Contact
T [redacted]
E info@commonaffairs.nl

Adres
KNSM-laan 75
1019 LB ADAM

Memo

Project: Aarhof in Alphen aan den Rijn
Onderwerp: notitie parkeren
Datum: 22 05 2024
Opsteller: [redacted], architect

Inleiding

De revitalisatie van winkelcentrum De Aarhof in Alphen aan den Rijn gaat gepaard met de realisatie van circa 310 woningen. Om in de parkeerbehoefte te blijven voorzien wordt het bestaande parkeerdek aangepast en uitgebreid met een tweelaagse parkeergarage. In deze notitie beschrijven we de huidige situatie van het parkeren ten behoeve van winkelcentrum De Aarhof. Tevens beschrijven we de nieuwe situatie. In deze notitie wordt daarbij verwezen naar een aantal bijlagen.

In de loop der jaren zijn auto's groter geworden en met die reden is in 2013 de laatste NEN2443 norm vastgesteld. De norm voorziet in ruime parkeervakken en brede parkeerwegen. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om alle nieuwe parkeerplaatsen aan deze norm te laten voldoen. De norm kent een aantal verschillende categorieën die afhankelijk van het gebruik verschillende maatvoeringen kent. Voor de openbare parkeerplaatsen van de Aarhof is de voorkeur uitgesproken dat deze parkeerplaatsen voldoen aan de categorie "Openbaar Intensief".

NEN 2443:2013

parkeervak- en rijbaanafmetingen categorie "Openbaar Intensief"

Type:	Lengte	Breedte	Rijbaanbreedte
Haaks parkeren	5,13 m¹	2,50 m¹	6,00 m¹
Schuin 65°	5,44 m¹	2,50 m¹	3,80 m¹
Schuin 60°	5,38 m¹	2,50 m¹	3,80 m¹
Langsparkeren	5,13 m¹	2,50 m¹	6,00 m¹

Huidige parkeerdek

De oorspronkelijke (inrichtings-)tekeningen van het parkeerdek komen niet meer overeen met de huidige situatie op het parkeerdek als gevolg van recente verbouwingen. Zo is de hellingbaan welke toegang biedt tot het parkeerdek verplaatst, inclusief bijbehorende slagbomen. Daarnaast is er een extra hellingbaan toegevoegd om de parkeergarage boven de bibliotheek te bereiken.

SB Real Estate heeft daarom een uitgebreide analyse gedaan van het huidige aantal parkeerplaatsen t.b.v. het huidige winkelcentrum. Er zijn binnen het plangebied in totaal 338 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 298 op het dek van winkelcentrum De Aarhof. Een gedetailleerde parkeertelling is te vinden in *Bijlage 1 - Parkeertelling Plangebied De Aarhof.*

Naast deze analyse van de parkeeraantallen is er ook een uitgebreide inmeting gedaan van de bestaande parkeerplaatsen. De conclusie is dat er in de bestaande situatie veel parkeerplaatsen zijn die niet voldoen aan de (huidige) NEN 2443 norm. Slechts 28 parkeerplaatsen voldoen aan de categorie '***openbaar intensief'*** en slechts 22 parkeerplaatsen voldoen aan de categorie '***openbaar'***. De overige 248 parkeerplaatsen voldoen niet aan de categorie 'openbaar intensief' en ook niet aan de categorie 'openbaar'.
Zie de *Bijlage 1 - Parkeertelling Plangebied De Aarhof.*

Aangepaste parkeerdek en uitbreiding met parkeergarage

Het parkeerdek blijft in de nieuwe plannen toegankelijk via de hellingbaan onder de bibliotheek, vanuit De Vest. De maximale doorrijhoogte van 2,1m blijft gehandhaafd. Het verhoogde parkeerdek boven de bestaande expeditie aan de Van Boetzelaerstraat wordt gesloopt. In dit deel wordt een nieuw parkeerdek teruggebouwd waarmee in hoogte wordt aangesloten op het bestaande dek. Er wordt een tweede parkeerverdieping toegevoegd aan de westzijde van het plangebied. De eerste en tweede verdieping in dit deel vormen samen 'de parkeergarage'. Op deze parkeergarage staan twee torens met appartementen en een groen dek. De parkeergarage krijgt rondom een (zoveel mogelijk) open en groene gevel.

Omdat op de begane grond de layout van de commerciële ruimte wordt verbeterd en er nieuwe passagedaken gemaakt zullen worden, wordt de inrichting van de eerste parkeerverdieping aangepast. Verkeerskundig adviseur Goudappel Coffeng heeft de routing, draaicirkels, ruimte bij inrit en uitrit, positie van de kolommen en de positie van de hellingbaan beoordeeld als een gangbare oplossing.

De afmetingen van rijbaan en parkeerplaatsen in de nieuwe situatie voldoen aan de huidige NEN 2443 norm, categorie '***openbaar intensief'***. Voor een aantal parkeerplaatsen wordt hierop een uitzondering gemaakt. De rijbaan is voor deze plekken niet de volledige vereiste 6 m breed ter plaatse van de kolom, namelijk ca. 5.5m. Volgens Goudappel Coffeng zijn deze plekken in de praktijk wel goed bruikbaar, mogelijk met een extra keer steken. De parkeervakbreedte is overal 2,5m[1].

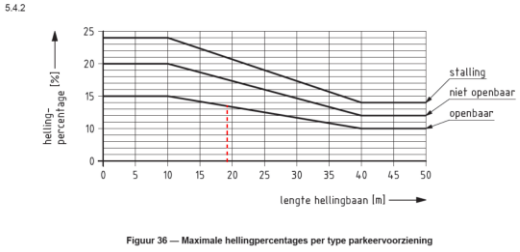
Ook de afmeting van rijbaan en parkeerplaatsen op de tweede verdieping voldoen aan de ***'openbaar intensief'*** eis. De positie van de hellingbaan naar deze tweede verdieping is op een goede en logische plek gepositioneerd voor een heldere en optimale routing. De hellingbaan naar de tweede verdieping voldoet vanwege het inpasbare hellingpercentage net niet aan de eis voor 'Openbare Garage' maar valt in de norm voor '***niet openbaar'***. Door te voldoen aan de categorie '*niet openbaar'* in plaats van de categorie '*stallingsgarage*' kan er naast aan bewoners ook goed plek geboden worden aan niet-bewoners, zoals werknemers en incidenteel winkelend publiek.

Winkelend publiek zal incidenteel gebruik maken van de parkeergelegenheid op de tweede verdieping, omdat de "tapis roulant" (lopende band) vanuit het winkelcentrum op de begane grond uitkomt op de eerste verdieping, waarmee deze veel aantrekkelijker is voor het winkelend publiek. De hellingbaan richting de tweede parkeerlaag valt met een afwijking van minder dan 1% net buiten de categorie "Openbare garage". Bij de huidige lengte van 19 meter zou de helling 13% moeten zijn om te voldoen aan de categorie openbare garage. Aangezien de parkeerplaatsen op de tweede verdieping voornamelijk door bewoners en winkeliers worden gebruikt, voldoet de hellingbaan aan het beoogde gebruik.

NEN 2443:2013

5.4.2 Hellingen in rijbanen

Type:	max. helling %:
Openbare Garage	14 %
Openbare garage met d'Humy-helling	15 %
Niet-Openbare parkeergarage	20 %
Stallingsgarage	24 %



Figuur 36 — Maximale hellingpercentages per type parkeervoorziening

Goudappel Coffeng adviseert om vanwege de beperkte manoeuvreerruimte bovenaan de hellingbaan naar de tweede verdieping een veiligheidsvoorziening te treffen. Dit kan bijvoorbeeld een spiegel of verkeerslicht zijn om het in- en uitrijden overzichtelijker te maken.

De nieuwe indeling van het parkeerdek op de eerste verdieping en de layout van de parkeergarage is terug te vinden op de bouwkundige overzichtstekeningen, zie bijlage genaamd ***'Bijlage 2 - 240503 Plattegronden eerste verdieping en tweede verdieping' (Common Affairs).*** Het bijbehorend totaal aantal parkeerplaatsen is terug te vinden in de parkeerbalans.

Parkeernorm en parkeerbalans

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is aangegeven in de parkeerbalans, zie daarvoor de bijlage genaamd '*Bijlage 3 - 240513 parkeerbalans Aarhof*' (Common Affairs).
De parkeernorm en parkeerberekening van deze parkeerbalans zijn gebaseerd op de berekening van de gemeente, in het *document Parkeerberekening plan Aarhof plan 4 juli obv p-normen 2020 (CvR)* (contactpersoon Jeroen Verkade).

Met de bouw van de parkeergarage boven de bibliotheek is rekening gehouden met de parkeerbehoefte het toevoegen van woningen op winkelcentrum De Aarhof. In de parkeerbalans worden daarom 120 parkeerplaatsen uit de parkeergarage boven de bibliotheek meegeteld, zoals goedgekeurd door de gemeente. Dit is terug te zien in de parkeerbalans.

De reductie van commercieel oppervlak ten opzichte van de huidige situatie wordt meegenomen in de parkeerbalans, conform afspraak met de gemeente. In de nieuwe plannen wordt geen commercieel programma gerealiseerd boven de begane grond. In plaats daarvan is nu ruimte voor fietsenstallingen, auto parkeren of appartementen gereserveerd.

