GROOSMAN
ARCHITECTEN

HORTUSPLEIN

SASSENHEIM

25 FEBRUARI 2021

Graag presenteren wij u de parkeervisie voor het Hortusplein. Na diverse studies en varianten is er gekozen voor een aantal kansrijke parkeermogelijkheden voor dit deel van het centrum van Sassenheim.

Het te realiseren programma van 48 sociale huurwoningen, terugplaatsen supermarkt, horeca en een 9 tal grondgebonden woningen, kan niet volstaan zonder passende parkeervoorziening. Wij zijn ervan overtuigd dat wij gezamenlijk een kwalitatief goed plan kunnen maken voor het gehele centrum. Een passende parkeeroplossing is haalbaar op diverse manieren. Het uiteindelijke doel is om gezamenlijk te komen tot een definitieve parkeervariant zodat de centrumontwikkeling verder kan worden gebracht.

INHOUD

SASSENHEIM HUIDIGE SITUATIE

SASSENHEIM ALS KRACHTIG EN GEZELLIG CENTRUM

SASSENHEIM PLANTONTWERP

HUIDIGE SITUATIE

VARIANT 1: HORTUSPLEIN

VARIANT 2A: ACTIVERING KERKPLEIN

VARIANT 2B: ACTIVERING KERKPLEIN + DEKWONINGEN

VARIANT 3: HORTUSPLEIN + ONDERGRONDS PARKEREN

SASSENHEIM
HUIDIGE SITUATIE







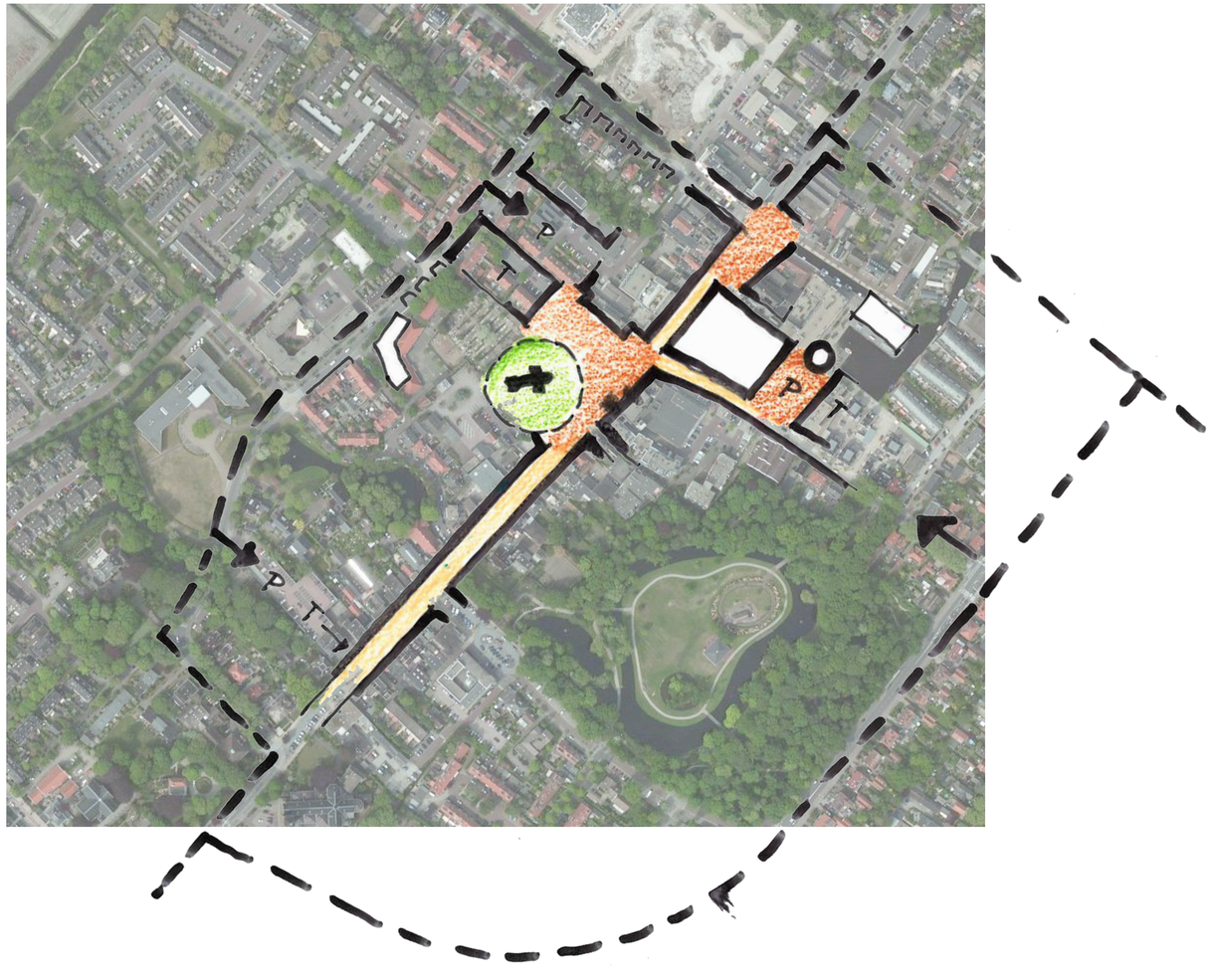


Het bezit van Stek en Hoogvliet aan het Hortusplein heeft een zeer beperkte toekomstwaarde. De Hoogvliet supermarkt is te klein voor een goede exploitatie. De woningen van Stek zijn niet kwalitatief te verduurzamen richting de ambities van Parijs 2050.





SASSENHEIM
ALS KRACHTIG EN GEZELLIG CENTRUM



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.

