

Burgerinitiatief Park Damzigt



21 november 2022

Stichting Platform Duurzaam LV

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Geschiedenis en huidige situatie (oud) Damzigt.....	4
3. Voortgang van de ontwikkeling van KPP (Q1 2022).....	6
4. Toekomstvisie voor “Park Damzigt” en KPP	7
5. Onderbouwing Visie	8
6. Rollen van de gemeente LV, de bewoners en andere stakeholders.....	10
7. Voorlopig stappenplan naar realisatie van de Visie.....	11
8. Financiële overwegingen	12
9. Verzoek aan de Raad.....	13
10. Slotwoord en samenvatting	14

Afbeeldingen Voorzijde:

zicht op KPP of “Damzigt” vanaf de Vlietweg in 1803 (H. van der Lee, Gemeentearchief LV) en 2021 (Google maps)

1. Inleiding

De Stichting Duurzaam Leidschendam Voorburg en een groot aantal buurtbewoners zouden graag zien dat er in Klein Plaspoel Polder (KPP) een park wordt gerealiseerd. Ze willen dat in een formeel burgerinitiatief onder de aandacht brengen van de Gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg. In deze startnotitie worden het burgerinitiatief en de achtergronden daarvan nader uiteengezet.

Onder de bouwplannen voor Klein Plaspoel Polder (KPP) in Voorburg vallen meerdere deellocaties, die vrijwel alle (grotendeels) liggen binnen de contouren van het voormalige landgoed (buitenplaats) Damzigt.

Stichting Duurzaam LV en Stichting Mooi Voorburg pleiten voor een **park van ca 1 hectare op deellocatie 4** van het KPP project.

De hoofdreden om nu te pleiten voor een stadspark langs de Vliet op deze locatie van KPP (ruwweg het oude terrein van de Mebin betoncentrale) is gelegen in de geplande zeer hoge bebouwingsgraad van de overige deellocaties, waarbij de eerder afgesproken spelregels t.a.v. de bebouwing per hectare ruimschoots worden overschreden (Spelregels KPP 2018). Dit vraagt om compensatie in een ander deelgebied. Ook klimaatverandering, hittestress, verlies aan biodiversiteit en het belang van een kwalitatief hoogwaardig leefklimaat vereisen compensatie van deze overschrijding met extra veel groen op deze deellocatie van KPP.

Dit park is des te meer wenselijk omdat dit een unieke kans is om recht te doen aan de geschiedenis van deze locatie in de historische Vlietzone. Op deze locatie in de Vlietzone lag gedurende honderden jaren het beeldbepalende landgoed Damzigt op een terrein van 6 hectare met grote cultuurhistorische en natuurhistorische waarde. Een natuurlijk park in de traditie van de Engelse landgoed parken van de Zocher's (zoals park Vreugd en Rust bij Voorburg centrum) zal enorm bijdragen aan de leefbaarheid en de waarde van KPP en het nabijgelegen Leidschendam centrum gebied.

Achtereenvolgens worden de achtergronden, de visie (met ontwerp-opties en deel voorstellen), de organisatie, de financiën en de uitvoeringsaspecten besproken in de startnotitie bij het burgerinitiatief Park Damzigt.

De raad wordt in eerste instantie gevraagd om in te stemmen met een haalbaarheidsstudie met parkontwerp voor Park Damzigt op deellocatie 4 van KPP, daarbij overwegende dat de bebouwingsdichtheid in de overige deelgebieden heel veel hoger is dan waar de raad in 2018 mee heeft ingestemd.

2. Geschiedenis en huidige situatie (oud) Damzigt

Geschiedenis

Onder de bouwplannen voor Klein Plaspoel Polder (KPP) vallen meerdere deellocaties, die vrijwel alle (grotendeels) liggen binnen de contouren van het voormalige landgoed (buitenplaats) Damzigt. Op een bijna 6 hectare groot terrein lag tussen 1682 en circa 1850 de buitenplaats Damzigt, terwijl het gebied eerder al (tenminste vanaf 1435) plaats bood aan een boerenhoeve op het duinzand, en het vanaf 1850 nog ongeveer een eeuw gastvrijheid bood aan de tuinbouw. Pas daarna verrees de stenige vlakte zoals onze naoorlogse generatie het gebied voor ogen heeft. Hieronder volgt een korte beschrijving van de opzet en ontwikkeling van de buitenplaats Damzigt, omdat hier bruikbare aanknopingspunten liggen voor de inrichting van het voorziene deelgebied 4.