In de reductie is de verbouwing van het Van Mandersloostraat blok meegerekend, op perceel nummer 6423. Hier vervalt op de verdieping de commerciële ruimte. De waarschijnlijke reductie van commerciële ruimte van de Van Haren winkel is hierin nog niet meegerekend. Deze vierkante meters, ook op de eerste en tweede verdieping, blijven vooralsnog onderdeel van het plan.
De mogelijke extra woningen die op de verdieping(en) gerealiseerd kunnen gaan worden zijn nog ook nog niet meegerekend. Het benodigde aantal voor de mogelijk extra woningen zal altijd minder zijn dan de reductie van de commerciële ruimte die hiermee gepaard gaat.

De benodigde fietsen voor de toekomstige extra woningen zullen op eigen terrein opgelost moeten worden.

In de bijlage genaamd *'Bijlage 4 - 230714 reductie commercieel' (Common Affairs)* is te zien om welke reductie aan commercieel oppervlak het gaat en wat de gevolgen daarvan zijn voor de parkeerbalans.

Bijlage 1

PARKEERTELLING PLANGEBIED DE AARHOF

De AARHOF – ALPHEN AAN DEN RIJN

29 maart 2022

REAL ESTATE

Inleiding

Oorspronkelijke inrichtingstekeningen van het parkeerdek volstaan niet meer als gevolg van recente verbouwingen. Zo is de hellingbaan welke toegang biedt tot het parkeerdek verplaatst, inclusief bijbehorende slagbomen. Daarnaast is er een extra hellingbaan toegevoegd om de parkeergarage boven de bibliotheek te bereiken.

Vandaar dat in document op basis van foto's een beschrijving wordt gegeven van het aantal parkeerplaatsen dat na deze verbouwingen werkelijk op en om winkelcentrum De Aarhof aanwezig is. De parkeerplaatsen op de bibliotheek en in de Samuel Aardewerksteeg worden hier buiten beschouwing gelaten aangezien dit geen onderdeel is van het plangebied voor de herontwikkeling van De Aarhof.

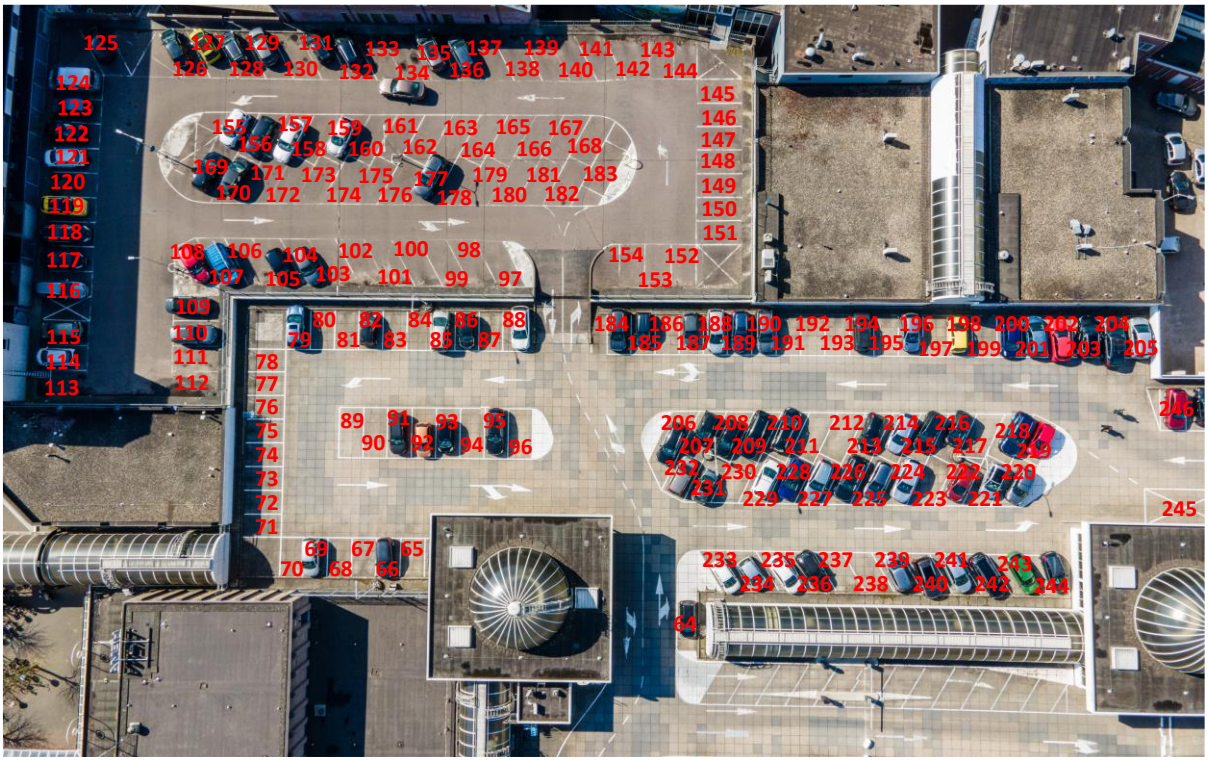
Telling parkeerdek De Aarhof

In verband met de leesbaarheid van de telling is in de parkeertelling opgedeeld in drie segmenten, west, zuid en noord. De telling loopt door over de verschillende figuren.

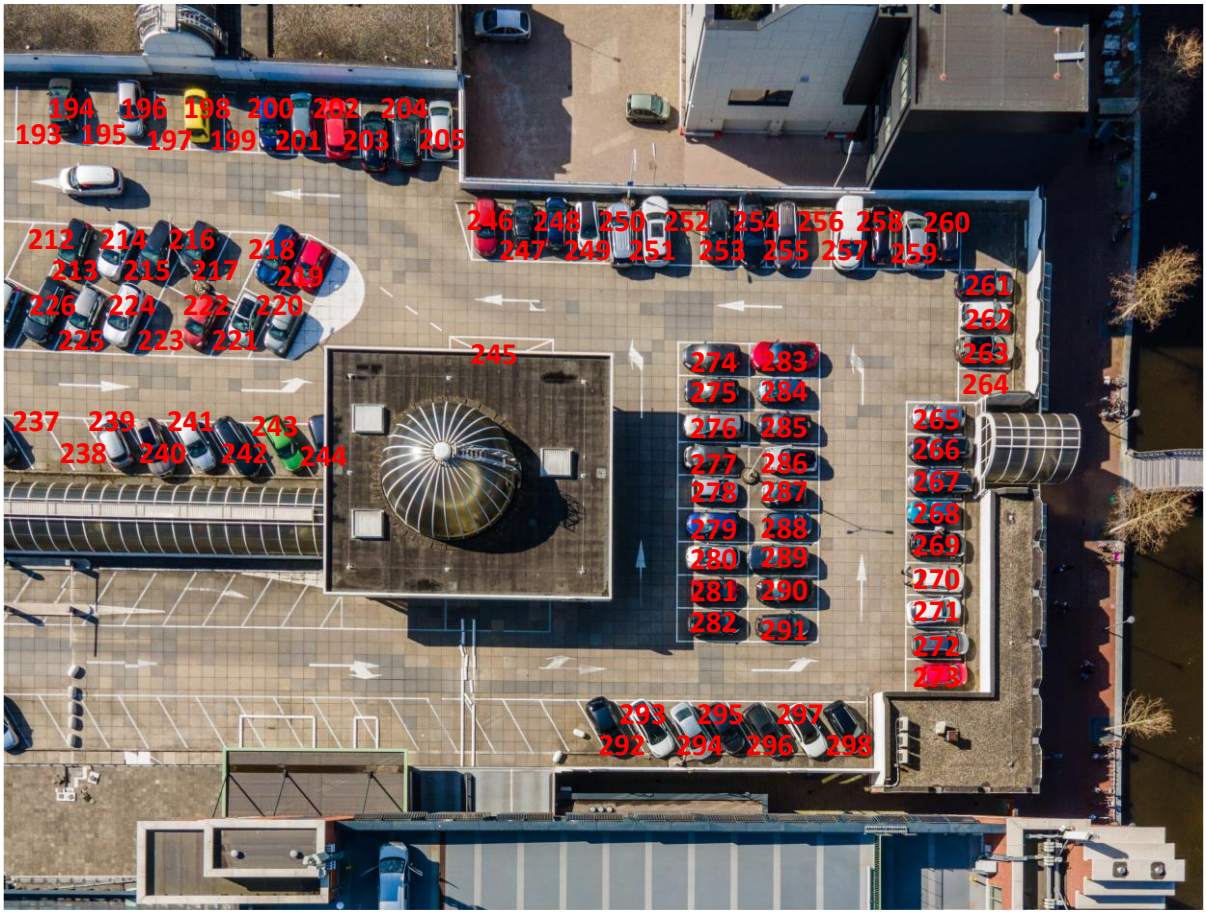
Het totaal aantal parkeerplaatsen op het parkeerdek van De Aarhof telt hiermee op tot 298. Van deze 298 parkeerplaatsen is 1 parkeerplaats een invalidenparkeerplaats.



