspartners nodig voor dragen lasten | Matig: eventuele grond-opbrengst mogelijk voor de gemeente bij eigendom van de locatie. Echter grondopbrengst beperkt, mogelijk negatief, risicoprofiel nog substantieel.                                                   | Matig: het plan voorziet in maximaal 75.000 m2 bebouwing en biedt ruimte aan ongeveer 5000 medewerkers. Opbrengst mogelijk voor de gemeente bij eigendom van de locatie. Echter uitkomst kent relatief grote bandbreedte. Risicoprofiel nog substantieel              |
| <b>Juridische consequenties en mogelijkheden</b>   | Samenloop met Voorkeursrecht | Goed: kan binnen het doel van het Voorkeursrecht (realisatie van moderniseringslocatie) via minnelijke verwerving of onteigening.                                                                                                    | Goed: kan binnen het doel van het Voorkeursrecht (realisatie van moderniseringslocatie) via minnelijke verwerving of onteigening.                                                                                  | Goed: kan binnen het doel van het Voorkeursrecht (realisatie van moderniseringslocatie) via minnelijke verwerving of onteigening.                                                                                       | Matig: geen mogelijkheid op korte termijn voor aanpassing bestemming door doel Voorkeursrecht. Lange termijn eventueel wel mogelijk. Wel mogelijk via de weg van minnelijke verwerving of het niet aankopen van de locatie. | Matig: geen mogelijkheid op korte termijn voor aanpassing bestemming door doel Voorkeursrecht. Lange termijn eventueel wel mogelijk. Wel mogelijk via de weg van minnelijke verwerving of het niet aankopen van de locatie. Samenwerking met het RVB is noodzakelijk. |

## SCENARIO 1: MODERNISERING RENBAAN



## SCENARIO 1B: MODERNISERING RENBAAN MET SPORT

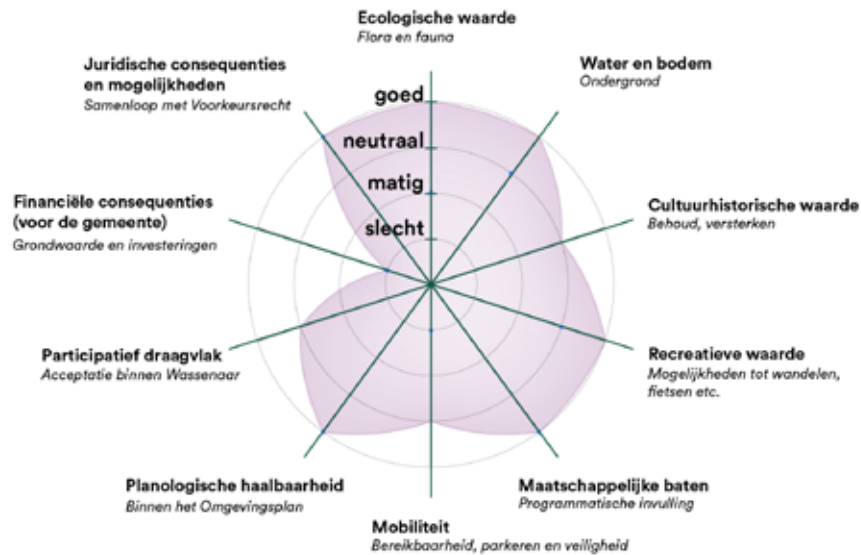


Gemeente Wassenaar verwerft Duindigt vanuit het breder maatschappelijk belang en niet als projectontwikkelaar. Afhankelijk van wat de toekomst brengt en wat de maatschappij vraagt, kan op een later moment een ontwikkelingsrichting gekozen worden. Zodra Nederland uit de stikstofcrisis komt, kan deze richting opgestart worden.

