

HORTUSPLEIN

S A S S E N H E I M

0 6 - 1 2 - 2 0 2 1



INHOUDSOPGAVE

Locatie

1. Startpunt

- Huidige situatie
- Stedenbouwkundig plan

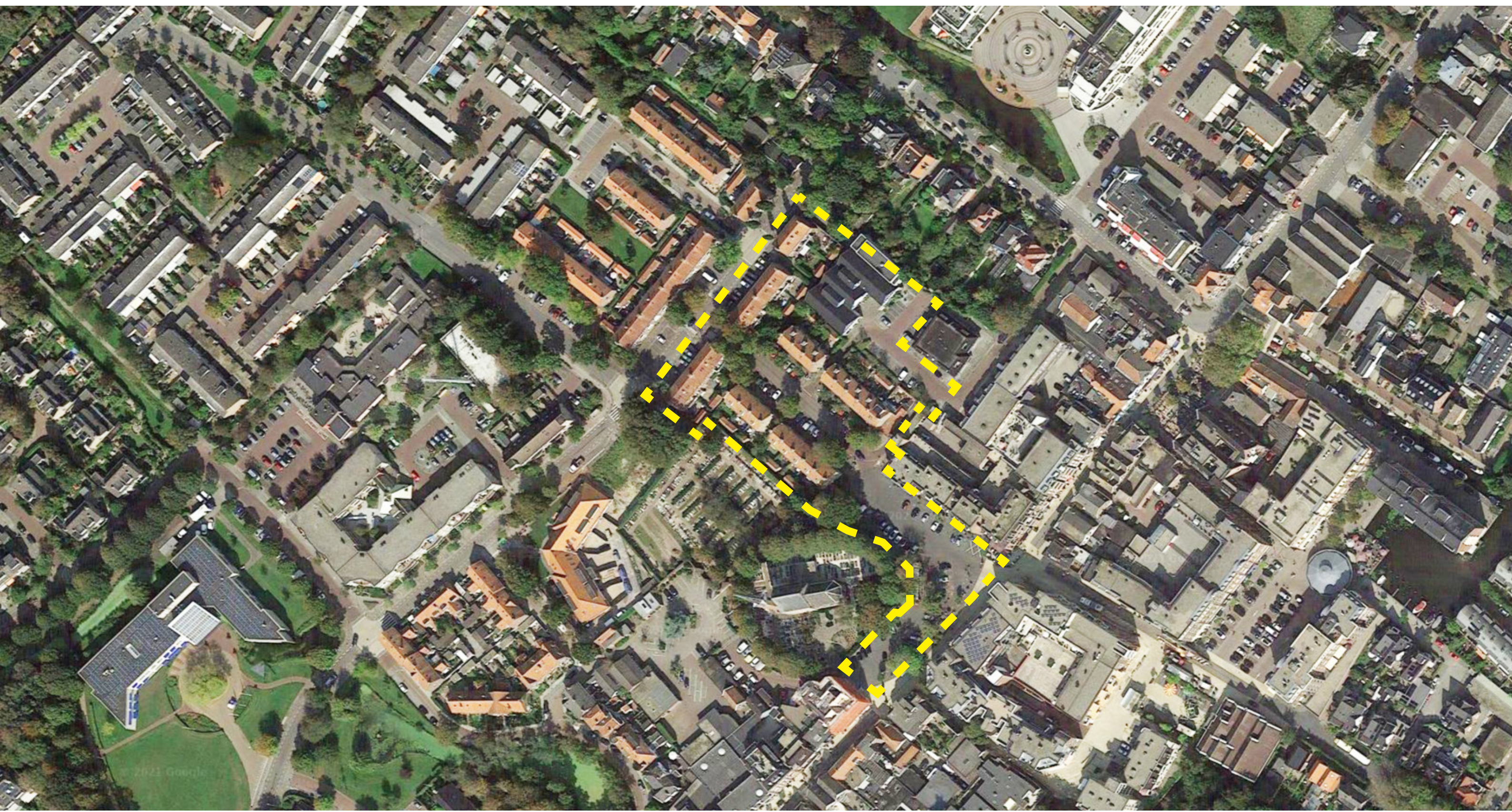
2. Ontwerp

- Vertrekpunt
- Nieuw voorstel
- Plattegronden
- Impressie
- Constructie



LOCATIE

Hortusplein



1. STARTPUNT

- **HUIDIGE SITUATIE**
- **STEDENBOUWKUNDIG PLAN**



HUIDIGE SITUATIE

Locatie Hortusplein

Het bezit van Stek en Hoogvliet aan het Hortusplein heeft een zeer beperkte toekomstwaarde. De Hoogvliet supermarkt is te klein voor een goede exploitatie. De woningen van Stek zijn niet kwalitatief te verduurzamen richting de ambities van Parijs 2050.



HUIDIGE SITUATIE

Eigendom

Hoogvliet
Supermarkt 1100 m2



Stek
48 huurwoningen



82 parkeerplaatsen op locatie
55 parkeerplaatsen op Kerkplein



HUIDIGE SITUATIE

Uitritten

Middels onderstaande situatie en afbeeldingen wordt inzichtelijk gemaakt, welke toegangen van de achtertuinen van de Teylingerlaan aan het plangebied grenzen.