Figuur 1 - Parkeertelling De Aarhof west



Figuur 2 - Parkeertelling De Aarhof zuid



Figuur 3 - Parkeertelling De Aarhof noord

Telling parkeerplaatsen expeditie Van Boetzelaerstraat



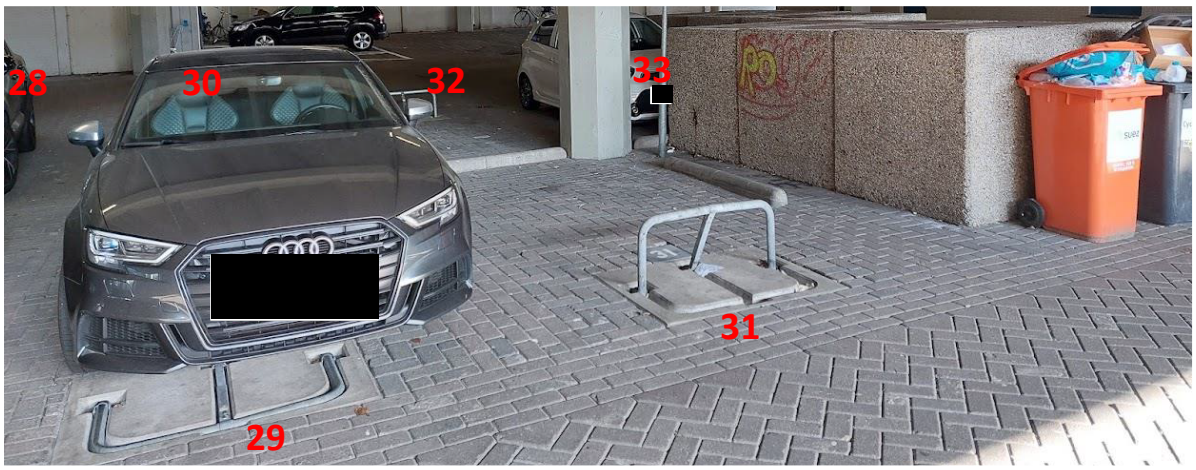
Figuur 4 - Invalidenparkeerplaatsen expeditie Van Boetzelaerstraat



Figuur 5 - Beugelplaatsen expeditie Van Boetzelaerstraat start nummering westzijde



Figuur 6 - Beugelplaatsen expeditie Van Boetzelaerstraat start nummering westzijde



Figuur 7 - Beugelplaatsen expeditie Van Boetzelaerstraat start nummering westzijde

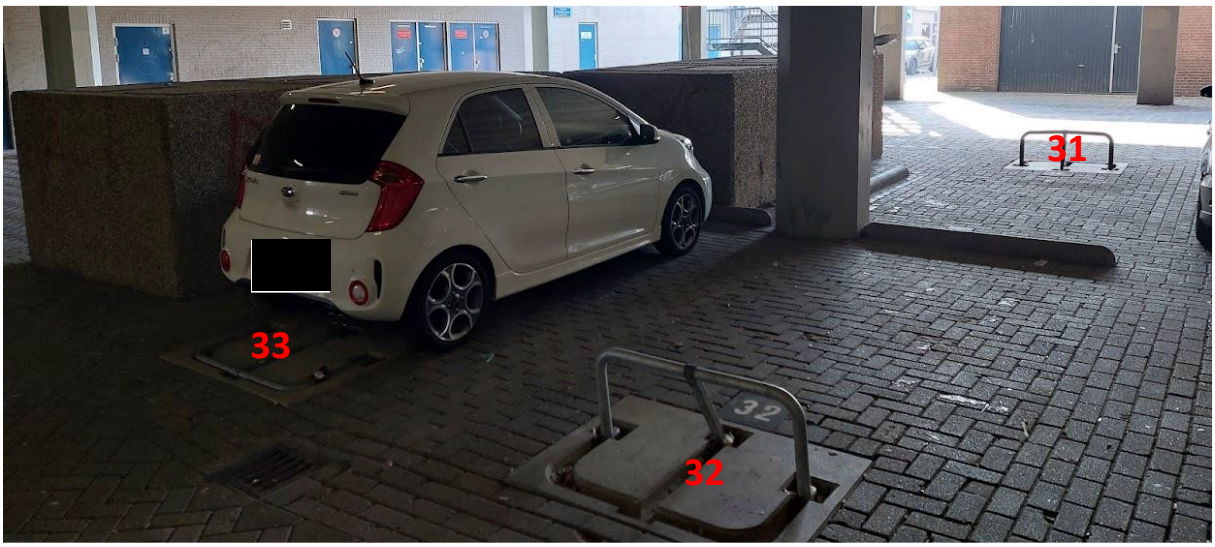
De expeditie aan de Van Boetzelaerstraat is voorzien van beugelparkeerplaatsen. Er zijn in totaal 33 beugelparkeerplaatsen beschikbaar onder het parkeerdek. De beugels zijn genummerd en starten aan de kant van de entree van De Aarhof aan de Van Mandersloostraat (noordkant). Aan de zuidkant wordt doorgenummerd tot 34, waar op nummer 33 echter niet geparkeerd kan worden in verband met afvalinzameling. De expeditie 3 biedt tevens plaats aan 3 invalidenparkeerplaatsen.



Figuur 8 - Beugelplaatsen expeditie Van Boetzelaerstraat start nummering oostzijde



Figuur 9 - Beugelplaatsen expeditie Van Boetzelaerstraat start nummering oostzijde



Figuur 10 - Beugelplaatsen expeditie Van Boetzelaerstraat start nummering oostzijde

De plaats met kruis ten noorden van de expeditie zoals te zien in Figuur 11 is ook gedefinieerd als parkeerplaats.



Figuur 11 - Noordkant expeditie

Telling parkeerplaatsen expeditie Aarkade

De Expeditie aan de Aarkade bevat 4 beugelplaatsen.



Figuur 12 - Beugelplaatsen expeditie Aarkade

Telling parkeerplaatsen Samuel Aardewerksteeg

De Samuel Aardewerksteeg kent vier beugelplaatsen. Deze beugelplaatsen zijn geen onderdeel van het plangebied De Aarhof, maar worden hier voor de volledigheid wel genoemd.



Totaaltelling

Het totaal aantal parkeerplaatsen dat het huidige plangebied voor de herontwikkeling van De Aarhof beslaat komt daarmee op 338. Onderstaande tabel toont een opsomming van de totaaltelling.

Tabel 1 - Parkeertellingen plangebied De Aarhof

Parkeertellingen plangebied De Aarhof	**Aantal**
Parkeerdek De Aarhof	
Parkeerdek	297
Invalidenparkeerplaatsen	1
Subtotaal	**298**
Expeditie Van Boetzelaerstraat	
Beugelplaatsen expeditie	34
Invalidenparkeerplaatsen	3
Subtotaal	**37**
Expeditie Aarkade	
Beugelplaatsen expeditie	4
Subtotaal	**4**
Parkeerdek De Aarhof	298
Expeditie Van Boetzelaerstraat	37
Expeditie Aarkade	4
Totaal aantal parkeerplaatsen	**339**

Hierin zijn de 4 beugelplaatsen bij de Samuel Aardewerksteeg niet meegeteld aangezien deze geen onderdeel zijn van het plangebied.

Inmeting parkeerplaatsen parkeerdek De Aarhof

De parkeerplaatsen op het dek van winkelcentrum De Aarhof zijn niet gebouwd op basis van de huidige normeringen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de normeringen voor ‘intensief’ gebruik en ‘openbaar’ gebruik. Ook kan een parkeerplaats niet aan beiden voldoen. Onderstaande tabel laat de normering zien voor verschillende typen parkeerplaatsen (haaks parkeren, scheef parkeren onder een hoek van 60 graden, scheef parkeren onder een hoek van 65 graden en langsparkeren).

Tabel 2 - Parkeernormering

Normen	**Openbaar**			**Intensief**		
	Diepte	*Breedte*	*Rijbaan*	*Diepte*	*Breedte*	*Rijbaan*
Haaks	5,13	2,40	6,00	5,13	2,50	6,00
Scheef 65	5,44	2,40	3,87	5,44	2,50	3,80
Scheef 60	5,38	2,40	3,80	5,38	2,50	3,80
Langs	5,13	2,40	6,00	5,13	2,50	6,00

Een inmeting van de 298 parkeerplaatsen op het dek van De Aarhof laat zien dat slechts 28 van deze parkeerplaatsen voldoen aan de normering intensief parkeren en dat slechts 22 parkeerplaatsen als openbaar parkeren zijn te normeren. 248 plekken voldoen niet aan beide normen. Zie hiervoor ook Tabel 3.

Tabel 3 - Resultaat perkeermeting parkeerdek De Aarhof

Resultaat parkeermeting		**Type**			
Normering	*Aantal*	*Haaks*	*Scheef 65*	*Scheef 60*	*Langs*
Intensief	28	26	1	0	1
Openbaar	22	21	1	0	0
Geen	248	151	78	18	1
Totaal	**298**	**198**	**80**	**18**	**2**

Hieronder volgt een inmeting per parkeerplaats genummerd op basis van bovenstaande telling.