De beschrijving is gebaseerd op de zeer leeswaardige studie getiteld 'Damsigt, een wijk apart', Historisch Voorburg, jaargang 22, Nummer 1 / 2. Hierin vinden we over de geschiedenis van buitenplaats Damzigt het volgende: in 1682 werden twee boerenhofstedes, gelegen onmiddellijk naast en westelijk van de toentertijd nog grotendeels uit duin bestaande Landscheiding tussen Rijnland en Delfland, samen met hooibergen, een rosmolen en 6 morgen land (ca 5 hectare) verkocht aan een zekere Gualtherus Donck uit Den Haag. Hij maakte er een buitenplaats van en noemde het, vanwege het uitzicht op de nabij gelegen Leidschen dam, 'Damsigt', dat later veelal werd geschreven als 'Damzigt'. Bij doorverkoop in 1706 aan Nicolaas van Amerongen, ook uit Den Haag, is al sprake van een herenhuis, een tuinmanshuis, een koetshuis, stallen, een speelhuis aan de Vliet, tuinen, boomgaarden, singels, lanen en wei- en hooiland. Op een kaart van Kruikius uit 1712 is Damzigt naast landgoed Leeuwensteyn ingetekend, met voor die tijd typerende rechthoekige percelen. Waarschijnlijk waren de tuinen toen nog vooral boomgaarden en moestuinen, die bedoeld waren als nutstuin. Ook was inmiddels een stenen koepel aan de Vliet geplaatst. In 1719 reeds werd, na het overlijden van Van Amerongen, het inmiddels deftige landgoed, inclusief faisanterie en orangerie, verkocht aan de zeer welgestelde W.H. Van Schuylenburch, die ook een groot pand aan de Lange Voorhout bezat. Diens broer Cornelis bewoonde een nog steeds bekend monumentaal pand aan de Lange Vijverberg. Beide broers kunnen worden beschouwd als 'regenten' in de klassieke zin des woords. Nu brak voor Damzigt een glorietijd aan. Het herenhuis telde uiteindelijk 24 kamers. De tuinen waren geheel naar 18e eeuwse mode ingericht, met veel exoten. Hiervan bestaat echter geen beplantingslijst. In de loop der tijd vererft het landgoed enige malen. In 1800 vererft het naar Aletta le Jeu, gehuwd met een baron van Boetzelaer. Het geheel wordt uitgebreid met een boerenhofstede, genaamd Klein Damzigt, aan de zuidoostelijke zijde van de buitenplaats. In 1817 wordt het hele landgoed verhuurd aan de Rotterdamse koopman Adriaan Pietersz. van Swieten, die het in 1833 koopt. In 1832 wordt het landgoed, inmiddels 'Maison de Damzigt' genaamd, met bijgebouwen en terreinen volledig beschreven in het kersverse kadaster. Er is nu ook sprake van **bos als 'lustplaats'**, geheel in de stijl van de Romantiek met **kronkelpaden**. Ook worden vermeld een **boomgaard, bos hakhout, vijvers en sloten**, alsmede twee markante koepels op de grens met Veur. Een bij de Straatweg en een grote achthoekige koepel, met 45 m² grondoppervlak en 8 meter hoog, nog steeds bekend als de Damzigt koepel, bij de Vliet. In 1845, na het overlijden van Adriaan van Swieten, luidt de bel voor de laatste ronde van het landgoed. Erfgenaam Pieter van Swieten verkoopt eerst **361 hoge bomen, waaronder essen, elzen, iepen, beuken, wilgen, lindes en populieren**. In 1846 wordt het grote huis gesloopt en als sloopmaterialen verkocht. In 1848 verhuist de grote koepel naar het St Agatha kerkhof in Veur, waar deze nog circa 120 jaar dienst heeft gedaan als aula. Daarna vindt de koepel een roemloos einde op de gemeentewerf. Gelukkig zijn er wel de bouwtekeningen van de koepel bewaard gebleven. Na 1846 vindt een opdeling van het grote perceel plaats. Er worden verschillende **warmoezerijen (tuinderijen, waaronder glastuinbouw)** gevestigd. In 1919 wordt een strook grond, pal langs de grens met Veur, verkocht aan de gemeente Voorburg, die er haar gemeentereiniging vestigt. Vanaf 1925 verrijst aan de overkant van het Oosteinde de nieuwbouwwijk Damzigt. Na de oorlog slaat de 'vooruitgang' verder toe. Eerst verrijst er een betoncentrale op een door de gemeente gekochte strook grond langs de Vliet. In 1962 moeten de laatste tuinders het veld ruimen en worden oa. de Damzigtflat en een benzinstation gerealiseerd. Dan is de stenige vlakte, zoals de naoorlogse generatie de Klein Plaspoelpolder kent, compleet.

Het oude Damzigt landgoed biedt inspiratie voor een aan te leggen Damzigt park. (mogelijke elementen zijn hierboven onderstreept)