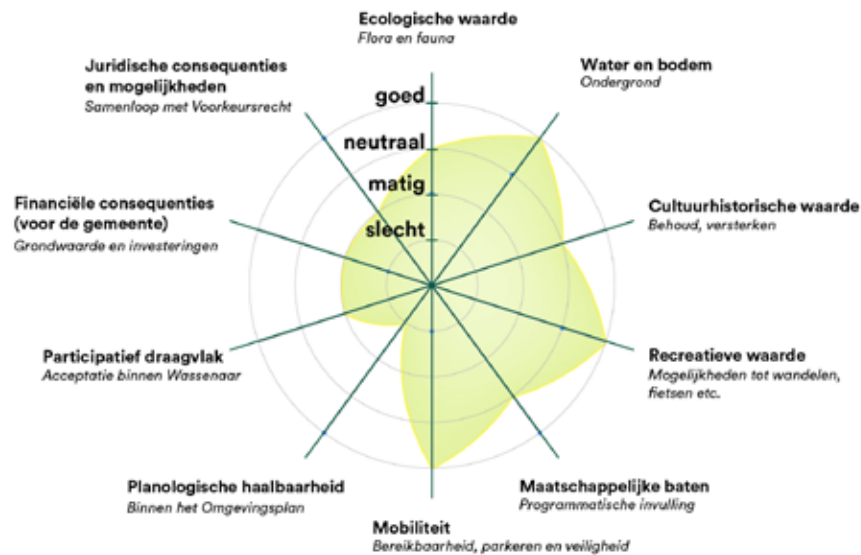
De scenario's zijn bedoeld om de breedte van mogelijkheden inzichtelijk te maken, maar niet bedoeld om direct een keuze te maken voor één ontwikkelingsrichting. Door voor het gebied een langetermijn-doel en mogelijke alternatieven voor ogen te houden, kunnen op de kortere termijn altijd 'no regret'-maatregelen worden genomen. Zo kan het gebied dynamisch worden ontwikkeld, zonder het gebied 'op slot' te zetten. Voor een dergelijke spreiding in tijd is in de hoofdrapportage een voorstel gedaan.



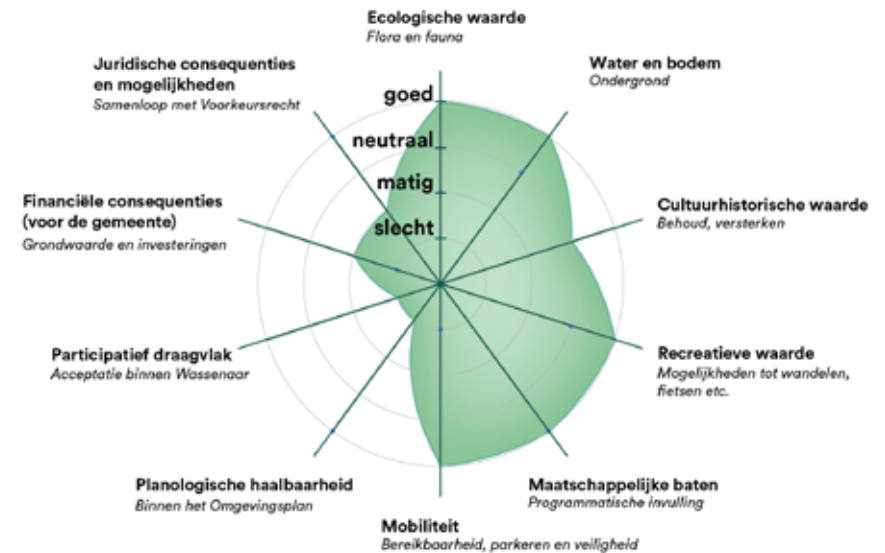
## SCENARIO 2: PARK DUINDIGT



## SCENARIO 3: VAN DRAVEN NAAR LEVEN



## APPRECIATIE: INTERNATIONALE VEILIGHEIDINSTELLING



# Bosch Slabbers



© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en BoschSlabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. of AKRO consult.

BoschSlabbers en AKRO hebben bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011).

BoschSlabbers en AKRO hebben met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met BoschSlabbers of AKRO.





# Bosch Slabbers



## **Den Haag**

1e Sweelinckstraat 30  
2517 GD Den Haag  
T 070 3554407  
denhaag@bsla.nl

## **Bergen op Zoom**

De Statie 3  
4611 CZ Bergen op Zoom  
T 0118 592288  
bergenopzoom@bsla.nl

## **Arnhem**

Coehoornstraat 74-7  
6811 LA Arnhem  
T 0343 769223  
arnhem@bsla.nl

## **Leidschendam**

Overgoo 6  
2266 JZ Leidschendam  
T 070 3262623

## **Eindhoven**

Melkfabriekstraat 11-B  
5613 MW Eindhoven  
T 040 3030609

info@akroconsult.nl

[boschslabbers.nl](https://boschslabbers.nl)

[akroconsult.nl](https://akroconsult.nl)