Legenda

	Voldoet aan norm intensief
	Voldoet aan norm openbaar
	Voldoet niet aan norm

Afmetingen	Type	Afmetingen			Categorie
Plaats #		*Diepte*	*Breedte*	*Rijbaan*	
1	Haaks	5,28	2,50	6,70	Intensief
2	Haaks	5,28	2,50	6,70	Intensief
3	Haaks	5,28	2,50	6,70	Intensief
4	Haaks	5,28	2,50	6,70	Intensief
5	Haaks	5,28	2,75	6,70	Intensief
6	Haaks	5,75	2,40	6,70	Openbaar
7	Haaks	5,75	2,40	6,70	Openbaar
8	Haaks	5,75	3,50	6,70	Intensief
9	Haaks	4,90	2,56	6,00	Geen
10	Haaks	4,90	2,56	6,00	Geen
11	Haaks	4,90	2,56	6,00	Geen
12	Haaks	4,90	2,56	5,40	Geen
13	Haaks	4,90	2,56	5,40	Geen
14	Haaks	4,90	2,56	5,40	Geen
15	Haaks	4,90	2,56	5,40	Geen
16	Haaks	4,90	2,56	6,00	Geen
17	Haaks	4,90	2,56	6,00	Geen
18	Haaks	4,90	2,56	5,40	Geen
19	Haaks	4,90	2,56	5,40	Geen
20	Haaks	4,90	2,56	5,40	Geen
21	Haaks	4,90	2,56	5,40	Geen
22	Haaks	4,90	2,56	5,40	Geen
23	Haaks	4,90	2,56	6,00	Geen
24	Haaks	4,90	2,56	6,00	Geen
25	Haaks	5,30	1,80	6,60	Geen
26	Haaks	5,30	2,50	6,60	Intensief
27	Haaks	5,30	2,50	6,60	Intensief
28	Haaks	5,30	2,50	6,60	Intensief
29	Haaks	5,30	2,50	6,60	Intensief
30	Haaks	5,30	2,50	6,60	Intensief
31	Haaks	5,30	2,50	6,60	Intensief
32	Haaks	5,30	2,50	6,60	Intensief
33	Haaks	5,30	2,50	6,60	Intensief
34	Haaks	5,25	2,48	6,60	Openbaar
35	Haaks	5,25	2,48	6,60	Openbaar
36	Haaks	5,25	2,48	6,60	Openbaar
37	Haaks	5,25	2,48	6,60	Openbaar
38	Haaks	5,25	2,48	6,60	Openbaar
39	Haaks	5,25	2,48	6,60	Openbaar
40	Haaks	5,02	2,48	6,10	Geen
41	Haaks	5,02	2,48	6,10	Geen
42	Haaks	5,02	2,48	6,10	Geen
43	Haaks	5,02	2,48	6,10	Geen
44	Haaks	5,02	2,48	6,10	Geen
45	Haaks	5,02	2,48	6,10	Geen
46	Haaks	5,08	2,51	6,10	Geen
47	Haaks	5,08	2,51	6,10	Geen
48	Haaks	5,08	2,51	6,10	Geen

Afmetingen	Type	Afmetingen			Categorie
Plaats #		*Diepte*	*Breedte*	*Rijbaan*	
49	Haaks	5,08	2,51	6,10	Geen
50	Haaks	5,08	2,51	6,10	Geen
51	Haaks	5,08	2,51	6,10	Geen
52	Haaks	5,08	2,51	6,10	Geen
53	Haaks	5,23	2,51	6,10	Intensief
54	Haaks	5,23	2,51	6,10	Intensief
55	Haaks	5,23	2,51	6,10	Intensief
56	Haaks	5,23	2,51	6,10	Intensief
57	Haaks	5,23	2,51	6,10	Intensief
58	Scheef 60	5,40	2,35	3,80	Geen
59	Scheef 60	5,40	2,35	3,80	Geen
60	Scheef 60	5,40	2,35	3,80	Geen
61	Scheef 60	5,40	2,35	3,80	Geen
62	Scheef 60	5,40	2,35	3,80	Geen
63	Scheef 60	5,40	2,35	3,80	Geen
64	Langs	4,65	2,00	6,00	Geen
65	Haaks	5,07	2,78	7,78	Geen
66	Haaks	5,07	2,78	7,78	Geen
67	Haaks	5,07	2,78	7,78	Geen
68	Haaks	5,07	2,78	7,78	Geen
69	Haaks	5,07	2,78	7,78	Geen
70	Haaks	5,07	2,78	7,78	Geen
71	Haaks	5,08	2,34	6,00	Geen
72	Haaks	5,08	2,34	6,00	Geen
73	Haaks	5,08	2,34	6,00	Geen
74	Haaks	5,08	2,34	5,40	Geen
75	Haaks	5,08	2,34	5,40	Geen
76	Haaks	5,08	2,34	5,40	Geen
77	Haaks	5,08	2,34	6,00	Geen
78	Haaks	5,08	2,34	6,00	Geen
79	Haaks	4,97	2,41	5,56	Geen
80	Haaks	4,97	2,41	5,56	Geen
81	Haaks	4,97	2,41	5,56	Geen
82	Haaks	4,97	2,41	5,56	Geen
83	Haaks	4,97	2,41	5,56	Geen
84	Haaks	4,97	2,41	5,56	Geen
85	Haaks	4,97	2,41	5,56	Geen
86	Haaks	4,97	2,41	5,56	Geen
87	Haaks	4,97	2,41	5,56	Geen
88	Haaks	4,97	2,41	5,56	Geen
89	Haaks	5,10	2,41	7,78	Geen
90	Haaks	5,10	2,41	7,78	Geen
91	Haaks	5,10	2,41	7,78	Geen
92	Haaks	5,10	2,41	7,78	Geen
93	Haaks	5,10	2,41	5,92	Geen
94	Haaks	5,10	2,41	5,92	Geen
95	Haaks	5,10	2,41	5,92	Geen
96	Haaks	5,10	2,41	5,92	Geen

Afmetingen	Type	Afmetingen			Categorie
Plaats #		*Diepte*	*Breedte*	*Rijbaan*	
97	Haaks	5,52	2,42	2,52	Geen
98	Haaks	5,52	2,44	2,52	Geen
99	Haaks	5,52	2,41	2,52	Geen
100	Haaks	5,52	2,43	2,52	Geen
101	Haaks	5,52	2,43	2,52	Geen
102	Haaks	5,52	2,45	2,52	Geen
103	Haaks	5,52	2,42	2,52	Geen
104	Haaks	5,52	2,42	2,52	Geen
105	Haaks	5,52	2,41	2,52	Geen
106	Haaks	5,52	2,42	2,52	Geen
107	Haaks	5,52	2,43	2,52	Geen
108	Haaks	5,52	2,22	2,52	Geen
109	Haaks	5,45	2,55	7,80	Intensief
110	Haaks	5,45	2,55	7,80	Intensief
111	Haaks	5,45	2,55	7,80	Intensief
112	Haaks	4,50	2,55	7,80	Geen
113	Haaks	5,37	2,41	7,80	Openbaar
114	Haaks	5,37	2,41	7,80	Openbaar
115	Haaks	5,37	2,41	7,80	Openbaar
116	Haaks	5,37	2,41	7,80	Openbaar
117	Haaks	5,37	2,41	7,80	Openbaar
118	Haaks	5,37	2,41	7,80	Openbaar
119	Haaks	5,37	2,41	7,80	Openbaar
120	Haaks	5,37	2,41	6,00	Openbaar
121	Haaks	5,37	2,41	5,75	Geen
122	Haaks	5,37	2,40	5,75	Geen
123	Haaks	5,37	2,40	6,00	Openbaar
124	Haaks	5,37	2,52	7,80	Intensief
125	Scheef 65	5,62	3,00	6,00	Intensief
126	Scheef 65	5,62	2,40	3,37	Geen
127	Scheef 65	5,62	2,40	3,37	Geen
128	Scheef 65	5,62	2,40	3,37	Geen
129	Scheef 65	5,62	2,40	3,37	Geen
130	Scheef 65	5,62	2,40	3,37	Geen
131	Scheef 65	5,62	2,40	3,37	Geen
132	Scheef 65	5,62	2,40	3,37	Geen
133	Scheef 65	5,62	2,40	3,37	Geen
134	Scheef 65	5,62	2,40	3,37	Geen
135	Scheef 65	5,62	2,40	3,37	Geen
136	Scheef 65	5,62	2,47	3,37	Geen
137	Scheef 65	5,62	2,45	3,37	Geen
138	Scheef 65	5,62	2,50	3,37	Geen
139	Scheef 65	5,62	2,41	3,37	Geen
140	Scheef 65	5,62	2,50	3,37	Geen
141	Scheef 65	5,62	2,55	3,37	Geen
142	Haaks	5,37	2,41	6,00	Openbaar
143	Haaks	4,45	2,41	6,00	Geen
144	Haaks	4,87	2,42	6,00	Geen