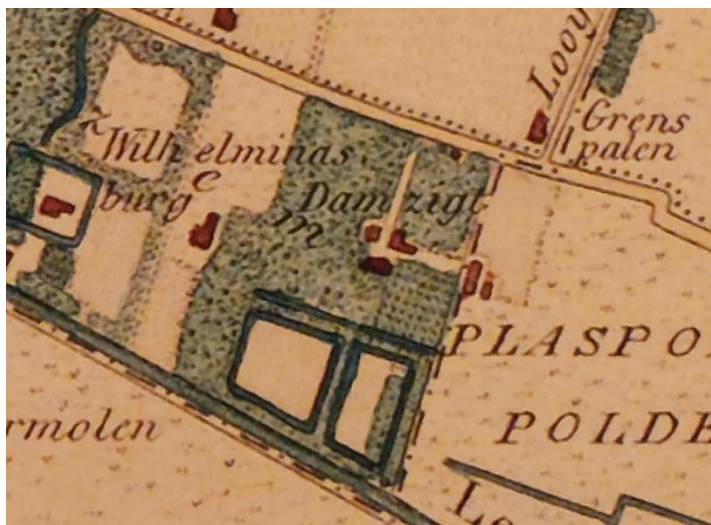
Huidige situatie

Anno 2021 zijn de gemeentewerf en de betoncentrale van Mebin al verdwenen en het Total kantoorgebouw wordt gesloopt. Van het gering aantal bomen dat er was zijn nu ca 100 bomen gekapt Volgens de plannen van de gemeente Leidschendam-Voorburg komt er een woonwijk met tussen de bebouwing wadi's en tamelijk veel groen. Ook is een plekje ingeruimd voor een opnieuw op te bouwen Damzigtkoepel. **Echter, de voorziene bebouwingsgraad met over de 600**

woningen (waarvan meer dan 500 appartementen) op ca 5 hectare is erg hoog en veel hoger dan de max. 40 woningen per hectare, die genoemd worden in de, in 2018 door de raad goedgekeurde, spelregels. Er zijn verder geen plannen voor een park van enige omvang, dat zowel het groene hart zou kunnen zijn voor het steeds meer verstedelijkte Leidschendam centrum en de wijk KKP. Dit terwijl door de afgewezen plannen voor een school en een brug daar nu toch wel ruimte voor zou moeten zijn. Deelgebied 4 is gemeentegrond en wordt in afwachting van een ontwikkeling tijdelijk groen ingevuld.



LUCHTFOTO KLEIN PLASPOELPOLDER (Google Maps)
Ten Zuidwesten van het Libanon Tribunaal
Bij benadering aangegeven in blauw: landgoed Damzicht.



KAART DAMZIGT (van der Nooda uit 1849)
(overgenomen uit "Damsigt, een wijk apart")
Vanuit de woningen liep een mooie tuinmuur naar het ZO

Nog lang na het verdwijnen van het grote landhuis, waren het koetshuis en de tuinderswoning (bij de "D" van "Damzicht" op de topografische kaart uit 1934), tot de afbraak in de zestiger jaren, in gebruik bij de tuinders met teelt op de koude grond, in zgn. "éénruiters" en in kassen. Ook op het oorspronkelijke landgoed werd er veel verbouwd. Dit was een plek waar tuinbouw en kassen een plek hadden naast een uitgebreid landgoed park.



SITUATIE IN 1933 (Topografische Dienst 1934)

Op de kaarten en in beschrijvingen van het landgoed vinden we aan het eind van een lange oprijlaan met bomen een landhuis met de bovengenoemde tuinmanswoning met koetshuis, alsook zgn. speelhuizen of theekoepels respectievelijk in het NO aan het Oosteinde en in het ZO aan de Vliet. Vanuit het koetshuis liep een tuinmuur naar het noordoosten. Tot ver in de twintigste eeuw zijn de structuren nog zichtbaar, met daarnaast de latere kassen van de tuinderijen.

3. Voortgang van de ontwikkeling van KPP (Q1 2022)

Projectontwikkeling

Er liggen nu door de raad goedgekeurde plannen om het gebied in stappen/deelgebieden te ontwikkelen tot een “rustig stedelijk woonmilieu”(Chw Omgevingsplan en Spelregels 2018) In de onderstaande afbeeldingen zijn de fases met de voorziene bebouwing weergegeven. Het in blauw aangegeven deelgebied 3a is al in een vergevorderd stadium van planning. Voor de invulling van het gele gebied 3b wordt besproken met een ontwikkelaar over grondgebonden woningen (maar de gemeente grond is nog niet verkocht) en voor deelgebied 4 aan de Vliet is er nog geen contact met een ontwikkelaar. Als de maximum woon- “belasting” per gebied wordt opgeteld komt dit uit op 606 woningen met voornamelijk appartementen en naar het zich laat aanzien neemt een ontwikkelaar ook in elk deelgebied de maximum ruimte.

Er loopt in het project verder een proces met een ingehuurd landschapsarchitect om inhoud te geven aan de openbare ruimte tussen de deelgebieden (deelgebied 5) met aandacht voor ecologie. In het ZW en ZO is er voorzien in groene hoeken aansluitend op een 20 m zone met een wandelpad langs de Vliet, maar er is niet voorzien in een park.



Geplande invulling van het Damzigt gebied in KPP met in totaal tot 606 woningen op minder dan 5 hectare.

Uit het Chw Bestemmingsplan blijkt dat in deelgebied 4 de maximale geluids-ontheffingswaarde van 53 Db wordt overschreden en dat in een groot deel van het hele gebied ook de voorkeurswaarde van 48dB wordt overschreden. Dit zal invloed moeten hebben op de invulling van vooral deelgebied 4.