1



2



3



4



5

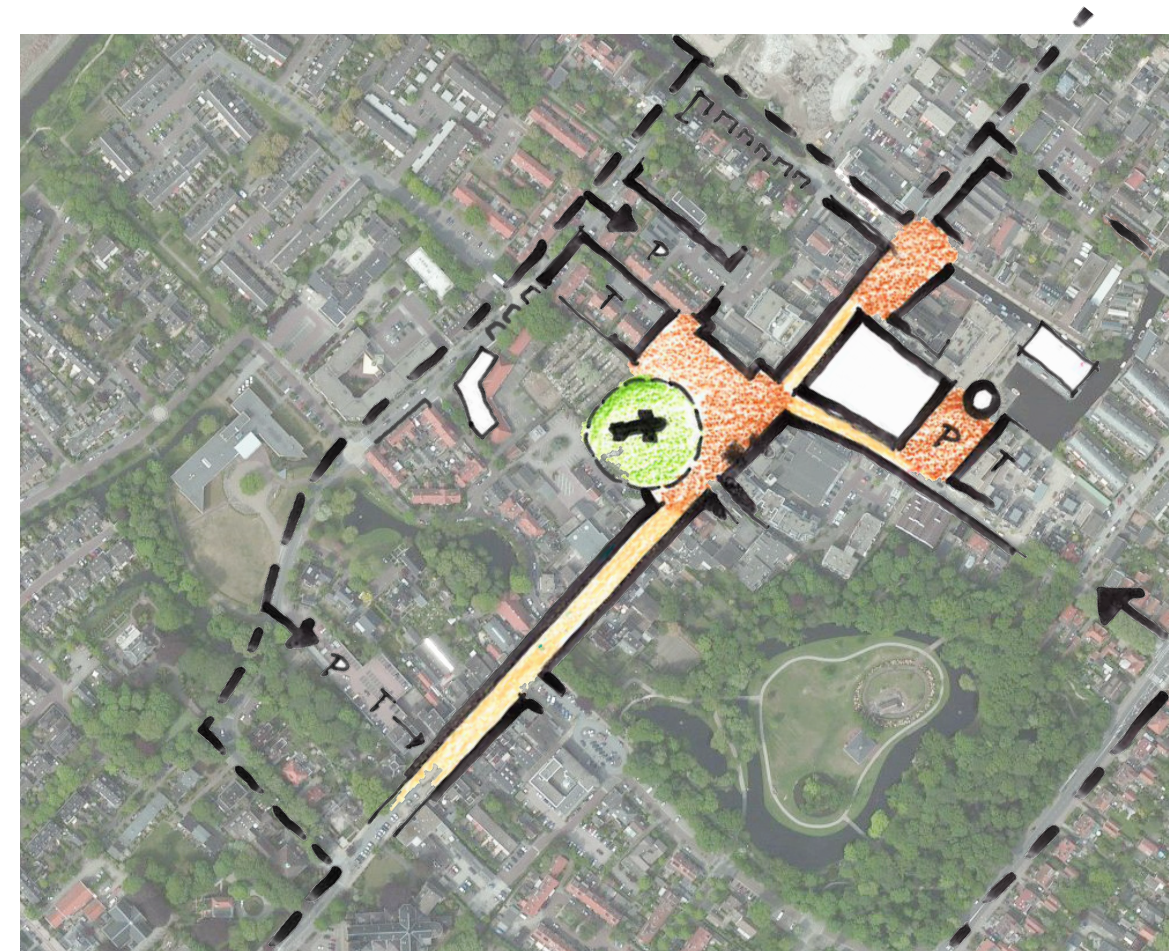


STEDENBOUWKUNDIG PLAN

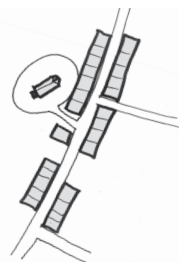
Kernwaarden

Middels het project Hortusplein creëren wij een krachtig en gezellig centrum voor Sassenheim. Bij een krachtig en gezellig centrum zijn de volgende kernwaarden van belang:

- Compact winkelcentrum
- Juist positioneren van trekkers
- Verblijfskwaliteit centrum
- Het centrum een hart geven
- Aanzien Dorpskerk vergroten
- Differentiatie in programma
- Draagkrachtig centrum



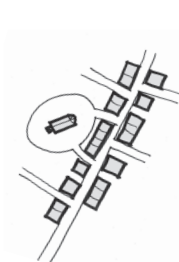
1615: Sassenheim volgt structuur strandwal. De dorpskerk ligt oostelijk van de lintbebouwing.



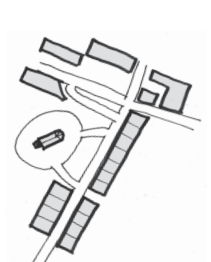
1850: uitbreiding volgens lintstructuur



1896: verdere uitbreiding, ook naar oost en west, Rusthoff krijgt zijn hoedanige vorm.



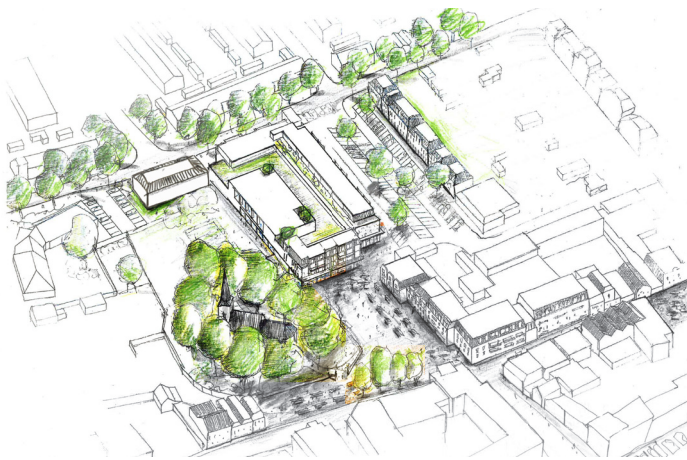
1974: lintstructuur bijna niet meer herkenbaar, ook bij kerk is deze verdwenen. Om kerk heen is een plein ontstaan



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

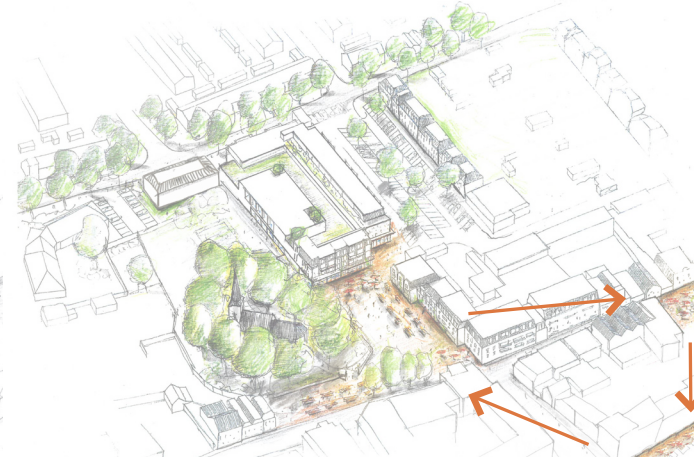
Kernwaarden

VERSTERKEN EN TOEVOEGEN VAN GROEN



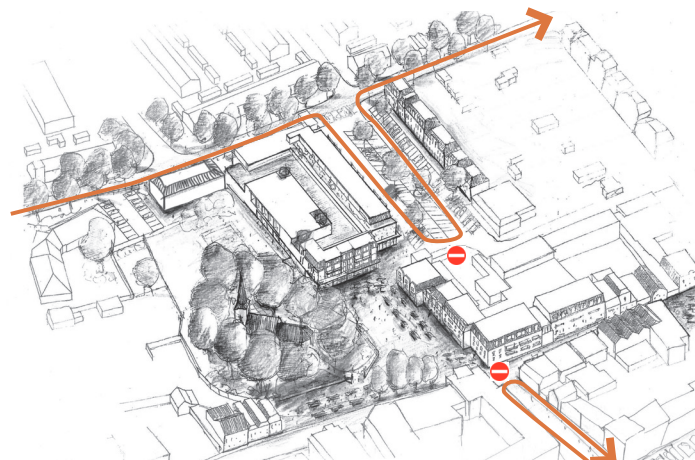
- Bomen rond de kerk versterken
- Versterken groen aan de Westerstraat
- Toevoegen groen aan Hortusplein

COMPACT EN KRACHTIG WINKELCENTRUM



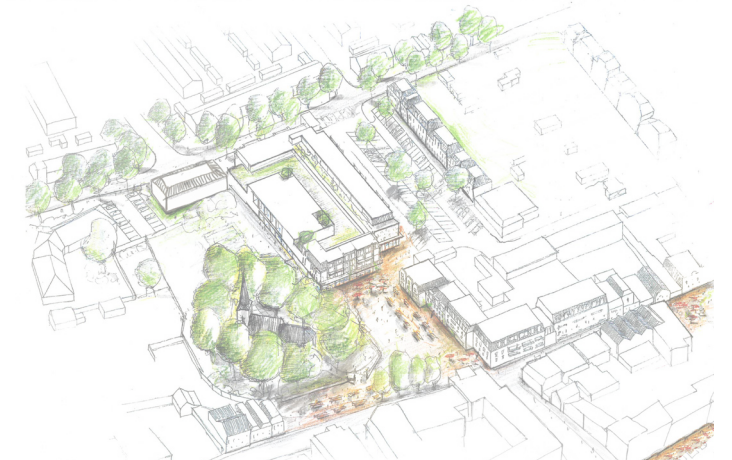
- Onderscheid in pleinen
- Creëren aantrekkelijk verblijfsplein
- Functioneel parkeerplein

VERKEER EN PARKEREN



- Autoluw kerkplein

PVE: DORPS WOONMILIEU MET FUNCTIEMENGING



- Hoogvliet supermarkt en appartementen aan de Westerstraat
- Hoogvliet supermarkt en appartementen aan het kerkplein
- Entree Hoogvliet supermarkt aan Kerkplein
- Horeca aan het Kerkplein
- Parkeerplein
- Grondgebonden woningen