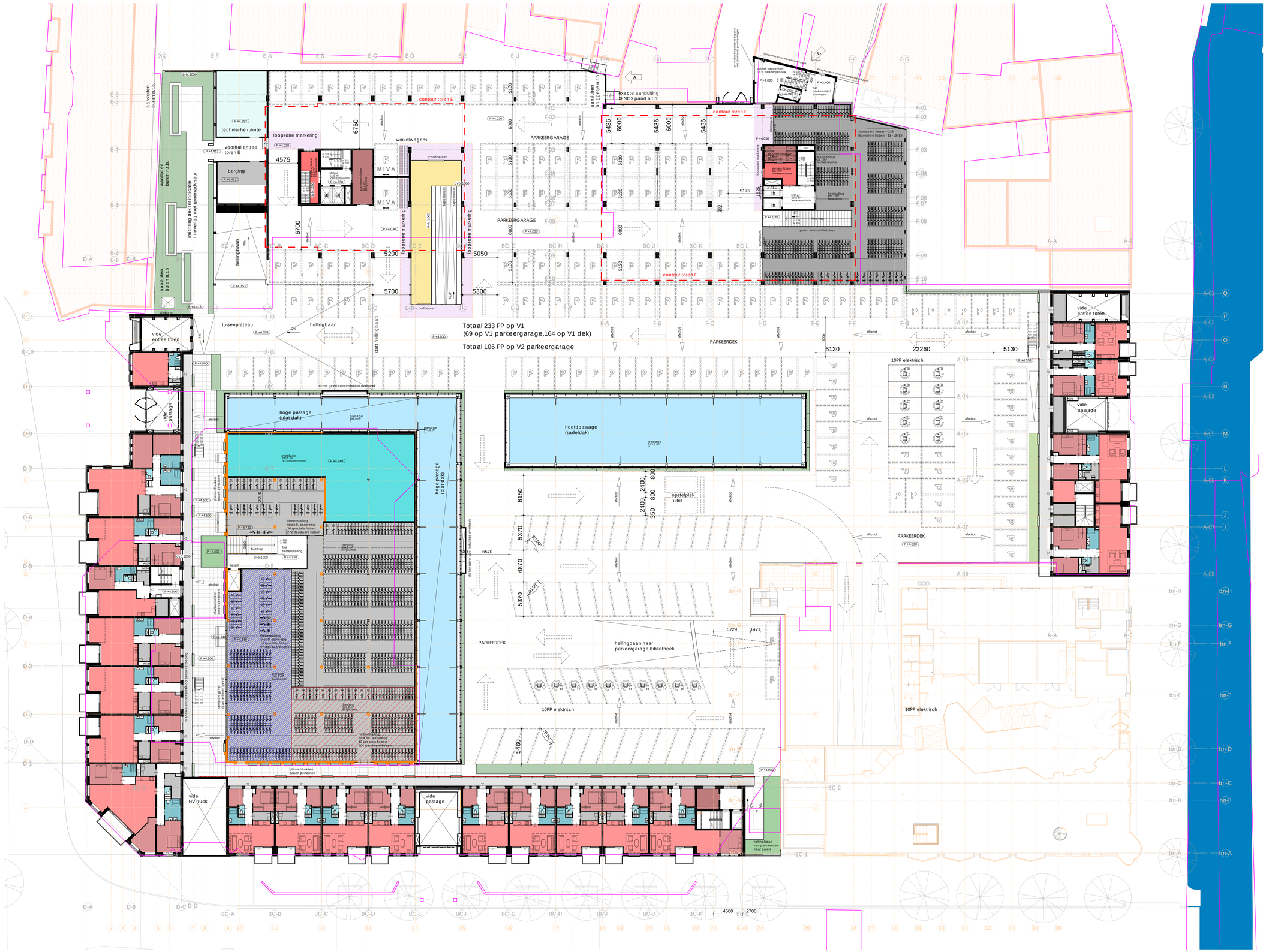
Afmetingen	Type	Afmetingen			Categorie
Plaats #		*Diepte*	*Breedte*	*Rijbaan*	
145	Haaks	5,40	2,43	6,00	Openbaar
146	Haaks	5,40	2,30	6,00	Geen
147	Haaks	5,40	2,31	6,00	Geen
148	Haaks	5,40	2,37	5,84	Geen
149	Haaks	5,40	2,36	6,00	Geen
150	Haaks	5,40	2,30	6,00	Geen
151	Haaks	5,40	2,33	6,00	Geen
152	Haaks	5,25	2,50	6,00	Intensief
153	Haaks	5,25	2,58	6,00	Intensief
154	Haaks	5,25	2,47	2,52	Geen
155	Scheef 65	4,59	2,43	3,37	Geen
156	Scheef 65	4,59	2,42	3,37	Geen
157	Scheef 65	4,59	2,42	3,37	Geen
158	Scheef 65	4,59	2,41	3,37	Geen
159	Scheef 65	4,59	2,44	3,37	Geen
160	Scheef 65	4,59	2,44	3,37	Geen
161	Scheef 65	4,59	2,42	3,37	Geen
162	Scheef 65	4,59	2,40	3,37	Geen
163	Scheef 65	4,59	2,46	3,37	Geen
164	Scheef 65	4,59	2,43	3,37	Geen
165	Scheef 65	4,59	2,43	3,37	Geen
166	Scheef 65	4,59	2,40	3,37	Geen
167	Scheef 65	4,59	2,40	3,37	Geen
168	Scheef 65	4,59	2,45	3,37	Geen
169	Scheef 65	4,59	2,43	2,52	Geen
170	Scheef 65	4,59	2,42	2,52	Geen
171	Scheef 65	4,59	2,42	2,52	Geen
172	Scheef 65	4,59	2,41	2,52	Geen
173	Scheef 65	4,59	2,44	2,52	Geen
174	Scheef 65	4,59	2,44	2,52	Geen
175	Scheef 65	4,59	2,42	2,52	Geen
176	Scheef 65	4,59	2,40	2,52	Geen
177	Scheef 65	4,59	2,46	2,52	Geen
178	Scheef 65	4,59	2,43	2,52	Geen
179	Scheef 65	4,59	2,43	2,52	Geen
180	Scheef 65	4,59	2,40	2,52	Geen
181	Scheef 65	4,59	2,40	2,52	Geen
182	Scheef 65	4,59	2,45	6,00	Geen
183	Scheef 65	4,90	2,43	6,00	Geen
184	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
185	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
186	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
187	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
188	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
189	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
190	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
191	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
192	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen

Afmetingen	Type	Afmetingen			Categorie
Plaats #		*Diepte*	*Breedte*	*Rijbaan*	
193	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
194	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
195	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
196	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
197	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
198	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
199	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
200	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
201	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
202	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
203	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
204	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
205	Haaks	5,03	2,40	5,56	Geen
206	Scheef 65	5,50	2,45	5,56	Openbaar
207	Scheef 65	4,55	2,41	5,56	Geen
208	Scheef 65	4,55	2,43	5,56	Geen
209	Scheef 65	4,55	2,42	5,56	Geen
210	Scheef 65	4,55	2,46	5,56	Geen
211	Scheef 65	4,55	2,44	5,56	Geen
212	Scheef 65	4,55	2,45	5,56	Geen
213	Scheef 65	4,55	2,42	5,56	Geen
214	Scheef 65	4,55	2,46	5,56	Geen
215	Scheef 65	4,55	2,43	5,56	Geen
216	Scheef 65	4,55	2,45	5,56	Geen
217	Scheef 65	4,55	2,43	5,56	Geen
218	Scheef 65	4,55	2,46	5,56	Geen
219	Scheef 65	4,55	2,44	5,56	Geen
220	Scheef 65	4,55	2,41	4,55	Geen
221	Scheef 65	4,55	2,43	4,55	Geen
222	Scheef 65	4,55	2,42	4,55	Geen
223	Scheef 65	4,55	2,46	4,55	Geen
224	Scheef 65	4,55	2,44	4,55	Geen
225	Scheef 65	4,55	2,45	4,55	Geen
226	Scheef 65	4,55	2,42	4,55	Geen
227	Scheef 65	4,55	2,46	4,55	Geen
228	Scheef 65	4,55	2,43	4,55	Geen
229	Scheef 65	4,55	2,45	4,55	Geen
230	Scheef 65	4,55	2,43	4,55	Geen
231	Scheef 65	4,55	2,46	4,55	Geen
232	Scheef 65	4,55	2,44	4,55	Geen
233	Scheef 60	5,06	2,43	4,55	Geen
234	Scheef 60	5,06	2,44	4,55	Geen
235	Scheef 60	5,06	2,41	4,55	Geen
236	Scheef 60	5,06	2,44	4,55	Geen
237	Scheef 60	5,06	2,41	4,55	Geen
238	Scheef 60	5,06	2,45	4,55	Geen
239	Scheef 60	5,06	2,44	4,55	Geen
240	Scheef 60	5,06	2,44	4,55	Geen

Afmetingen	Type	Afmetingen			Categorie
Plaats #		*Diepte*	*Breedte*	*Rijbaan*	
241	Scheef 60	5,06	2,45	4,55	Geen
242	Scheef 60	5,06	2,43	4,55	Geen
243	Scheef 60	5,06	2,41	4,55	Geen
244	Scheef 60	5,06	2,43	4,55	Geen
245	Langs	7,50	3,50	6,00	Intensief
246	Haaks	5,07	2,41	5,55	Geen
247	Haaks	5,07	2,41	5,55	Geen
248	Haaks	5,07	2,41	5,55	Geen
249	Haaks	5,07	2,41	9,40	Geen
250	Haaks	5,07	2,41	6,67	Geen
251	Haaks	5,07	2,41	6,67	Geen
252	Haaks	5,07	2,41	5,55	Geen
253	Haaks	5,07	2,41	5,55	Geen
254	Haaks	5,07	2,41	5,55	Geen
255	Haaks	5,07	2,41	5,55	Geen
256	Haaks	5,07	2,41	5,55	Geen
257	Haaks	5,07	2,41	6,67	Geen
258	Haaks	5,07	2,41	6,67	Geen
259	Haaks	5,07	2,41	6,67	Geen
260	Haaks	5,07	2,41	6,67	Geen
261	Haaks	5,00	2,47	6,67	Geen
262	Haaks	5,00	2,47	6,67	Geen
263	Haaks	5,00	2,47	6,67	Geen
264	Haaks	5,00	2,47	6,67	Geen
265	Haaks	5,60	2,39	5,45	Geen
266	Haaks	5,60	2,39	5,45	Geen
267	Haaks	5,60	2,39	5,45	Geen
268	Haaks	5,60	2,39	5,45	Geen
269	Haaks	5,60	2,39	5,45	Geen
270	Haaks	5,60	2,39	5,45	Geen
271	Haaks	5,60	2,39	5,45	Geen
272	Haaks	5,60	2,39	6,00	Geen
273	Haaks	5,60	2,70	6,00	Intensief
274	Haaks	5,30	2,46	5,99	Geen
275	Haaks	5,30	2,46	5,99	Geen
276	Haaks	5,30	2,46	5,99	Geen
277	Haaks	5,30	2,46	5,99	Geen
278	Haaks	5,30	2,46	5,99	Geen
279	Haaks	5,30	2,46	5,99	Geen
280	Haaks	5,30	2,46	5,99	Geen
281	Haaks	5,30	2,46	5,99	Geen
282	Haaks	5,30	2,46	5,99	Geen
283	Haaks	5,30	2,46	6,68	Openbaar
284	Haaks	5,30	2,46	6,68	Openbaar
285	Haaks	5,30	2,46	5,45	Geen
286	Haaks	5,30	2,46	5,45	Geen
287	Haaks	5,30	2,46	5,45	Geen
288	Haaks	5,30	2,46	5,45	Geen

Afmetingen	Type	Afmetingen			Categorie
Plaats #		*Diepte*	*Breedte*	*Rijbaan*	
289	Haaks	5,30	2,46	5,45	Geen
290	Haaks	5,30	2,46	5,45	Geen
291	Haaks	5,30	2,46	5,45	Geen
292	Scheef 65	4,98	2,40	4,96	Geen
293	Scheef 65	4,98	2,40	4,96	Geen
294	Scheef 65	4,98	2,40	4,96	Geen
295	Scheef 65	4,98	2,40	4,96	Geen
296	Scheef 65	4,98	2,40	4,96	Geen
297	Scheef 65	4,98	2,30	4,96	Geen
298	Scheef 65	4,98	2,35	4,96	Geen

Bijlage 2
240503_Plattegronden eerste verdieping en tweede verdieping (Common Affairs)



COMMON AFFAIRS

KNSM-laan 75
1019 LB AMSTERDAM
T (020) 719 23 55
E info@commonaffairs.nl
W www.commonaffairs.nl

Opdrachtgever
SB Real Estate BV
Weena 696 3012 CN
Rotterdam

Werk
Aarhof
Alphen aan den Rijn

Projectnummer
19015

Fase
DO

Onderwerp
Overzichtsplattegronden
Eerste verdieping nieuw
Totaal

Status
Definitief

Schaal
1:200

Datum
14-07-23

Datum gewijzigd
D : 03-05-2024
aanpassing parkeren

Formaat
A0 (841 x 1189)

Gecontroleerd
PP

Tekeningnummer
201_

contour toren E
contour toren F
exacte aansluiting
buur panden n.t.b.
PARKEERGARAGE
10PP elektrisch
12PP elektrisch
Totaal parkeerplaatsen
V2 = 106
helling baan
18900
8062
trappenhuis
1/2 BP
Verkeersruimte
scootmobielen
5,5 m²
Bergruimte
fietsen trans
124 m²
Bergruimte
hoofdpassage
Bestaande dak HEMA groen
Nieuwe dak HEMA groen
Daken platte passage groen
ruimte voor drycoolers
op lager dakdeel
hellingbaan naar
parkeergarage bibliotheek
parkeergarage bibliotheek
Toekomstige aansluiting op aangrenzend kavel
dubbele rapportenhoog
t.b.v. parkeergebouw
P +6.470
hal
(toekomstige)
woningen
P +7.100
P +7.000
P +6.900
P +6.470
BC-2

COMMON AFFAIRS

KNSM-laan 75
1019 LB AMSTERDAM
T 0205 719 23 55
E info@commonaffairs.nl
W www.commonaffairs.nl

Opdrachtgever
SB Real Estate BV
Weena 696 3012 CN
Rotterdam

Werk
Aarhof
Alphen aan den Rijn

Projectnummer
19015

Fase
DO

Onderwerp
Overzichtsplattegronden
Tweede verdieping nieuw
Totaal

Status
Definitief

Schaal
1:200

Datum
14-07-23

Datum gewijzigd
D : 03-05-2024
aanpassing parkeren

Formaat
A0 (841 x 1189)

Gecontroleerd
PP

Tekeningnummer
202_

Bijlage 3
240522_parkeerbalans Aarhof (Common Affairs)

PARKEERBEHOEFTE

PARKEERBEHOEFTE DE AARHOF - WONEN (CENTRUMGEBIED)

Parkeernorm Alphen aan den Rijn 2020				**Parkeerbehoefte woningen De Aarhof**			
m^2 GO	*Bewoners*	*Bezoek*	*Totaal*	*Aantal app*	*Bewoners*	*Bezoek*	*Totaal*
< 30	0,3	0,2	0,5	-	-	-	-
30-50	0,5	0,2	0,7	4	2,0	0,8	2,8
50-80	0,7	0,3	1,0	177	123,9	53,1	177,0
80-100	0,9	0,3	1,2	82	73,8	24,6	98,4
100-130 *	1,1	0,3	1,4	33	36,3	9,9	46,2
130-160 *	1,3	0,3	1,6	11	14,3	3,3	17,6
> 160 *	1,5	0,3	1,8	3	4,5	0,9	5,4
Totaal				**310**	**254,8**	**92,6**	**347,4**

Bij appartementen van meer dan 100m^2 met gezamenlijke parkeerplaatsen is de parkeernorm met 0,1 pp verlaagd conform parkeernota

PARKEERBEHOEFTE DE AARHOF - WINKELEN (CENTRUMGEBIED)

Parkeerbehoefte winkelen *In m^2 BVO (exclusief verkeersruimte)*	
Hoofdwinkelgebied bestaand	11.972
Hoofdwinkelgebied nieuw	7.912
Mutatie oppervlak hoofdwinkelgebied	-4.060
Parkeernorm hoofdwinkelgebied (per 100m^2)	3,3
Mutatie parkeerbehoefte hoofdwinkelgebied	**-134,0**
Supermarkt bestaand	1.479
Supermarkt nieuw	2.829
Winkels totaal nieuw	1.350
Parkeernorm supermarkt (per 100m^2)	3,3
Mutatie parkeerbehoefte supermarkt	**44,5**
Bestaand parkeeraanbod	339,0
Mutatie parkeerbehoefte hoofdwinkelgebied	-134,0
Mutatie parkeerbehoefte supermarkt	44,5
Nieuwe parkeerbehoefte commercieel	**249,6**

PARKEERBEHOEFTE DE AARHOF - GEZONDHEID (CENTRUMGEBIED)

Parkeerbehoefte gezondheid *In m^2 BVO (exclusief verkeersruimte)*	**Parkeerbehoefte**
Parkeernorm fysiotherapie per behandelkamer	1,2
Aantal behandelkamers	6
Parkeerbehoefte fysiotherapeut	**7,2**
Parkeernorm Apotheek (per 100m^2)	2,2
Apotheek totaal nieuw (m^2 BVO)	100
Parkeerbehoefte apotheek	**2,2**
Parkeerbehoefte fysiotherapeut	7,2
Parkeerbehoefte apotheek	2,2
Parkeerbehoefte gezondheid	**9,4**

BIJLAGE I - UITSPLITSING WONINGEN DE AARHOF

Aantal appartementen per bouwblok						
m^2 GO	*Blok A*	*Blok BC*	*Blok D*	*Blok E*	*Blok F*	***Totaal***
< 30	-	-	-	-	-	**-**
30-50	3	-	1	-	-	**4**
50-80	11	48	9	16	93	**177**
80-100	8	1	21	34	18	**82**
100-130	-	4	-	27	2	**33**
130-160	-	-	5	6	-	**11**
> 160	-	-	-	3	-	**3**
Totaal	**22**	**53**	**36**	**86**	**113**	**310**

BIJLAGE II - UITSPLITSING WINKELS DE AARHOF

Winkels	**Huidig oppervlak (m^2 BVO excl. verkeersruimte)***		
	Winkel	*Supermarkt*	*Totaal*
BG	9.583	1.479	11.062
+1	2.277	-	2.277
+2	111	-	111
Totaal	**11.972**	**1.479**	**13.451**

Winkeloppervlak inclusief Van Mandersloostraat 74, 76, 80 en 82

Winkels	**Nieuw oppervlak (m^2 BVO excl. verkeersruimte)***		
	Winkel	*Supermarkt*	*Totaal*
BG	7.600	2.829	10.429
+1	201	-	201
+2	111	-	111
Totaal	**7.912**	**2.829**	**10.741**

Winkeloppervlak inclusief Van Mandersloostraat 74, 76, 80 en 82

PARKEERBALANS

HUIDIG AANBOD PARKEREN PLANGEBIED

Bestaand parkeeraanbod	Aantallen
Parkeerdek De Aarhof	298,0
Expeditie Van Boetzelaerstraat	37,0
Expeditie Aarkade	4,0
Totaal parkeerplaatsen aanwezig	**339,0**

PARKEERBEHOEFTE NIEUWE PLANGEBIED DE AARHOF

Parkeerbehoefte per functie	Aantallen
Wonen - bewoners	254,8
Wonen - bezoek	92,6
Winkelen	249,6
Gezondheid	9,4

PARKEERBEHOEFTE REKENING HOUDEND MET AANWEZIGHEIDSPERCENTAGES

Aanwezigheidspercentages	Werkdag				Zaterdag		Zondag	Koop
Per functie	*Ochtend*	*Middag*	*Avond*	*Nacht*	*Middag*	*Avond*	*Middag*	*Avond*
Wonen - bewoners	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%	80%
Wonen - bezoek	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%	70%
Winkelen	30%	60%	10%	0%	100%	0%	0%	75%
Gezondheid	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%

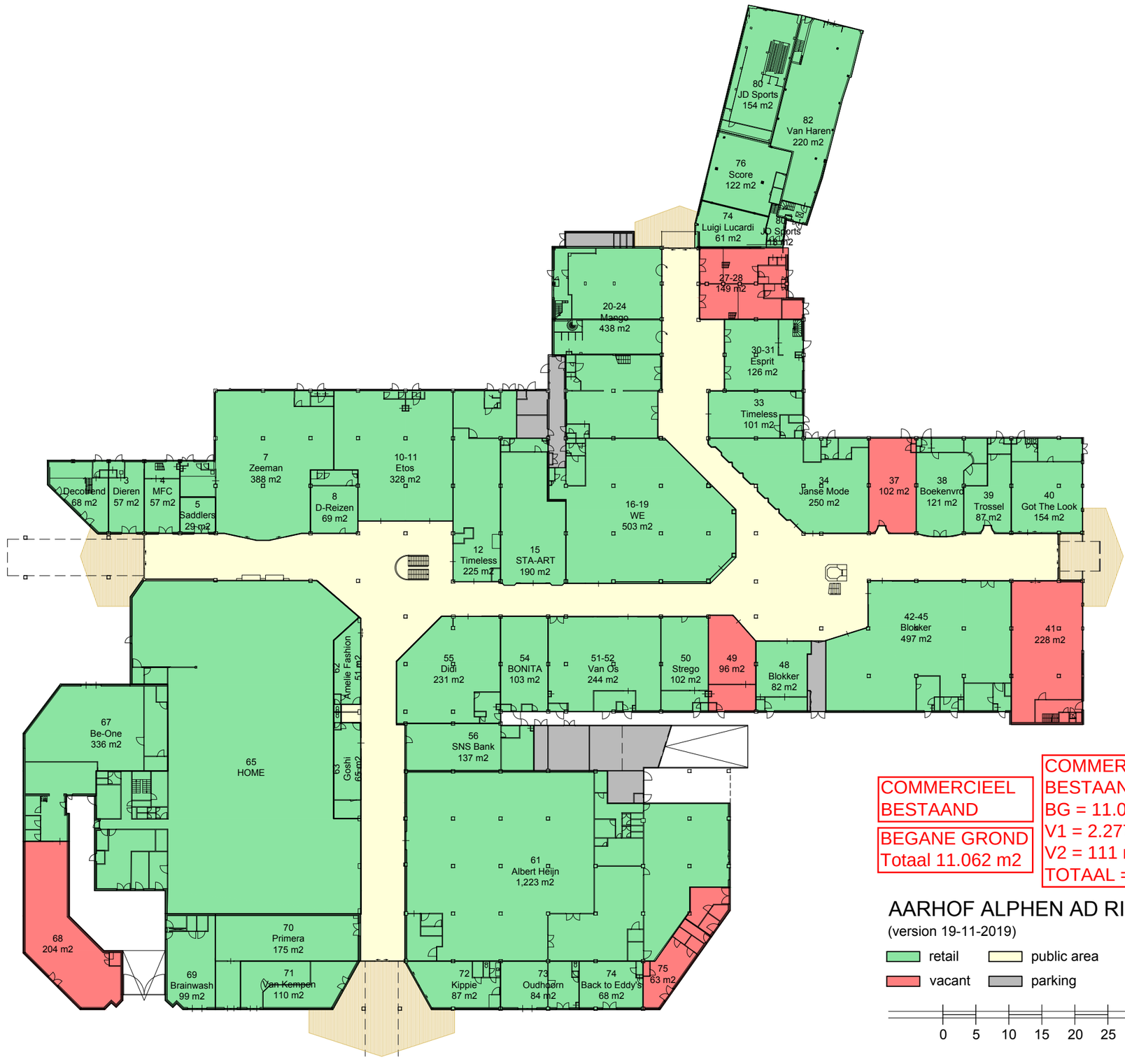
Gelijktijdige parkeerbehoefte	Werkdag				Zaterdag		Zondag	Koop
Per functie	*Ochtend*	*Middag*	*Avond*	*Nacht*	*Middag*	*Avond*	*Middag*	*Avond*
Wonen - bewoners	127,4	127,4	229,3	254,8	152,9	203,8	178,4	203,8
Wonen - bezoek	9,3	18,5	74,1	-	55,6	92,6	64,8	64,8
Winkelen	74,9	149,7	25,0	-	249,6	-	-	187,2
Gezondheid	9,4	7,1	0,9	-	0,9	0,9	0,9	0,9
Totale parkeerbehoefte	220,9	302,7	329,3	254,8	459,0	297,4	244,1	456,8
Totaal parkeerbehoefte (afgerond)	**221,0**	**303,0**	**330,0**	**255,0**	**459,0**	**298,0**	**245,0**	**457,0**
					Maatgevend			

PARKEERBALANS DE AARHOF NA REVITALISATIE

Parkeeroplossing niet plangebied De Aarhof	Aantallen
Aantal parkeerplaatsen	
Parkeerdek (V1) reguliere plekken	233,0
Parkeergarage (V2) onder torens	106,0
Parkeergarage bibliotheek (reeds gerealiseerd)	120,0
Totaal parkeerplaatsen aanwezig	**459,0**

Parkeerbalans	Totaal
Maatgevende parkeerbehoefte na herontwikkeling	459,0
Parkeerplaatsen in ontwerp De Aarhof	459,0
Parkeerbalans	**-**

Bijlage 4
230714 reductie commercieel (Common Affairs)



COMMERCIEEL
BESTAAND

BEGANE GROND
Totaal 11.062 m2

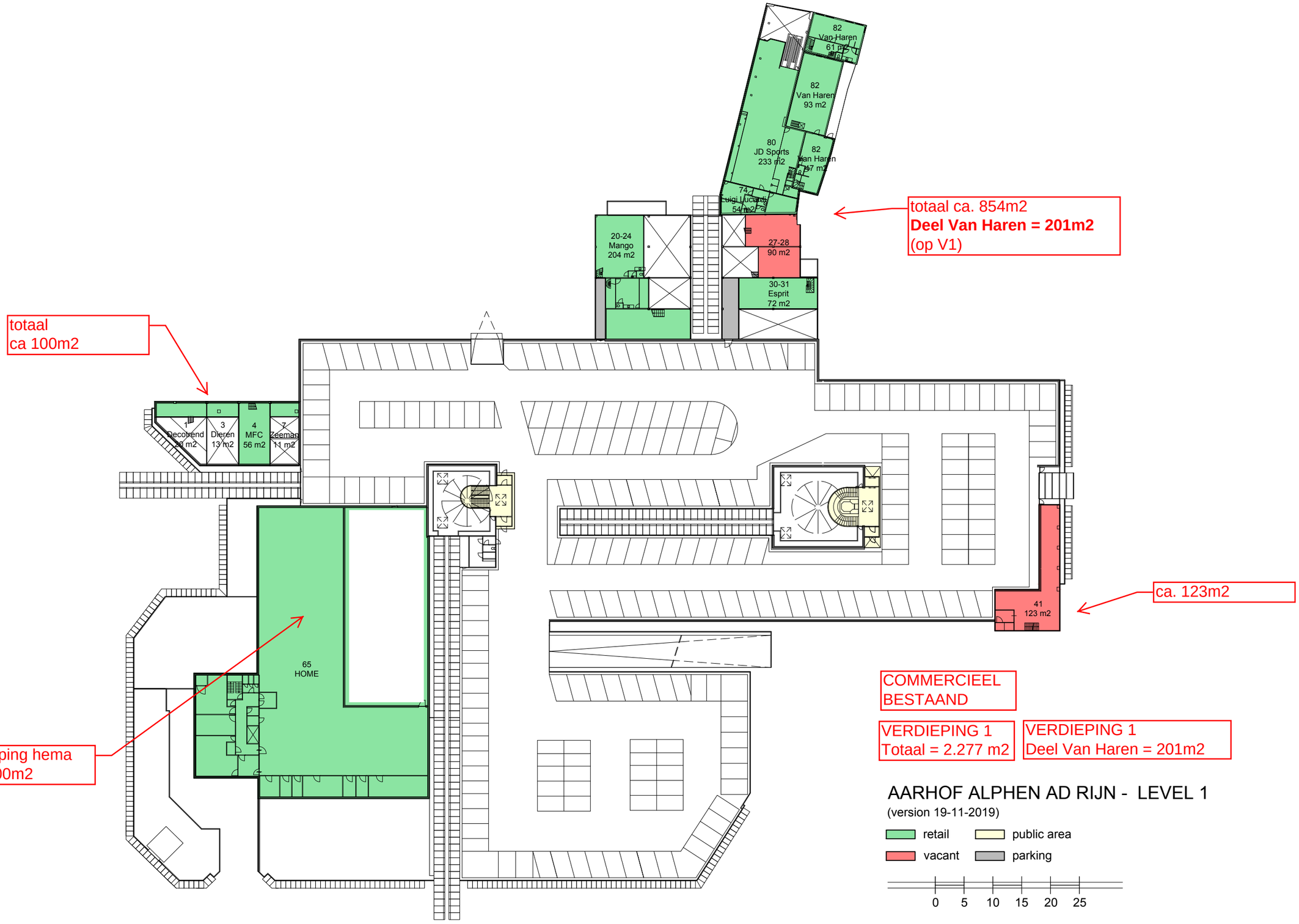
COMMERCIEEL
BESTAAND
BG = 11.062 m2
V1 = 2.277 m2
V2 = 111 m2
TOTAAL = 13.451 m2

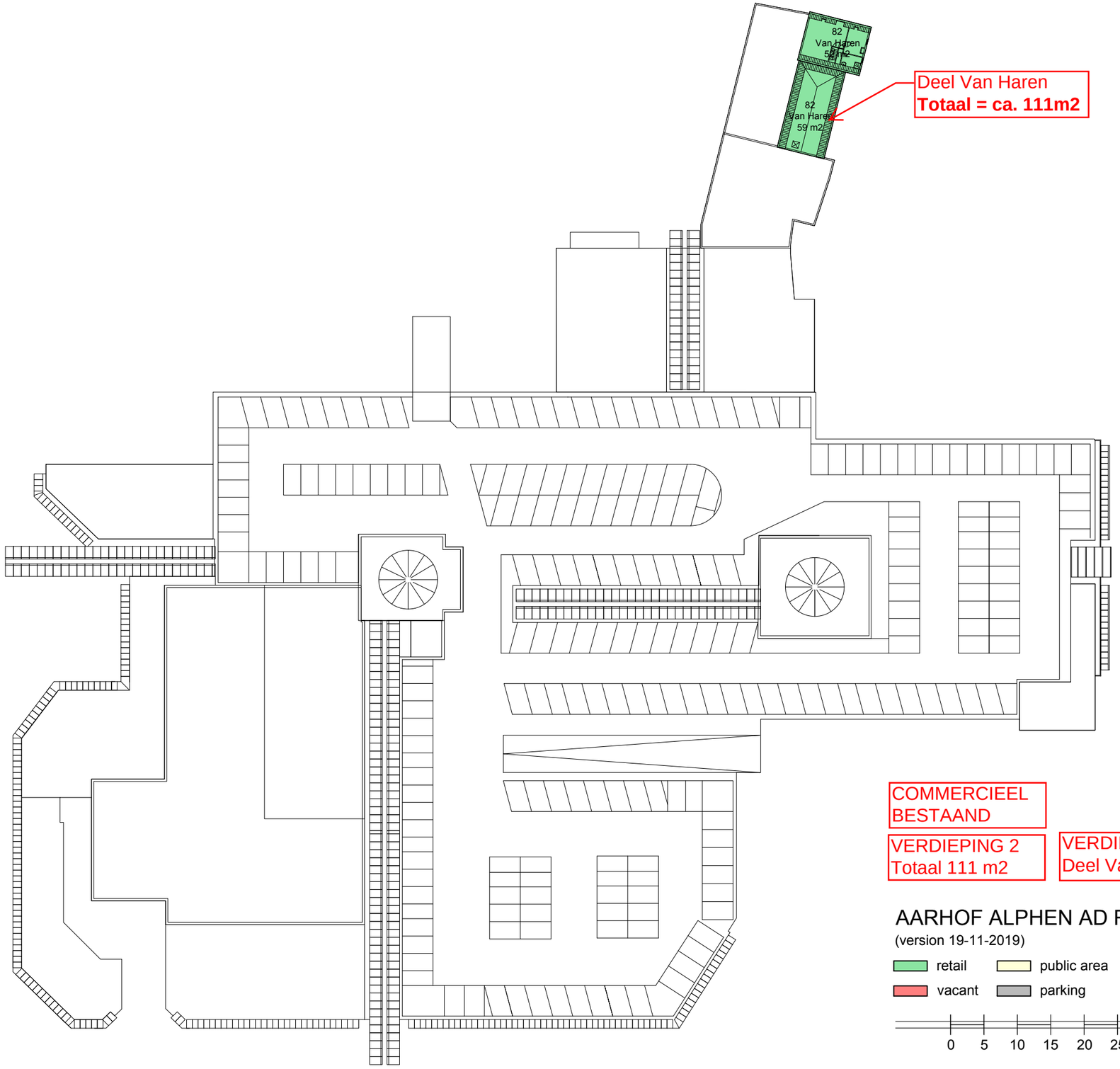
AARHOF ALPHEN AD RIJN - LEVEL 0

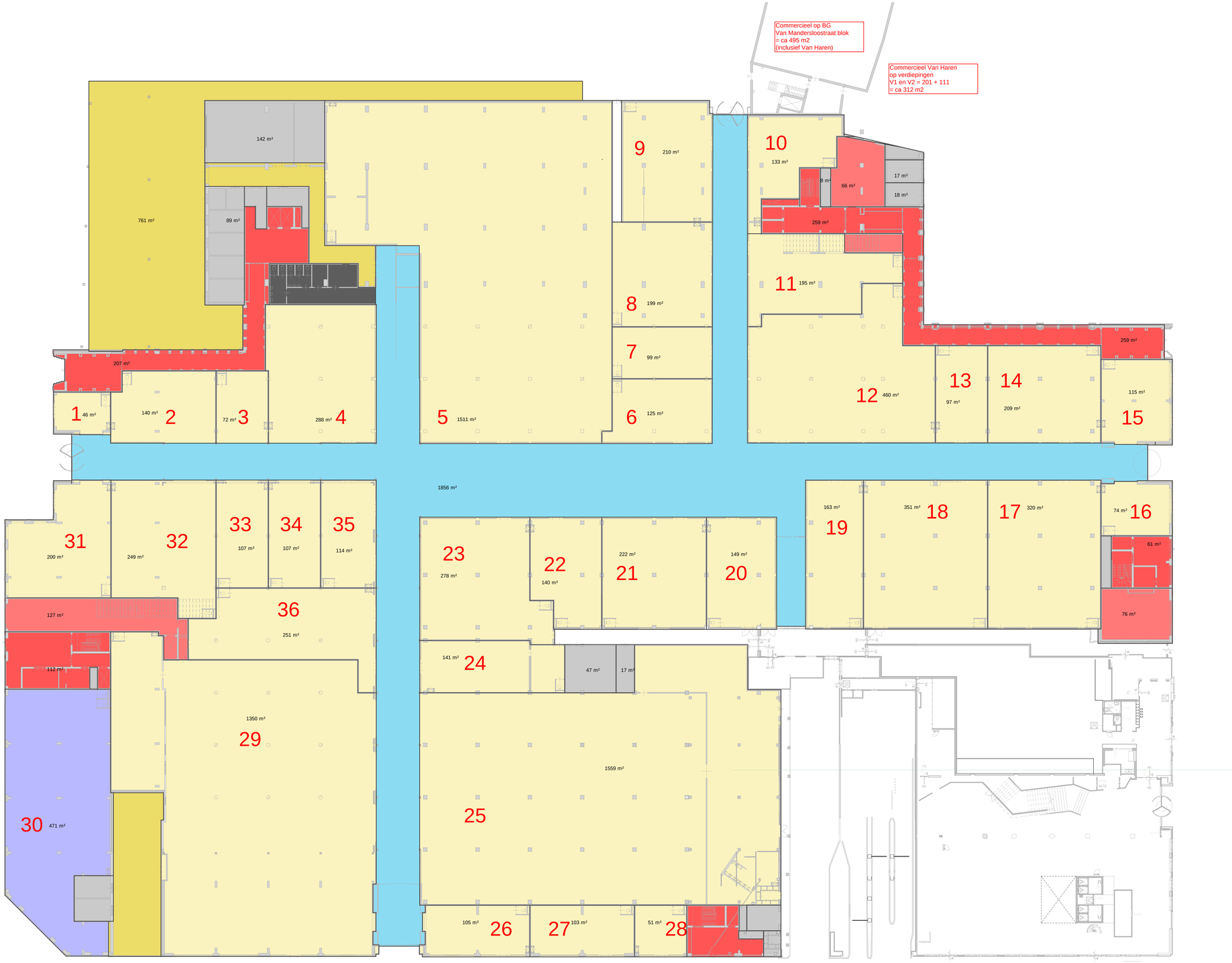
(version 19-11-2019)

retail | public area
vacant | parking

0 5 10 15 20 25


totaal
ca 100m2
1
Decotrend
20 m2
3
Dieren
13 m2
4
MFC
56 m2
7
Zeeman
11 m2
82
Van Haren
61 m2
82
Van Haren
93 m2
80
JD Sports
233 m2
82
Van Haren
47 m2
74
Luigi Lucardi
54 m2
totaal ca. 854m2
Deel Van Haren = 201m2
(op V1)
20-24
Mango
204 m2
27-28
90 m2
30-31
Esprit
72 m2
65
HOME
verdieping hema
ca 1200m2
41
123 m2
ca. 123m2
COMMERCIEEL
BESTAAND
VERDIEPING 1
Totaal = 2.277 m2
VERDIEPING 1
Deel Van Haren = 201m2
AARHOF ALPHEN AD RIJN - LEVEL 1
(version 19-11-2019)
retail
public area
vacant
parking
0
5
10
15
20
25


82
Van Haren
59 m2
82
Van Haren
59 m2
Deel Van Haren
Totaal = ca. 111m2
COMMERCIEEL
BESTAAND
VERDIEPING 2
Totaal 111 m2
VERDIEPING 2
Deel Van Haren = 111m2
AARHOF ALPHEN AD RIJN - LEVEL 2
(version 19-11-2019)
retail
public area
vacant
parking
0
5
10
15
20
25



COMMERCIEEL NIEUW
(BG)
= ca 9934m2 + 495m2 = 10.429m2

COMMERCIEEL NIEUW
(V1 en V2)
ca 312 m2

Area Schedule (BVO)-begane grond

Name	Area
Bergingen woningen	289,15 m²
Commercieel	9933,89 m²
Expeditie	1015,08 m²
Openbare stromen	1856,47 m²
Overige gebruiksfunctie	74,26 m²
Techniek	457,50 m²
Woonfunctie	997,79 m²
Zorgfunctie	470,84 m²
	14795,09 m²

COMMON AFFAIRS

KNSM-laan 75
1019 LB AMSTERDAM
T (020) 719 23 55
E info@commonaffairs.nl
W www.commonaffairs.nl

Opdrachtgever
SB Real Estate BV
Weena 696 3012 CN
Rotterdam

Werk
Aarhof
Alphen aan den Rijn

Projectnummer
19015

Fase
DO

Onderwerp
overzichtsplattegronden
BVO totaal
Totaal

Status
Definitief

Schaal
1:200

Datum
07-06-2023

Datum gewijzigd

Formaat
A0 (841 x 1189)

Gecontroleerd
PP

Tekeningnummer
230