Gerelateerde initiatieven

In een organisatorisch losstaand initiatief (naast het burgerinitiatief park Damzigt) wordt er op instigatie van werkgroep Oud- Damsigt gekeken naar het (terug)plaatsen van een kopie van de Damsigtkoepel. Deze zou een natuurlijke plek krijgen in de nu al (vanwege de aanwezige hoofdwaterleiding) vrijgehouden Zuidoost hoek van het Damzigt gebied.

Verder zijn er vanuit Mooi Voorburg ook ideeën voor een mooie 18^e eeuwse landgoed kas of orangerie om zo de kans voor horeca gebruik te vergroten. Het zou passen in het concept van een landgoed park in de KPP ontwikkeling om een plek te geven aan een kas voor de buurt in de stijl van een landgoed kas uit de 18^e eeuw en/of aan een tuinbouw kas uit het begin van de 20^e eeuw.

In het project KPP wordt er ook al gedacht aan een kleiner groen gebied met een mogelijkheid van een kas en/of moestuin tussen de Johan David Zocher straat en de Cornelis Voorhoeve laan, vlak bij de fietsbrug over de Vliet. Dit zou kunnen aansluiten op het landgoed park Damzigt.

4. Toekomstvisie voor “Park Damzigt” en KPP

We verheugen ons in de groene woongemeente Leidschendam Voorburg in de aanwezigheid van veel bomen, parken en meer dan 75 m²/groen per hectare. In vrijwel alle beleidsdocumenten over het wonen in onze gemeente komt naar voren dat we het groen willen behouden en versterken. Ook als we nieuwe wijken bouwen willen we hierop voortbouwen en niet het groen afbreken dat onze gemeente aantrekkelijk maakt. Er is plaats voor nieuwe woningen, maar in een dichtheid die past bij onze gemeente en met een hoeveelheid groen en bomen, die in verhouding is met de hoeveelheid nieuwbouw. Alle relevante beleidsdocumenten in LV vragen om “behouden en liefst versterken” in plaats van verdunnen van het groen.

We zien dat er in het project KPP ambities zijn om een duurzame wijk neer te zetten en dat wordt o.a. vormgegeven in een framework van groene corridors met ecologische kwaliteit. In deze stroken liggen ook de langzaam verkeer routes. We kunnen alleen vaststellen, dat de stroken smal zijn en dat het totale oppervlakte groen niet in verhouding is met het aantal woningen. De woningdichtheid lijkt op die van een banlieu in Parijs en niet op die van het rustig stedelijke milieu in Leidschendam-Voorburg. Er lijkt geen recht te worden gedaan aan het feit dat, er voor de leefbaarheid voor mensen en voor de ontwikkeling van echte biodiversiteit, het een noodzaak is dat er ruimte is voor een groter oppervlak aansluitend groen van minstens 1 hectare: oftewel een park!

Wat Leidschendam-Voorburg nog meer aantrekkelijk maakt is de cultuur-historische context, die zichtbaar wordt in landschaps parken aan de Vliet. Mensen voelen zich thuis en wortelen zich als de geschiedenis zichtbaar is in hun omgeving. Daarom ligt het voor de hand om bij de opbouw van het park inspiratie te zoeken in het Landgoed Damzigt, dat eeuwen lang hier de oevers van de Vliet sierde. Dit temeer omdat er ook al andere initiatieven zijn, zoals de Damzigt koepel en een kas, die voortbouwen op de geschiedenis van deze plek en die naadloos kunnen aansluiten bij Park Damzigt.

Zoals we in de beschrijving van het oude park Damzigt zagen, waren er toen veel inheemse boomsoorten (waarmee ook nu de grootste bijdrage kan worden geleverd aan het broodnodige herstel van de biodiversiteit in onze gemeente en die hittestress voorkomen), vijvers (voor biotopen en wateropslag) en bloemenperken/weides (voor insecten en vogels). Verder waren er ook kassen, moestuinen, een fazanterie, kronkelpaden en tuinmuren en veel elementen, die aansloten op het gedachtegoed van tuinarchitect Johan David Zocher, die ooit ook Vreugd en Rust heeft ontworpen, en naar wie nota bene een straat aan de rand van de Klein Plaspoelpolder is vernoemd!

Gezien de vele bebouwing en het relatief kleine oppervlak in deelgebied 4, zou het streven zijn, om het in zijn geheel als park te bestemmen, tevens als geluid en stof barrière naar de drukke wegen aan de overkant van de Vliet. Als er dan toch gebouwd moet worden, dan wellicht een kleiner gebouw in de vorm van een Landhuis Damzigt, dat gebruik kan worden voor horeca, kantoor of andere publieke functies, met daarom heen het Damzigt park. (een vergelijkbaar plan met het landgoed park dat in het project Vlietvoorde wordt voorzien)

Onze visie is dat de bewoners van KPP en Leidschendam centrum binnen 300 m van hun woning kunnen wandelen en recreëren onder parkbomen en aan vijvers of andere water structuren, zoals de bewoners van Voorburg centrum in Vreugd en Rust terecht kunnen, maar dan met nog meer aandacht voor biodiversiteit en natuurkwaliteit. Een plek waar het goed toeven is, terwijl ze de vogels horen fluiten, de eekhoortjes zien foerageren en de kinderen spelen of volwassenen oefenen in een groene speelweide. Anderen genieten een drankje op het terras van de Damzigt koepel en wellicht leggen sloepjes aan om al dat moois te bewonderen.