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

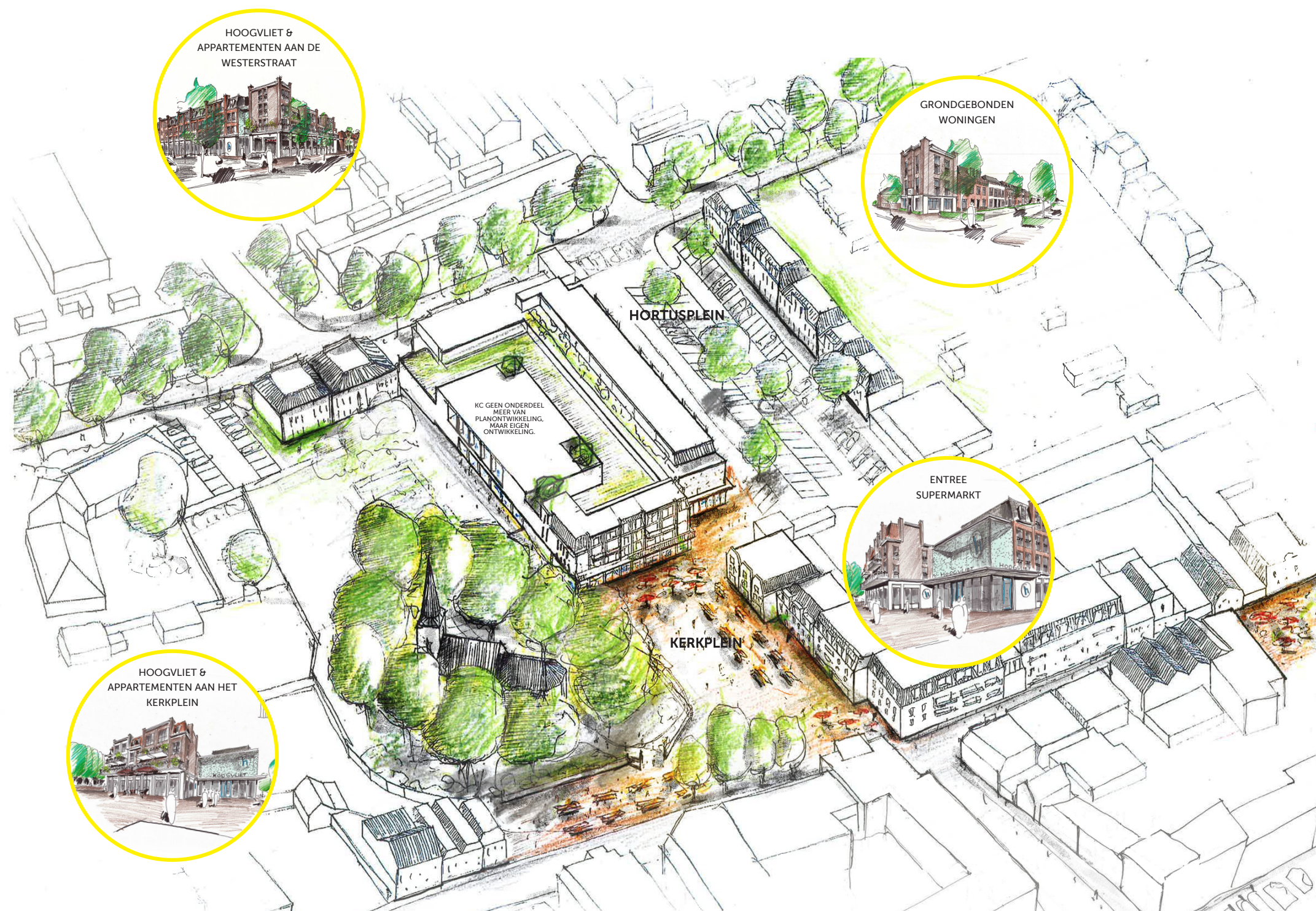
Overview

Planessenties:

- Dorpse schaal
- Dorps woonmilieu met functiemenging
- Kwaliteit van openbare ruimte
- Autoluw plein
- Toevoegen en versterken van groen
- Versterken beleving Kerkplein
- Toevoegen draagkracht centrum

Nieuw programma:

- 48 sociale huurwoningen
- 1550 m2 supermarkt
- 408 m2 horeca
- 9 vrije sector woningen
- 127 parkeerplaatsen



2. ONTWERP

- **VERTREK PUNT**
- **NIEUW VOORSTEL**
- **PLATTEGRONDEN**
- **IMPRESSIE**
- **CONSTRUCTIE**



VERTREKPUNT

Parkeermodel variant 3 van 19-04-2021



VERTREKPUNT

Parkeermodel variant 3 van 19-04-2021

In parkeervariant 3 is het Kerkplein autovrij. Hiermee krijgt het Kerkplein volledig het karakter verblijfsplein en draagt het bij aan een krachtig en gezellig centrum voor Sassenheim. Om dit te kunnen bewerkstelligen, is een ondergrondse parkeergarage onder het Hortusplein toegevoegd. Hiermee wordt overcapaciteit aan parkeren gerealiseerd, die ten goede komt van winkelend publiek in Sassenheim.

Voordelen

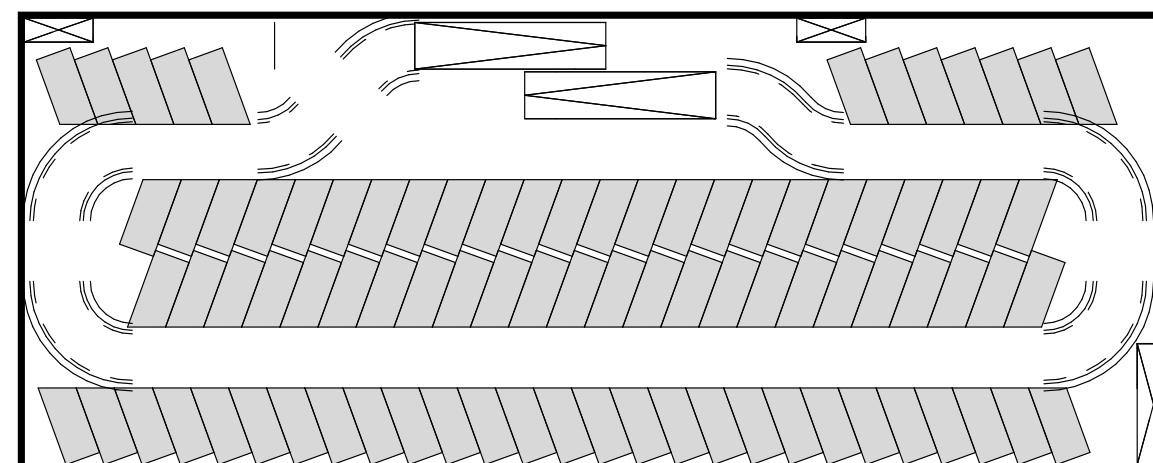
- Overzichtelijk parkeerterrein/duidelijke structuur centrum;
- Goede voorziening Dorp;
- Verblijfskwaliteit van het centrum wordt versterkt. Kerkplein maximaal benut;
- Aanzien van de kerk wordt vergroot door zicht op de kerk;

Nadelen

- Minder toevoeging van groen op Hortusplein door parkeervoorziening in grond;
- Hoogvliet en Stek hebben geen financiële middelen beschikbaar voor realisatie parkeergarage. Interplan schat € 34000 - € 36000 per parkeerplaats in, met een totale som van ca. 3,1 miljoen;
- Forse jaarlijkse exploitatiekosten van ca. € 60000;
- Realisatie en kwaliteit dekwoningen ingewikkeld;
- Termijn van realisatie veel langer dan maaiveld parkeren;
- Ondergrondse ruimte tussen parkeerbak en bebouwing voor infra (bijv. riool) is discutabel;

Parkeren

De parkeerbalans voor parkeervariant 3 is positief. De variant kent een overschot van 27 parkeerplaatsen. (bijlage 1 pg. 35). Daarnaast zijn er hoge kosten voor de herinrichting.



