Raadsvoorstel Besluitvormend

Parkeervarianten plan Hortusplein Sassenheim, keuze Parkeervariant 2A als voorkeursvariant voor verdere planontwikkeling

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-168076
datum voorstel:	23 februari 2021
datum collegevergadering:	9 maart 2021
datum raadsvergadering:	22 april 2021
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Marlies Volten
behandelend ambtenaar:	Jan Zandstra
e-mailadres:	j.zandstra@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Parkeervariant 2A als voorkeursvariant voor de verdere planontwikkeling van het Hortusplein vast te stellen.

Inleiding
Het project Hortusplein omvat de herontwikkeling van het gebied aan de Westerstraat, Hortuslaan en Hortusplein in Sassenheim door Hoogvliet Beheer en Woonstichting Stek. Het programma bestaat uit:

- een nieuwe Hoogvliet-supermarkt (1.550m² bvo)
- een horecavoorziening (450m² bvo)
- 48 sociale huurappartementen
- 9 koopwoningen in het segment middelduur

Aan de terugkeer van de Hoogvlietsupermarkt is in de op 17 december in december jl. vastgestelde Centrumvisie prioriteit toegekend. Voor het project zijn 4 parkeervarianten ontwikkeld. De parkeervarianten zijn gepresenteerd in een beeldvormende raadssessie van 1 maart jl. De 4 parkeervarianten zijn:

Variant 1	Hortusplein
Variant 2A	Activering Kerkplein
Variant 2B	Activering Kerkplein, dekwoningen
Variant 3	Hortusplein met ondergronds parkeren

In de bijlage ‘Presentatie parkeervarianten Hortusplein’ d.d. 25 februari 2021 worden de parkeervarianten met voor- en nadelen behandeld. Uit de 4 parkeervarianten moet een keuze worden gemaakt om het plan verder te kunnen werken en in ontwikkeling te kunnen brengen. Ons college stelt op basis van een beoordeling op belangrijke aspecten zoals parkeerbalans, verblijfskwaliteit, duurzaamheid, kosten en realisatietijd voor parkeervariant 2A vast te stellen als voorkeursvariant voor de planontwikkeling van het

Hortusplein. De laatste twee genoemde aspecten raken zeer nadrukkelijk de haalbaarheid van het plan en het draagvlak bij de initiatiefnemers Hoogvliet en Stek.

Het betreft een vergelijking van 4 parkeervarianten waarbij belangrijk is de bestaande situatie in het plangebied niet uit het oog te verliezen. Het plan leidt ook in het geval van de basisvariant (parkeervariant 1) ten opzichte van de bestaande situatie tot een forse ruimtelijke en functionele kwaliteitsimpuls in de vorm van:

- vernieuwing en verduurzaming van de sociale woningvoorraad en toevoeging van extra woningen
- een supermarkt en horeca die aansluiten bij het kernwinkelgebied die als trekkers voor het winkelgebied kunnen fungeren
- een representatieve gevelwand aan het Kerkplein die de pleinwerking versterkt
- een nieuwe en functionele westelijke entree van het centrum
- een vernieuwde openbare ruimte met een heldere structuur

	Variant 1	**Variant 2A**	**Variant 2B**	**Variant 3**
+	groen parkeerplein overzichtelijk parkeerterrein/ duidelijke structuur centrum goede voorziening dorp versterking verblijfskwaliteit van het centrum aanzien van/zicht op de kerk wordt vergroot	overzichtelijk parkeerterrein/ duidelijke structuur centrum goede voorziening dorp versterking verblijfskwaliteit van het centrum aanzien van/zicht op de kerk wordt vergroot 41 parkeerplaatsen op het Kerkplein; meer verblijfsruimte	overzichtelijk parkeerterrein/ duidelijke structuur centrum goede voorziening dorp versterking verblijfskwaliteit van het centrum aanzien van/zicht op de kerk wordt vergroot	overzichtelijk parkeerterrein/ duidelijke structuur centrum goede voorziening dorp versterking verblijfskwaliteit van het centrum aanzien van/zicht op de kerk wordt vergroot
-	suboptimale impuls Kerkplein	minder toevoeging van groen op Hortusplein	minder toevoeging van groen op Hortusplein kwaliteit van dekwoningen is lager	minder toevoeging groen op Hortusplein hoge kosten en beperkte beschikbare financiële middelen realisatie en kwaliteit dekwoningen duurt langer en is technisch lastig