Het kan ook een plek zijn waar lokale bewoners samen komen om in de moestuin of kas te werken en hun eigen groente en bloemen kweken, zoals dit jarenlang in de tuin van het landgoed en de warmoezerijen gebeurde.

Zo wordt KPP geen opbergplek van mensen, maar een plek waar mensen in harmonie met natuur en geschiedenis wonen en samenleven.

5. Onderbouwing Visie

Groen is essentieel voor de beoogde leefbaarheid van een buurt. De aanwezigheid van **aaneensluitend groen** middels parken en doorlopende bomen rijen voorkomt hittestress, zorgt voor biodiversiteit, opslag van water, verbetering van luchtkwaliteit (stof, O₂, NO_x), geluidsreductie, opslag van CO₂ en een prettige leefomgeving. Het past ook bij het groene karakter van onze gemeente. We refereren hierbij aan het manifest:

[Manifest-iedereen-heeft-recht-op-een-groene-samenleving-digitaal.pdf \(steenbreek.nl\)](#)

Naast een aantal punten uit het manifest, die gedeeltelijk ook al in het spelregelkaart document werden meegenomen, wijzen we op de breed ondersteunde norm van **75 m² groen per woning** en **minstens 1 ha park binnen 300 m** van de woningen.

Specifiek voor deze locatie is een park gewenst omdat:

1. Door een brede strook van 50-100 meter breedte te beplanten met struiken en bomen, er een visuele en fysieke afscheiding ontstaat tussen de wijk en de N14, de Vlietweg en de A4 en daardoor worden de achterliggende huizen afgeschermd van luchtvervuiling (fijnstof) en verkeersgeluid. Het is vastgesteld dat vooral in deelgebied 4 er een te hoog geluidsniveau is (boven de maximum ontheffingswaarde van 53dB) voor de bestemming wonen en een parkbos zou dan een effectieve afscherming geven.
2. Er zijn al te veel woningen gepland voor een rustige stedelijke omgeving, zoals aangegeven in de door de Gemeenteraad in 2018 goedgekeurde spelregels (in plaats van het aangegeven aantal woningen van 35-40 per hectare, worden we nu meer dan 100 woningen per hectare geprojecteerd) Er wordt gekozen voor gestapelde bouw en daarbij ook een groter bouwvlak dan wat zou horen bij 40 woningen met ook een afnamen van het groen per hectare (en niet alleen per woning)
3. Er komt geen brug en geen school; de vrijgekomen ruimte moet niet automatisch worden omgezet in appartement complexen.
4. Het gebied van het oude Damzicht in de KPP valt wat betreft Groenbeheer onder het "Groenbeheerplan Damsigt e.o". In Damsigt e.o.(Raadhuiskwartier, Kleurenbuurt, Sijtwende Z en Park Leeuwensteijn) wonen nu ca 7000 mensen. Met de plannen in KPP deelgebied 2-4 neemt het bewonersaantal met ca 20 % toe. In de wijk Damsigt zelf wonen 385 huishoudens. Met 64% paren, waarvan 33% nu met kinderen, wonen relatief veel kinderen in Damsigt e.o. en dat zal naar verwachting in een hele nieuwe wijk niet minder worden, ook gezien dat er 15% sociale woningbouw moet komen en 15% huurhuizen voor middeninkomens. Een groter areaal verblijfsgroen, waar ook wat te beleven valt, in de nabijheid van de woningen, zal voor deze groep in het bijzonder belangrijk zijn.
5. De ontwikkeling sluit zo beter aan op de omliggende wijken: aan de ene kant het historische park Leeuwenstein en aan de andere kant het Damcentrum en grondgebonden woningen in de deelgebieden 1a en 1b. De spelregels zeggen dat er gestreefd wordt naar een rustig stedelijk woonmilieu passend bij de omringende wijken.
6. Zoals ook is voorgesteld door Stichting Duurzaam Leidschendam Voorburg, zouden er minsten 800 bomen per jaar netto moeten worden bij geplant in onze gemeente; de bomen in park Damzicht zouden substantieel aan dit doel bijdragen. Dit is ook verder uitgewerkt in de Toekomstvisie Groen Stichting Duurzaam LV: [Stichting Duurzaam Leidschendam-Voorburg \(duurzaamleidschendamvoorburg.nl\)](#)

Bomen hebben naast de boven genoemde voordelen ook nog speciaal een effect op:

- a. Het verminderen van hittestress. De lokale temperatuur kan een tiental graden lager zijn dan zonder bomen.
 - b. Het opnemen van grotere hoeveelheden CO₂.
 - c. Het vasthouden van water in droge tijden.
 - d. Damping van omgevingsgeluid.
 - e. Zuiveren van de lucht van fijnstof en andere schadelijke stoffen.
7. Het belang van groen, de aan te leggen normen en hoe dit kan worden vormgegeven worden uitgewerkt in het manifest "iedereen heeft recht op een groene leefomgeving"; het belang van [bloemenweides](#) wordt verder onderbouwd in de volgende links: [Mini-stadsbosjes zijn goed voor de biodiversiteit - WUR](#) en [Leg een bloemenweide aan | IVN](#)

Bloemenweides:

- a. Bloemrijke weiden met struiken en borders besparen tijd en middelen, omdat er minder vaak gemaaid en bemest hoeft te worden.

- b. Een juiste combinatie van soorten verdragen natte en droge tijden en geven een begroeiing, die langdurig hun esthetische waarde behouden.
 - c. Een weelderige begroeiing bevordert de luchtkwaliteit en vermindert hittestress
 - d. Een gevarieerde beplanting met bomen en struiken geven een ecosysteem met biodiversiteit, met onderdak voor insecten, vogels en kleine zoogdieren.
 - e. Bloemen en groen hebben een therapeutisch effect en in groene wijken voelen mensen zich gezonder .
8. Voor de onderbouwing van de cultuurhistorisch waarde van dit gebied verwijzen we naar de uitgebreide en gedegen publicaties van stichting Mooi Voorburg, de Historisch vereniging Voorburg en de Werkgroep Oud Damsigt en met name het boek: "Damsigt een wijk apart".

6. Rollen van de gemeente LV, de bewoners en andere stakeholders

Omdat de wijk nog gebouwd moet worden is het nog onduidelijk wat er voor “kracht” zal zijn voor het opzetten en beheren van deelinitiatieven in een openbaar buurtpark. Wel kan er al op zoek gegaan worden naar supporters en deelnemers in de omringende wijken.

De hulp van de gemeente is nadrukkelijk gevraagd om het plan op te zetten, de plannen uit te voeren en het beheer te overzien. In elk van deze drie stappen moeten er zo veel mogelijk instap mogelijkheden zijn om mee te denken en te werken, maar het frame moet van de gemeente komen. Het is wel een doelstelling om de sociale cohesie te bevorderen, maar het “zo veel mogelijk zelf doen” moet geen doel op zich worden. Gedacht kan worden aan het opzetten van een framework van een park met moestuin of bloemen perkjes en het dan uitgeven van deelstukjes aan belangstellenden. De gemeente geeft de structuur en de bewoners doen wat behapbaar is. Als er dan later een vereniging uit bestaat, die een deel zelf gaat beheren is dan winst.

7. Voorlopig stappenplan naar realisatie van de Visie

1. INITIATIE

- a. Startnotitie opstellen en doorspreken met de initiatiefnemers
- b. Inventarisatie van wie verder er bij het Burgerinitiatief zou kunnen worden betrokken (denk aan bewonerscommissies, VVEs, Buurtverenigingen, etc)
- c. Onderzoeken of er partners zijn om een deel van het beheer, evtl bij wijze van natuur educatie, op zich te nemen. (denk aan bewoners en nabij gelegen scholen)
- d. Feedback en steun verwerven van bewoners commissies van omwonenden en de buurt. Eventueel aanpassen van de startnotitie naar aanleiding van alle feedback. (denk aan aanvullende ideeën, bezwaren, aanbod om aan deelinitiatieven deel te nemen)
- e. Overleg met KPP project organisatie. Inventarisatie van hun bezwaren en ideeën. (proberen te begrijpen wat wensen en bezwaren zijn en zoeken naar een win-win situatie)
- f. Feedback vragen van Groen en Stadsbeheer in de gemeente.
Wat voor mogelijkheden, bezwaren en oplossingen zien zij?
Wat voor middelen moet de raad geven om dit mogelijk te maken? .
Eventueel aanpassen van de startnotitie naar aanleiding van de feedback.
(denk aan overleg met Renee Priem)
- g. Verzamelen handtekeningen op het uiteindelijke Burgerinitiatief formulier.
- h. Vooroverleg met raadsleden.
- i. Indienen van het burgerinitiatief bij de griffie met de aangepaste start notitie.

2. UITWERKING PLANNEN

- a. Werkgroep die in overleg met de gemeente landschapsarchitect een masterplan uitwerkt voor Park Damzigt.
- b. Uitwerken van de kosten
- c. Uitwerken van een Financieringsplan en vaststellen traject voor toestemmingen en vergunningen.
- d. Uitwerking plan voor de uitvoering en beheer.
- e. Verder definiëren van de deelinitiatieven. (minibos, moestuin, bloemenweide, padenstructuur, algehele parkinrichting, bomenplan, etc.)
- f. Bepalen volgorde en tijdsplan van de deel-initiatieven
- g. Organisatie structuur. Opzetten van werkgroepen.
- h. Voor het geheel en/of per deel initiatief:
 - i. Organisatie en verantwoordelijkheden bepalen voor (1) ontwerp, (2) uitvoering en (3) beheer.
 - ii. Begroting maken
 - iii. Financieringsmogelijkheden onderzoeken en Subsidies aanvragen.
 - iv. Uitwerking beplantingsplan en ontwerp-tekening
 - v. Bepalen benodigde materialen
 1. Zaden en planten
 2. Gereedschappen
 3. Stenen en/of hout voor omheiningen en paden
 4. Inhuur van werkzaamheden
 - vi. Onderhoudsplan en organisatie van onderhoud afspreken