Kelderverdieping

VERTREKPUNT

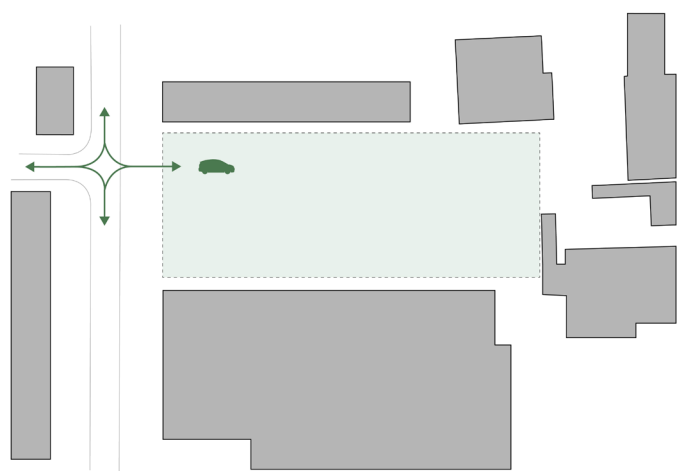
Parkeertelling Goudappel Coffeng

Variant 3				Aanwezigheidspercentage Goudappel									Parkeerplaatsen met aanwezigheidspercentages							
Functie		Programma	Norm	Parkeerplaatsen	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Grondgebonden woningen (bewoners)	eigen terrein	*	9	1,5	11	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0
Grondgebonden woningen (bewoners)	openbaar				3	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	1,5	1,5	2,7	2,4	3,0	1,8	2,4	2,1
Grondgebonden woningen (bezoek)			9	0,3	3	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	0,3	0,6	2,4	2,1	-	1,8	3,0	2,1
Appartementen (bewoners)			48	1,2	58	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	29,0	29,0	52,2	46,4	58,0	34,8	46,4	40,6
Appartementen (bezoek)			48	0,3	14	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	1,4	2,8	11,2	9,8	-	8,4	14,0	9,8
Supermarkt			1550	3,1	48	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	14,4	28,8	19,2	38,4	-	48,0	19,2	-
Horecavoorziening			408	5,0	20	30%	40%	90%	85%	0%	75%	100%	6,0	8,0	18,0	17,0	-	15,0	20,0	9,0
Kerkelijk centrum					0	10%	40%	100%	100%	0%	60%	90%	-	-	-	-	-	-	-	-
Behoefte vanuit nieuw programma					157								64	82	117	127	72	121	116	75
Plein deels parkeervrij maken					49								49	49	49	49	49	49	49	49
Totaal benodigd					206								113	131	166	176	121	170	165	124
In het plan					203								203	203	203	203	203	203	203	203
Saldo					-3								90	72	37	27	82	33	38	79

* Voor de egw is 100% aanwezigheid aangehouden omdat de parkeerplaatsen niet openbaar toegankelijk zijn. Dit in afwijking van de aanwezigheidspercentages die Goudappel heeft gehanteerd.

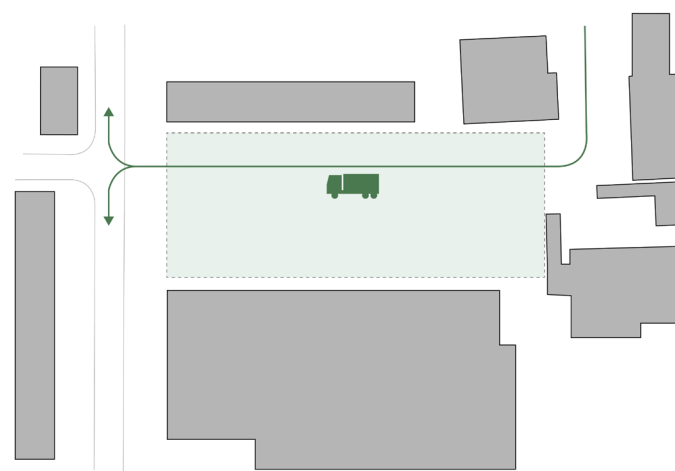
NIEUW VOORSTEL

Uitgangspunten



1. Gelijke kruising

De in- en uitrit ligt exact tegenover de Frank van Borselenstraat, zodat er een verkeersveilige situatie ontstaat.



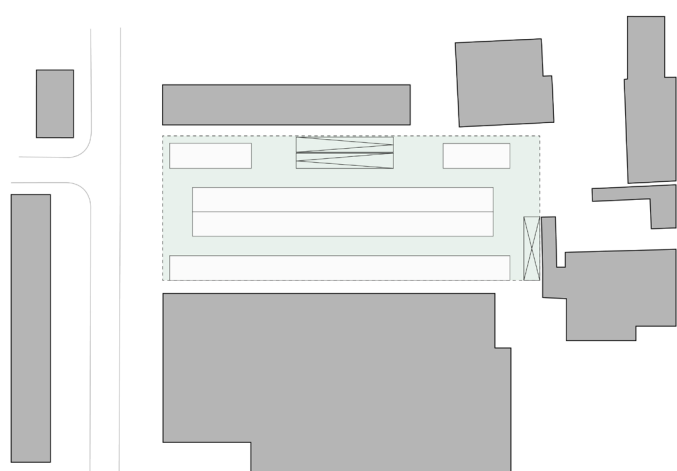
2. Expeditie

Het ontwerp houdt rekening met het uitrijdend verkeer van de expeditie straat.



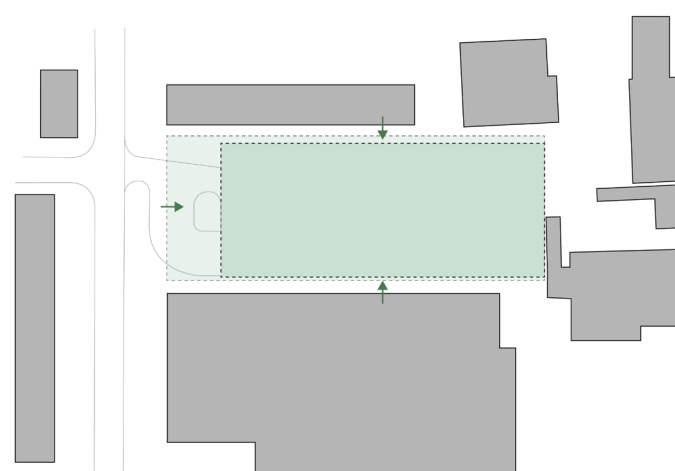
3. Groenzone continueren

De groenzone aan de Westerstraat is zo continu mogelijk vormgegeven.



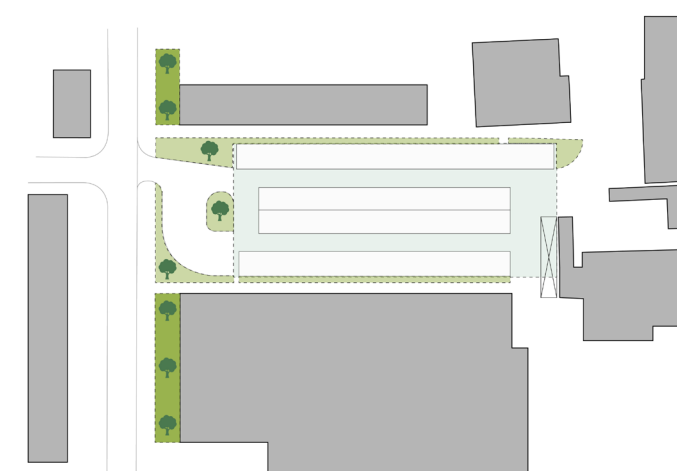
4. Vertrekpunt grotere parkeerbak

Het originele ontwerp bevat een grote parkeerbak, met twee hellingbanen aan de noordzijde van het plan.



5. Kleinere parkeerbak

De parkeerbak is efficiënter te realiseren door de hellingbanen buiten de parkeerplaatsen te positioneren.



6. Groenzone als entree

De entree van het Hortusplein krijgt door deze ingreep een groene vormgeving.

PLATTEGRONDEN

Begane grond



Uitgangspunten:

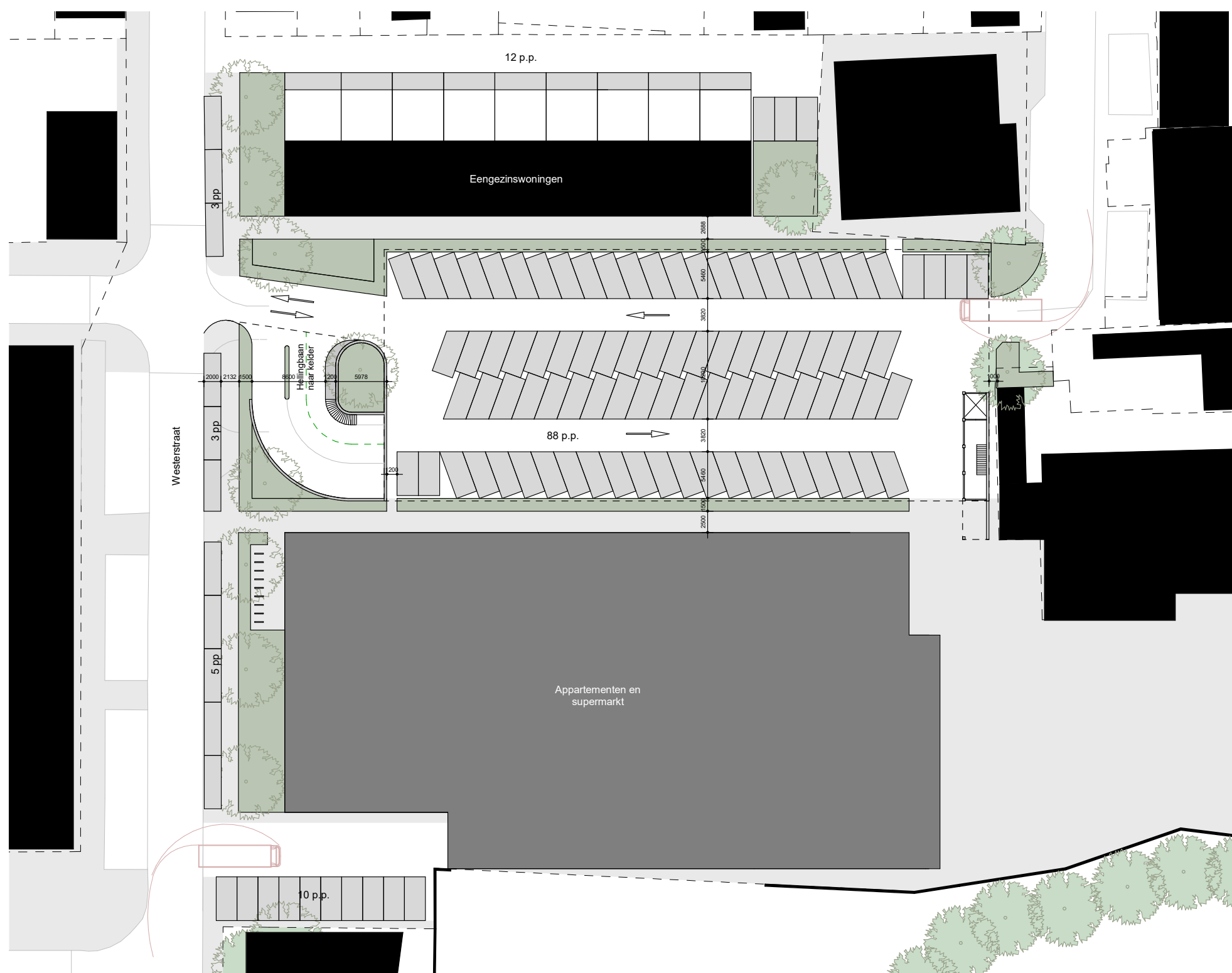
- Parkeerbalans gelijk aan vertrekpunt (variant 3)
- Groene entree
- Doorgaande haagstructuur
- Hellingbaan als kwart cirkel
- Hoofdentree voetgangers tegen blinde gevel Rabo
- Eénrichtingsverkeer met 70 graden schuin parkeren
- Sprinkler in kelderverdieping