Bestaand kader en context

Hoogvliet Beheer, Woonstichting Stek en de gemeente hebben in 2015 een intentieovereenkomst gesloten gericht op de herontwikkeling van het gebied Westerstraat, Hortuslaan en Hortusplein aan de westzijde van het centrum van Sassenheim. In dit gebied bevinden zich enkele verouderde woonblokken van Woonstichting Stek en ook het gedateerde gebouw van de Hoogvliet-supermarkt.
De supermarkt is anticiperend op de herontwikkeling in 2015 tijdelijk uitgeplaatst naar de Koetsiersweg 7 in Sassenheim.

De herontwikkeling is gericht op vernieuwing en verduurzaming van de sociale woningvoorraad en terugkeer van de Hoogvliet-supermarkt naar het centrum op een plek die beter aansluit bij het kernwinkelgebied en een bijbehorende functionele en openbare ruimte met kwaliteit. De herontwikkeling kent een stevig fundament in de door uw raad eerder vastgestelde beleidsdocumenten als het bestemmingsplan Sassenheim Centrum (2013) en de gemeentelijke structuurvisie Teylingen 2030 'Duurzaam bloeiend' (2015). Het basisontwerp is ook opgenomen in de zeer recent door uw raad vastgestelde 'Centrumvisie Teylingen' (december 2020).

In de Centrumvisie is urgentie toegekend aan terugkeer van de supermarkt naar het centrum met aandacht voor het toevoegen van verblijfskwaliteit aan het Kerkplein en een goede en haalbare parkeeroplossing. In het kader van de Centrumvisie is uitvoerig onderzoek gedaan naar detailhandel, verkeer en parkeren. De uitkomsten waren mede relevant zijn voor het project en nu die zijn uitgekristalliseerd willen partijen de planontwikkeling voortvarend ter hand nemen. Een keuze uit de 4 ontwikkelde parkeervarianten maakt de weg vrij voor planuitwerking, contractvorming en (planologische) procedures.

Beoogd effect
Het vaststellen van parkeervariant 2A als voorkeursvariant voor de planontwikkeling van het Hortusplein gericht op een voortvarende ontwikkeling van het plan.

Argumenten

1.1 Parkeervariant 2A kent een sluitende parkeerbalans

Variant 2a kent een sluitende parkeerbalans conform de gemeentelijke Nota parkeerbeleid. Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen de eigen parkeerbehoefte kunnen opvangen op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Variant 2A voldoet daaraan, waarbij een deel van het huidige parkeren op het Kerkplein naar het nieuwe Hortusplein kan worden verplaatst zodat een kwaliteitsimpuls (activering) van het Kerkplein mogelijk wordt. Tegelijkertijd blijft aan de Hoofdstraatzijde een deel parkeren aanwezig, wat tegemoet komt aan wensen/behoeften van de ondernemers, de Protestantse Gemeente en omwonenden om loopafstanden te beperken.

Variant 2B kent een negatieve parkeerbalans (tekort 6 parkeerplaatsen).
De parkeerplaatsen van de dekwoningen in deze variant lenen zich niet voor dubbel gebruik met bezoekers van het winkelgebied. Deze variant valt daarmee eigenlijk af, een negatieve parkeerbalans is niet acceptabel op deze belangrijke plek in het centrum van Sassenheim. Daarnaast kunnen vraagtekens geplaats worden of dit type woningen stedenbouwkundig en architectonisch passend is op deze plek in het centrum.