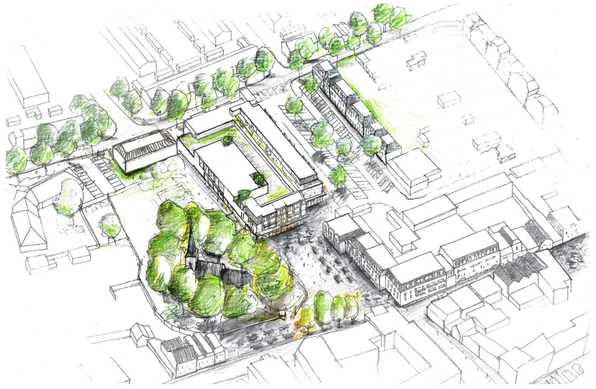


1974: lintstructuur bijna niet meer herkenbaar, ook bij kerk is deze verdwenen. Om kerk heen is een plein ontstaan

SASSENHEIM
PLANONTWERP

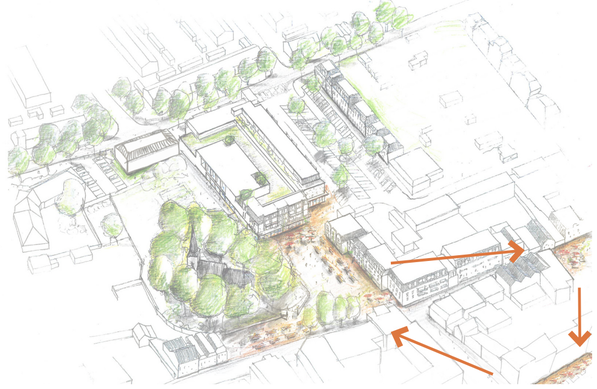
Het project Hortusplein draagt middels onderstaande ontwerpaspecten bij aan het creëren van een krachtig en gezellig centrum:

VERSTERKEN EN TOEVOEGEN VAN GROEN



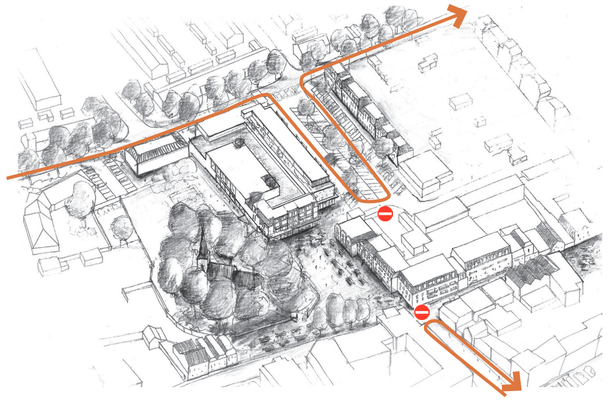
- Bomen rond de kerk versterken
- Versterken groen aan de Westerstraat
- Toevoegen groen aan Hortusplein

COMPACT EN KRACHTIG WINKELCENTRUM



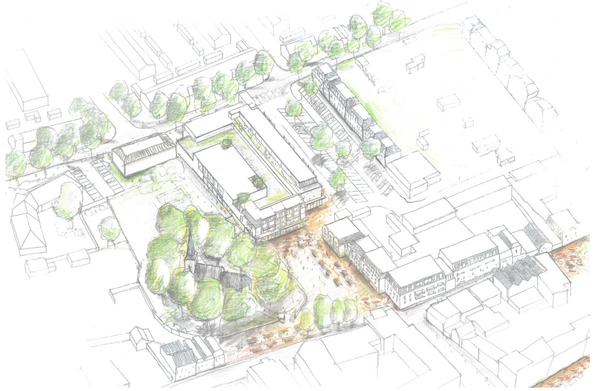
- Onderscheid in pleinen
- Creëren aantrekkelijk verblijfsplein
- Functioneel parkeerplein

VERKEER EN PARKEREN



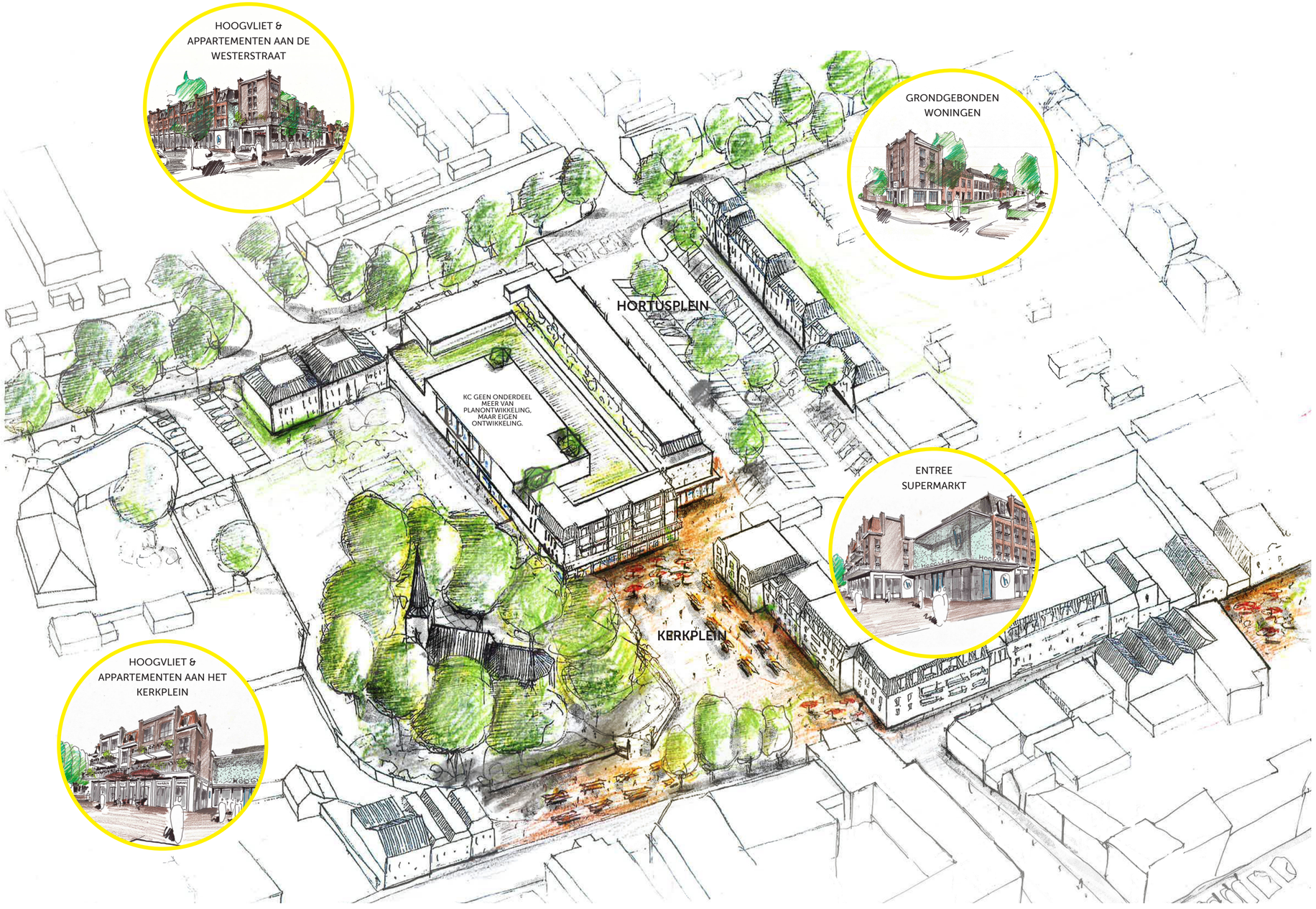
- Autoluw kerkplein

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

SASSENHEIM
PLANONTWERP



- 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 m^2 supermarkt
- 408 m^2 horeca
- 9 vrije sector woningen
- 127 parkeerplaatsen

PARKEERMODELLEN

HUIDIGE SITUATIE



Hoogvliet

- Hoogvliet Supermarkt 1100 m²

Stek Je huis, je thuis

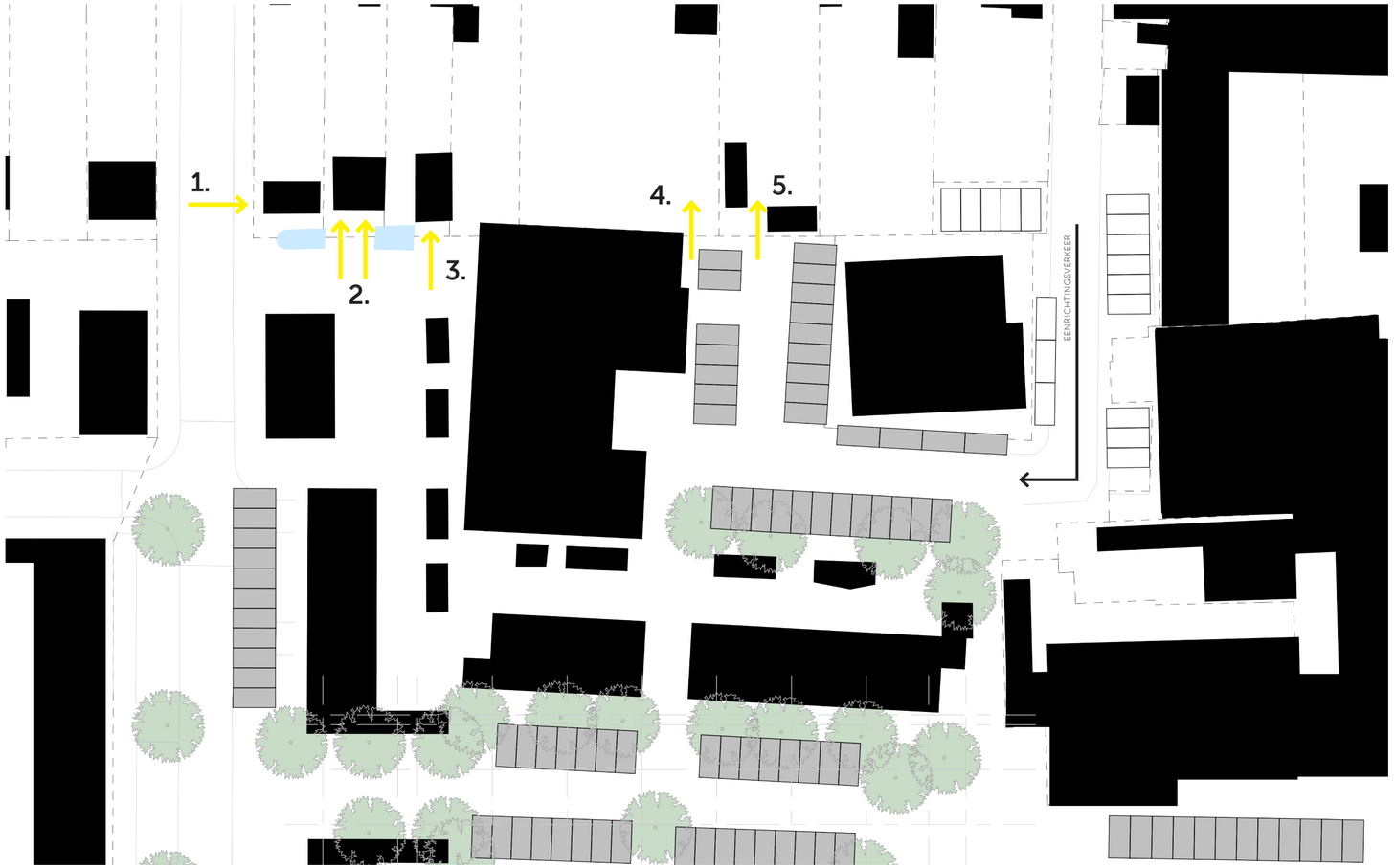
- Stek: 48 huurwoningen

- 82 parkeerplaatsen op locatie
- 55 parkeerplaatsen op Kerkplein

PARKEERMODELLEN

HUIDIGE SITUATIE - UITRITTEN TEYLINGERLAAN

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.


PARKEERMODELLEN

VARIANT 1: HORTUSPLEIN

In parkeervariant 1 is het bestaande parkeren op het Kerkplein gehandhaafd. Daarmee krijgt het Kerkplein beperkt het karakter van een verblijfsplein. Daarentegen is minder parkeren op het Hortusplein benodigd en is er meer ruimte voor vergroenen.

Dit is één van de voorkeursvarianten van Stek en Hoogvliet.

VOORDELEN

- Groen parkeerplein;
- Overzichtelijk parkeerterrein/duidelijke structuur centrum;
- Goede voorziening Dorp;

NADELEN

- Suboptimale impuls van het Kerkplein wordt bereikt;

PARKEREN

De parkeerbalans voor parkeervariant 1 is in balans en klopt daarmee precies. (bijlage 1 pg. 31) Volgens Interplan is dit kostentechnisch de meest voordelige parkeervariant.

PARKEERMODELLEN

VARIANT 2A: ACTIVERING KERKPLEIN

In parkeervariant 2a is het bestaande parkeren op het Kerkplein op de positie van de markt vrij van parkeren. Hier wordt het Kerkplein een verblijfsplein en draagt het bij aan een krachtig en gezellig centrum voor Sassenheim. Om dit te kunnen bewerkstelligen, is er meer parkeren op het Hortusplein benodigd. De ruimte voor vergroening van het Hortusplein is hierdoor minder dan in parkeervariant 1.

Dit is één van de voorkeursvarianten van Stek en Hoogvliet.

VOORDELEN

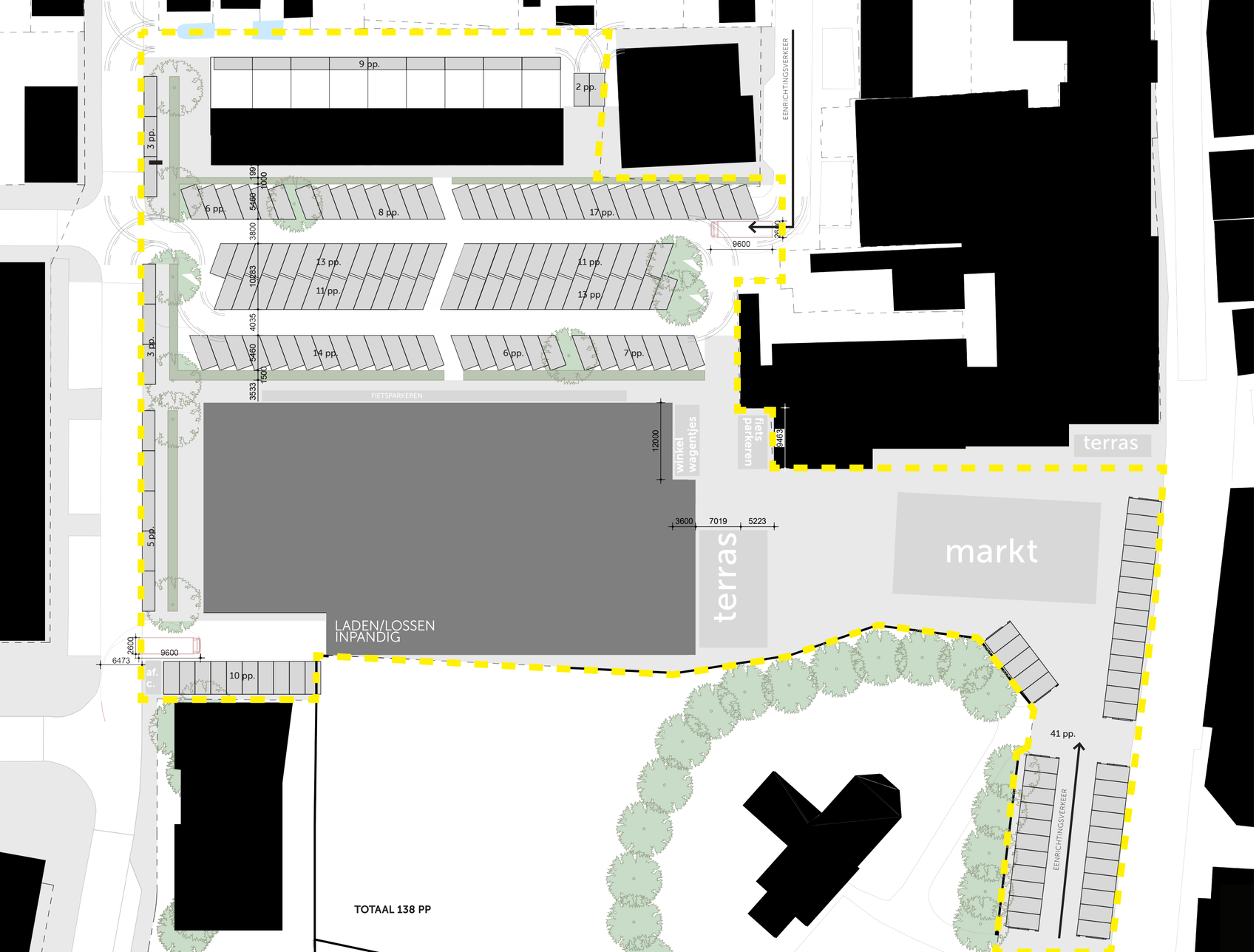
- Overzichtelijk parkeerterrein/duidelijke structuur centrum;
- Goede voorziening Dorp;
- Verblijfkwaliteit van het centrum wordt versterkt;
- Aanzien van de kerk wordt vergroot door zicht op de kerk;
- Een aantal van 41 parkeerplaatsen op het Kerkplein;

NADELEN

- Minder toevoeging van groen op Hortusplein;

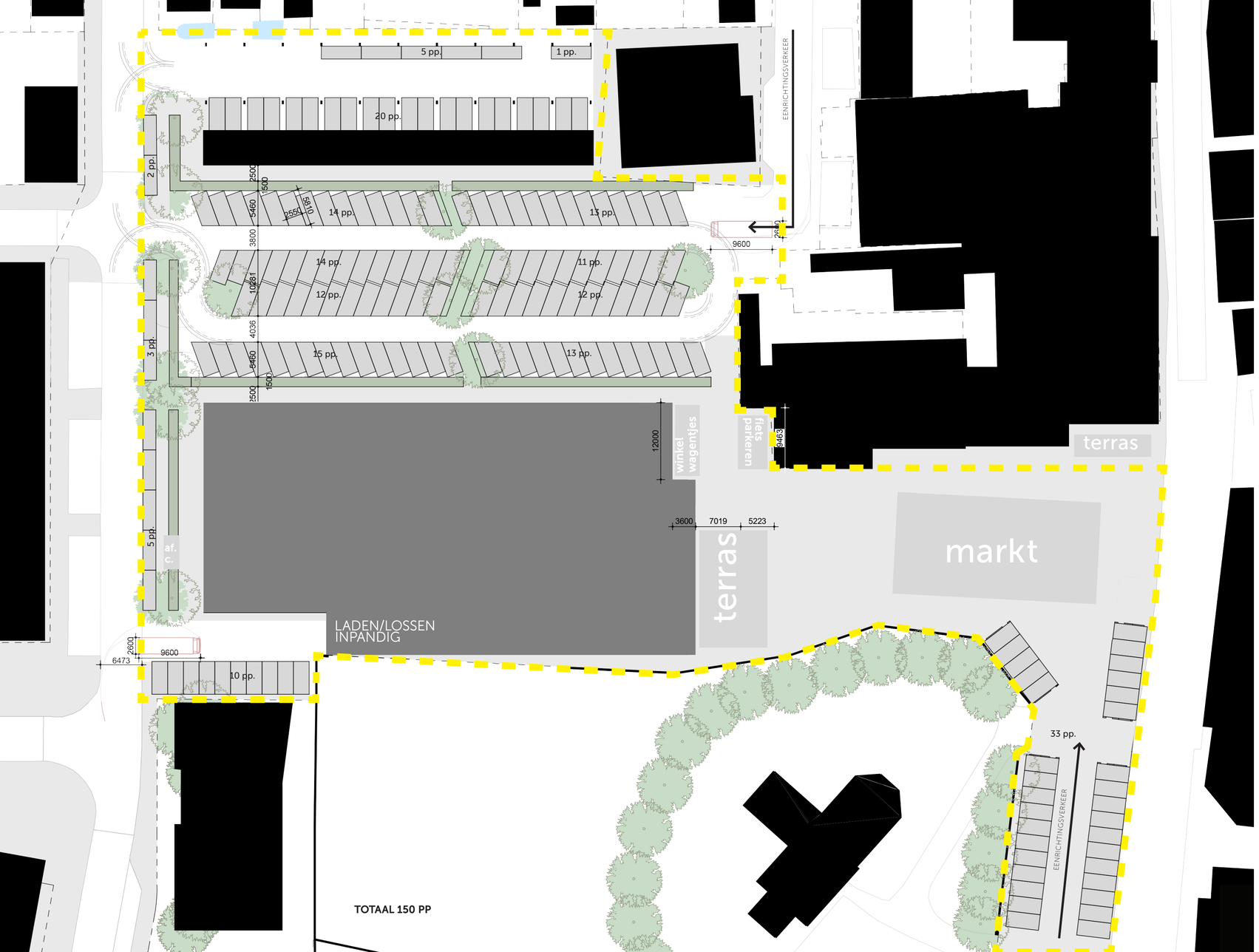
PARKEREN

De parkeerbalans voor parkeervariant 2a is in balans en klopt.. (bijlage 1 pg. 31). Er zijn aanvullende kosten nodig om het Kerkplein deels autovrij te krijgen.



PARKEERMODELLEN

VARIANT 2B: ACTIVERING KERKPLEIN + DEKWONINGEN



In parkeervariant 2b is het bestaande parkeren op het Kerkplein ten opzichte van variant 2a nogmaals verminderd. Hiermee krijgt het Kerkplein het karakter van een verblijfsplein en draagt het bij aan een krachtig en gezellig centrum voor Sassenheim. Om dit te kunnen bewerkstelligen, zijn de grondgebonden woningen ontworpen als dekwoningen met parkeren. De ruimte voor vergroening van het Hortusplein is hiermee gelijk aan parkeervariant 2a.

VOORDELEN

- Overzichtelijk parkeerterrein/duidelijke structuur centrum;
- Goede voorziening Dorp;
- Verblijfkwaliteit van het centrum wordt versterkt;
- Aanzien van de kerk wordt vergroot door zicht op de kerk;

NADELEN

- Minder toevoeging van groen op Hortusplein;
- Kwaliteit van dekwoningen is lager;

PARKEREN

De parkeerbalans voor parkeervariant 2b is negatief. De variant kent een tekort van -6 parkeerplaatsen. (bijlage 1 pg. 35). Parkeerplaatsen gecreëerd voor dekwoningen zijn in dubbelgebruik niet mee te rekenen voor openbaar gebruik. Daarnaast zijn er hoge kosten voor de herinrichting.

PARKEERMODELLEN

VARIANT 2B: REFERENTIES DEKWONINGEN





DE HOGE SINGEL, BERKEL EN RODENRIJS - GEBOUWD

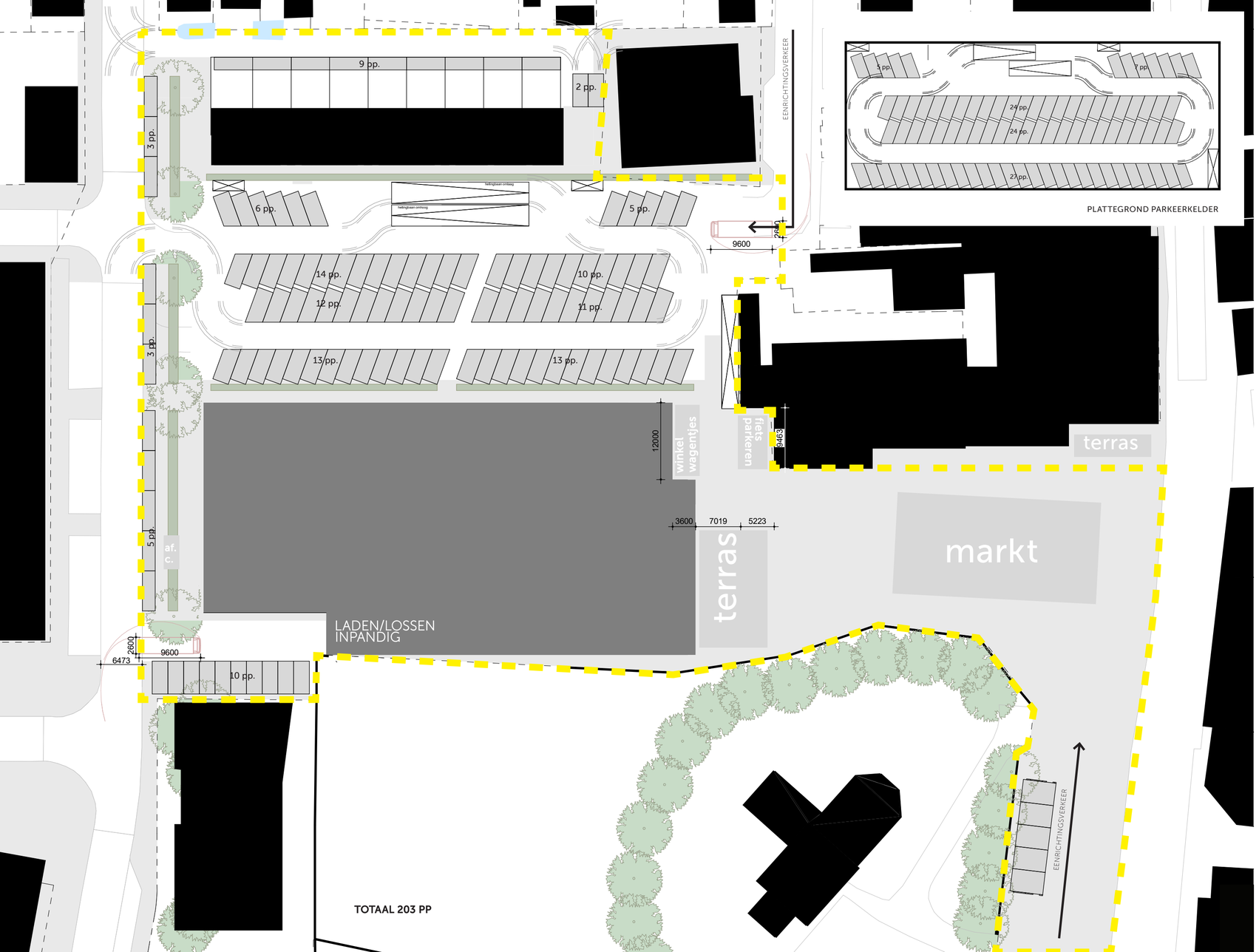




MOLENPAD, LEIDSCHENDAM - IN UITVOERING

PARKEERMODELLEN

VARIANT 3: HORTUSPLEIN + ONDERGRONDS PARKEREN



PLATTEGROND PARKEERKELDER

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;
- Verblijfkwaliteit van het centrum wordt versterkt. Kerkplein maximaal benut;
- Aanzien van de kerk wordt vergroot door zicht op de kerk;

NADELEN

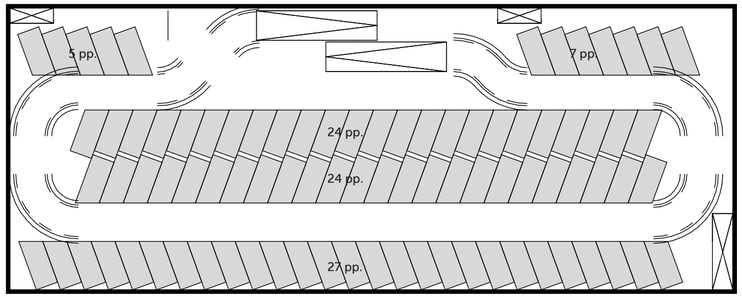
- Minder toevoeging van groen op Hortusplein door parkeervoorziening in grond;
- Hoogvliet en Stek hebben geen financiële middelen beschikbaar voor realisatie parkeergarage. Interplan schat **€ 34000 - € 36000** per parkeerplaats in, met een totale som van ca. **3,1 miljoen;**
- Forse jaarlijkse exploitatiekosten 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.

