VAN VISIE NAAR PLAN

Centrumplan met Beeldkwaliteit Sassenheim

Opgesteld in samenwerking met de Kopgroep Sassenheim

Oktober 2025



gemeente TEYLINGEN


HEMA
HEMA

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 5
1.1 Doel 5
1.2 Aanpak 5
1.3 Relatie met beleid 7
1.4 Toekomstbestendige centra: relevante thema's 8
Leeswijzer 9

2. Analyse bestaande situatie 11
2.1 Historische ontwikkeling en karakter van Sassenheim 11
2.2 Belangrijke inzichten vanuit de kopgroep 13
2.3 Dorpsstructuur en ruimtelijke hoofdstructuren 15
2.4 Typologieën in het centrumgebied 16
2.5 Gebruik van de openbare ruimte 17
2.6 Sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen (SWOT-analyse) 18
2.7 Conclusies en uitgangspunten voor het Centrumplan 19

3. Centrumplan Sassenheim 21
3.1 Inleiding 21
3.2 De drie uitgangspunten en specifieke invulling voor het Centrumplan: een centrum van aantrekkelijke plekken, verbonden door groen 22
3.3 Verkeersmaatregelen 24
3.4 Richtinggevende uitgangspunten voor de Inrichtingsplannen per deelgebied 29
3.5 Aanzet tot inrichtingsplan 43

4. Beeldkwaliteit 47
4.1 Inleiding 47
4.2 Het doel 47
4.3 Algemene inrichtingsprincipes openbare ruimte 47
4.4 Specifieke richtlijnen openbare ruimte 51
4.5 Specifieke ruimtelijke en stedenbouwkundige richtlijnen 57
4.6 Beheer en onderhoud 65

5. Bijlagen
Bijlage I: Participatieverslag Sassenheim
Bijlage II: Samenvatting Centrumvisie 2020
Bijlage III: Uitvoeringsstrategie


Plangebied centrum Sassenheim
Teylingerlaan
Hortuslaan
Westerstraat
Kerklaan
Charbonlaan
Wilhelminalaan
Hoofdstraat
J.P. Gouverneurlaan
Parklaan

1. INLEIDING

De dorpscentra in de gemeente Teylingen, waaronder het centrum van Sassenheim, staan voor een aantal belangrijke ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. Veranderingen in het winkelgedrag, de noodzaak tot vergroening en klimaatadaptatie, én de wens om de centra levendig en herkenbaar te houden, vragen om een toekomstgerichte benadering. Met dit Centrumplan en het bijbehorende Beeldkwaliteit voor het centrumgebied van Sassenheim – de Hoofdstraat vanaf de Parklaan tot aan de Oude Haven en van de Hortuslaan tot het Voorhavenkwartier – geven we inspiratie en richting aan de ontwikkeling van dit gebied.

Dit document bevat een schetsontwerp en impressies die bedoeld zijn om richtinggevende mogelijkheden te verbeelden. Aan de getoonde beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

1.1 Doel

Doelstelling van het Centrumplan met Beeldkwaliteit is om het centrum van Sassenheim toekomstbestendig te maken, met een sterke focus op drie uitgangspunten:

1. Vitaal – een levendig centrum met ruimte voor lokaal ondernemerschap en ontmoeting.

2. Aantrekkelijk – een verzorgde en herkenbare openbare ruimte met een duidelijke identiteit.

3. Klimaatadaptief – vergroend, bestand tegen extreme weersomstandigheden, en duurzaam ingericht.

1.2 Aanpak

In nauwe samenwerking tussen de gemeente, inwoners, ondernemers en andere betrokkenen is in 2020 de **Centrumvisie Teylingen** opgesteld. Hiermee is een duidelijke stip op de horizon gezet: "waar de gemeente, samen met alle betrokkenen, aan wil en gaat werken", aldus het college van B&W. In de Centrumvisie is de ambitie geformuleerd om de centrumgebieden van **Sassenheim, Voorhout en Warmond** te ontwikkelen tot toekomstbestendige dorpskernen. De Centrumvisie biedt op dit moment nog onvoldoende houvast om te worden uitgewerkt tot een Inrichtingsplan voor de buitenruimte. Dit vraagt de ontwikkeling van dit voorliggende centrumplan en met beschrijving van de beeldkwaliteit.

In aanvulling hierop zijn ook diverse moties die relevant zijn voor het centrumplan aangenomen door de raad. De verkeersveiligheid en een autoluw kerkplein zijn thema's die integraal in de gesprekken en planvorming zijn meegenomen.

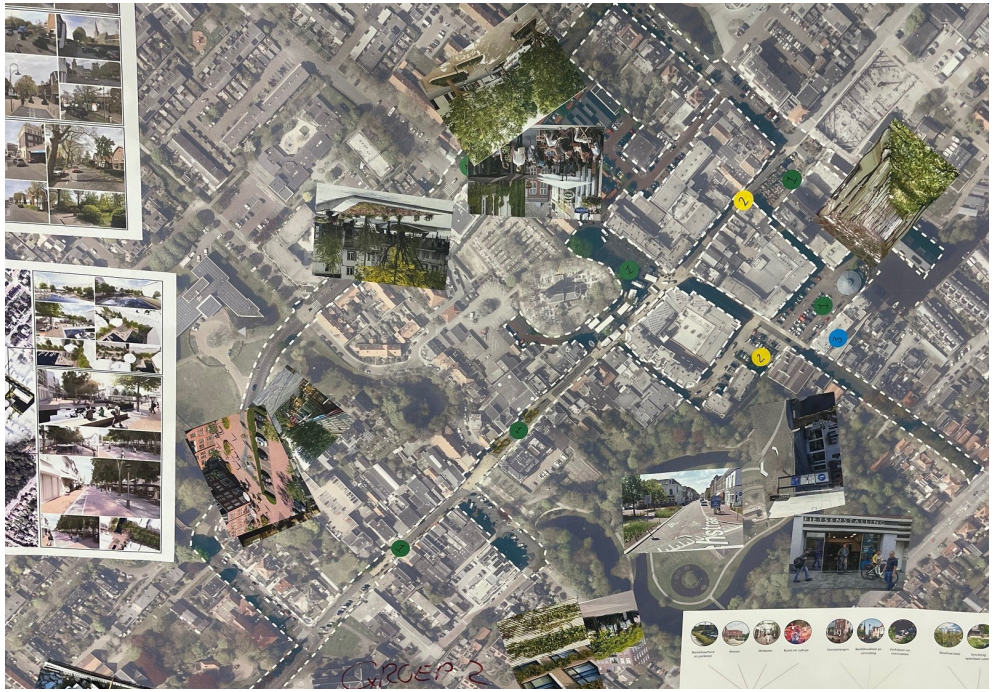
De drie dorpscentra verschillen sterk van karakter. In **Sassenheim** is het centrum een regionale winkelbestemming. De Herenstraat in **Voorhout** is een langgerekte winkelstraat met veel horeca en aanbod voor dagelijkse boodschappen. **Warmond** daarentegen is een historisch dorp aan de Kagerplassen, waar recreatie, kunst, cultuur en watersport samenkomen. Elk centrumgebied heeft daarmee unieke kwaliteiten én eigen opgaven op weg naar een vitaal, aantrekkelijk en klimaatadaptief dorpscentrum.

Het Centrumplan met Beeldkwaliteit zijn in **co-creatie** tot stand gekomen. Inwoners, ondernemers, vertegenwoordigers van verenigingen, pandeigenaren, gemeenteambtenaren en experts hebben stap voor stap gekeken naar wensen, knelpunten, kansen en oplossingen voor het centrumgebied.

Aan het begin van het traject zijn tijdens openbare inloopavonden inwoners, ondernemers, pandeigenaren en andere geïnteresseerden uitgenodigd om zich aan te melden voor deelname aan zogenaamde **kopgroepen.** Het was de ambitie om de plannen samen met de gemeenschap te ontwikkelen, zodat praktijkkennis en lokale ervaring optimaal worden benut en er draagvlak ontstaat. Omdat het praktisch onhaalbaar is om met de gehele gemeenschap gezamenlijk de plannen op te stellen, is ervoor gekozen om te werken met kopgroepen waarin een **evenwichtige afspiegeling van de samenleving** is vertegenwoordigd. Op deze manier is een breed palet aan belangen en ideeën in het proces meegenomen.

De **ervaringen en lokale kennis** die de leden van de kopgroep tijdens elke sessie inbrachten, zijn als **zeer waardevol** ervaren. Ook de onderlinge gesprekken en het delen van **verschillende perspectieven op uiteenlopende thema's** hebben de plannen inhoudelijk verrijkt. In meerdere rondes zijn wensen opgehaald, dilemma's besproken en gezamenlijke keuzes gemaakt. Hieronder staat op hoofdlijnen beschreven hoe dat proces is verlopen. In **bijlage I** zijn de verslagen van de kopgroepbijeenkomsten in detail toegevoegd.

Participatie met de kopgroep



1.3 Relatie met beleid

De gemeenteraad van Teylingen heeft in oktober 2020, tijdens het opstellen van de Centrumvisie, **negen centrale thema's** vastgesteld. Aan elk van deze thema's zijn ambities gekoppeld, die richtinggevend zijn voor het Centrumplan met Beeldkwaliteit Sassenheim.

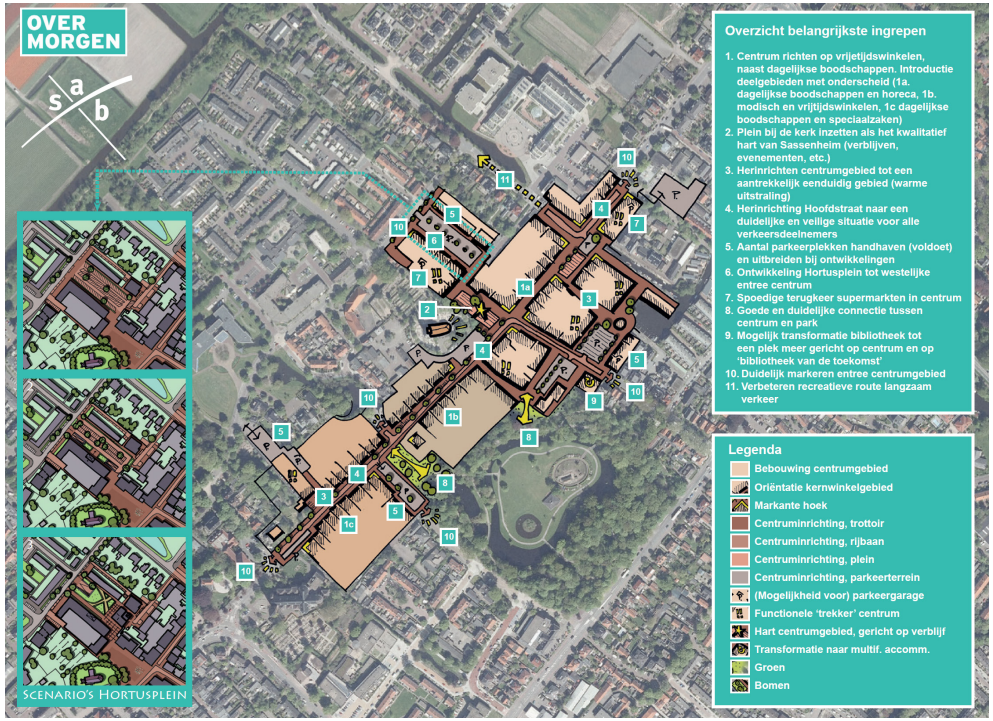
De ontwikkeling van het Centrumplan met Beeldkwaliteit liep deels gelijktijdig met het traject van de **Omgevingsvisie Teylingen**, waardoor de centrumopgave direct is geplaatst binnen een breder ruimtelijk en maatschappelijk perspectief. Hoewel de centrumplannen met beeldkwaliteit primair gericht zijn op de centra zelf, is nadrukkelijk ook gekeken naar de betekenis van de centra voor de omliggende wijken.

In de Omgevingsvisie zijn de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten en opgaven per dorpskern benoemd, waarmee deze plannen direct aansluiten op de bredere koers van de gemeente.

In de Detailhandelsvisie staan richtlijnen voor hoe om te gaan met de ontwikkeling van winkelgebieden, het behoud van levendige dorpscentra en het inspelen op veranderingen in het koopgedrag en de opkomst van online winkelen.

De ambities uit de Centrumvisie zijn in **bijlage II** op hoofdlijnen opgenomen.

Schets en ingrepen Centrumvisie Sassenheim (2020)



1.4 Toekomstbestendige centra: relevante thema's

De mate waarin een centrum toekomstbestendig is wordt bepaald door veel verschillende factoren. In de centrumvisie zijn 9 relevante thema's benoemd en per thema is aangegeven wat de ambitie is. De vastgestelde thema's uit de Centrumvisie vormen het vertrekpunt bij het opstellen van de centrumplannen voor de drie dorpscentra in Teylingen. Om het toekomstbestendige karakter van de centra verder te versterken, is aanvullend het **tiende thema 'groen en biodiversiteit'** toegevoegd. Dit thema onderstreept het belang van een klimaatrobuuste, duurzame openbare ruimte.

De tien thema's zijn samengevat in drie overkoepelende uitgangspunten:

- **Vitaal**
- **Aantrekkelijk**
- **Klimaatadaptief**

Deze drie uitgangspunten vormen **de dragers** bij het maken van de centrumplannen. Elke keuze die wordt gemaakt, wordt getoetst op de bijdrage aan deze uitgangspunten.

Omdat elk dorpscentrum een eigen karakter en eigen ruimtelijke opgaven kent, zijn er per dorp specifieke richtinggevende uitgangspunten opgesteld. Deze uitgangspunten sturen de voorstellen en maatregelen die in de centrumplannen zijn opgenomen, zodat maatwerk geleverd wordt per kern.

Specifiek voor Sassenheim:
Karakteristiek voor Sassenheim is dat het centrum wordt gevormd door een stelsel van plekken, verbonden door straten en stegen, waarbij op diverse plekken aan de randen van het centrum parkeervoorzieningen zijn of gemaakt worden. De bestaande ringstructuur rondom het centrum biedt kansen om doorgaand autoverkeer te weren en parkeren beter te organiseren aan de randen. Hiermee kan het centrum verder transformeren tot een nog aantrekkelijker verblijfsgebied.

Tien thema's en drie uitgangspunten



Leeswijzer

Dit document vormt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum van Sassenheim. Het Centrumplan en het bijbehorende Beeldkwaliteit zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken, die elkaar logisch opvolgen en samen een integraal beeld vormen.