Variant 3 (ondergrond parkeren) kent een positieve parkeerbalans met een overschot van 27 parkeerplaatsen. Uit parkeeronderzoek in het kader van de centrumvisie (De Groot Volker, 2019) blijkt echter dat het centrum op dit momentvoldoende parkeercapaciteit heeft. In de Centrumvisie wordt benoemd dat het voldoende is dat nieuwe plannen moeten uiteraard wel blijven voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen en hun eigen parkeervraag opvangen.

Hoewel de kwantitatieve noodzaak voor extra parkeerplaatsen zoals in variant 3 niet aanwezig is, kan er soms aanleiding zijn om 'op de groei' extra parkeerplaatsen aan te leggen al dan niet met instelling van een parkeerfond. Op basis van het actuele onderzoek naar detailhandel blijkt dat een dergelijk groeiperspectief echter niet aanwezig is voor het winkelgebied van Sassenheim. Daarnaast is gebleken dat plannen en ontwikkelingen in het centrum over het algemeen in hun parkeerbehoefte kunnen voorzien (résidence Rusthoff, Dirk-supermarkt, pand voormalige ABN AMRO, De Gouverneur, et cetera).

1.2 Parkeervariant 2A voegt ten opzichte van parkeervariant 1 extra verblijfskwaliteit toe aan het Kerkplein

In de Centrumvisie is de ambitie opgenomen bij de ontwikkeling van het Hortusplein aandacht te besteden aan de verblijfskwaliteit van het Kerkplein. Omdat in variant 2A een deel van het huidige parkeren op het Kerkplein naar het nieuwe Hortusplein kan worden verplaatst kan met een herinrichting van het Kerkplein een aanzienlijk deel van het Kerkplein vrij van parkeren worden gemaakt om daar verblijfskwaliteit toe te voegen, bijvoorbeeld in de vorm van een inrichting met bomen, straatmeubilair, kunstwerken e.d. Dit kan de functie van het Kerkplein als aantrekkelijke plek voor ontmoeting en verblijf versterken. Het plein behoudt de functie als plein voor de markt en standplaatsen.

Parkeervariant 1 heeft zoals eerder genoemd ook meerdere voordelen. Deze variant voorziet echter in parkeerplaatsen op het Kerkplein. Met variant 1 wordt daarom ten opzichte van variant 2A de kans voor het optimaliseren van de verblijfskwaliteit minder goed benut.

Parkeervariant 3 maakt een nog groter deel van het Kerkplein vrij van parkeren en kan daar nog meer verblijfskwaliteit toevoegen, maar de beoordeling van deze variant op de aspecten duurzaamheid, kosten en realisatietijd leidt tot een voorstel in het voordeel van parkeervariant 2A. Zie argumenten 1.3. t/m 1.5.

1.3 Parkeervariant 2A levert een duurzame kwaliteitsimpuls op voor het centrum

Het plan geeft zoals benoemd in de inleiding bij alle parkeervarianten een belangrijke, duurzame kwaliteitsimpuls aan het centrum van Sassenheim. Wel kunnen uit een oogpunt van duurzaamheid enkele aandachtspunten worden geplaatst bij de parkeervariant 3:

- Een overschot aan parkeerplaatsen voor autobezoek aan het centrum is lastig aan te merken als een duurzame keuze, dat vraagt eerder om het faciliteren van langzaam verkeer
- Een parkeergarage leidt tot verstening in de ondergrond, minder mogelijkheden voor groen/bomen boven de parkeerkelder en heeft mogelijk effecten op het gebied van (grond)waterhuishouding en klimaatadaptatie, e.d.

Dit hoeft geen absolute blokkade voor een ondergrondse parkeervoorziening te vormen, maar de kanttekeningen zijn wel relevant en vragen onderzoek en afweging.