Aantallen:

Woningen	12 pp
Westerstraat	11 pp
Garage BG	88 pp
Garage -1	82 pp
<u>Laad- en loszone</u>	<u>10 pp</u>
Totaal	203 pp

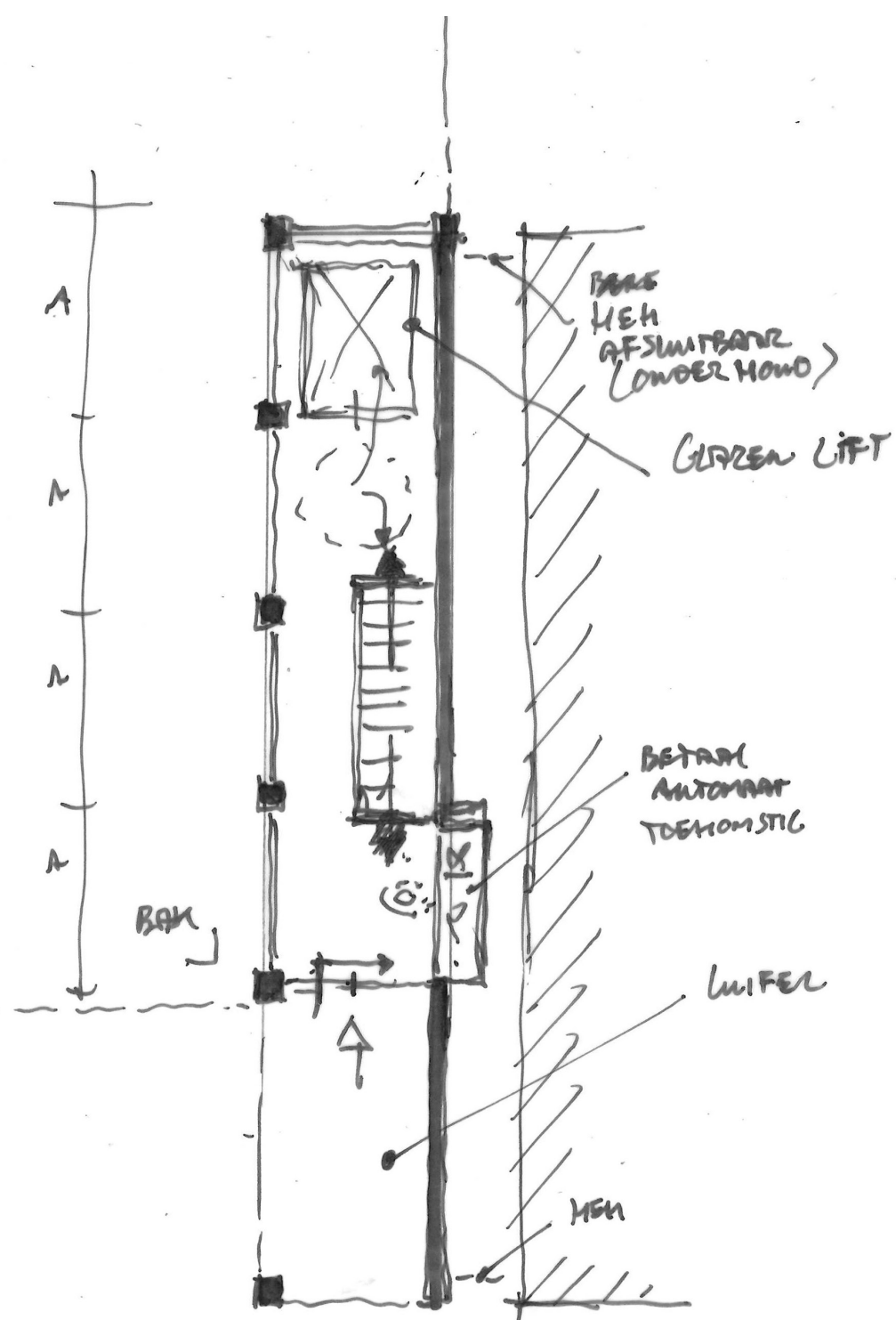
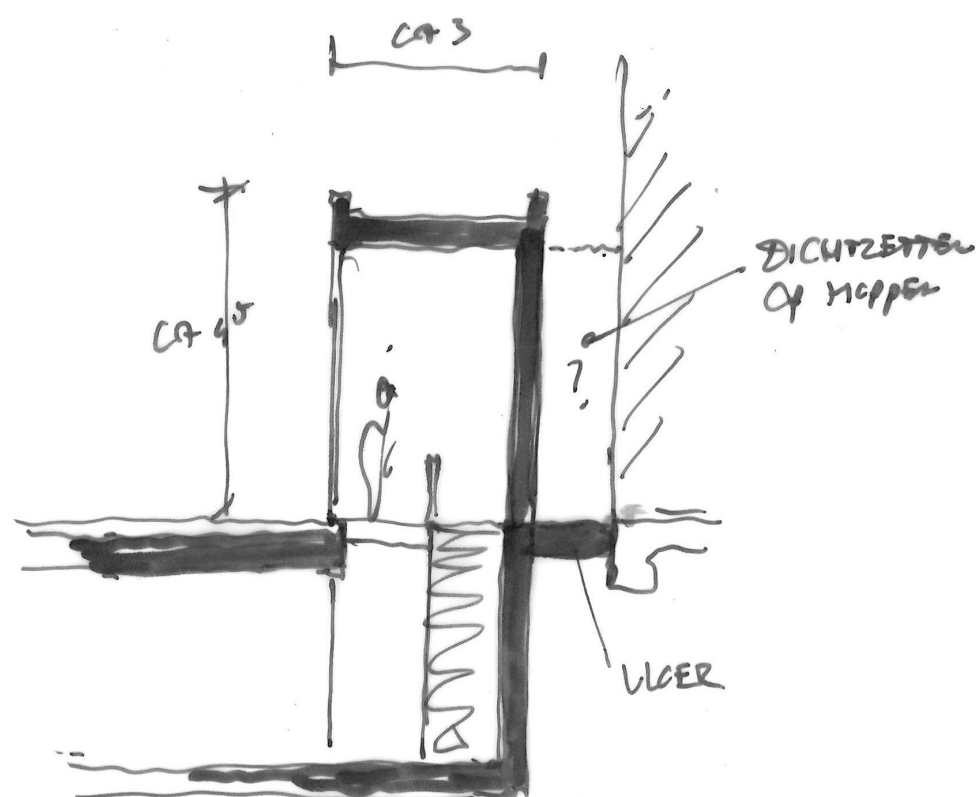
Opmerkingen:

- Doorgang 1,2m bij entree appartementen
- Fietsenstalling in groenzone bij entree appartementen
- Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het programma van Stek en Hoogvliet is geen rekening



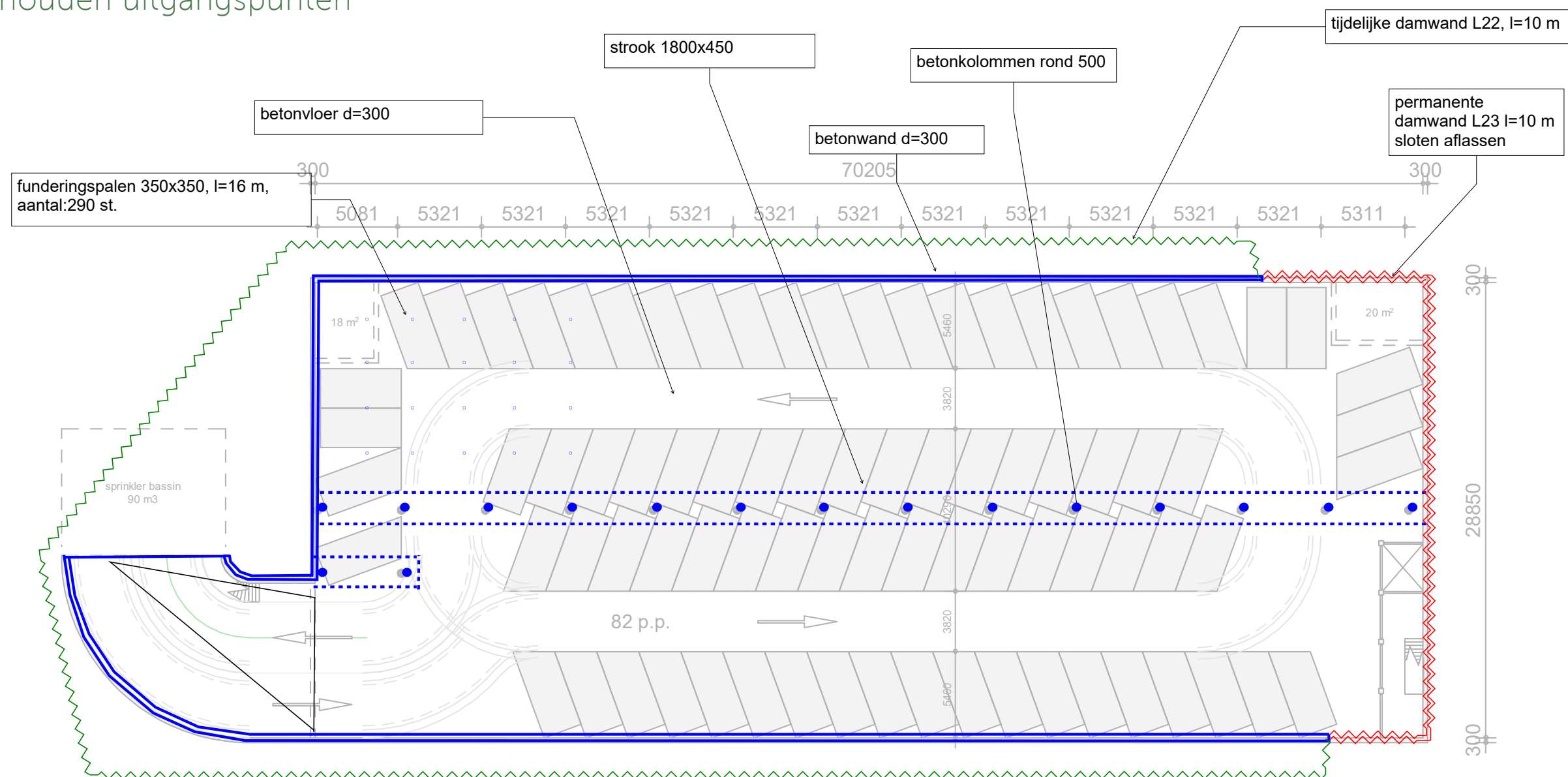
IMPRESSIE

Schetsontwerp entreehal



CONSTRUCTIE

Aangehouden uitgangspunten



Uitgangspunt:
gesloten bouwput
bemaling binnen de bouwput
geen spanningsbemaling nodig

Hortusplein parkeergarage : project

keldervloer : omschrijving

12-11-2021 : datum

IMd

Raadgevende
Ingenieurs