3. UITVOERING

- a. Werkgroep voor uitvoering opstarten
- b. Planning; tijdsplan en takenverdeling
- c. Communicatie plan met omwonenden, partners, gemeente, pers en uitvoerenden
- d. Afspraken maken met third parties
- e. Materialen bestellen
- f. Werkdagen
 - i. Catering en verzorging
 - ii. Supervisie
 - iii. Public Relations
- g. Openingsceremonie
- h. Maken en organiseren van beheerplannen

8. Financiële overwegingen

In deelgebied 4 is er al voorzien in een groene strook van 20 m langs de Vliet (ca 4000 m²) en er zijn kleine groengebieden aangewezen in de zuidoost hoek tegen de zandsloot (waar ook de koepel gedacht is) en in de ZW hoek bij de fietsbrug. (ca 1000 m²?) Deze delen kunnen integraal deel zijn van het park en drukken niet op de meerkosten van een Damsigt park. Als dit groen samen met het park wordt ontwikkeld is er ook een zekere synergie (en kostenbesparing) te verwachten, maar er zullen meerkosten zijn omdat het deel dat nu niet bebouwd wordt (ca 5000 m²) ook als park moet worden ingericht. De berekeningen in het groenbeheerplan Damsigt e.o geven een indicatie van de beheer kosten die daarbij zullen ontstaan. De oprichtingskosten worden geschat tussen de 200.000 en 500.000 Euro, afhankelijk van de invulling van het park (gebaseerd om een park in Hoogeveen van 3.8 ha, dat werd begroot op ca 7 ton en op het rekentool voor stadsparkaanleg van "parkomdehoek.nl".) Voor de eerste berekening gaan we uit van 400000 Euro meerkosten. Een haalbaarheids onderzoek met concept parkontwerp worden geschat op 25000 - 75000 Euro.

De grond van deelgebied 4 is in eigendom van de gemeente. Het niet verkopen van de grond als bouwgrond is de grootste "kostenpost". Als we er vanuit gaan, dat de grond tegen residuele grondwaarde aan een ontwikkelaar zou worden overgedragen (volgens de grondprijzenbrief 2021) en dat er 144 appartementen van 100 m² in 4-6 bouwlagen in deelgebied 4 zouden kunnen komen op 65% van het gebied (spelregelkaart en Chw Bestemmingsplan), derhalve op ca 4000 m² grond, dan zou de geschatte opbrengst tussen de 2 en 8 miljoen Euro zijn. Het feit dat er 15% sociale woningbouw en 15% middeldure huur moet komen, zal drukkend werken op de prijs. Voor de berekening gaan we uit van 5 miljoen Euro voor de grondwaarde. Dit kan in de haalbaarheidsstudie nader worden uitgezocht.

De bodemsanering is (vroeger dan oorspronkelijk voorzien) reeds uitgevoerd. In afwachting van het bouwrijp maken van de grond, zou er een voorlopige groen/recreatieve invulling aan het deelgebied 4 worden gegeven. Als nu besloten wordt om het gebied om te vormen tot een park, dat kunnen de besparingen in kosten voor de voorlopige invulling met groen en voor het bouwrijp maken worden gebruikt voor de oprichtingskosten van het park. Verder wordt er bespaard op het de infrastructuur voor woningbouw. Besparingen van 200.000 Euro lijken hier mogelijk.

In een raadsbrief van 26 oktober 2021 lezen we verder dat er in KPP een positief grond exploitatie resultaat wordt verwacht van ca 1 miljoen Euro. (zie tabel)

Het resultaat van alle grondexploitaties voor het MPG van de 2e herziening 2021 is circa € 4,34 miljoen (negatief) op eindwaarde. In de volgende tabel zijn de resultaten per grondexploitatie op eindwaarde weergegeven (afgerond op € 1.000).

Resultaat	Vlietvoorde	Rijnlandlaan	Klein Plaspoelpolder	Leidschendam Centrum	Totaal MPG
Kosten	€ 66.252.000	€ 1.574.000	€ 15.936.000	€ 3.621.000	€ 87.382.000
Opbrengsten	€ 61.867.000	€ 1.081.000	€ 17.009.000	€ 3.621.000	€ 83.578.000
Saldo nominaal	€ 4.385.000-	€ 493.000-	€ 1.073.000	€ -	€ 3.804.000-
Kosten- en opbrengstenindex	€ 743.000	€ 7.000-	€ 148.000-	€ -	€ 587.000
Saldo geïndexeerd	€ 3.642.000-	€ 501.000-	€ 925.000	€ -	€ 3.217.000-
Rente	€ 1.063.000-	€ 3.000	€ 60.000-	€ -	20.000-
Saldo op eindwaarde	€ 4.704.000-	€ 498.000-	€ 865.000	€ -	€ 37.000-

Omdat de onderhandelingen geheim zijn, zal de gemeente intern moeten bepalen wat het effect op de GREX wordt van het niet doorgaan van de verkoop, de besparingen op de infrastructuur kosten en de kosten voor het extra groenareaal in de openbare ruimte parkaanleg. Maar op basis van de bovengenoemde schattingen (4 ton park, 5 miljoen minder opbrengst, 2 ton besparing, 1 miljoen overschot GREX) zou er een tekort van 3,4 miljoen kunnen ontstaan.

Voor de compleetheit: in dezelfde raadsbrief wordt ook genoemd, dat er weliswaar een negatief exploitatie **risico** van ca 2 miljoen Euro is, maar ook dat er wordt onderhandeld over de anterieure overeenkomsten voor deelgebieden 3a en 3b om o.a. de kosten en de risico's af te dekken.

De initiatiefnemers van dit burgerinitiatief zien vooreerst het creëren van een evenwichtig en groen leefmilieu in een herontwikkelingsproject als een verantwoordelijkheid van de gemeente en de ontwikkelaar. Het voorstel is dan ook dat de oprichting van dit park in de grondexploitatie wordt opgenomen en wordt meegenomen in de onderhandelingen met de ontwikkelaars in dit gebied, die daar, naar het zich laat aanzien, meer dan 500 woningen gaan oprichten. **Het beschikbaar maken van een park van minstens 1 hectare en voldoende groen per woning, zou als een integraal deel van de herontwikkelingsopgave kunnen worden gezien, die dan ca 7000 Euro per woning van 100 m² zou kosten. Als alternatieve financiering kan ook worden gedacht aan private of zakelijke fundraising (crowd-funding, sponsoring) en tenslotte kan er als compromis gedacht worden aan het toelaten van de bouw van een passend landhuis-achtig gebouw.**

9. Verzoek aan de Raad

In eerste instantie is het verzoek aan de Raad en B&W om een haalbaarheidsstudie met parkontwerp en een financieringsplan voor Park Damsigt op deellocatie 4 van KPP uit te voeren dan wel te laten uitvoeren. Hierbij wordt de raad dringend gevraagd om mee te nemen dat de bebouwingsdichtheid in de overige deelgebieden meer dan 2.5 maal hoger is dan waar de raad in 2018 mee heeft ingestemd en dat er in een wijk naast “strokengroen” ook dringend behoefte is aan een groter vlak verblijfsgroen (een park!)

Het verzoek is dat de studie en het ontwerp worden uitgevoerd in samenwerking met de KPP project organisatie, Stadsbeheer, de omwonenden en de initiatiefnemers van het Burgerinitiatief Park Damzigt, zijnde Stichting Duurzaam LV en Stichting Mooi-Voorburg, en dat daarbij de in de Visie genoemde elementen, zoals een Engelse tuin met ecologisch karakter, een bloementuin, een kas, een moestuin, een tuinmuur, etc. worden meegenomen in het ontwerp. Eventueel kunnen meerdere alternatieven worden uitgewerkt, waaronder een alternatief met een “landhuis” in het park.

De uitkomsten van de studie met park ontwerp en financieringsplan, zullen t.z.t. de basis zijn voor een concreet en financieel onderbouwd investeringsverzoek aan de raad voor de totstandkoming van het park. Het voorstel is om voor de studie deels ook budget te zoeken bij het project KPP zelf, de ontwikkelaars van de andere deelgebieden in KPP en bij de middelen voor het wijkgroenstructuur plan en het wijkgroenbeheer. Verder zijn er op provincie en landelijk niveau verschillende subsidie mogelijkheden voor groenontwikkeling en projecten in de erfgoedlijnen. ([Subsidieregelingen - Provincie Zuid-Holland](#))

10. Slotwoord en samenvatting

De voormalige denkbeelden over de groenvoorzieningen in de steden en wijken (zoals een laantje met enkele boompjes en een grasveldjes met een paar boompjes erin als versiering) zijn gedateerd; men kan vandaag de dag natuur behandelen als decor, met een focus op het beperkte onderhoud. Steeds meer gemeentes staan open voor een andere meer duurzame manier om met stedelijk groen om te gaan. Dit resulteert in vele interessant projecten, waardoor we ons afvragen, waarom KPP niet meer ruimte biedt voor meer (ecologisch) groen per woning. Natuurlijk en toegankelijk stedelijk groen kan dan een belangrijke bijdrage leveren aan de fysieke en sociale leefbaarheid van de wijk.

We vragen om steun van de raad voor budget om in samenwerking met alle stakeholders een plan te maken voor minstens 1 hectare park Damzicht in deelgebied 4 in KPP ten behoeve van de hele wijk en het verstedelijkte Leidschendam centrum.