1.4 Parkeervariant 2A wordt voor rekening en risico van ontwikkelaars gerealiseerd en vraagt een beperkte gemeentelijke investering

Bij parkeervariant 2A wordt de voor het plan benodigde openbare ruimte en parkeercapaciteit hoofdzakelijk gerealiseerd in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemers. Voor een eventuele herinrichting van het extra vrij te komen deel van het Kerkplein kan een beperkte financiële investering van de gemeente aan de orde zijn. Dit speelt na de realisatie van het plan en hierbij kan worden aangesloten bij de in het kader van de Centrumvisie Teylingen en uitvoeringsprogramma beoogde herinrichting van de openbare ruimte in het centrum van Sassenheim en mogelijk de onderhoudscyclus voor de openbare ruimte.

De kosten van parkeervariant 3 zijn hoog vanwege de parkeergarage. De aanlegkosten bedragen circa 3,1 miljoen euro (34.000-36.000 Euro per parkeerplaats). De jaarlijkse exploitatielast bedraagt circa 60.000 Euro. Dit is niet financierbaar uit een plan met voornamelijk sociale woningbouw en toch al forse kosten op het gebied van aanleg openbare ruimte. De ontwikkelaars hebben aangegeven hier geen middelen voor beschikbaar te hebben. Het is ook niet afdwingbaar omdat de parkeervraag van het plan conform de gemeentelijke Nota parkeerbeleid op verantwoorde wijze in eigen plangebied kan worden opgevangen op maaiveld (parkeervarianten 1 en 2A). In het planologisch kader (wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Sassenheim Centrum) is ondergronds parkeren niet als voorwaarde gesteld. Dit betekent dat kosten van de parkeergarage grotendeels voor rekening van de gemeente zullen komen. Daarnaast zijn er in dit plan hogere kosten voor de herinrichting van het Kerkplein. Ook zijn er kosten voor de aanbesteding van de parkeergarage. De gevraagde investeringen van parkeervariant 3 wegen niet op tegen de potentiële voordelen (verblijfskwaliteit, beperkt aantal extra parkeerplaatsen). Zie ook onder ‘financiële consequenties’.

1.5 Parkeervariant 2A is minder complex en sneller realiseerbaar dan parkeervariant 3

Het plan vraagt bij alle parkeervarianten onderhandeling, contracten en procedures. Dat is zelden een eenvoudig traject, maar bij parkeervariant 3 met de parkeergarage geldt dat zal leiden tot aanzienlijk complexere onderhandelingen en contracten, extra voorbereidingstijd (onderzoeken, gemeentelijke aanbestedingsprocedure) en ook extra bouwtijd. Rekening moet worden gehouden met minimaal 1 jaar extra realisatietijd. Dat sluit niet goed aan bij de ambitie uit de Centrumvisie om de supermarkt met urgentie (spoedig) terug te laten keren naar het centrum.

1.6 Parkeervariant 2A heeft draagvlak bij de initiatief nemende partijen

In een brief hebben de ontwikkelaars gemotiveerd aangegeven dat parkeervariant 1 hun voorkeur geniet, maar dat zij tevens bereid zijn medewerking te verlenen aan variant 2A en de meerwaarde van deze variant voor het centrum van Sassenheim, de ondernemers en inwoners onderkennen. Variant 3 is voor hen niet aanvaardbaar vanwege de kosten, het tijdsverlies en de complicaties die dit met zich meebrengt. Woonstichting Stek heeft aangegeven in dat geval deelname aan het plan te staken en een herontwikkeling binnen de bestaande woonblokken te overwegen. Dat betekent dat dan ook de (voorspoedige) terugkeer van de supermarkt naar het centrum op losse schroeven komt te staan.