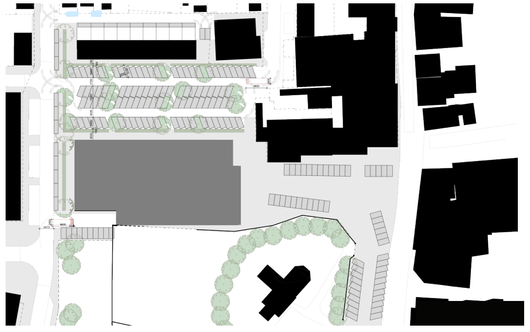
PARKEERMODELLEN

VARIANT 3: HORTUSPLEIN + ONDERGRONDS PARKEREN



PLATTEGROND PARKEERKELDER

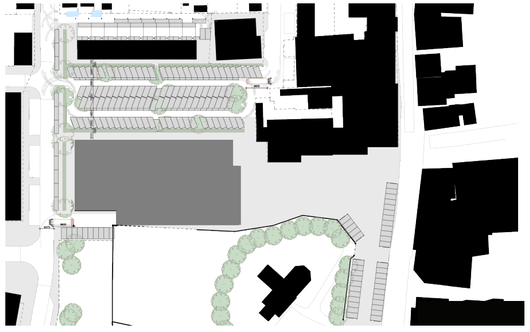
PARKEERMODELLEN
OVERZICHT VARIANTEN



VARIANT 1:
HORTUSPLEIN

VOORDELEN
- Groen parkeerplein;
- Overzichtelijk parkeerterrein/duidelijke structuur centrum;
- Goede voorziening Dorp;

NADELEN
- Suboptimale impuls van het Kerkplein wordt bereikt;

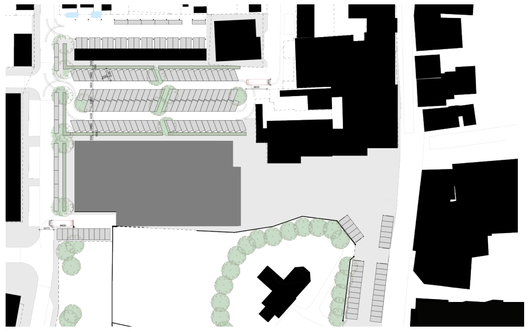


VARIANT 2A:
ACTIVERING KERKPLEIN

VOORDELEN
- Overzichtelijk parkeerterrein/duidelijke structuur centrum;
- Goede voorziening Dorp;
- Verblijfkwaliteit van het centrum wordt versterkt;
- Aanzien van de kerk wordt vergroot door zicht op de kerk;
- Een aantal van 41 parkeerplaatsen op het Kerkplein;

NADELEN
- Minder toevoeging van groen op Hortusplein;

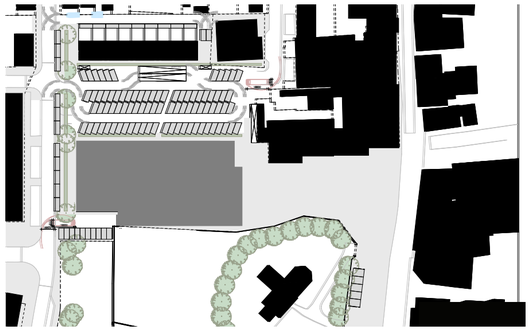
PARKEERMODELLEN
OVERZICHT VARIANTEN



VARIANT 2B:
ACTIVERING KERKPLEIN + DEKWONINGEN

VOORDELEN
- Overzichtelijk parkeerterrein/duidelijke structuur centrum;
- Goede voorziening Dorp;
- Verblijfkwaliteit van het centrum wordt versterkt;
- Aanzien van de kerk wordt vergroot door zicht op de kerk;

NADELEN
- Minder toevoeging van groen op Hortusplein;
- Kwaliteit van dekwoningen is lager;



VARIANT 3:
HORTUSPLEIN + ONDERGRONDS PARKERN

VOORDELEN
- Overzichtelijk parkeerterrein/duidelijke structuur centrum;
- Goede voorziening Dorp;
- Verblijfkwaliteit 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;


uitgezonderd

BIJLAGE 1

PARKEERBALANS OP BASIS VAN ONDERZOEK GOUDAPPEL COFFENG

Variant 1						**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%	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%	70%	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%	70%	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%	70%	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%	70%	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%	0%	14,4	28,8	19,2	38,4	-	48,0	19,2	-
Horecavoorziening			408	5,0	20	30%	40%	90%	85%	0%	75%	100%	45%	6,0	8,0	18,0	17,0	-	15,0	20,0	9,0
Kerkelijk centrum					0	10%	40%	100%	100%	0%	60%	90%	25%	-	-	-	-	-	-	-	-
Behoefte vanuit nieuw programma					157									64	82	117	127	72	121	116	75
Plein deels parkeervrij maken					0									0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal benodigd					**157**									**64**	**82**	**117**	**127**	**72**	**121**	**116**	**75**
In het plan					127									127	127	127	127	127	127	127	127
Saldo					-30									63	45	10	0-	55	6	11	52

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

Variant 2a						**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%	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%	70%	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%	70%	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%	70%	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%	70%	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%	0%	14,4	28,8	19,2	38,4	-	48,0	19,2	-
Horecavoorziening			408	5,0	20	30%	40%	90%	85%	0%	75%	100%	45%	6,0	8,0	18,0	17,0	-	15,0	20,0	9,0
Kerkelijk centrum					0	10%	40%	100%	100%	0%	60%	90%	25%	-	-	-	-	-	-	-	-
Behoefte vanuit nieuw programma					157									64	82	117	127	72	121	116	75
Plein deels parkeervrij maken					13									13	13	13	13	13	13	13	13
Totaal benodigd					**170**									**77**	**95**	**130**	**140**	**85**	**134**	**129**	**88**
In het plan					140									140	140	140	140	140	140	140	140
Saldo					-32									63	45	10	0-	55	6	11	52

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

BIJLAGE 1

PARKEERBALANS OP BASIS VAN ONDERZOEK GOUDAPPEL COFFENG

Variant 2b

Functie			Programma	Norm	Parkeerplaatsen	Aanwezigheidspercentage Goudappel								Parkeerplaatsen met aanwezigheidspercentages							
						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	* 10	1,5	15	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Grondgebonden dekwoningen	(bezoek)	eigen terrein	* 10	0,3	3	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Appartementen	(bewoners)		48	1,2	52	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	29,0	29,0	52,2	46,4	58,0	34,8	46,4	40,6
Appartementen	(bewoners)	eigen terrein	*		6	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Appartementen	(bezoek)		48	0,3	14	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	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%	0%	14,4	28,8	19,2	38,4	-	48,0	19,2	-
Horecavoorziening			408	5,0	20	30%	40%	90%	85%	0%	75%	100%	45%	6,0	8,0	18,0	17,0	-	15,0	20,0	9,0
Kerkelijk centrum					0	10%	40%	100%	100%	0%	60%	90%	25%	-	-	-	-	-	-	-	-
Behoefte vanuit nieuw programma					158									75	93	125	136	82	130	124	83
Plein deels parkeervrij maken					20									20	20	20	20	20	20	20	20
Totaal benodigd					**178**									**95**	**113**	**145**	**156**	**102**	**150**	**144**	**103**
In het plan					150									150	150	150	150	150	150	150	150
Saldo					-28									55	37	5	6-	48	0-	6	47

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

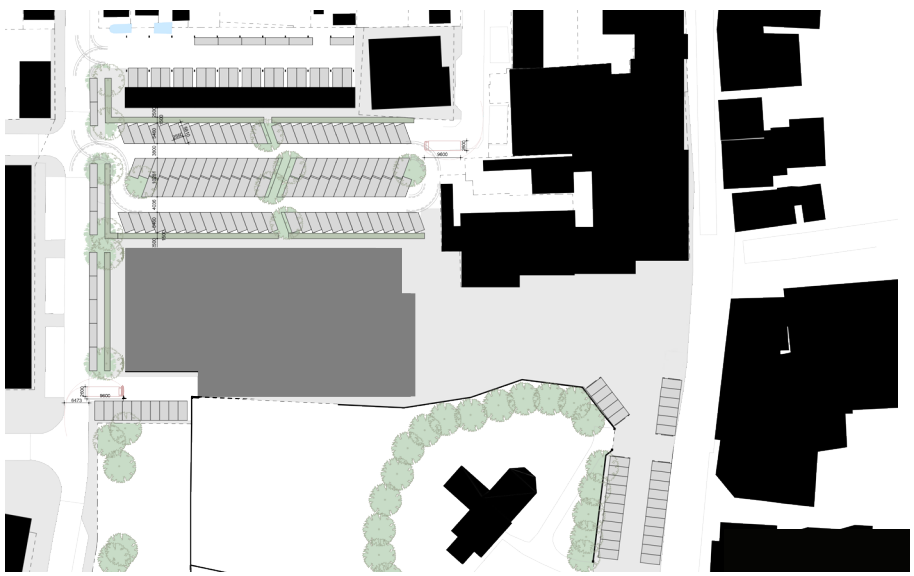
Variant 3

Functie			Programma	Norm	Parkeerplaatsen	Aanwezigheidspercentage Goudappel								Parkeerplaatsen met aanwezigheidspercentages							
						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%	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%	70%	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%	70%	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%	70%	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%	70%	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%	0%	14,4	28,8	19,2	38,4	-	48,0	19,2	-
Horecavoorziening			408	5,0	20	30%	40%	90%	85%	0%	75%	100%	45%	6,0	8,0	18,0	17,0	-	15,0	20,0	9,0
Kerkelijk centrum					0	10%	40%	100%	100%	0%	60%	90%	25%	-	-	-	-	-	-	-	-
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

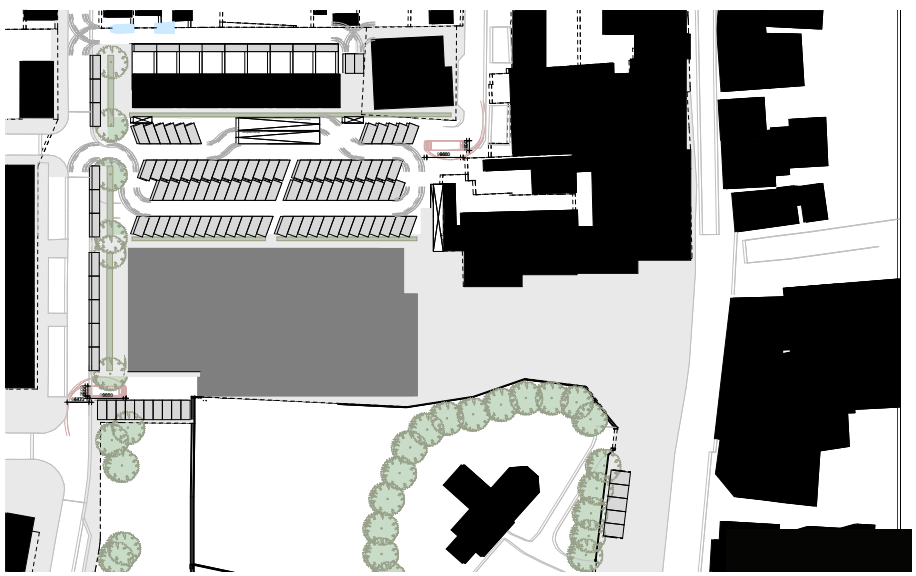
* Voor de egw is 100% aanwezigheid aangehouden omdat de parkeerplaatsen niet openbaar toegankelijk zijn. Dit in afwijking van de aanwezigheidspercentages die Goudappel heeft gehanteerd.

PARKEERMODELLEN

OVERZICHT VARIANTEN



VARIANT 2B: ACTIVERING
KERKPLEIN + DEKWONINGEN



VARIANT 3: HORTUSPLEIN +
ONDERGRONDS PARKEREN