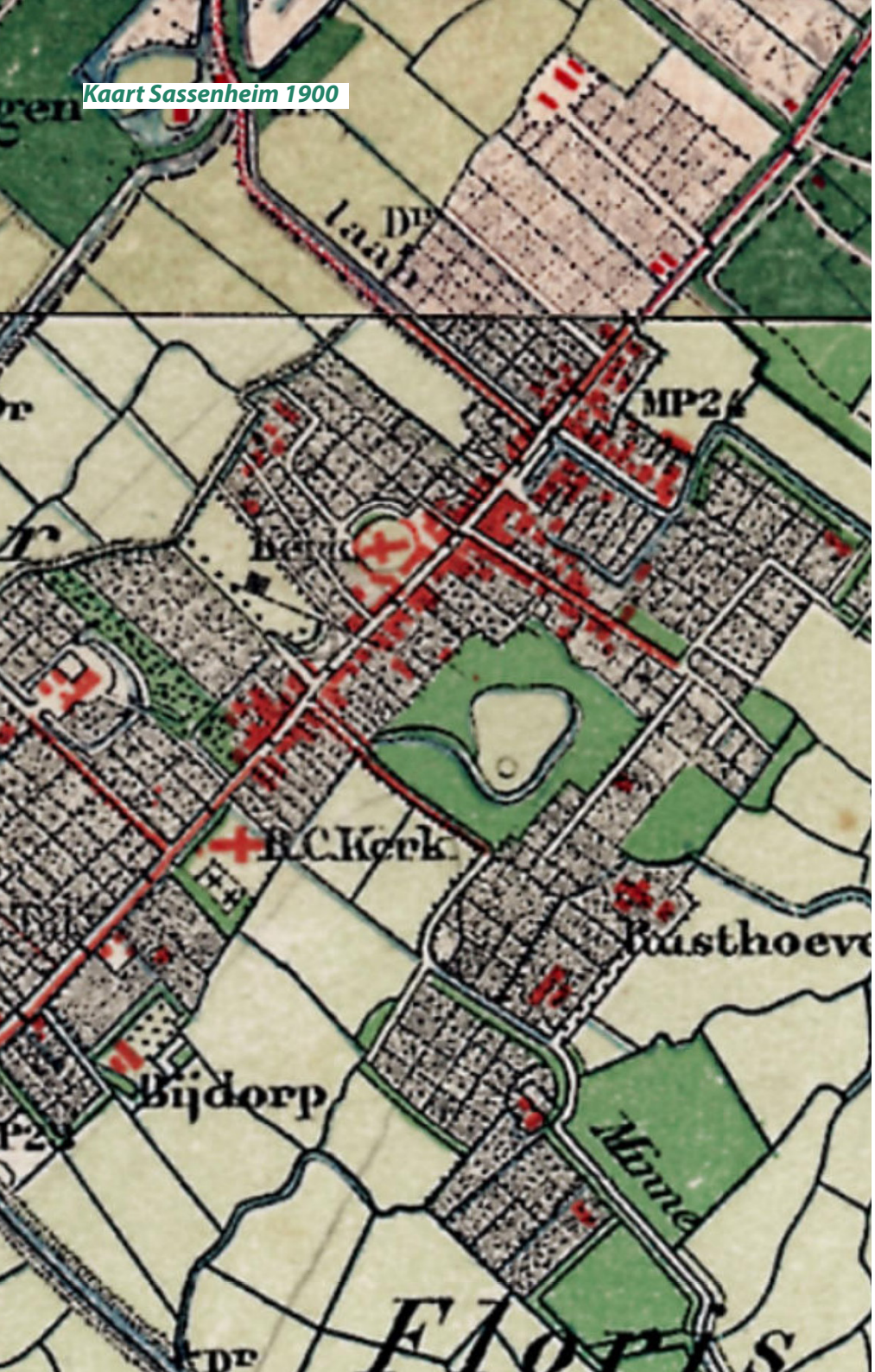
Hoofdstuk 2 bevat de analyse van de bestaande situatie in het centrum van Sassenheim. Hierbij wordt ingegaan op de historische ontwikkeling, de ruimtelijke hoofdstructuren, de verschillende typologieën, het gebruik van de openbare ruimte en de aanwezige sterktes en zwaktes. Deze analyse vormt de basis voor de verdere keuzes in het plan.

In **hoofdstuk 3** wordt het Centrumplan uitgewerkt. Vanuit de analyse wordt toegewerkt naar drie uitgangspunten: een vitaal, aantrekkelijk en klimaatadaptief centrum. Per deelgebied worden richtinggevende uitgangspunten en een eerste aanzet tot het inrichtingsplan beschreven. Deze geven samen richting aan de gewenste ontwikkeling en zijn basis voor de inrichtingsplannen.

Hoofdstuk 4 bevat de richtlijnen voor inrichting van de openbare ruimte en bebouwing. Hierin zijn zowel algemene als specifieke principes opgenomen voor de openbare ruimte en de bebouwing, inclusief beheer en onderhoud. Deze richtlijnen waarborgen samenhang, kwaliteit en herkenbaarheid binnen het centrumgebied.

Tot slot zijn in de **bijlagen** het participatieverslag, een samenvatting van de Centrumvisie 2020 en de uitvoeringsstrategie opgenomen.

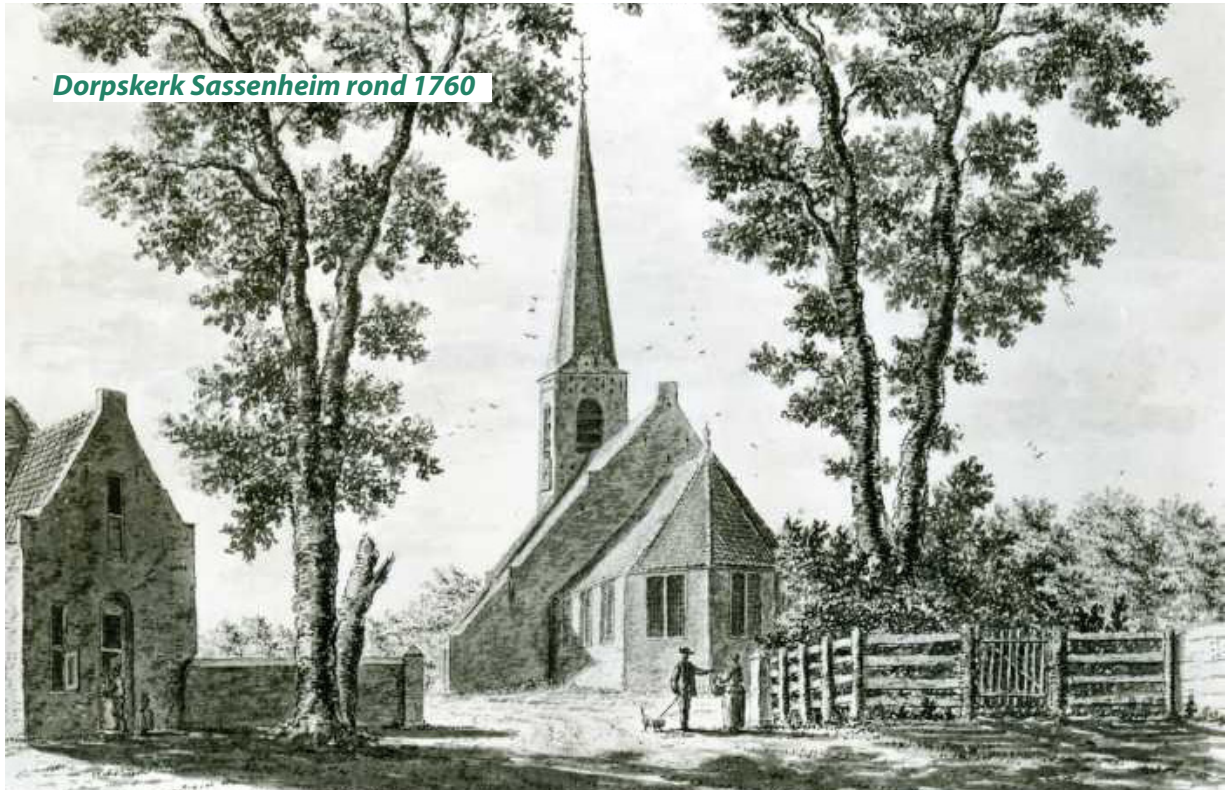
Met deze opbouw biedt het document zowel strategische keuzes als concrete richtlijnen, waarmee de komende jaren gewerkt kan worden aan een toekomstbestendig en herkenbaar centrum van Sassenheim.



Kaart Sassenheim 1900



Centrum Sassenheim rond 1910



Dorpskerk Sassenheim rond 1760

2. ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

Een goed begrip van de bestaande situatie vormt de basis voor het maken van gerichte keuzes in het Centrumplan en Beeldkwaliteit Sassenheim. In dit hoofdstuk wordt de historische ontwikkeling, de dorpsstructuur, de gebruiksfuncties en de kansen en knelpunten van het centrumgebied beschreven.

2.1 Historische ontwikkeling en karakter van Sassenheim

Sassenheim kent een **rijke geschiedenis** die zichtbaar is in de opbouw en het karakter van het huidige centrum. Deze historische ontwikkeling vormt de **basis voor de identiteit** van Sassenheim en is daarmee het **vertrekpunt** voor de vorming van het **Centrumplan**. Het centrum van Sassenheim is ontstaan op een van de oude zandruggen in de streek. De Hoofdstraat, van oudsher de historische Heerweg, vormt de ruggengraat van het dorp en loopt over de volle lengte van deze zandrug. Dit bepaalde niet alleen de richting van de dorpsontwikkeling, maar gaf het centrum ook een kenmerkend langgerekt profiel.

De Dorpskerk, centraal gelegen op deze zandrug, bevindt zich duidelijk hoger dan de omliggende wijken. **Rondom deze kerk ontwikkelde zich het dorp**, waarbij de Hortuslaan en de Kerklaan – beide loodrecht op de Hoofdstraat – **het hart van het dorpscentrum markeren**. Het kruispunt van deze wegen bij de kerk vormt dan ook het natuurlijke middelpunt van Sassenheim.

Met de groei van het dorp ontstonden nieuwe structuren, zoals de Parklaan en de Wilhelminalaan. Deze lanen 'omarmen' als het ware de kruising van de Hoofdstraat, Hortuslaan en Kerklaan en vormen een herkenbare ringstructuur in het centrum. Binnen deze lussen ligt park Rusthoff, een waardevol groengebied en gemeentelijk monument dat ondanks bebouwing grotendeels behouden is gebleven.

Hoewel het park vanaf de Hoofdstraat en de omliggende lanen deels verscholen ligt, is het op enkele plekken in het centrum zichtbaar en toegankelijk.

De ruimtelijke gelaagdheid en het samenspel van de oude zandrug, kenmerkende straten en groenvoorzieningen bepalen het historische en ruimtelijke karakter van Sassenheim. De ambitie is om deze kwaliteiten te behouden en te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden afgestemd op de oorspronkelijke structuren, zichtlijnen en de dorpse schaal, zodat het centrum herkenbaar en verbonden blijft met zijn verleden en een aantrekkelijke plek blijft voor toekomstige generaties.



Noordelijke deel van de Hoofdstraat

2.2 Belangrijke inzichten vanuit de kopgroep

Tijdens de eerste fase van het participatieproces is in de kopgroep uitgebreid stilgestaan bij de huidige staat van het centrum van Sassenheim. De gesprekken leverden een gedeeld beeld op van de sterke punten, knelpunten en ontwikkelkansen in het centrum. De belangrijkste inzichten:

Onveilige verkeerssituatie, vooral op de Hoofdstraat
De Hoofdstraat wordt breed als onveilig ervaren, met name voor voetgangers, fietsers en kwetsbare verkeersdeelnemers zoals ouderen en kinderen. De huidige inrichting leidt tot conflicten tussen verschillende verkeersstromen. Vooral de kruispunten, zoals bij de Xenos en Duynstee, worden als onveilig ervaren.

Gebrek aan balans in parkeren en verblijfskwaliteit
Parkeren is een terugkerend aandachtspunt. Er is een duidelijke wens voor voldoende parkeergelegenheid, met name voor bezoekers en ondernemers. Tegelijkertijd leeft het gevoel dat het parkeren — vooral op het kerkplein — ten koste gaat van groen, beleving en verblijfskwaliteit. Er is behoefte aan een betere balans tussen bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

Te weinig verblijfskwaliteit en groen
Het centrum mist op dit moment plekken om aangenaam te verblijven. Bankjes, bomen, groenstructuren en schaduwplekken zijn schaars, wat ten koste gaat van de aantrekkelijkheid van het centrum. Deelnemers geven aan dat vergroening niet alleen bijdraagt aan comfort, maar ook aan klimaatadaptatie en identiteit.

Economisch vitaal, maar kwetsbaar voor verandering
Het huidige centrum kent relatief weinig leegstand en biedt een breed winkelaanbod. Toch is het gevoel aanwezig dat deze economische vitaliteit onder druk kan komen te staan als de inrichting onvoldoende toekomstbestendig is. Ondernemers vragen om flexibiliteit in de openbare ruimte (laden/lossen, terrassen, evenementen) en een inrichting die meebeweegt met seizoensgebonden gebruik.

Grote betrokkenheid en gedeelde ambitie voor verbetering
De kopgroep toont een grote mate van betrokkenheid. Hoewel er tegengestelde belangen bestaan (zoals vergroening versus parkeren), is er veel gedeelde ambitie zichtbaar. Thema's als verkeersveiligheid, groen en de identiteit van het centrum worden breed gedragen als richtinggevende uitgangspunten.


Kerkplein met Dorpskerk


Park Rusthoff


Terrassen Oude Haven


Entree park


Sassenheim City Swim bij het Voorhavenkwartier


Sint-Pancratiuskerk


Voorhavenkwartier


Entree Park Rusthoff

2.3 Dorpsstructuur en ruimtelijke hoofdstructuren

De ruimtelijke opbouw van Sassenheim is herkenbaar en overzichtelijk. De Hoofdstraat vormt de centrale as van het dorp. In het gedeelte van de Hoofdstraat dat door het centrum loopt, zijn winkels, horeca, voorzieningen en enkele woonfuncties geconcentreerd. Dit centrale deel, grofweg van de Sint-Pancratiuskerk tot aan de Oude Haven, kent twee verschillende zones met elk een eigen karakter en vormen samen het centrum van Sassenheim.

Het zuidelijke deel wordt gekenmerkt door een doorgaande eenrichtingsweg, waar de auto meer ruimte heeft. Hier ligt de nadruk op winkels, detailhandel en soms wonen met een voortuin aan de straat. Het noordelijke deel, rondom de kerk en het kerkplein, heeft een meer verblijfsgericht karakter. Haaks op de Hoofdstraat liggen straten, zoals de Kerklaan en de Hortuslaan, die zorgen voor verbinding met de omliggende woonwijken.

Belangrijke oriëntatiepunten binnen het centrumgebied zijn:

- **De Dorpskerk:** Gelegen op een hoger punt en omgeven door het kerkplein, vormt deze kerk het historische en visuele baken van Sassenheim.
- **Het kerkplein:** Dit plein heeft de potentie om verder ontwikkeld te worden als aantrekkelijk verblijfs- en ontmoetingsgebied.
- **Het kruispunt van de Hoofdstraat met de Kerklaan en Hortuslaan:** Dit kruispunt fungeert als het natuurlijke middelpunt van het dorp en is een belangrijk knooppunt voor verkeer en ontmoeting.
- **Parklaan, Wilhelminalaan, Westerstraat, Teijlingerlaan en omliggende pleinen:** De Parklaan, Wilhelminalaan, Westerstraat en Teijlingerlaan vormen samen een herkenbare ringstructuur rondom het centrum van Sassenheim. Deze lanen bieden niet alleen toegang tot de omliggende woonwijken, maar markeren ook de overgang tussen het historische dorpshart en de latere uitbreidingen. Aan de uiteinden van de Hoofdstraat, Kerklaan en Hortuslaan liggen diverse pleinen die aansluiten op deze ringstructuur, elk met een eigen maat, gebruik en uitstraling:
  - > **Voorhavenkwartier en Boschplein:** Een levendig plein met een mix van winkels, parkeren, horeca en appartementen. De aanwezigheid van de haven en het water geeft het gebied een unieke sfeer en trekt zowel inwoners als bezoekers aan.
  - > **Oude Haven:** Dit plein heeft een meer intieme schaal en wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing en een historische ambiance. Het is een plek waar de geschiedenis van Sassenheim nog voelbaar is.
  - > **Hortusplein:** Momenteel in ontwikkeling tot een functioneel boodschappenplein met een nieuwe supermarkt, parkeervoorzieningen en woningen. Deze herontwikkeling biedt kansen om de westelijke entree van het centrum te versterken en het plein een eigen identiteit te geven.

  Deze pleinen dragen bij aan de diversiteit en levendigheid van het centrumgebied. Het is belangrijk om bij toekomstige ontwikkelingen de samenhang tussen deze ruimtelijke elementen te behouden en te versterken, zodat het dorpskarakter van Sassenheim gewaarborgd blijft.
- **Park Rusthoff:** Gelegen binnen de ringstructuur, biedt dit park ruimte voor recreatie en ontspanning. Hoewel het deels verscholen ligt achter bebouwing, is het op enkele punten zichtbaar vanuit het centrum.
- **De Sint Pancratiuskerk:** Deze neogotische kerk aan de zuidzijde van het centrum, met haar markante toren van 75 meter hoog, fungeert als een opvallend oriëntatiepunt en markeert de zuidelijke entree van het dorp.

Deze ruimtelijke hoofdstructuren en oriëntatiepunten vormen samen de basis voor de verdere ontwikkeling en versterking van het centrum van Sassenheim, waarbij de historische identiteit en de functionele samenhang behouden en versterkt worden.

2.4 Typologieën in het centrumgebied

Het centrum van Sassenheim wordt gekenmerkt door een gevarieerde mix van bebouwingstypologieën, die nauw samenhangen met de historische ontwikkeling en de ruimtelijke hoofdstructuren van het dorp. Deze diversiteit draagt bij aan de levendigheid en het karakter van het centrum.

- **Hoofdstraat – Historische lintbebouwing**
  Langs de Hoofdstraat bevindt zich een lint van karakteristieke panden met winkels op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Deze bebouwing heeft een kleinschalige bebouwing en een gevarieerd gevelbeeld, wat bijdraagt aan de authentieke uitstraling van het centrum.
- **Kerkplein en directe omgeving – Historisch hart**
  De Dorpskerk, omgeven door de kenmerkende bomenring, verwijst naar de oorsprong van het dorp. In de loop der jaren is dit historische middelpunt omarmd door nieuw geplaatste bebouwing. Samen vormen deze gebouwen een ensemble dat het hart van Sassenheim markeert.
- **Hortuslaan en Kerklaan – Gemengde functies**
  De Hortuslaan en Kerklaan, die loodrecht op de Hoofdstraat staan, vormen belangrijke dwarsverbindingen in het centrum. Hier is sprake van een mix van functies, met aan de straatzijde winkels, horeca en dienstverlenende bedrijven, en daarboven woningen. De bebouwing is hier overwegend twee- tot drielaags en sluit aan bij de schaal van de Hoofdstraat.
- **Parklaan, Wilhelminalaan, Westerstraat en Teijlingerlaan – Woonbebouwing in groene setting**
  De Parklaan, Wilhelminalaan, Westerstraat en Teijlingerlaan omarmen het centrum en kenmerken zich overwegend door een woonfunctie. De bebouwing bestaat hier uit grondgebonden woningen en kleinschalige appartementencomplexen, gelegen in een grotendeels groene setting met deels zicht op park Rusthoff met de groene uitloper langs de Charbonlaan. Deze lanen vormen een overgang tussen het drukke centrum en de rustige woonwijken eromheen.

Nieuwe ontwikkelingen – Integratie van wonen en winkelen

Recent zijn er op diverse locaties in het centrum van Sassenheim nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd waarbij wonen en winkelen worden gecombineerd. Deze projecten sluiten aan bij de bestaande structuur en dragen bij aan de verlevendiging van het centrum.

- **Voorhavenkwartier en J.P. Gouverneurlaan:** Hier zijn appartementen boven winkels gebouwd, wat zorgt voor een mix van functies en een levendig straatbeeld.
- **Hoogvliet aan de Hortuslaan:** In het gebied rond de Hortuslaan is een herontwikkeling gestart waarbij de oude supermarkt en verouderde woningen worden vervangen door een nieuw complex. Dit omvat een moderne Hoogvliet-supermarkt met daarboven 48 sociale huurappartementen en daarnaast 6 eengezinswoningen. Voor het gebouw ligt een parkeerterrein dat ook dient ter vervanging van parkeerplaatsen rond de kerk, waardoor het kerkplein autoluwer kan worden ingericht. Deze ontwikkeling versterkt de westelijke entree van het centrum en creëert een functioneel boodschappenplein met goede parkeervoorzieningen. Deze ontwikkeling vormt een nieuwe entree: het Hortusplein.
- **Dirk van den Broek aan de Teijlingerlaan:** Op de hoek van de Hoofdstraat, Concordiastraat en Kastanjelaan is een nieuw appartementencomplex gerealiseerd met op de begane grond een Dirk van den Broek-supermarkt. Boven de supermarkt zijn drie woonlagen met in totaal 26 huurappartementen gebouwd. Onder het complex bevindt zich een ondergrondse parkeerkelder (uitsluitend voor bewoners en winkelpersoneel). Deze ontwikkeling markeert de terugkeer van Dirk van den Broek naar het centrum en geeft een kwaliteitsimpuls aan het gebied.

Hoewel deze ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van het centrum – door het combineren van wonen en winkelen, het verbeteren van de openbare ruimte en het vergroten van de aantrekkelijkheid van het dorpshart – is het van belang om bij toekomstige nieuwbouw nadrukkelijker aandacht te besteden aan de schaal, zodat de kleinschalige, historische identiteit van het dorp behouden blijft.

De variatie in typologieën binnen het centrumgebied van Sassenheim weerspiegelt de historische gelaagdheid en de functionele diversiteit van het dorp. Bij toekomstige ontwikkelingen is het van belang deze diversiteit te behouden en te versterken, met respect voor de bestaande ruimtelijke hoofdstructuren en het karakter van de verschillende deelgebieden.

2.5 Gebruik van de openbare ruimte

De openbare ruimte in het centrum van Sassenheim wordt intensief gebruikt voor diverse functies:

- **Winkelen en horeca:** de Hoofdstraat fungeert als belangrijkste winkelstraat, met terrassen en uitstallingen die het straatbeeld bepalen.
- **Verblijven en ontmoeten:** het kerkplein dient als centrale ontmoetingsplek, waar evenementen en markten plaatsvinden. De Oude Haven is een plein met terrassen waar kleinschalige evenementen plaatsvinden.
- **Verkeer en parkeren:** auto's en fietsen maken gebruik van de hoofdwegen door het gebied en van de parkeervoorzieningen in en rond het centrum, met extra mogelijkheden bij de entrees.
- **Groen en recreatie:** park Rusthoff biedt ruimte voor ontspanning en wordt via groene straten verbonden met de rest van het centrum.

De inrichting van de openbare ruimte speelt een cruciale rol in de beleving van het centrum en biedt belangrijke kansen voor verbetering op het gebied van verblijfskwaliteit, veiligheid en duurzaamheid. De strijd om de ruimte in het publieke domein is in veel steden en dorpen intens, en voor Sassenheim is dat niet anders. In het Centrumplan zijn we – op basis van bovenstaande analyse en de onderstaande SWOT-analyse – op zoek gegaan naar een zorgvuldige balans tussen de verschillende ruimteclaims die voortkomen uit het gebruik van de openbare ruimte.

Uit diverse studies blijkt dat centra waarin voetgangers en fietsers de hoofdrol krijgen de verblijfskwaliteit toeneemt en de economie stimuleert. Deze bevindingen benadrukken dat investeringen in verblijfskwaliteit en het reguleren van autoverkeer niet alleen bijdragen aan leefbaarheid en duurzaamheid, maar ook aan de economische vitaliteit van het centrum van Sassenheim.

2.6 Sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen (SWOT-analyse)

Sterktes

- Historisch centrum met karakteristieke bebouwing.
- Goede auto-ontsluiting vanuit de ringstructuur om op verschillende plekken bij de parkeerplaatsen te komen.
- Centrale ligging in de Bollenstreek.
- Divers winkelaanbod met dagelijkse voorzieningen en speciaalzaken met een regionale aantrekkingskracht.
- Weekmarkt op het kerkplein.
- Aanwezigheid van groen, zoals park Rusthoff en rondom de kerk.

Zwaktes

- Zowel voetgangers, fietsers als automobilisten maken gebruik van dezelfde ruimte, wat leidt tot onoverzichtelijke verkeerssituaties, met name bij de kruising van de Hoofdstraat en de Kerklaan.
- Beperkte zichtbaarheid en toegankelijkheid van groene ruimtes, deze worden beperkt beleefd vanuit het centrum.
- Leegstand in sommige winkelpanden.
- Beperkte verblijfskwaliteit op bepaalde plekken.
- Geen openbaar toilet in het centrum.

Kansen

- Herinrichting van het kerkplein tot aantrekkelijk verblijfsgebied en hart van de gemeenschap.
- Versterken van groene verbindingen tussen centrum, pleinen en parken.
- Verbeteren van bewegwijzering en entrees van het centrum.
- Inzetten van de ringstructuur om van het centrum een grotendeels voetgangersgebied (autoluw en parkeerluw) te maken.
- Verbeteren van de verkeersveiligheid in het centrum.

Bedreigingen

- Toenemende concurrentie van online winkelen.
- Vergrijzing van de bevolking, wat invloed kan hebben op het voorzieningenaanbod.
- Beperkte ruimte voor uitbreiding van functies binnen het centrum.
- Verlies van dorpse maat en schaal door nieuwbouw en schaalvergroting.
- Verschraling van de detaillering van de gevels bij nieuwbouw en verbouw.

Hoofdstraat ter hoogte van entree park



2.7 Conclusies en uitgangspunten voor het Centrumplan

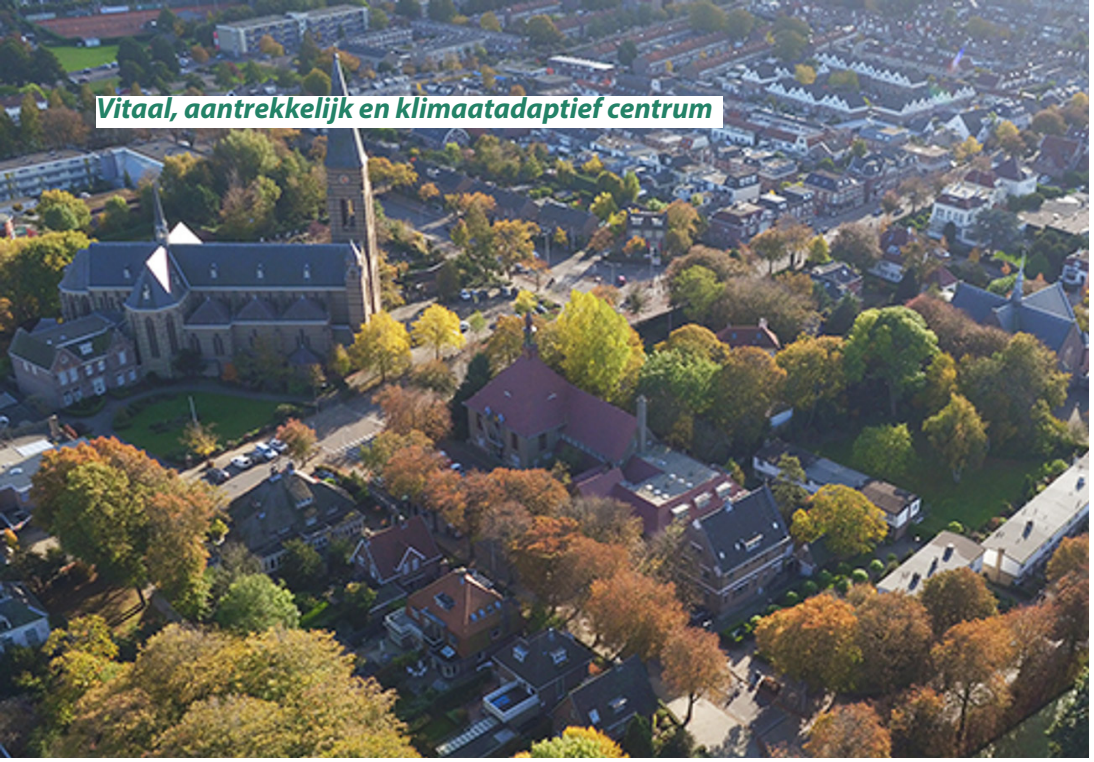
De analyse van de bestaande situatie in Sassenheim laat zien dat het centrum beschikt over sterke kwaliteiten, zoals een historisch karakter, een centrale ligging in de Bollenstreek en een divers winkelaanbod. Tegelijkertijd zijn er aandachtspunten, zoals onoverzichtelijke verkeerssituaties, beperkte zichtbaarheid van groene ruimtes en leegstand in sommige winkelpanden. Om het centrum toekomstbestendig te maken, zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- **Behoud en versterking van het historisch karakter**
  Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de bestaande maat, schaal en uitstraling van het centrum. Bijzondere aandacht is nodig voor de detaillering van gevels en het voorkomen van schaalvergroting die het dorpse karakter aantast.
- **Versterking van de verblijfskwaliteit**
  Het kerkplein wordt heringericht tot een aantrekkelijk verblijfsgebied en wordt het hart van de gemeenschap met meer groen en ruimte voor terrassen. De auto is hier minder aanwezig door een deel voetgangersgebied te maken waardoor de voetganger, een groene inrichting, evenementen en spelen meer ruimte krijgen. Ook andere pleinen, zoals het Hortusplein en Voorhavenkwartier, worden efficiënter ingericht voor het parkeren, waarbij er meer ruimte komt voor groen.
- **Integratie van groen en verbetering van de toegankelijkheid**
  De zichtbaarheid en toegankelijkheid van groene ruimtes, zoals park Rusthoff, worden verbeterd. Groene verbindingen tussen het centrum, pleinen en parken worden versterkt om de beleving van groen in het centrum te vergroten.
- **Verbeteren van de verkeersveiligheid**
  De verkeersveiligheid in het centrum wordt verbeterd door het herinrichten van onoverzichtelijke kruispunten, zoals bij de Hoofdstraat en Kerklaan. De ringstructuur van de Parklaan en Wilhelminalaan wordt benut om van het centrum een voetgangersgebied te maken en parkeervoorzieningen zo veel mogelijk efficiënt aan de randen te concentreren. Het centrum blijft bereikbaar voor de fietser met goede parkeervoorzieningen.
- **Stimulering van functiemenging en economische vitaliteit**
  Het realiseren van woningen boven winkels wordt gestimuleerd om het centrum te verlevendigen en leegstand tegen te gaan. Samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente is essentieel om het voorzieningenaanbod op peil te houden en in te spelen op veranderende behoeften.
- **Duurzaamheid en klimaatadaptatie**
  Integreren van groene en duurzame oplossingen in de openbare ruimte, zoals meer schaduw en koele plekken en infiltratie van regenwater. Er wordt gebruikgemaakt van duurzame materialen die niet verkleuren en een lange levensduur hebben.

Door deze uitgangspunten te hanteren, kan het centrum van Sassenheim zich ontwikkelen tot een levendig, groen en toekomstbestendig dorpshart dat aansluit bij de wensen van inwoners, ondernemers en bezoekers.

Weekmarkt op het kerkplein




Vitaal, aantrekkelijk en klimaatadaptief centrum








Rusthoff








HET LEDERWARENHUIS



3. CENTRUMPLAN SASSENHEIM

3.1 Inleiding

De analyse van het centrumgebied van Sassenheim laat zien dat het dorp beschikt over een sterke historische identiteit, een centrale ligging in de Bollenstreek en een breed voorzieningenaanbod. Tegelijkertijd is het centrum op sommige punten kwetsbaar: de verblijfskwaliteit staat onder druk, het gebruik van de openbare ruimte is sterk door verkeer en parkeren bepaald, en de ruimtelijke samenhang tussen groen, pleinen en functies kan verder worden versterkt.

Om het centrum van Sassenheim toekomstbestendig te maken, zijn gerichte keuzes nodig die zorgen voor meer balans tussen levendigheid, verblijfskwaliteit en duurzaamheid. Dit hoofdstuk beschrijft het centrumplan, dat mede tot stand is gekomen op basis van de gesprekken met de kopgroep, en vormt het uitgangspunt voor de verdere inrichtingsplannen, in lijn met de Centrumvisie Teylingen.

De drie overkoepelende uitgangspunten uit de Centrumvisie – vitaal, aantrekkelijk en klimaatadaptief – vormen daarbij de rode draad. In de volgende paragrafen worden deze uitgangspunten uitgewerkt en vertaald naar ruimtelijke uitgangspunten, met specifieke aandacht voor de eigen aard en opgaven van Sassenheim. De uitgangspunten komen samen in een concreet schetsplan voor de inrichting van de openbare ruimte, waarin Sassenheim zich ontwikkelt tot een herkenbaar, groen en leefbaar dorpscentrum, waar ontmoeten, verblijven en ondernemen centraal staan.

3.2 De drie uitgangspunten en specifieke invulling voor het Centrumplan: een centrum van aantrekkelijke plekken, verbonden door groen

De ontwikkeling van het centrum van Sassenheim is gestoeld op drie samenhangende uitgangspunten: vitaal, aantrekkelijk en klimaatadaptief. Deze uitgangspunten vormen de ruggengraat van alle keuzes in dit plan en worden concreet ingevuld in de ruimtelijke ontwikkeling van het centrum.

Vitaal centrum

- Het kerkplein blijft het hart van het centrum, met ruimte voor culturele activiteiten, markten en evenementen.
- Het centrum wordt van Oude Haven tot kerkplein en van Hortusplein tot Boschplein een voetgangersgebied (zie schema blz. 24) met uitzondering van venstertijden voor bevoorrading en fietsverkeer.
- De Hoofdstraat blijft vanaf de J.P. Gouverneurlaan tot aan het kerkplein in twee richtingen toegankelijk. Zo blijft het beperkt aantal parkeerplaatsen op en achter het plein bereikbaar en kan er op een andere plek het centrum een voetgangersgebied komen.
- Het overgrote deel van het centrumparkeren wordt georganiseerd aan de randen van het centrum; de bestaande ringstructuur wordt hiervoor optimaal benut. Het is belangrijk dat hier toezicht en handhaving op is.
- Autovrije zones trekken eerder horeca aan, terwijl de bereikbare deelgebieden aantrekkelijk blijven voor ondernemingen die afhankelijk zijn van parkeergelegenheid. We verwachten dat hiermee op natuurlijke wijze passende bedrijvigheid op verschillende plekken zal ontstaan.
- Wonen boven winkels wordt gestimuleerd, gericht op doelgroepen zoals jongeren, starters en vitale senioren.
- In de Hoofdstraat blijft ruimte voor het jaarlijkse bloemencorso.

Aantrekkelijk centrum

- Een dorpse en gastvrije openbare ruimte, gericht op verblijf en beleving.
- Pleinen krijgen een eigen identiteit:
  - > Kerkplein: huiskamer van het dorp, groen en verblijfsgericht.
  - > Hortusplein: functionele entree met voorzieningen.
  - > Havenplein: horecaplein.
  - > Boschplein/Voorhavenkwartier: functionele entree en een verbinding met het park en het water.
- De openbare ruimte wordt ingericht op menselijke maat, met sfeervolle materialen, zitplekken en veel groen.
- Nieuwbouw sluit aan bij de schaal en uitstraling van het historische centrum, met levendige plinten en hoogwaardige architectuur.
- Schoon en goed onderhouden openbaar toilet.

Klimaatadaptief centrum

- Een centrum dat bestand is tegen hitte, droogte en piekbuien, en dat bijdraagt aan biodiversiteit.
- De openbare ruimte wordt groener: bomen, gevelgroen en hangend groen dragen, in samenwerking met pandeigenaren, bij aan een prettig microklimaat.
- Verharding wordt waar mogelijk vervangen door groen; regenwater wordt lokaal opgevangen, gebergd en geïnfiltreerd.
- Koppelkans met het 1000 bomenplan van de gemeente. Het 1000 Bomenplan is een gemeentelijk project waarbij in Sassenheim, Voorhout en Warmond in totaal 1000 extra bomen worden geplant om de leefomgeving groener, gezonder en klimaatbestendiger te maken, in overleg met inwoners, scholen en andere lokale partners.
- Gescheiden rioolstelsel in het centrum; afvalwater en regenwater worden via aparte leidingen afgevoerd, wat de waterzuivering ontlast en wateroverlast helpt voorkomen.
- Oplaadpunten en deelmobiliteit worden geïntegreerd in de parkeervoorzieningen aan de randen van het centrum.
- De inrichting houdt rekening met toekomstige duurzame energie-infrastructuur, zoals een warmtenet.
- Bij ontwerp en realisatie wordt circulair gebouwd met herbruikbare materialen; straatmeubilair is demontabel en toekomstbestendig.
- Fietsgebruik wordt gestimuleerd via logische routes, brede stoepen en voldoende fietsenstallingen aan de randen van het voetgangersgebied; inpandige bewaakte fietsenstallingen worden waar mogelijk gerealiseerd.

3.3 Verkeersmaatregelen

Het centrum van Sassenheim wordt deels als voetgangersgebied ingericht, met behoud van een goede bereikbaarheid. De leefbaarheid wordt vergroot door het verkeer op en rond het kerkplein sterk te reduceren en ruimte te maken voor voetgangers en verblijf, zonder de bereikbaarheid en het aantal parkeerplaatsen uit het oog te verliezen. De volgende maatregelen geven hier invulling aan:

1. Centrumparkeerring met bewegwijzering

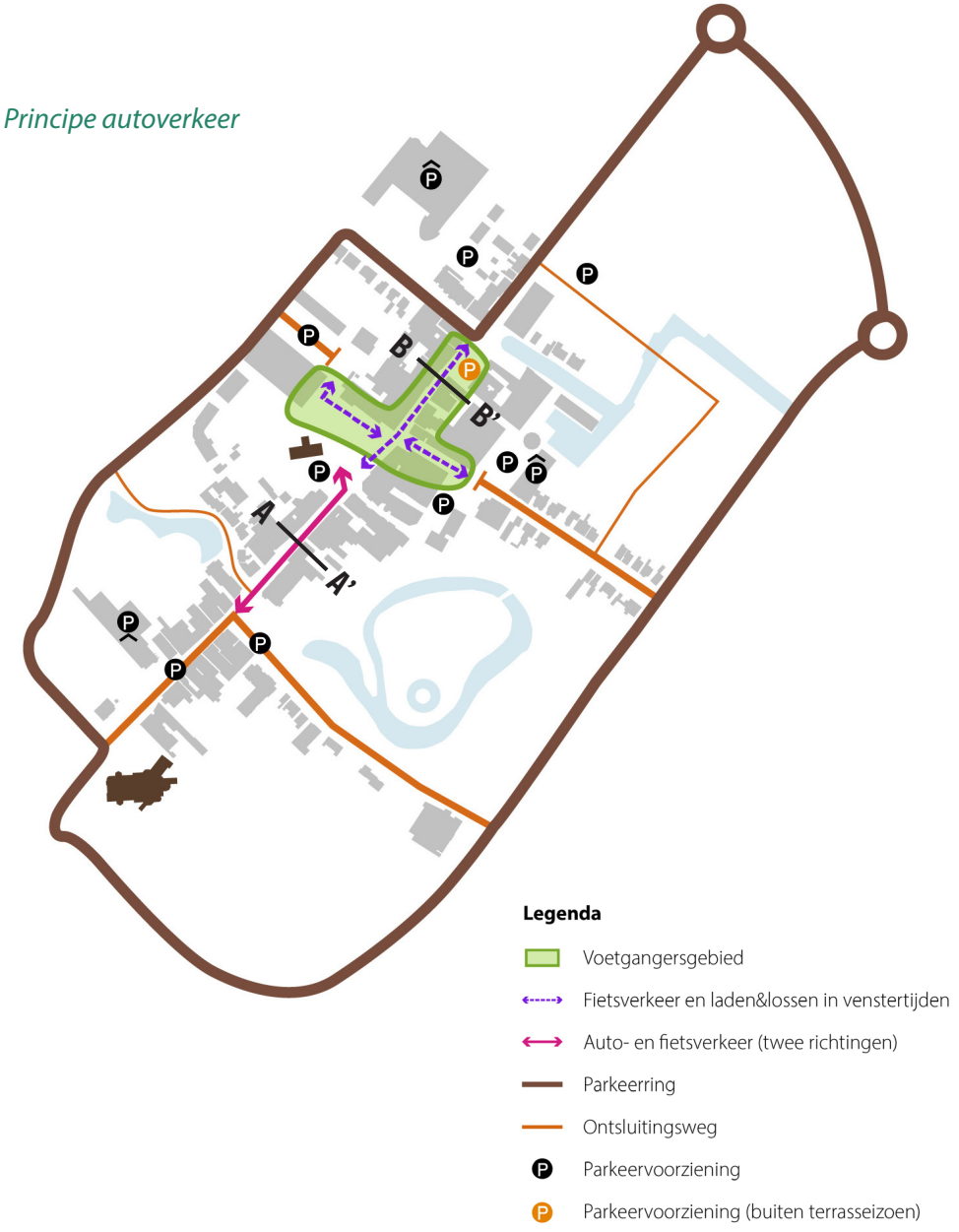
Het centrum van Sassenheim beschikt over zes parkeervoorzieningen aan de randen van het centrum, in aanvulling op het parkeren op en achter het kerkplein en langs het zuidelijk deel van de Hoofdstraat:

- Parkeergarage Voorhavenkwartier
- Parkeerterrein Voorhavenkwartier en Boschplein
- Parkeerterrein Hortusplein
- Parkeerdek Vomar
- Parkeerterrein J.P. Gouverneurlaan

Deze parkeerlocaties vormen samen de centraal gelegen parkeerring rondom het autoluwe centrumgebied. Deze ring maakt het mogelijk om het gemotoriseerd verkeer efficiënt om het voetgangersgebied heen te leiden. De parkeervoorzieningen liggen op loopafstand van het centrum en zijn gekoppeld aan de belangrijkste functies, zoals supermarkten, winkels en horecazones.

De parkeerring wordt ondersteund door duidelijke en uniforme bewegwijzering, zodat bezoekers vlot de gewenste parkeerlocatie kunnen vinden. Binnen deze bewegwijzering wordt dynamische informatie opgenomen over de actuele bezetting van het kerkplein, inclusief het aantal beschikbare plaatsen. Hiermee wordt onnodig verkeer in het autovrije gebied voorkomen en de verblijfskwaliteit van het centrum behouden.

Principe autoverkeer



Parkeerlocaties, zoals het kerkplein, Hortusplein en J.P. Gouverneurlaan, worden waar mogelijk groen ingericht, met veel aandacht voor schaduw en klimaatbestendigheid.

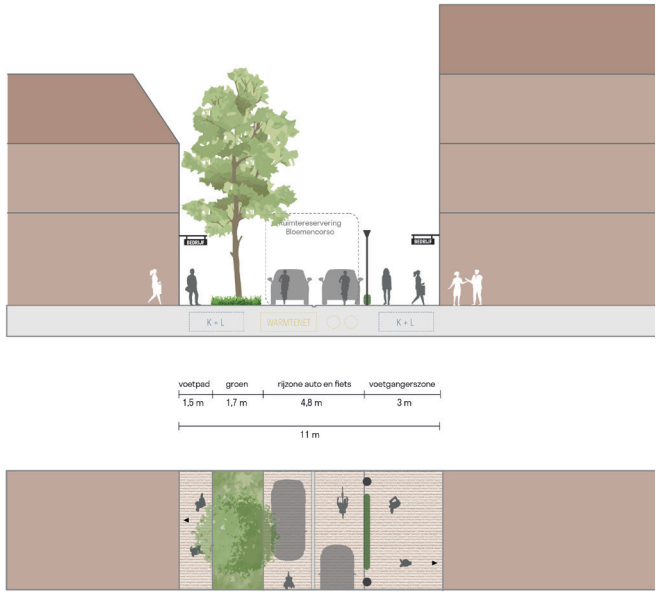
2. Prettig en efficiënt parkeren aan de randen
De randen van het centrum worden ingericht als ontvangstzones, waar bezoekers makkelijk de auto en fiets kunnen parkeren. Parkeerterreinen worden voorzien van goede looproutes richting het centrum, begeleid door beplanting, verlichting en zitplekken. Ook wordt gestreefd naar dubbelfuncties, zoals laadmogelijkheden voor elektrische fietsen of ruimte voor kleine ontmoetingsplekken aan de randen van de parkeerterreinen.

3. Beperkt parkeren op het kerkplein
Het kerkplein wordt grotendeels als voetgangersgebied ingericht en ontwikkelt zich tot het hart van het centrum, waar ontmoeting, verblijf en evenementen centraal staan. Alleen aan de zuidzijde van het plein blijft een beperkt aantal parkeerplaatsen beschikbaar, bereikbaar via de zuidelijke entree van de Hoofdstraat in twee richtingen.

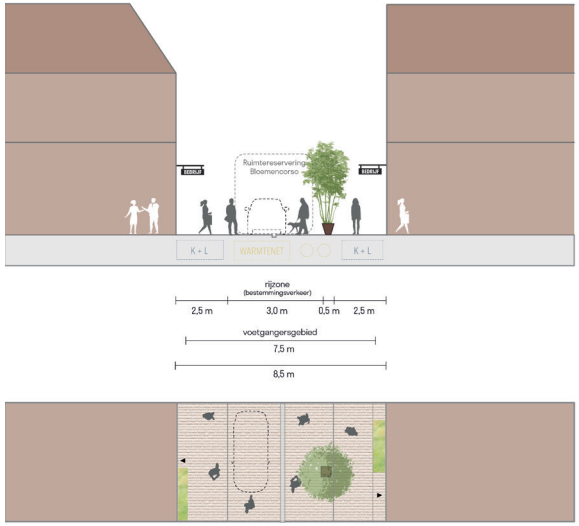
Om te voorkomen dat automobilisten onnodig het doodlopende gedeelte van de Hoofdstraat inrijden, wordt aan deze entree dynamische informatie weergegeven over het aantal beschikbare parkeerplaatsen op het plein. Hiermee wordt ongewenst zoekverkeer beperkt en blijft het autoluwe karakter van het gebied gewaarborgd.

Het beperkte parkeren op het plein kan ingezet worden voor specifieke doelgroepen zoals mindervaliden of kort parkeren (bijv. kleine boodschap of voor ophalen of wegbrengen). De inrichting zorgt ervoor dat het karakter van het plein als verblijfsruimte behouden blijft, terwijl noodzakelijke bereikbaarheid is gegarandeerd.

Principeprofiel Hoofdstraat A - A'



Principeprofiel Hoofdstraat B - B'

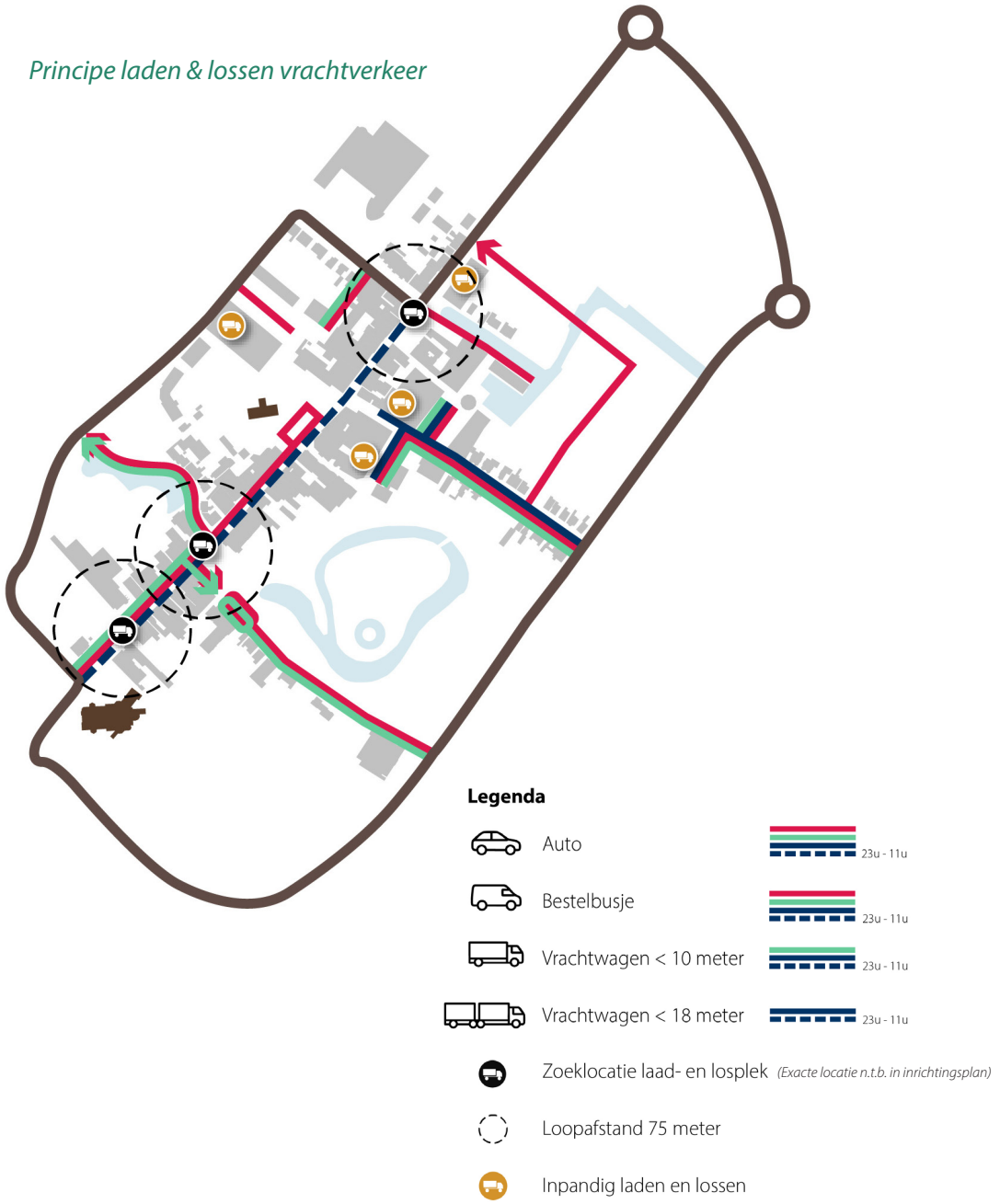


4. Venstertijden voor laden en lossen
De bevoorrading van winkels en horecazaken in het centrum met vrachtwagens vindt plaats binnen vooraf vastgestelde venstertijden: tussen 23.00 en 11.00 uur. Zo blijft het centrum overdag een aangename verblijfsruimte zonder obstakels. Binnen deze tijden is het ook voor al het andere verkeer mogelijk om te laden en lossen in het voetgangersgebied. Bij de verdere uitwerking van de inrichtingsplannen wordt onderzocht welke ondernemers door deze maatregel worden geraakt en welke logistieke oplossingen mogelijk zijn.

Buiten de venstertijden zijn vrachtwagens niet toegestaan in het voetgangersgebied. Laden en lossen kan dan alleen buiten dit gebied. Bestelbusjes en personenauto's zijn buiten de venstertijden wél toegestaan, maar mogen uitsluitend laden en lossen op de daarvoor aangewezen plekken. In de Hoofdstraat geldt verder een stopverbod. In het kaartje is aangegeven welk vervoersmiddel waar mag rijden.

5. Venstertijden voor fietsers in het voetgangersgebied
Om de veiligheid en rust in het voetgangersgebied te waarborgen, wordt ook voor fietsers gewerkt met venstertijden. Tussen 11:00 uur en 23:00 uur mogen fietsers niet rijden in het voetgangersgebied, maar enkel lopen met de fiets aan de hand. Hierdoor wordt conflictvrij gebruik van het voetgangersgebied mogelijk gemaakt en ontstaat er ruimte voor winkelen, flaneren, spelen en ontmoeten. Er is een ontheffingsaanvraag mogelijk voor mindervalide mensen op de fiets.

Principe laden & lossen vrachtverkeer



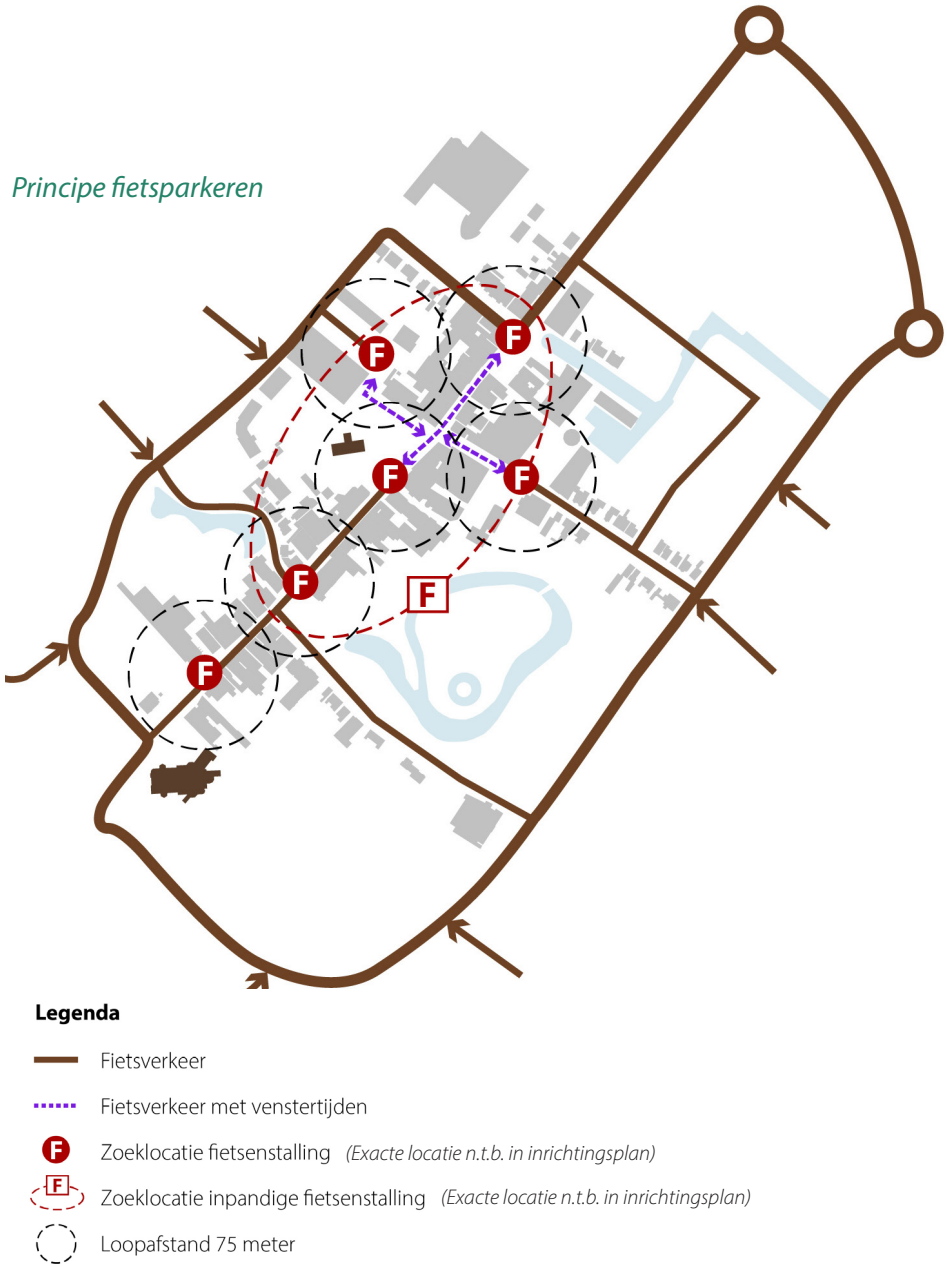
6. Fietsparkeerplaatsen aan de randen van het voetgangersgebied
Om het fietsen te stimuleren en tegelijkertijd het centrum overzichtelijk te houden, worden fietsparkeerplaatsen gesitueerd aan de rand van het voetgangersgebied en op logische plekken waar fietsroutes het centrum binnenkomen. In de facetkaart zijn de mogelijke locaties aangegeven. In het inrichtingsplan wordt de specifieke locatie verder uitgewerkt.

Ook in de directe nabijheid van supermarkten en horeca worden voldoende fietsenstallingen voorzien, zodat fietsers hun fiets dicht bij hun bestemming kwijt kunnen.

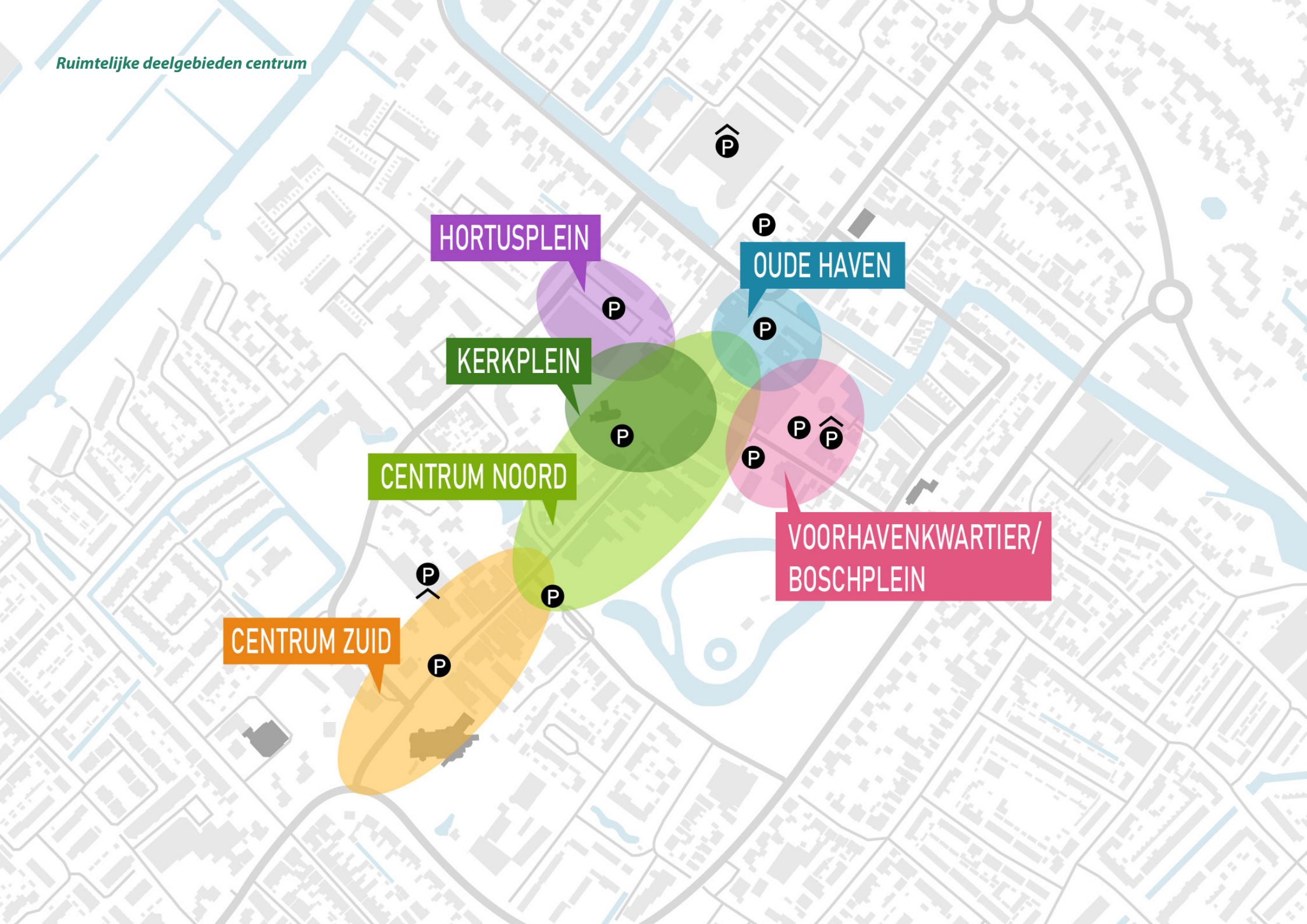
Wanneer zich kansen voordoen, wordt ingezet op het realiseren van één of meerdere inpandige en bewaakte fietsenstallingen. Deze voorziening verhoogt het comfort en de veiligheid van fietsers en is met name interessant bij supermarkten of ontwikkellocaties in het centrum. Bij voorkeur wordt hier ook ruimte geboden voor elektrische fietsen, met laadvoorzieningen en extra service (zoals reparatiepunt of fietspomp) en is eventueel te combineren met een openbare toiletvoorziening. Tevens kan deze voorziening bijdragen aan werkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Steeds meer centra ontwikkelen vergelijkbare voorzieningen om mensen te stimuleren met de fiets naar het centrum te komen.

Door de **verblijfskwaliteit centraal** te stellen, verandert het centrum van Sassenheim van een doorgangsgebied in een echte verblijfsplek met karakter. Dit draagt direct bij aan de **vitaliteit van het centrum** en de **aantrekkelijkheid voor ondernemers, inwoners en bezoekers.**

Principe fietsparkeren



Ruimtelijke deelgebieden centrum



3.4 Richtinggevende uitgangspunten voor de Inrichtingsplannen per deelgebied

De deelgebieden:

1. *Centrum Noord*
2. *Centrum Zuid*
3. *Kerkplein*
4. *Oude Haven*
5. *Hortusplein*
6. *Boschplein en Voorhavenkwartier*
7. *Stegen*

1. Centrum Noord (Hoofdstraat noord, J.P Gouverneurlaan tot Oude Haven)

Vitaal centrum

Het noordelijke deel van het centrum is grotendeels voetgangersgebied. De Hoofdstraat fungeert hier als kernwinkelgebied, met een sterke focus op winkels, horeca en wonen op de verdiepingen. De begane grond wordt zoveel mogelijk benut voor actieve functies.

Een deel van het parkeren vindt nog plaats aan de zuidzijde van het kerkplein, onder de oude bomen, en deels achter de kerk. Deze parkeerplaatsen worden primair ingericht als parkeervoorziening. Evenementen en de (week)markt zijn verschoven naar het noorden van het kerkplein, richting het Hortusplein.

Het overige parkeren vindt plaats aan de randen van het centrum, waar logische en aantrekkelijke looproutes zorgen voor een goede verbinding met de voorzieningen in het centrum.

Aantrekkelijk centrum

De openbare ruimte wordt ingericht op verblijfskwaliteit, met bomen als aanvulling op het groen rondom de kerk, groene borders, zitplekken en uitnodigende plinten. De menselijke maat staat centraal. Historische structuren worden gerespecteerd en versterkt. De inrichting is op één niveau zonder hoogteverschillen (woonerf inrichting). Dit deel van het centrum krijgt een sterke relatie met het kerkplein als ontmoetingsplek.

Klimaatadaptief centrum

De grotendeels autovrije status maakt vergroening mogelijk, met ruimte voor bomen, groene plantvakken en waterdoorlatende materialen. Dit draagt bij aan verkoeling en regenwaterinfiltratie. Fietsen naar het centrum wordt gestimuleerd als voorkeursvervoermiddel.

3D-impressie Hoofdstraat ter hoogte van entree park, kijkend richting Gouverneurlaan



3D-impressie Hoofdstraat ter hoogte van entree park, kijkend richting Hoofdstraat



3D-impressie Hoofdstraat (zuid), kijkend richting Gouverneurlaan



2. Centrum Zuid (rond Sint Pancratiuskerk en J.P. Gouverneurlaan)

Vitaal centrum

Dit deel blijft bereikbaar voor autoverkeer in één richting. Stoepen in dezelfde bestrating als het noordelijke deel zorgen voor ruimte voor voetgangers. De doorgaande verkeersstructuur wordt behouden, waarbij op verschillende locaties de auto ondergeschikt wordt gemaakt aan verblijf en ontmoeting via verhoogde pleintjes met een nader in te vullen decoratief patroon, zoals bloemen uit de streek; de zogenaamde "Kleedjes van Sassenheim". Winkels blijven hier goed bereikbaar, met nabijgelegen parkeervoorzieningen aan een zijde van de straat.

Aantrekkelijk centrum

De uitstraling is iets functioneler dan in het noordelijke deel van het centrum, maar de toevoeging van groen tussen stoep en gevel verzacht het straatbeeld en maakt het vriendelijker.

Klimaatadaptief centrum

In dit profiel is ruimte voor eenzijdige vergroening. Schaduwgevende beplanting, doorlatende materialen en slimme afwatering dragen bij aan het microklimaat. Water wordt, waar mogelijk gebufferd, tussen stoep en rijbaan in groenvakken.

3D-impressie kijkend vanaf passage naar kerkplein en Dorpskerk



3. Kerkplein met uitlopers naar Hortusplein en Voorhavenkwartier

Vitaal centrum

Het kerkplein wordt het kloppend hart van Sassenheim: een grotendeels voetgangersgebied en multifunctioneel verblijfsgebied. Het kerkplein wordt gevormd door het noordelijke deel (tussen kerkmuur en appartementen Bruine Paard) en het oostelijke deel (tussen kerkmuur en Hema/Xenos). Het aantal parkeerplaatsen wordt verminderd en gecompenseerd aan de randen van het centrum, om ruimte te creëren voor terrassen, spel, cultuur, ontmoeting en de weekmarkt. Aanvullend is er voor personeel van ondernemers in het centrum de mogelijkheid om tegen betaling te parkeren in de parkeergarage bij Sassembourg. De overgebleven parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de zuidelijke ingang van de Hoofdstraat. Bestemmingsverkeer voor inwoners blijft mogelijk, terwijl bevoorrading en evenementenverkeer binnen venstertijden worden toegestaan.

Aantrekkelijk centrum

De inrichting is op één niveau zonder hoogteverschillen (woonerf inrichting). Rondom het plein zorgen sterke bebouwingsranden en levendige gevels voor een herkenbare dorpskern. De inrichting sluit logisch aan op de Hortuslaan en het Voorhavenkwartier. Zitelementen in zonnige en schaduwrijke plekken worden afgewisseld met plantvakken met onderbeplanting en bomen, een openbaar toilet en speel- en waterobjecten in de verharding. Mogelijkheden voor kunst in de openbare ruimte dragen bij aan de identiteit.

Klimaatadaptief centrum

Vanwege het hoogteverschil ten opzichte van de rest van het centrum is dit een sleutelgebied voor regenwaterafvoer. Afwatering vanaf het kerkplein wordt opgevangen via slimme inrichting. Groene verblijfsplekken zorgen voor verkoeling en biodiversiteit.

Toekomstige marktopstelling op het kerkplein




3D-impressie kerkplein



3D-impressie kerkplein, kijkend vanaf trappen begraafplaats

4. Oude Haven

Vitaal centrum

De Oude Haven is een intiem en historisch deel van het centrum. Het gebied biedt kansen voor kleinschalige functies naast horeca en terrassen, zoals galeries of ambachtelijke winkels. Het terugbrengen van een fontein onder enkele bestaande oude bomen, evenals het verlengen van het water om het plein via trappen te verbinden met het vaarwater, zijn aantrekkelijke ingrepen die bijdragen aan een vitaal centrum. Naast de verknoping van de Oude Haven met het toeristische vaarnetwerk, liggen er ook kansen om aan te sluiten op het wandel- en fietsnetwerk, inclusief de verbinding met de Ruïne van Teylingen.

Aantrekkelijk centrum

Het kleinschalige karakter wordt gekoesterd. Materialisering sluit aan bij het historisch profiel. Daarbij valt te denken aan bomen in halfverharding of historische gebakken klinkers of natuursteen. Mogelijkheden voor kunst in de openbare ruimte dragen bij aan de identiteit.

Klimaatadaptief centrum

De beperkte ruimte vraagt om slimme, kleinschalige maatregelen, zoals gevelgroen en waterdoorlatende bestrating. Groene accenten versterken de sfeer en het comfort in de openbare ruimte. Het toevoegen van bomen met een transparant bladerdek zorgt voor schaduw en verkoeling tijdens hete, droge zomers, terwijl er voldoende licht en zon overblijft voor een aangename plek in het vroege voorjaar en het late najaar.

5. Hortusplein

Vitaal centrum

Het Hortusplein fungeert als functionele entree met een supermarkt en parkeervoorzieningen. Nieuwe woningbouw versterkt de vitaliteit. Goede bereikbaarheid voor auto, fiets en voetganger is essentieel.

Aantrekkelijk centrum

De inrichting combineert functionaliteit met verblijfskwaliteit. Bomen tussen parkeerplaatsen, duidelijke overgangen naar de voetgangerszone en levendige plinten zorgen voor samenhang met het centrum.

Klimaatadaptief centrum

De inrichting moet voldoende ruimte bieden voor vergroening, door het realiseren van bomen met groene onderbegroeiing tussen de parkeerplekken. Dit draagt bij aan een koele en aangename entree van het centrum in de zomer en voorkomt dat het parkeerplein bijdraagt aan ongewenste opwarming. Daarnaast zorgt wateropvang tussen en onder de verharding voor een bufferende werking op het watersysteem, wat helpt bij het omgaan met piekbuien en het vasthouden van regenwater.

6. Voorhavenkwartier en Boschplein

Vitaal centrum

Het parkeren wordt hier efficiënter georganiseerd, dit heeft een positieve invloed op de bereikbaarheid en veiligheid. Toegang tot de parkeergarage wordt duidelijk aangegeven waardoor deze beter benut zal worden. De logistieke functie wordt zorgvuldig ingepast en geoptimaliseerd. De locatie is geschikt voor een mix van wonen, werken, ontmoeten en het organiseren van evenementen.

Aantrekkelijk centrum

Het plein wordt vergroend door het efficiënter inrichten van de parkeerplaatsen. De overgangen naar het centrumgebied via de Passage, Havenpoort en Vaartkade worden aantrekkelijker gemaakt met gevel- en hangend groen en, waar mogelijk, bomen met plantvakken. De verbinding met het enigszins verscholen park Rusthoff en het water achter het paviljoen wordt versterkt door logische looproutes en aanvullend groen. Waar het past en functioneel is, dragen straatmeubilair en kunst bij aan een aantrekkelijke en uitnodigende sfeer.

Klimaatadaptief centrum

Bij het ontwikkelen van de Inrichtingsplannen is het essentieel om te onderzoeken hoe parkeervakken waterdoorlatend en mogelijk ook groen kunnen worden ingericht. Gezien de strategische ligging tussen park Rusthoff en het aangrenzende water, biedt deze locatie uitstekende kansen voor vergroening, waterinfiltratie en verkoeling. Het toepassen van groene parkeerplaatsen draagt bij aan het verminderen van hittestress, het verbeteren van de biodiversiteit en het bevorderen van een gezonde bodemstructuur. Bij het selecteren van boomsoorten en onderbeplanting dient biodiversiteit een prominente rol te spelen, zodat de parkeerplaatsen niet alleen functioneel zijn, maar ook ecologisch waardevol.



*Compensatie parkeerplaatsen Hortuspleinontwikkeling



Openbare parkeerplaatsen in huidige situatie:	*434*
Openbare parkeerplaatsen in nieuwe situatie:	*412*
Verschil:	*-22*
Extra betaalde parkeerplaatsen in nieuwe situatie:	*+30*

7. Stegen Passage, Havenpoort en Vaartkade

Vitaal centrum

De stegen in het centrum van Sassenheim vervullen een belangrijke rol als voetgangersverbindingen tussen essentiële delen van het dorpscentrum. Ze bieden ruimte aan kleinschalige winkels of horecagelegenheden en dragen bij aan de levendigheid en oriëntatie binnen het gebied. Het is van belang dat de gevelopeningen langs deze stegen niet worden dichtgezet of afgeplakt worden maar transparant zijn en blijven, zodat er geen 'achterkanten' ontstaan die een gevoel van onveiligheid kunnen veroorzaken. Transparante gevels zorgen voor een open en uitnodigende sfeer, waardoor de stegen aantrekkelijk en veilig aanvoelen voor voetgangers.

Aantrekkelijk centrum

De stegen en de Vaartkade in het centrum van Sassenheim zijn karaktervolle ruimten met potentie voor gevelgroen, kunsttoepassingen en intieme zitelementen. Ze vormen een verrassend en waardevol onderdeel van de centrumbeleving. Het versterken van de verbinding met het water, het verbeteren van aanlegplaatsen voor passanten en bezoekers van het centrum, en het creëren van mogelijkheden om laag bij het water te verblijven, zijn kansen om het centrum op een aantrekkelijke manier te verbinden aan het waterrijke karakter van de omgeving. Dit is uniek voor deze plek in het centrum, aangezien dit karakter voor het centrum van Sassenheim enigszins verscholen blijft.

Klimaatadaptief centrum

Door de smalle maatvoering zijn hangend groen, gevelgroen en verlichting geschikte middelen om de verblijfskwaliteit en het microklimaat te verbeteren.

Parkeren

Om het centrum een kwaliteitsimpuls te geven verdwijnen er een aantal parkeerplaatsen op het kerkplein, Hortusplein en bij de Oude Haven; deze worden gecompenseerd op het Boschplein. Ook komen er extra betaalde parkeerplaatsen bij Sassembourgh, onder andere bedoeld voor personeel van ondernemers in het centrum. Het gebruik van parkeerplaatsen en parkeergarages aan de randen wordt gestimuleerd.


3D-impressie kerkplein

3.5 Aanzet tot Inrichtingsplan

De toepassing van de uitgangspunten heeft geleid tot een samenhangende schets van de inrichting voor het centrum van Sassenheim, waarin de uitgangspunten Vitaal, Aantrekkelijk en Klimaatadaptief concreet samenkomen.

Voor elk **deelgebied** is een inrichtingsschets gemaakt op basis van het bovenstaande Centrumplan, elk met een eigen karakter en opgave:

1. Noordelijk deel centrum (voetgangersgebied)
Het noordelijke deel van de Hoofdstraat transformeert tot een winkelgebied met een mix van horeca, winkels en dagelijkse voorzieningen. De openbare ruimte krijgt een kleinschalig, groen profiel. Verblijven en slenteren staan centraal, auto's worden geweerd.

2. Zuidelijk deel centrum (doorgaand verkeer in één richting)
Hier blijft het eenrichtingsverkeer behouden, met parkeren aan één zijde. De overzijde wordt vergroend met een brede stoep en boomstroken. De straat krijgt een dorpse uitstraling, met ruimte voor langzaam verkeer en voetgangers.

3. Kerkplein en uitlopers naar Hortusplein en Voorhavenkwartier
Het kerkplein wordt de 'huiskamer van Sassenheim': voetgangersgebied aan de noordzijde, autoluw aan de zuidzijde. Hier komt ruimte voor ontmoeting, spel, markt, cultuur en evenementen. De verbindingen met omliggende pleinen worden versterkt.

4. Oude Haven
Kleinschalig en historisch van karakter. De verblijfskwaliteit wordt verhoogd met groen en zitplekken. Aansluiting op wandelroutes naar park Rusthoff en de Ruïne van Teylingen krijgt prioriteit.

5. Hortusplein
Het plein wordt een functionele, groene entree tot het centrum, met ruimte voor parkeren en een hoogwaardige inpassing van de supermarkt en nieuwe woningen.

6. Voorhavenkwartier en Boschplein
Hier wordt het parkeren efficiënter georganiseerd om ruimte te creëren voor vergroening en verblijfsplekken. Verbindingsroutes naar park Rusthoff worden verbeterd.

7. Stegen: Passage, Havenpoort en Vaartkade
Deze stegen worden vergroend met gevelgroen en hangend groen, waarmee ze aangenamer en herkenbaarder worden als verbindingsroutes binnen het centrumgebied.

Door deze integrale aanpak ontstaat een centrum dat niet alleen functioneel en goed bereikbaar is, maar ook uitnodigend, duurzaam en herkenbaar. Een dorpshart waar de geschiedenis voelbaar blijft, de openbare ruimte uitnodigt tot ontmoeting, en waar ondernemers, inwoners en bezoekers zich thuis voelen.

De verschillende deelgebieden krijgen in het hoofdstuk Beeldkwaliteit (hoofdstuk 4) een nadere uitwerking voor inrichting, architectuur en materialisatie. De inrichtingsschets vormt daarmee een inspirerend en richtinggevend kader – geen blauwdruk – waarmee in samenspraak met de gemeenschap gewerkt wordt aan een levendig, groen en toekomstbestendig centrum van Sassenheim.

Inrichtingsschets centrum Sassenheim





3D impressie Hoofdstraat, kijkend richting het park



4. BEELDKWALITEIT

4.1 Inleiding

Het centrum van Sassenheim staat aan de vooravond van een transformatie naar een aantrekkelijker, groener en toekomstbestendiger dorpshart. In het voorgaande hoofdstuk zijn de uitgangspunten voor een vitaal, aantrekkelijk en klimaatadaptief centrum vertaald naar richtinggevende uitgangspunten. In dit hoofdstuk worden deze uitgangspunten verder geconcretiseerd in ruimtelijke kaders en beeldkwaliteitsrichtlijnen.

De Beeldkwaliteit beschrijft de ruimtelijke inrichting van de openbare ruimte én de bebouwing. Daarmee is dit hoofdstuk een essentieel instrument voor ontwerpers, ontwikkelaars, eigenaren, initiatiefnemers en de gemeente zelf. Dit document geeft de ambities weer en zal op een later moment worden vertaald naar een omgevingsplan en nota uiterlijk bouwwerken.

4.2 Het doel

De beschrijving van de beeldkwaliteit zorgt ervoor dat toekomstige ingrepen passen binnen de gewenste ruimtelijke en esthetische kwaliteit van het centrumgebied.

De richtlijnen en kaders in dit hoofdstuk bieden:

- Samenhang en herkenbaarheid in het centrumgebied;
- Ruimte voor maatwerk per deelgebied, passend bij de schaal en identiteit van Sassenheim;
- Houvast voor beoordeling van plannen en vergunningsaanvragen;
- Sturing op kwaliteit bij herinrichting, (ver)bouw en onderhoud.

Het beeldkwaliteit kijkt nadrukkelijk naar het totaalbeeld: niet alleen de afzonderlijke gebouwen, maar juist ook de overgangen tussen openbaar- en privéterrein, de inrichting van de openbare ruimte, het straatmeubilair en het gebruik van materialen en kleuren.

Dit hoofdstuk is als volgt opgebouwd:
4.3 beschrijft de algemene inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte;
4.4 gaat in op specifieke richtlijnen voor inrichting per deelgebied;
4.5 benoemt de ruimtelijke en stedenbouwkundige richtlijnen, met aandacht voor maat, schaal, materialisatie en detaillering;
4.6 sluit af met uitgangspunten voor beheer en onderhoud, als randvoorwaarde voor het behoud van kwaliteit op de lange termijn.

4.3 Algemene inrichtingsprincipes openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in het centrum van Sassenheim moet bijdragen aan een levendig, aantrekkelijk en toekomstbestendig dorpshart. De inrichting is bepalend voor de uitstraling van het centrum en vormt de drager van het dagelijks gebruik door inwoners, bezoekers en ondernemers. De **algemene inrichtingsprincipes** die hieronder zijn benoemd, gelden als uitgangspunt voor de herinrichting van straten, pleinen, stegen en entrees.

1. Kern van het centrum: voetganger centraal
In het hart van het centrum is de voetganger leidend. Straten en pleinen worden zoveel mogelijk ingericht als voetgangersgebied, met ruimte voor ontmoeting, rust en recreatie. Tijdens de specifieke venstertijden is een deel van het centrumgebied toegankelijk voor bevoorrading en fietsers. Uitsluitend bewoners met een eigen parkeerplaats en fietsers met een ontheffing zijn buiten deze venstertijden toegestaan. Verharding wordt beperkt tot het noodzakelijke, en het ontwerp bevordert een rustige, overzichtelijke en veilige openbare ruimte.

Referentiebeelden groenvoorzieningen en straatmeubilair











Referentiebeelden terrassen en uitstallingen













2. Ruimte voor groen
Groen en water spelen een essentiële rol in het versterken van verblijfskwaliteit en klimaatbestendigheid. Waar mogelijk wordt grijs ingeruild voor groen. Groenzones, bomen, gevelgroen en beplanting dragen bij aan klimaatadaptatie, biodiversiteit, verkoeling en een aantrekkelijke uitstraling. Groene inrichting versterkt de verblijfskwaliteit en het karakter van Sassenheim als dorp in het groen.

3. Consistente materialen en vormgeving
Materialen in bestrating, verlichting, meubilair en beplanting worden zorgvuldig gekozen. Ze sluiten aan bij de historische identiteit en de dorpse schaal van Sassenheim en draagt bij aan een efficiënt onderhoud en beheer. Kleuren, texturen en details worden afgestemd op de verschillende deelgebieden, maar zijn wel onderling in samenhang gekozen. Er wordt gestreefd naar eenheid in diversiteit.

4. Heldere overgangen tussen openbaar en privé
De overgang tussen gebouwen en de openbare ruimte moet zorgvuldig worden vormgegeven. Denk aan groene voortuinen, stoepen, entrees, overgangen met muurtjes, hagen of lage hekwerken. De plintzones zijn belangrijk voor de interactie tussen privé en publiek en dragen bij aan een levendig straatbeeld. Voor de winkels en horeca zijn hieronder uitgangspunten meegegeven voor de terrassen, reclame-uitingen en uitstalzones.

5. Multifunctioneel gebruik
Openbare ruimte moet flexibel inzetbaar zijn: voor ontmoeting, spelen, markten, evenementen en verkeer. Pleinen en straten worden ontworpen voor meervoudig gebruik en kunnen eenvoudig worden aangepast aan veranderende seizoenen of functies.

6. Toegankelijk en inclusief
De inrichting voldoet aan de uitgangspunten van een inclusieve openbare ruimte. Dat betekent: drempelvrije overgangen, voldoende zitgelegenheid, duidelijke looproutes en goede toegankelijkheid voor mensen met een beperking.

7. Verlichting en veiligheid
Verlichting draagt bij aan de veiligheid, uitstraling en beleving van het centrum. Er wordt gekozen voor duurzame, energiezuinige armaturen met een warme lichtkleur. De verlichting sluit aan bij de schaal van het dorp en is functioneel én sfeervol. Er worden voorzieningen getroffen voor thema- en feestverlichting.

8. Eenvoud in onderhoud
Materialen en beplanting worden gekozen met het oog op duurzaam beheer. Er wordt waar mogelijk gewerkt met onderhoudsvriendelijke oplossingen die bijdragen aan een langdurig kwaliteitsniveau van de openbare ruimte. Er wordt ingezet op duurzame en circulaire materialen die goed verouderen en bijdragen aan een prettig en gezond leefklimaat.

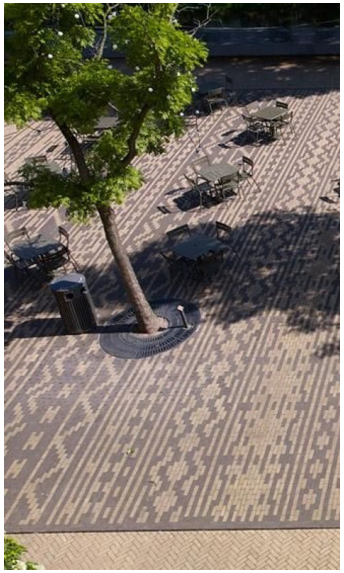
9. Samenhang en eenheid
Deze uitgangspunten zijn zichtbaar in de keuze voor materialen, kleuren en straatprofielen. Het creëren van rust in het straatbeeld, door het verwijderen van overbodige bebording, het terugdringen van overmatige variatie in kleurgebruik en het beperken van materiaalverschillen, draagt direct bij aan het realiseren van de doelstellingen: een aantrekkelijk, vitaal en samenhangend centrum.

Referentiebeelden materiaalgebruik en kleur



Referentiebeelden straatinrichting









4.4 Specifieke richtlijnen openbare ruimte

De openbare ruimte in het centrum van Sassenheim vraagt om een hoogwaardige, verzorgde inrichting die past bij het dorpse en tegelijk enigszins **chic karakter** van het dorp. Dit uit zich in een **parkachtige uitstraling**, waarin **donkergroen van lommerrijke bomen** harmonieus samengaat met een zorgvuldig gekozen **materiaal- en kleurpalet**, zoals **antraciet, donkerbruin en warme roodtinten.**
Naast de keuze voor bestrating en groen speelt ook het straatmeubilair een belangrijke rol in de beleving en uitstraling van de openbare ruimte. Hierbij wordt gestreefd naar een **eigentijdse, duurzame en comfortabele inrichting**, die rust, herkenbaarheid en kwaliteit uitstraalt.

Algemene uitgangspunten voor materiaalgebruik en inrichting:

- **Straatmeubilair** bestaat uit banken en zitelementen met antracietkleurige stalen frames, afgewerkt met **houten zittingen en rugleuningen** van duurzaam hout (bijv. Europees eiken).
- **Afvalbakken en fietsbeugels** zijn uitgevoerd in donker antraciet gecoat staal en op logische plekken geplaatst. De afvalbakken dienen vogelbestendig te worden gemaakt om verspreiding van afval door dieren te voorkomen.
- **Verlichting** is sfeervol en past bij het parkachtige beeld: klassiek-moderne armaturen met een warme lichtkleur, op masten of wandarmaturen in donker brons of antraciet. Integratie voor voorzieningen en stroomaansluitingen tijdens feestdagen en evenementen worden meegenomen.
- **Boomroosters, paaltjes en randafwerkingen** worden waar nodig in dezelfde donkere tint uitgevoerd, om een eenduidig straatbeeld te behouden.
- **Bijzondere plekken**, zoals de entree van park Rusthoff, de supermarkt Vomar, historische herenhuizen en terrassen, krijgen een afwijkende bestrating en waar gewenst of mogelijk uitgevoerd als verkeersvertragend object, de zogenaamde ***"Kleedjes van Sassenheim".*** Deze verharding zal, mogelijk in samenwerking met lokale kunstenaars, een uniek bestratingspatroon krijgen.

Deelgebieden:
Deelgebied 1 (kerkplein en de uitlopers naar het Hortusplein en Voorhavenkwartier) en 2 (zuidelijk deel van het centrum) vormen elk op zich een herkenbaar ruimtelijk deelgebied, met een eigen maat, schaal en gebruiksintensiteit. Tegelijkertijd worden deze delen van de Hoofdstraat in de inrichting benaderd als ***één samenhangende hoofdstructuur:***

- Er wordt gebruikgemaakt van een uniform materiaalpalet in bestrating, verlichting en meubilair.
- De verblijfsruimte wordt als een doorgaande ruimte ontworpen, waarbij het onderscheid tussen de zones niet in materiaal maar in inrichting of gebruik wordt aangebracht.
- Deze aanpak zorgt voor een herkenbare, continue verblijfservaring van noord naar zuid en versterkt de beleving van de Hoofdstraat als ruggengraat van het centrum.

1. Noordelijk deel centrum (voetgangersgebied)

- Breed looppad met ruimte voor terrassen, gevelgroen en zitplekken.
- De verharding loopt van gevel tot gevel op een niveau met een middengoot als glooiende lijn.
- Straatmeubilair op rustige plekken met zicht op winkels en horeca.
- Eventueel gebruik van inrichtingselementen, zoals groenvakken, verlichtingspalen, fietsrekken, zitelementen, bomen, hagen, paaltjes en hekjes. Bankelementen kunnen worden ingezet als scheiding tussen wandelruimte en autoverkeer in het deel van de Hoofdstraat waar tweerichtingsverkeer naar het kerkplein georganiseerd is.
- Antraciete prullenbakken met houten details, subtiel geïntegreerd in het straatbeeld.

2. Zuidelijk deel centrum (doorgaand verkeer in één richting)

- Verblijfsstoepen met ruimte voor zitelementen waar de ruimte dit toelaat.
- Bij de entree enkele parkeervakken en langs het overige deel van de rijweg smalle plantvakken met bomen.
- Verlichting met lagere armaturen aan de wandelzijde, in de stijl van de andere delen van het centrum.
- Banken of lage muurtjes kunnen als zitplek fungeren, afgewerkt met houten zitdelen en geïntegreerd met de plantvakken.

3. Kerkplein en directe omgeving

- Het voetgangersgebied wordt vormgegeven als verblijfsgebied met vlakke bestrating, robuuste bomen en plantvakken, gecombineerd met comfortabele zitplekken.
- Op het plein speel- en verblijfsplekken, een drinkwatertappunt, een openbaar toilet en verwerkt in de verharding enkele waterobjecten tijdens de seizoenen.
- Sfeerverlichting op enkele hoge masten in antraciet om het plein maximaal vrij te houden van objecten in de verharding.
- Met de centrale goten als belijning in de vloer wordt het hoogteverschil benut en wordt het regenwater begeleid naar ondergrondse regenwaterbuffers.
- Fietsbeugels op strategische plaatsen aan de randen van het plein, bij voorkeur gecombineerd met een lage groene haag of bloemrijke vakken.
- Het autoluwe zuidelijke deel van het kerkplein krijgt een bijzondere verharding in de lijn met de "Kleedjes van Sassenheim". Hiermee krijgt de auto en het parkeren een eigen plek en is er een natuurlijke overgang naar het autovrije deel van het plein, ook buiten de venstertijden voor het laden en lossen en voor het doorgaande fietsverkeer in de Hoofdstraat, Hortuslaan en Kerklaan.

4. Hortusplein

- Robuust maar verzorgd parkeerplein in dezelfde verharding en uitstraling als de rest van het centrum met bomenrijen en lage haagblokken.
- De rijbanen en het parkeren liggen verdiept tussen trottoirbanden van natuursteen, waardoor de voetgangers gescheiden zijn van het autoverkeer.
- Een fietsenstallingvoorziening bij de entree van plein naar voetgangersgebied.
- Heldere verlichting in lijn met de rest van het centrum, bij voorkeur aan lantaarnmasten met warm wit licht.
- Uitstalzone is hier niet mogelijk gezien de beperkte ruimte voor voetgangers. Ook andere voorzieningen van de supermarkt, zoals winkelkarretjes, zullen inpandig in de supermarkt worden gefaciliteerd.

5. Voorhavenkwartier en Boschplein

- Robuust maar verzorgd parkeerplein in dezelfde verharding en uitstraling als de rest van het centrum. Bomen in verhoogde plantvakken op de parkeergarage. Waar geen ondergrondse parkeergarage zit worden de bomen in de volle grond gesitueerd. De bomen zoveel mogelijk in lage haagblokken planten om hiermee de geparkeerde auto's in het straatbeeld te absorberen.
- Een fietsstallingen voorziening bij de entree naar voetgangersgebied richting park Rusthoff, de stegen en Kerklaan richting het kerkplein en de rest van het centrum.
- Heldere verlichting in lijn met de rest van het centrum, bij voorkeur gebundelde spots aan een beperkt aantal lichtmasten met warm wit licht. Hiermee blijft het plein flexibel inzetbaar voor evenementen met een minimaal aantal obstakels.
- Uitstalzone is hier niet mogelijk gezien de beperkte ruimte voor voetgangers. Ook andere voorzieningen van de supermarkt,

zoals winkelkarretjes zullen inpandig in de supermarkt worden gefaciliteerd.
- Een kwaliteitsimpuls met hoogwaardig groen, verlichting en straatmeubilair aan de waterzijde is essentieel om het enigszins verscholen water achter het paviljoen te betrekken bij het plein. Ook de entree naar park Rusthoff krijgt een duidelijke entree, met verlichting en een nieuwe toegangspoort.
- De rijbanen en het parkeren liggen verdiept tussen trottoirbanden van natuursteen, waardoor de voetgangers gescheiden zijn van het auto- en fietsverkeer.

6. Oude Haven
- Bescheiden, sfeervolle inrichting met nadruk op kleinschaligheid waarbij in de winter op het plein zal worden geparkeerd onder de bomen met een transparante kroon. Halfverharding gecombineerd met bijzondere verharding passend bij de historie van deze plek.
- Het plein is met traptreden verbonden aan de Vaartkade met het water.
- Lichtarmaturen aan gevels of lage, decoratieve verlichting op het plein en langs het water.
- Een stroompunt voor (hangende) verlichting en evenementen.
- Enkele zitplekken en een fontein, mogelijk ook een bijzonder paviljoen zijn eventueel te combineren met het overwegend voor terrassen ingerichte pleintje tijdens het terrassenseizoen.
- Een veilige overgang op de Hoofdstraat naar de terrassen tijdens venstertijden krijgt de aandacht bij het vormgeven van het Inrichtingsplan.

7. Stegen (Passage en Havenpoort)
- Integratie van hangend en gevelgroen, gecombineerd met verlichting aan de gevel of via koorden boven de steeg, om een sfeervolle en uitnodigende omgeving te creëren.
- Gebruik van rustige en fijne bestrating, zoals kleine klinkers of natuursteenstroken, aangevuld met sfeervolle, warme wandarmaturen voor een aangename wandelervaring.
- Waar de ruimte het toelaat, worden bomen geplant in combinatie met zitelementen en plantvakken, wat zorgt voor een gevarieerd beeld met afwisselend lichte, zonnige plekken en schaduwrijke zones in de steeg.

Terrassen

Terrassen vormen een belangrijk onderdeel van de levendigheid en verblijfskwaliteit in het centrum van Sassenheim. Daarom worden op strategische plekken, zoals rond het kerkplein en Oude haven, terrassen toegestaan onder duidelijke voorwaarden.

Een terras mag alleen direct tegen de gevel van het betreffende pand worden geplaatst, met uitzondering van terrassen op de Oude Haven. De inrichting moet bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de straat en niet ten koste gaan van de vrije doorgang. Op trottoirs moet altijd een vrije looproute van minimaal 1,50 meter breed beschikbaar blijven, onbelemmerd door meubilair of obstakels.

Het terrasmeubilair dient afgestemd te zijn op de uitstraling van de openbare ruimte: duurzaam, verzorgd en passend bij het dorpse karakter. Afscheiding met levend groen en ingetogen kleuren hebben de voorkeur. Bij voorkeur is de zone voor terrassen subtiel aangeduid in de bestrating, om de eenheid van het straatbeeld te behouden.

Verbetering beeldkwaliteit reclame-uiting gevel; voor en na





Kleurenpallet voor het centrum















Kozijnen overwegend roomwit met eventueel een steunkleur uit bovenstaand pallet

Ook is er de mogelijkheid om op en rond het kerkplein de terrassen deels te markeren door zitelementen op de grens te plaatsten. Tijdens het terrassenseizoen kan deze bank onderdeel zijn van de terrassen en in de wintermaanden functioneren de banken als onderdeel van het plein.

Terrasmeubilair moet buiten openingstijden op een veilige manier worden opgeslagen. Bij harde wind of slechte weersomstandigheden moeten tafels en stoelen worden vastgezet of naar binnen worden gehaald.

Indien terrassen seizoensgebonden zijn, wordt verwacht dat meubilair buiten het seizoen van de openbare ruimte wordt verwijderd.
Voor terrassen aan het kerkplein en Voorhavenkwartier aan de waterzijde kan, vanwege de schaal en functie van het plein, een bredere terraszone worden toegestaan, variërend van 4 tot 6 meter, mits dit zorgvuldig wordt ingepast. Voor terrassen aan de Oude Haven zullen de terrassen tijdens de seizoenen op de parkeerplaatsen een plek krijgen.

Uitstallingen en reclame-uitingen
Uitstallingen van winkels en reclame-uitingen kunnen bijdragen aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van het centrum, mits er voldoende ruimte is voor de gebruikers van het openbaar gebied en indien dit op zorgvuldige wijze wordt toegepast en in lijn is met de gewenste uitstraling van de openbare ruimte. Het is belangrijk dat uitstallingen de toegankelijkheid voor minder validen niet beperkt.

Voor uitstallingen is langs de gevel ruimte beschikbaar van 1 tot 2 meter, mits op het trottoir een vrije doorgang van minimaal 1,50 meter behouden blijft. Reclame-uitingen aan de gevel zijn bescheiden van aard en ondergeschikt aan de architectuur van het pand.

Gevelreclame wordt bij voorkeur geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw en uitgevoerd in een ingetogen kleurstelling die past bij het kleurpalet van het centrum. Lichtbakken, felgekleurde vlaggen en banners of schreeuwerige uithangborden op of aan de gevel zijn niet toegestaan. Ook reclameborden en vlaggenmasten die op het trottoir worden geplaatst, zijn niet toegestaan.

Op deze manier wordt er ruimte gecreëerd voor de bezoeker en gebruiker van het centrum, is er ruimte voor groen en terrassen en kan de ondernemer zich onderscheiden en uiten door middel van subtiele reclame-uitingen welke bijdragen aan de sfeer, dynamiek en verblijfskwaliteit van het centrum, zonder afbreuk te doen aan de samenhang, toegankelijkheid en rust in het straatbeeld.
De kleurstellingen dienen in lijn te zijn met de referenties zoals opgenomen in de moodboards. Het moodboard met kleurenpalet is daarbij bedoeld als inspiratiebron en richtlijn, met als doel om bij de keuze van kleurstellingen voor materialen in de openbare ruimte, gevels en daken bij nieuwbouw of verbouwingen, terrasmeubilair, terrasschermen, parasols en reclame-uitingen een samenhangend en gebalanceerd totaalbeeld te ontwikkelen. Zo draagt iedereen – ontwerpers, ondernemers, bewoners en bezoekers – bij aan een steeds sterkere en aantrekkelijkere uitstraling van het dorpscentrum, waardoor het niet alleen prettiger wordt om er te verblijven en je te vestigen, maar ook de (im)materiële waarde van het gebied toeneemt. Het is dus geen verplichtend kleurenpalet, maar een stimulerend kader voor kwaliteit en samenhang.

Op basis van het bovenstaande wordt het reclame- en uitstallingenbeleid nader uitgewerkt.

Referenties bebouwing Hoofdstraat (noordelijke deel centrum)


Bebouwing heeft geleding met kleinschalige bebouwing



Reclame-uitingen ondergeschikt aan uistraling van de gevel


Panden hebben afwisselende breedtes



Bebouwing geeft geleiding en heeft een continue rooilijn



Hoofdstraat met kleinschalige panden


Gevelgroen

4.5 Specifieke ruimtelijke en stedenbouwkundige richtlijnen

1. Noordelijk deel van het centrum, inclusief het kerkplein

Het noordelijk deel van de Hoofdstraat vormt het kloppende hart van het centrum van Sassenheim. De straat is herkenbaar aan een levendig straatbeeld met een hoge verblijfskwaliteit en een kleinschalige structuur. De bebouwing is gevarieerd in maatvoering en architectuur, wat zorgt voor een levendig en uitnodigend geheel. Dit deelgebied vraagt om verfijning in architectuur en materiaalgebruik, passend bij het dorps-chique karakter van Sassenheim.

Maat, schaal en opbouw

- Afwisselende dakvormen, waarbij het type dak aansluit bij de huidige daken waarbij de verschillende nokrichtingen zorgen voor een dynamisch daklandschap;
- Bouwhoogte varieert en bedraagt maximaal 4 lagen met kap;
- Een nieuw gebouw is nooit meer dan één bouwlaag hoger dan het aangrenzende pand;
- Kleinschalige bebouwing met veel geleding draagt bij aan het levendige karakter;
- Afwisselende pandbreedtes (niet breder dan 12 meter);
- Continue rooilijn met begeleidende bebouwingsrand langs de straat;
- Duidelijke driedeling van gebouwen: plint, midden en kap;
- Verticaliteit en individualiteit wordt benadrukt: puien lopen niet over meerdere panden heen;
- Bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Plinten, entrees, reclame en uitstallingen

- Transparante en actieve plinten met goed zichtbare en uitnodigende entrees;
- Aan de openbare ruimte geen afgesloten deuren en opgangen naar boven gelegen woningen of andere functies;
- Geen blinde muren of bergingen zichtbaar vanuit het openbaar gebied;
- Reclame is ondergeschikt aan de gevelarchitectuur en bij voorkeur meeontworpen;
- Ruimte voor uitstallingen en terrassen is 1 tot 2 meter breed en direct aan de gevel, mits op het trottoir een vrije doorgang van ten minste 1,50 meter behouden blijft;
- Rondom het kerkplein zijn bredere terrassen mogelijk van 4 tot 6 meter, aansluitend aan de gevel, mits op het trottoir een vrije doorgang van ten minste 1,50 meter behouden blijft;
- Afgesloten terrassen of hekwerken zijn niet toegestaan.

Uitstraling gevel*

- Architectuur sluit aan bij het bestaande authentieke karakter van de Hoofdstraat;
- Gevels zijn warm en historisch van uitstraling, met verfijnde detaillering, zoals erkers, balkons en dakoverstekken;
- Materiaalgebruik bestaat uit rijke baksteengevels in aardtinten (warmrood, bruin, warmgrijs, oranje en geel);
- Ingetogen kleurgebruik met incidenteel een accentkleur;
- Kozijnen, luifels en markiezen in rustige, dekkende kleuren passend bij de gevel;
- Hellende daken bij voorkeur gedekt met keramische pannen of leien;
- Toegepaste materialen zijn duurzaam en verouderen op een mooie manier.

Overgang openbaar-privé

- Levendige overgangszones met interactie tussen plint en straat;
- Geen hekwerken of harde afscheidingen;
- Aandacht voor stoepzones met ruimte voor groen of een zitbank;
- Bij voorkeur subtiele hoogteverschillen of vergroende overgangen met geveltuinen of hagen zonder dat dit de toegankelijkheid in gevaar brengt.

** Bij tegenstrijdigheden met de vigerende Welstandsnota en Nota uiterlijk bouwwerken prevaleren deze nota's boven de voorliggende Beeldkwaliteit.*

Referenties bebouwing Hoofdstraat (zuidelijke deel centrum)


Geveltuintje









Uitstallingen

2. Zuidelijk deel van het centrum
De aanloop naar de Hoofdstraat – vanaf de Parklaan tot de J.P. Gouverneurlaan – vormt de zuidelijke entree van het centrum. Dit deel heeft een ander profiel dan het kerngebied, met doorgaand eenrichtingsverkeer en een asymmetrische inrichting. De bebouwing is hier kleinschalig en heeft een meer gemengd karakter, met woningen, winkels en voorzieningen.

Maat, schaal en opbouw
- Afwisseling in dakvormen en nokrichtingen versterkt het dorpse karakter;
- Bouwhoogte is maximaal 3 lagen met kap;
- Nieuwe bebouwing is maximaal één laag hoger dan het naastgelegen gebouw;
- Veel geleding en kleinschalige bebouwing, passend bij het bestaande straatbeeld;
- Afwisselende pandbreedtes (niet breder dan 12 meter);
- Verticaliteit wordt benadrukt; puien lopen niet door over meerdere panden;
- Verspringingen in rooilijn en dakgoot versterken de gelaagdheid in het straatbeeld;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Plinten, entrees, reclame en uitstallingen
- Plinten zijn transparant en actief met duidelijke entrees die goed aansluiten op het maaiveld;
- Geen blinde gevels of bergingen in het zicht vanaf de straat;
- Reclame-uitingen zijn ondergeschikt aan het gevelbeeld, bij voorkeur geïntegreerd in het ontwerp;
- Ruimte voor uitstallingen en terrassen is 1 tot 2 meter breed en direct aan de gevel, mits op het trottoir een vrije doorgang van ten minste 1,50 meter behouden blijft;
- Afgesloten terrassen zijn niet toegestaan.

Uitstraling gevel*
- Architectuur sluit aan bij die van het noordelijk deel van de Hoofdstraat;
- Warme en historische uitstraling met verfijnde detaillering, zoals erkers, overstekken en loggia's;
- Materialisering met rijke bakstenen in warme aardtinten (rood, bruin, warmgrijs, oranje, geel);
- Ingetogen kleurgebruik met op enkele plekken accenten;
- Kozijnen, luifels en markiezen in een rustige, dekkende kleurstelling passend bij de gevel;
- Daken zijn bij voorkeur hellend met keramische pannen of leien;
- Duurzame materialen die mooi verouderen zijn vereist.

Overgang openbaar-privé
- Bebouwing presenteert zich met levendige plinten richting de straat;
- Terrassen mogen maximaal 3 meter breed zijn en moeten direct aansluiten op de gevel, mits op het trottoir een vrije doorgang van ten minste 1,50 meter behouden blijft;
- Geen hekwerken of afschermingen toegestaan;
- Voorkeur voor vergroening in de overgang, bijvoorbeeld met gevelgroen of kleine voortuinen.

** Bij tegenstrijdigheden met de vigerende Welstandsnota en Nota uiterlijk bouwwerken prevaleren deze nota's boven de voorliggende Beeldkwaliteit.*

Referenties bebouwing Oude Haven



Individueel herkenbare panden



Groen terras





Afwisselende dakvormen

3. Deelgebied Oude Haven

De Oude Haven vormt een karakteristiek deelgebied in het centrum van Sassenheim, met een unieke oriëntatie op horeca, ontmoeting en verblijf. Het plein wordt tijdens het terrassenseizoen volledig autovrij en ingericht als horecaplein onder de bomen. De bebouwing rondom het plein vormt de randen van deze openbare ruimte en speelt een belangrijke rol in de sfeer, schaal en verblijfskwaliteit. Er is ruimte voor hogere bebouwing, mits goed ingepast in het kleinschalige straatbeeld en met voldoende verfijning in de architectuur.

Maat, schaal en opbouw

- Bebouwing met een afwisselend daklandschap en verschillende nokrichtingen;
- Bouwhoogte varieert tussen 4 en maximaal 5 lagen met kap;
- Nieuwe bebouwing is maximaal één laag hoger dan het gebouw ernaast;
- De gebouwen aan het plein vormen een duidelijke begeleidende bebouwingswand;
- Variatie in breedtes van de panden (max. 12 meter);
- Kleinschalige bebouwing, rijke geleding en individuele architectonische identiteit per pand;
- Duidelijke driedeling: plint – midden – kap;
- Verticaliteit van panden wordt benadrukt; puien lopen niet over meerdere panden;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Plinten, entrees, reclame en uitstallingen

- Actieve en transparante plinten met duidelijke en uitnodigende entrees op maaiveldniveau;
- Geen blinde muren of technische functies in het zicht vanaf het plein;
- Reclame-uitingen zijn ingetogen en afgestemd op de architectuur;
- Terrassen aan de panden langs de Hoofdstraat mogen niet de doorgang van de Hoofdstraat belemmeren. De overige terrassen hoeven niet direct aan de gevel te grenzen, maar mogen ook los op het plein staan, mits op het trottoir een vrije doorgang van ten minste 1,50 meter behouden blijft;
- Afschermingen en hekwerken zijn niet toegestaan.

Uitstraling gevel*

- Architectuur sluit aan bij de karakteristiek van zowel het plein als de Hoofdstraat;
- Warme, verzorgde uitstraling met veel aandacht voor detaillering (erker, balkon, overstek, loggia);
- Materialisatie in genuanceerde aardtinten: rood, bruin, warmgrijs, oranje, geel;
- Ingetogen kleurenpalet met op beperkte plekken een accentkleur;
- Kozijnen, markiezen en luifels in rustige, bijpassende kleuren;
- Hellende daken met keramische pannen of leien hebben de voorkeur;
- Duurzame materialen zijn een vereiste, passend bij de gewenste hoogwaardige uitstraling.

Overgang openbaar-privé

- Gevels richten zich op het plein met levendige, transparante plinten;
- Terrassen mogen op verschillende plekken op het plein geplaatst worden tot ca. 6 meter van de gevel, mits op het trottoir een vrije doorgang van ten minste 1,50 meter behouden blijft;
- Geen hekwerken of omheiningen; de ruimte blijft open en uitnodigend;
- Waar mogelijk wordt groen toegevoegd in de overgang naar het plein, bijvoorbeeld in de vorm van kleine lage hagen, geveltuinen of groene borders.

** Bij tegenstrijdigheden met de vigerende Welstandsnota en Nota uiterlijk bouwwerken prevaleren deze nota's boven de voorliggende Beeldkwaliteit.*

Referenties bebouwing Voorhavenkwartier/Boschplein


Bouwhoogte variërend van 4 tot 6 lagen






Hoogteaccent op de hoek


Terras op het plein


Interactie met het water

4. Deelgebied Voorhavenkwartier/Boschplein

Het Voorhavenkwartier en Boschplein vormen samen het zuidelijke deel van het centrum en zijn belangrijke schakels tussen het centrum, het park Rusthoff en het water. Deze pleinen hebben een gemengd karakter, met ruimte voor winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en wonen. In dit deelgebied is ruimte voor grotere volumes, mits zorgvuldig vormgegeven. De bebouwing begeleidt de pleinen en draagt bij aan een sterke stedelijke rand, met levendige plinten.

Maat, schaal en opbouw

- De bebouwingshoogte varieert tussen 4 en 6 lagen, afhankelijk van de locatie en omgeving;
- Hoogteaccenten zijn toegestaan op belangrijke hoeken, mits goed ingepast in de omgeving;
- De gebouwen vormen een begeleidende bebouwingswand rondom de pleinen;
- Architectonische concepten zijn helder, herkenbaar en afgestemd op de dorpsschaal;
- Afwisselende dakvormen en een levendig dakbeeld zijn gewenst;
- Variatie in breedtes van panden, met een maximum van 20 meter;
- Geleding en individuele verschijningsvorm per pand zorgen voor een prettige en passende maat voor het plein;
- Duidelijke verticale gelaagde opbouw in de gevel;
- Verticaliteit van gevels wordt benadrukt, met afzonderlijke ritmes per pand;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Plinten, entrees, reclame en uitstallingen

- Actieve, transparante plinten met duidelijk herkenbare entrees;
- Geen blinde muren, afgeplakte raampartijen of bergingen in het zicht vanuit de openbare ruimte;
- Reclame wordt op een zorgvuldige manier geïntegreerd in het gevelontwerp;
- Ruimte voor uitstallingen en terrassen is 1 tot 2 meter breed en direct aan de gevel, mits op het trottoir een vrije doorgang van ten minste 1,50 meter behouden blijft;
- Voor terrassen is 2 tot 6 meter ruimte beschikbaar, aansluitend aan de gevel, mits op het trottoir een vrije doorgang van ten minste 1,50 meter behouden blijft;
- Afgesloten of omheinde terrassen zijn niet toegestaan.

Uitstraling gevel*

- Gevels zijn ruim gedetailleerd en sluiten aan bij het dorpse karakter van Sassenheim;
- Architectuur heeft een eigentijdse uitstraling geïnspireerd op het dorpse klassieke karakter van Sassenheim en is warm, verzorgd en kent een verfijnde articulatie (o.a. erkers, overstekken, balkons, loggia's);
- Materialisatie in aardtinten (rood, bruin, warmgrijs, oranje, geel), met een samenhangend en ingetogen palet;
- Accenten in kleur zijn toegestaan waar ze bijdragen aan de levendigheid;
- Kozijnen en markiezen hebben een rustige en dekkende kleurstelling;
- Hellende daken worden bij voorkeur afgewerkt met keramische pannen of leien;
- Duurzame en hoogwaardige materialen zijn vereist.

Overgang openbaar-privé

- De overgang tussen gebouw en plein is levendig en groen;
- Transparante plinten zorgen voor interactie met het plein;
- Groene elementen zoals geveltuinen versterken de relatie met de openbare ruimte;
- Hekwerken en harde afscheidingen zijn niet toegestaan.

** Bij tegenstrijdigheden met de vigerende Welstandsnota en Nota uiterlijk bouwwerken prevaleren deze nota's boven de voorliggende Beeldkwaliteit.*

Samengevat:
De specifieke richtlijnen voor de bebouwing in het centrum van Sassenheim zijn opgesteld om de unieke dorpse identiteit, ruimtelijke kwaliteit en levendigheid van het centrum te waarborgen en te versterken. Ze bieden duidelijke handvatten voor verbouwing, herontwikkeling en nieuwbouw binnen de verschillende deelgebieden van het centrum. Daarbij wordt zorgvuldig gestuurd op samenhang in maat, schaal, materialisatie, detaillering en overgang tussen privé en openbaar.

Een belangrijk aandachtspunt is het **voorkomen van een te forse maatvoering in nieuwe ontwikkelingen, verlies aan individuele gebouwen, aan een lagen opgebouwde gevel en rijke detaillering.** In de afgelopen jaren zijn er verschillende voorbeelden in het centrum van Sassenheim geweest waarbij de schaal van nieuwe gebouwen onvoldoende aansloot op de dorpse maat. Zo zijn onder meer de ontwikkelingen rondom de Hoogvliet, het Voorhavenkwartier en de nieuwbouw aan de Hoofdstraat naast de ingang van Park Rusthoff illustratief voor het risico dat de menselijke maat en het fijnmazige karakter van het centrum onder druk komen te staan. In deze richtlijnen is daarom expliciet opgenomen dat nieuwe volumes moeten aansluiten bij de maat van aangrenzende bebouwing en dat hoogte, breedte en schaal van gebouwen op straatniveau zorgvuldig worden afgestemd op de omgeving.

Dit document geeft de ambities weer en zal op een later moment worden vertaald naar een omgevingsplan, beeldkwaliteitplan en/of nota uiterlijk bouwwerken.

4.6 Beheer en onderhoud

De ruimtelijke kwaliteit van het centrum valt of staat met een zorgvuldig en consistent beheer. Een schoon, heel en veilig straatbeeld vormt daarbij het uitgangspunt. Om de hoge ambities voor verblijfskwaliteit en uitstraling te waarborgen, vraagt het centrum om een beheerstrategie die proactief en gericht is op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Beeldbepalende plekken, zoals het kerkplein en de Oude Haven, vragen om extra aandacht. Hier wordt een **hoog kwaliteitsniveau** gehanteerd. Hier wordt extra aandacht besteed aan uitstraling, schoonmaak, herstel en detailafwerking, zodat deze plekken hun rol als visitekaartje van het centrum blijvend kunnen vervullen.

Voor het centrum geldt een hoogwaardige aanleg- en onderhoudsstandaard, die vraagt om een **bijpassend aanleg- en beheersbudget**. Door vanaf het begin te investeren in duurzame materialen, robuuste beplanting en een onderhoudsvriendelijke inrichting, worden de beheerkosten voorspelbaar en beheersbaar gehouden, terwijl tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit op hoog niveau kan worden geborgd. Een reële raming van aanleg-, beheer- en onderhoudskosten wordt dan ook integraal meegenomen in de verdere uitwerking en uitvoering van de plannen.

Inwoners, ondernemers en pandeigenaren worden actief betrokken bij het beheer en onderhoud van het centrum. De vrijwilligers van de groep Teylingen Schoon moeten blijvend ondersteund worden door de gemeente, in financiële zin en organisatie en faciliteiten. Initiatieven, zoals adoptiegroen, geveltuinen en deelname aan het onderhoud van boomspiegels, worden gestimuleerd en gefaciliteerd. Door **gezamenlijk verantwoordelijkheid** te nemen, wordt niet alleen het draagvlak vergroot, maar ontstaat ook een groter gevoel van **eigenaarschap en verbondenheid** met het centrum.

Duurzaamheid vormt een rode draad in het beheer en onderhoud. Materialen die worden toegepast zijn robuust, onderhoudsarm en geschikt om mooi te verouderen. De beplanting is divers, klimaatrobuust en afgestemd op de seizoenen, zodat het centrum het hele jaar door een aantrekkelijke en levendige uitstraling behoudt, en tegelijkertijd bestand is tegen extremere weersomstandigheden.

Door deze **integrale aanpak van beheer en onderhoud** blijft het centrum van Sassenheim niet alleen aantrekkelijk voor de huidige generatie, maar wordt ook geïnvesteerd in een **toekomstbestendige en veerkrachtige leefomgeving.**

Beheer en onderhoud



Colofon

VAN VISIE NAAR PLAN
Centrumplan en Beeldkwaliteit Sassenheim

Oktober 2025

Opdrachtgever
Gemeente Teylingen

Kopgroep Sassenheim
Vertegenwoordiging van bewoners, ondernemers, pandeigenaren en verenigingen
Gemeente Teylingen
KuiperCompagnons
Kragten