Kanttekeningen

1.1 De reële verwachting is dat de parkeerbalans in de praktijk gunstig zal uitpakken

Bij het opstellen van de parkeerbalansen voor de parkeervarianten zijn de op dit moment geldende gemeentelijke parkeernormen gehanteerd. Dit betekent dat voor de 48 sociale appartementen in het plan is uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement. Er is niet geanticipeerd op een nog uit te voeren algemeen onderzoek naar meer differentiatie in parkeernormen. De norm van 1,5 parkeerplaats voor de sociale appartementen kan in de praktijk gezien de inkomenscategorie en het autobezit bij deze woningen als aan de hoge kant worden beschouwd. De buurgemeente Oegstgeest hanteert sinds kort bijvoorbeeld een norm van 1,2 parkeerplaats per sociale woning. Dat scheelt op een aantal van 48 woningen ruim 11 parkeerplaatsen. De verwachting bestaat daarom dat de parkeerbalans in de praktijk gunstig zal uitpakken en de facto capaciteit toe zal voegen.

1.2 De parkeervarianten behoeven nadere technische uitwerking en onderbouwing

Het plan en de parkeervarianten worden ondersteund door uitgevoerd verkeers- en parkeeronderzoek van Goudappel Coffeng en De Groot Volker. In de parkeervarianten zijn uiteraard nog aanpassingen mogelijk vanwege nadere technische beoordelingen, adviezen van derden, e.d. en zal tevens rekening worden gehouden met aanbevelingen uit de uitgevoerde onderzoeken, bijvoorbeeld ten aanzien van de inrichting van de Westerstraat. In het plan is hiermee onder andere al rekening gehouden door het opnemen van langsparkeren aan de Westerstraat in plaats van haaks parkeren.

Financiële consequenties
Bij parkeervariant 2A wordt de voor het plan benodigde openbare ruimte en parkeercapaciteit gerealiseerd in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemers. Voor de herinrichting van het extra vrij komende deel van het kerkplein zal te zijner tijd aan de raad een inrichtingsplan met bijbehorende kredietaanvraag voorgelegd worden.

Aanpak, uitvoering en participatie
De herontwikkeling van het gebied is opgenomen en geborgd in opeenvolgende door de raad vastgestelde beleidskaders zoals het bestemmingsplan Sassenheim Centrum (2013), de Structuurvisie Teylingen 2030 ‘Duurzaam bloeiend’ (2015) en recent de Centrumvisie Teylingen (december 2020). Deze beleidskaders zijn na participatie en rechtsbescherming tot stand gekomen. In het kader van de toe te passen planologische procedure voor het plan is sprake van inspraak en rechtsbescherming en zal uitvoerige communicatie plaats gaan vinden. In de projectgroep Hortusplein zijn naast ontwikkelaars en gemeente het Business Platform Teylingen (BPT) en de Protestantse Gemeente Sassenheim als prime stakeholders vertegenwoordigd.

Duurzaamheid
De herontwikkeling van het gebied levert algemeen een belangrijke bijdrage aan de functionaliteit en toekomstbestendigheid van het centrum en daarnaast specifiek aan het verduurzamen van de sociale woningvoorraad. Het versterken van het Kerkplein als een aantrekkelijk plek voor ontmoeting en verblijf voor inwoners en bezoekers draagt bij aan de sociale duurzaamheid.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel betreft uitsluitend de gemeente Teylingen.

Urgentie
In de centrumvisie Teylingen is hoge prioriteit toegekend aan de terugkeer van de Hoogvliet-supermarkt naar het centrum van Sassenheim. De ondernemers in het centrum zien de supermarkt graag terugkeren vanwege de belangrijke trekkracht van de winkel voor het centrum. Woonstichting Stek kent grote urgentie toen aan de herontwikkeling, gericht op vernieuwing en verduurzaming van de sociale woningvoorraad.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Presentatieboek 'Parkeervarianten Hortusplein d.d. 25. februari 2021'

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen	Carla G.J. Breuer
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 9 maart 2021 met als onderwerp
'Parkeervarianten plan Hortusplein Sassenheim, keuze voorkeursvariant 2A voor verdere planontwikkeling Hortusplein'

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op 17 december 2020 door de raad vastgestelde 'Centrumvisie Teylingen' ,

besluit:

1. Parkeervariant 2A als voorkeursvariant voor de verdere planontwikkeling van het Hortusplein vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 22 april 2021,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter