

Aarhof - Alphen aan den Rijn

Onderwerp	Definitief Ontwerp
Datum	22 mei 2024

Inleiding

Alphen aan den Rijn werkt de laatste jaren hard aan de stedelijke vernieuwing van de Lage Zijde. Dit historische deel van het centrum was al een hele tijd aan vernieuwing toe. Het oude Thorbeckeplein was een lege vlakte in de stad met veel leegstaande winkels eromheen; het historische Nutsgebouw stond leeg en het riviertje de Aar lag weggestopt tussen de bebouwing.

Vanaf 2012 krijgt de herstructurering van het centrum ook zichtbaar vorm. De bebouwing rond het Thorbeckeplein is inmiddels volledig vernieuwd. Er zijn veel woningen toegevoegd aan het centrum. Het Nutsgebouw is prachtig opgeknapt en omgetoverd tot een aantrekkelijke horecalocatie. De nieuwe bibliotheek is klaar en de Aar functioneert als stadsriviertje en als ader in het gebied.

Er is veel gebeurd de laatste jaren; maar dit deel van het centrum is nog niet af. Centraal in het gebied ligt winkelcentrum de Aarhof, een van de eerste overdekte winkelcentra van Nederland. De Aarhof is sterk verouderd in haar functie en uitstraling en sluit stedenbouwkundig en architectonisch slecht aan bij de rest van het vernieuwde centrum.

Sinds augustus 2019 is SB Real Estate de nieuwe eigenaar van het complex. SB Real Estate is een initiatief van [redacted] en HAL Investments uit Rotterdam. De nieuwe eigenaar heeft de ambitie om het complex sterk te moderniseren en te verduurzamen en woningen toe te voegen op deze plek in het centrum om zo de aansluiting bij de rest van het centrum weer mogelijk te maken.

SB Real Estate heeft in samenwerking met Common Affairs een haalbaarheidsstudie ontwikkeld voor de grootschalige herontwikkeling van het complex. Sinds medio 2019 zijn SB Real Estate en Common Affairs in gesprek met de gemeente Alphen aan den



Definitief ontwerp, September 2023

Inleiding

Rijn over de planontwikkeling. Vanaf het moment dat SB Real Estate eigenaar is geworden van het winkelcentrum is het initiatief tot herontwikkeling en verschillende planvarianten bestuurlijk en ambtelijk intensief besproken. In september 2020 is het schetsontwerp gepresenteerd aan het College. Daarna is het plan in een aantal sessies besproken in de Raadscommissie. Medio 2021 is de Gemeenteraad akkoord gegaan met de stedenbouwkundige en financiële contouren van het plan, als kader voor de verdere uitwerking. In oktober 2021 is de anterieure overeenkomst getekend. In de periode augustus tot en met oktober is door SB Real Estate een intensief participatieproces doorlopen. In februari 2022 is het Voorlopig Ontwerp gepresenteerd aan de gemeente. Op 1 september 2022 is het ontwerp gepresenteerd op de Raadsinformatiemarkt. Op 7 september 2023 is de raadscommissie opnieuw bijgepraat over de stand van zaken van het ontwerp.

Inmiddels zijn we weer een stap verder. Het definitief ontwerp is afgerond en de Aanvraag Omgevingsvergunning wordt voorbereid. In dit document presenteren we het Definitief Ontwerp zoals dat in opdracht van SB Real Estate samen met een breed team van adviseurs is gemaakt. In dit document wordt het ontwerp op hoofdlijnen gepresenteerd. Het Definitief Ontwerp omvat ook een pakket aan tekeningen en onderzoeken van de verschillende adviseurs. In dit document is achterin een overzicht opgenomen van deze documenten.

Ook in deze fase is intensief overleg geweest met de gemeente om tot een goede inpassing te komen en met name de aansluiting op het openbaar gebied af te stemmen. Het project is gepresenteerd aan de Omgevingstafel om ook technisch en procedureel de stappen onderling af te stemmen. De brandweer is betrokken bij het project. Met de afdeling verkeer is afstemming geweest over de invulling van het parkeren van auto's en fietsen. Het uitgewerkte plan is opnieuw behandeld in Welstand.

Ons definitief ontwerp laat zien dat het mogelijk is om de Aarhof te transformeren tot een aantrekkelijk gemengd centrumgebied dat aansluit op de nieuwe ontwikkelingen in de Lage Zijde, met ruimte voor winkels, horeca, zorg, wonen, en parkeren. In het definitief ontwerp is ook specifieker invulling gegeven aan de realisatie van de duurzaamheidsambities en de maatregelen op gebied van vergroening en waterberging.

Het definitief ontwerp is tot stand gekomen in de samenwerking tussen een breed team van adviseurs:

- Common Affairs (architect)
- IMd Raadgevende Ingenieurs (constructies)
- Nelissen Ingenieursbureau (installaties, brand, bouwfysica, stedenbouwfysica, duurzaamheid)
- Basalt bouwadvies (bouwkosten)
- Delta Vormgroep (vergroening en groeninrichting)
- Terra Incognita (ondergrondse infra)
- RESI, Drieman Garantiemakelaars en Koppes Makelaardij (woningadvies).

Opgave

Modernisering Aarhof
Dit is het moment om niet alleen woningen toe te voegen aan het gebied. Ook winkelcentrum de Aarhof krijgt een sterke upgrade en een nieuwe meer eigentijdse identiteit. In het definitief ontwerp wordt het beeld geschetst van de nieuwe Look & Feel van het centrum. In het hart van het centrum komt een overdekte centrale hal met een nadruk op dagelijkse boodschappen en food. Alle kappen in de passages worden vernieuwd. Het nieuwe centrum krijgt een warm en meer informeel karakter. Het refereert aan de sfeer van een negentiende-eeuwse markthal met stoere stalen spantconstructies in het zicht gecombineerd met de warme uitstraling van hout in de plafonds. De vier entrees blijven behouden maar worden nu onderdeel van de gevelwand. Ze zijn in taal herkenbaar en krijgen extra grandeur door de dubbelhoge transparante uitstraling. Het winkelcentrum krijgt tapis roulants (rolpaden) om, ook met winkelwagentjes, een goede verbinding te maken met het parkeren op het dak.

Wonen
Er is grote behoefte aan toevoeging van extra woningen aan het centrum van Alphen. In het plan wordt ingezet op een mix van koop en huur, in verschillende groottes en prijscategorieën. Wonen zal ook sterk bijdragen aan de verbetering van de uitstraling van het centrum. Met name aan de randen van het plan kan op die manier een aansluiting worden gemaakt bij de rest van het vernieuwde centrum. Met de toevoeging van de twee woontorens ontstaat ook een uniek stedelijk woonmilieu. In overleg met RESI is het ontwerp voor de woningen in het huursegment nader uitgewerkt. In overleg met Drieman Garantiemakelaars en Koppes Makelaardij is het ontwerp voor de woningen in het koopsegment nader uitgewerkt.

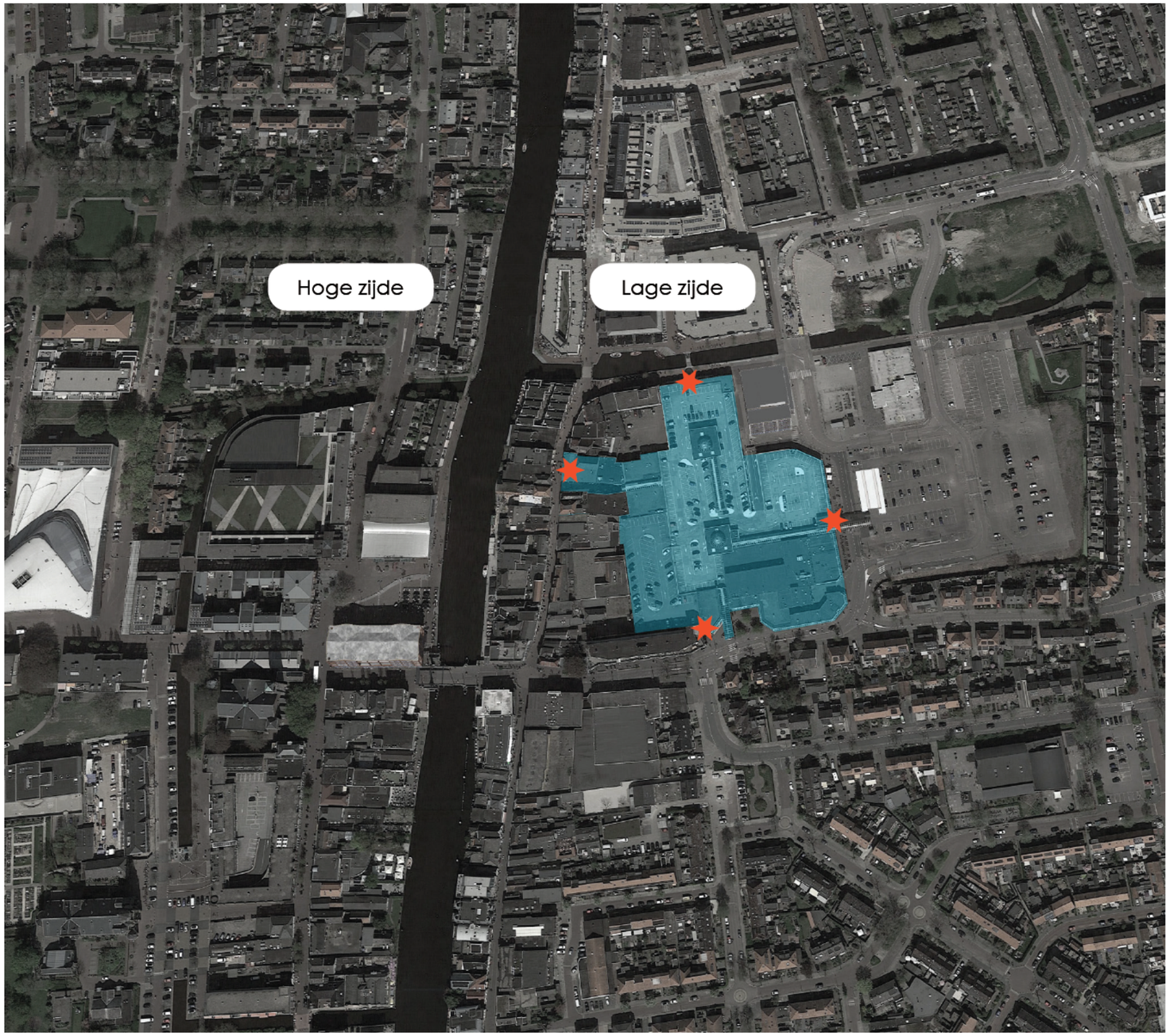
Parkeren
De toevoeging van extra programma vraagt ook om de toevoeging van stallingsruimte voor auto's en fietsen. Door de realisatie van een nieuwe tweelaagse parkeergarage, aansluitend op het bestaande parkeerdak op de Aarhof, wordt deze vraag ingevuld. De nieuwe parkeergarage krijgt een groene gevel. De gemeente onderzoekt of ook het bestaande parkeerdak (in eigendom van de gemeente), verder zal worden vergroend.

Ook voor het stallen van fietsen, bromfietsen en scooters van bewoners zijn gebouwde stallingen opgenomen in het plan. Alle bewoners stallen hun fietsen in collectieve stallingen. Naast enkele kleinere stallingen is er een grote collectieve fietsenstalling voorzien op de eerste verdieping in het bestaande pand van de HEMA. De bestaande commerciële ruimte op de verdieping van het HEMA pand komt daarmee te vervallen.

Expeditie
In het nieuwe plan is gekozen voor het behoud van de positie van de bestaande expeditiehoven. De expeditiehof van de Albert Heijn, naast de bibliotheek, blijft ongewijzigd. De expeditiehoven aan de Vest en onder het parkeerdek aan de Van Boetzelaerstraat blijven bestaan en worden verbeterd.blijven bestaan, maar worden verbeterd.

Vergroening
De transformatie van de Aarhof is een uitgelezen kans om het gebied verder te verduurzamen. De daken van de woningen aan de rand worden gereserveerd voor zonnepanelen. De galerijen van de woningen aan de randen van het winkelcentrum worden van klimplanten voorzien die de galerijen verticaal met elkaar verbinden. De daken van de vernieuwde passages en het dak van de HEMA worden voorzien van vergroening. Op het dak van de nieuwe parkeergarage wordt een volwaardige daktuin gerealiseerd voor de bewoners van de beide woontorens. De toren met huurwoningen krijgt twee collectieve terrassen die groen worden ingericht om de verblijfskwaliteit te verhogen.

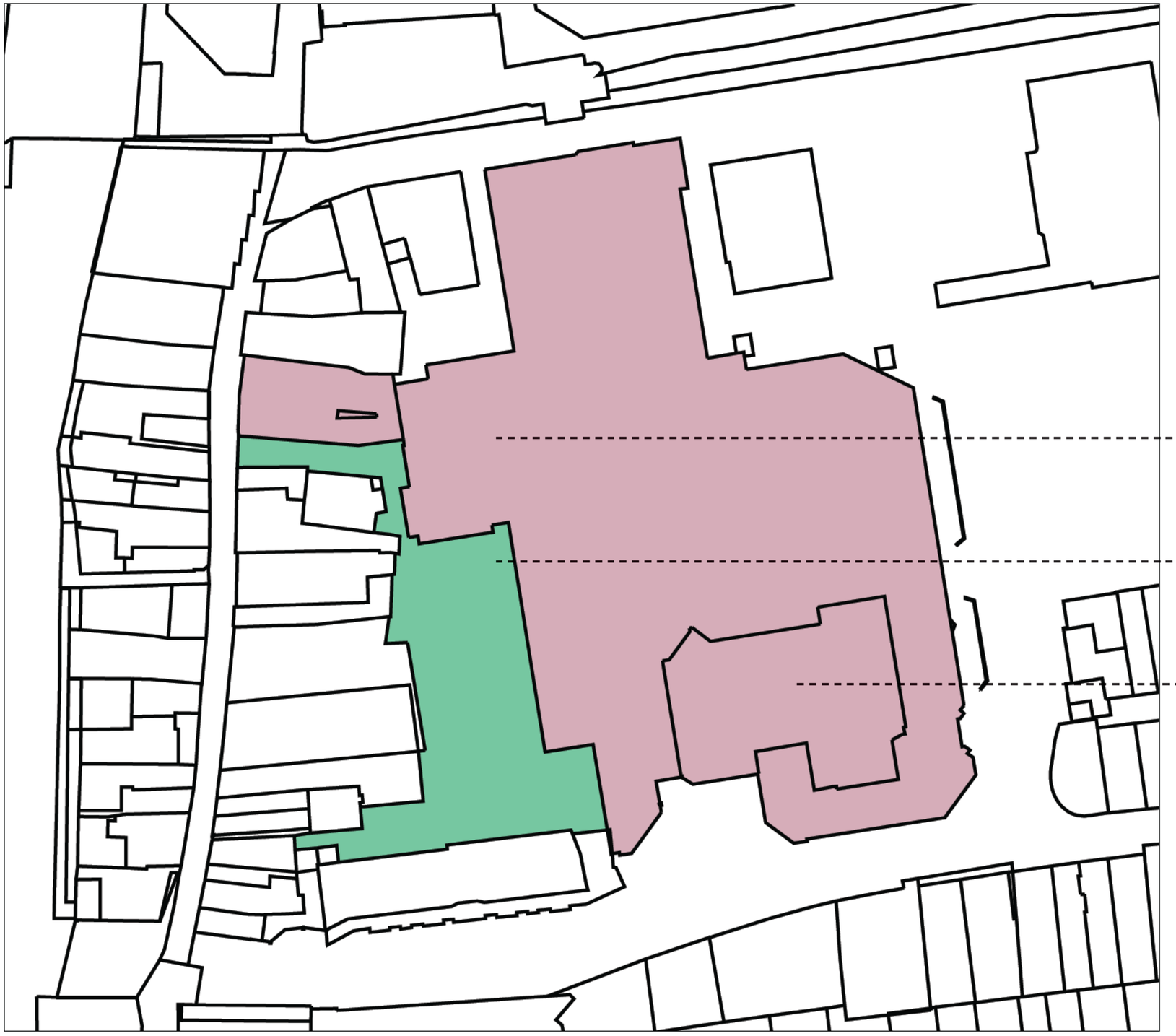
Situatie



Plangebied

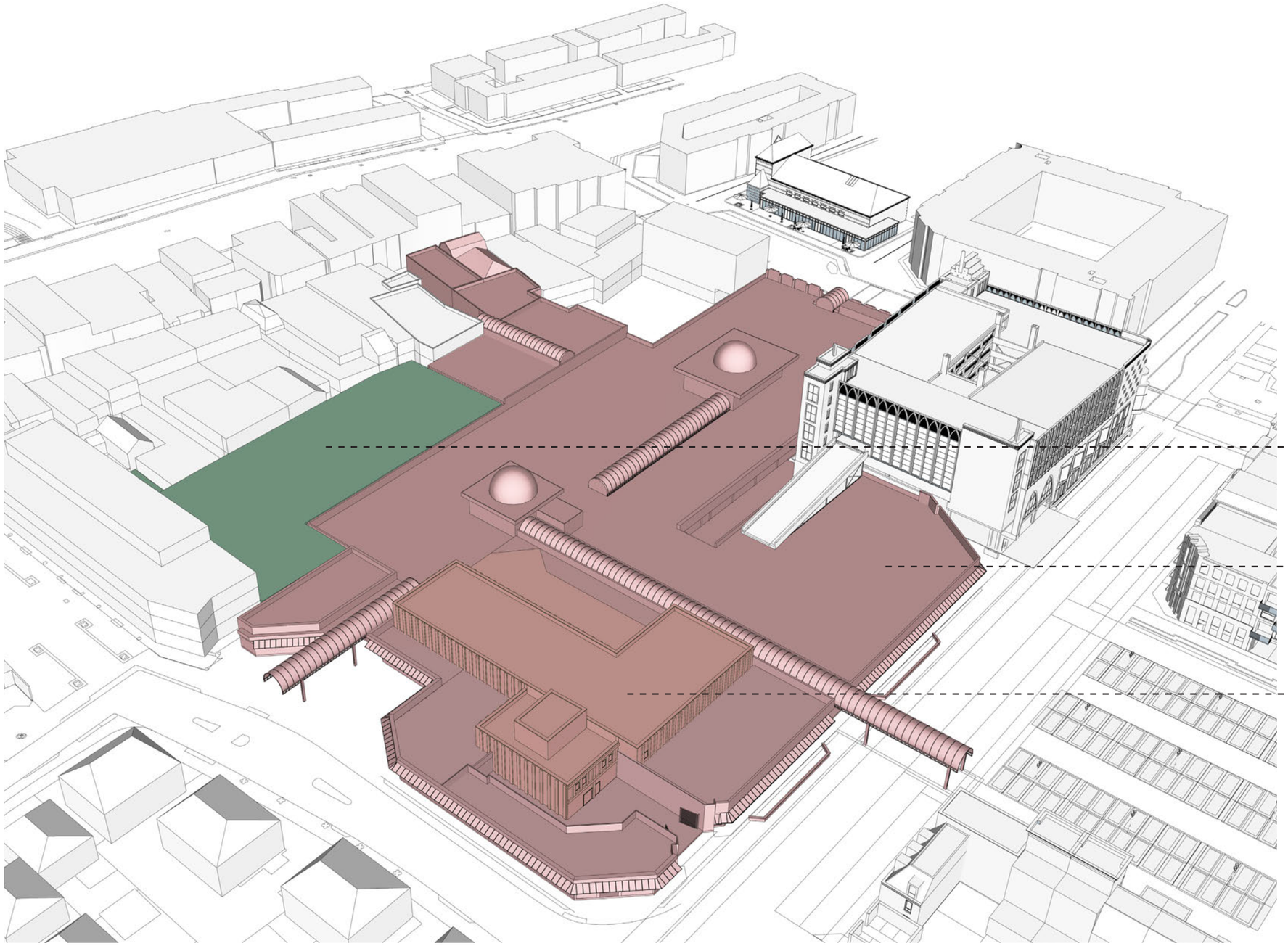
Geschiedenis
De Aarhof is 50 jaar geleden gebouwd als een van de eerste overdekte winkelcentra van Nederland. Het complex ligt in het hart van de Lage Zijde, van oudsher de winkelkern van Alphen aan den Rijn. In de jaren 90 heeft de gemeente met name geïnvesteerd in de upgrade van de Hoge Zijde van het centrum. Door de toevoeging van winkels, woningen en theater Castellum en het nieuwe gemeentehuis heeft dat deel van het centrum een belangrijke impuls gekregen. Sinds 2012 wordt er door partijen ook met ambitie geïnvesteerd in de Lage Zijde. Ook hier wordt ingezet op de versterking van het centrummilieu door de toevoeging van woningen en de versterking van het verblijfsklimaat door de toevoeging van hoogwaardige horeca, de bibliotheek en de bouw van de kleine stadshaven aan de Aar.

De Aarhof is op vier plekken aangetakt op het winkelcircuit in de Lage Zijde. Het complex kent entrees van af De Vest, de Van Boetzelaerstraat, de Van Mandersloostraat, en de Aarkade. De passageoverkappingen en trespa beplating bepalen het aanzicht van het complex aan de buitenranden. Tegen de omliggende bebouwing die door de herstructurering een meer stedelijk karakter heeft gekregen door de toevoeging van woningen boven de begane grond, steekt de Aarhof armoedig af. De bebouwing van de Aarhof is slechts één laag hoog. In de huidige situatie parkeren bezoekers hun auto op het dak van de Aarhof. Dit is efficiënt in gebruik, maar leidt tot een zeer laagwaardige uitstraling van het gebied.



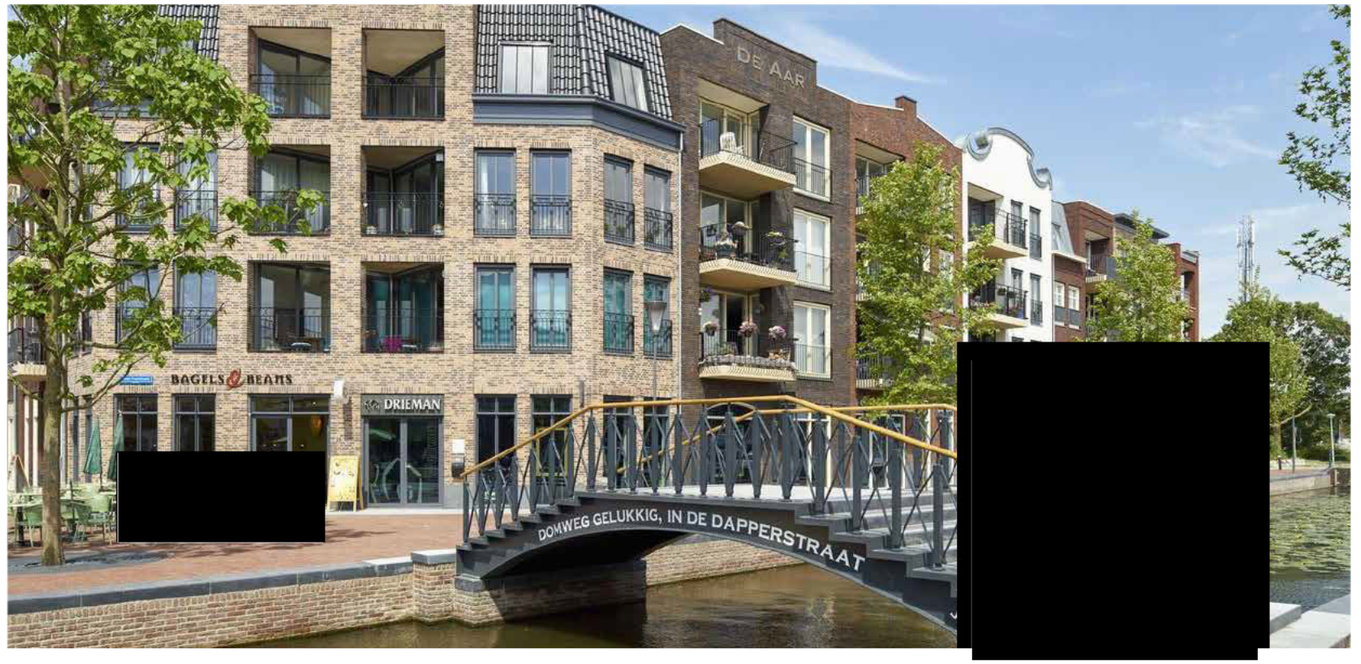
1:1000 Kadastrale eigendomsgrenzen

10 25 50 100



Eigendom









Nieuwe ontwikkelingen Lage Zijde











Huidige situatie winkelcentrum Aarhof

Wonen

Er is een grote behoefte aan woningen in het centrum van Alphen aan den Rijn. Omdat de nieuwbouwlocaties beperkt zijn, ligt inbreiding voor de hand om aan deze behoefte te kunnen voldoen.

Woningbouwontwikkeling ter plaatse van De Aarhof is een uitgelezen kans om in te spelen op deze woonbehoefte. De Aarhof kan een bijdrage leveren aan het duurzaam en toekomstbestendig maken van wonen in de gerenoveerde stadskern. Door een sterke eigen identiteit te koppelen aan variatie in het aanbod, ontstaat er een gediversifieerd woonmilieu dat aansluit bij de behoefte van de huidige en toekomstige Alphenaar.

Gemeentelijk beleid is erop gericht de mismatch tussen huidige vraag en aanbod van woningen op te heffen. De Aarhof biedt daartoe een diversiteit aan woningtypes in zowel de huur- als de koopsector waarmee tegemoet wordt gekomen aan de lokale woningbehoefte. Door in te zetten op woonkwaliteit die passend is voor de specifieke doelgroepen ontstaat een aantrekkelijke mix van woningtypologieën en bewoners.

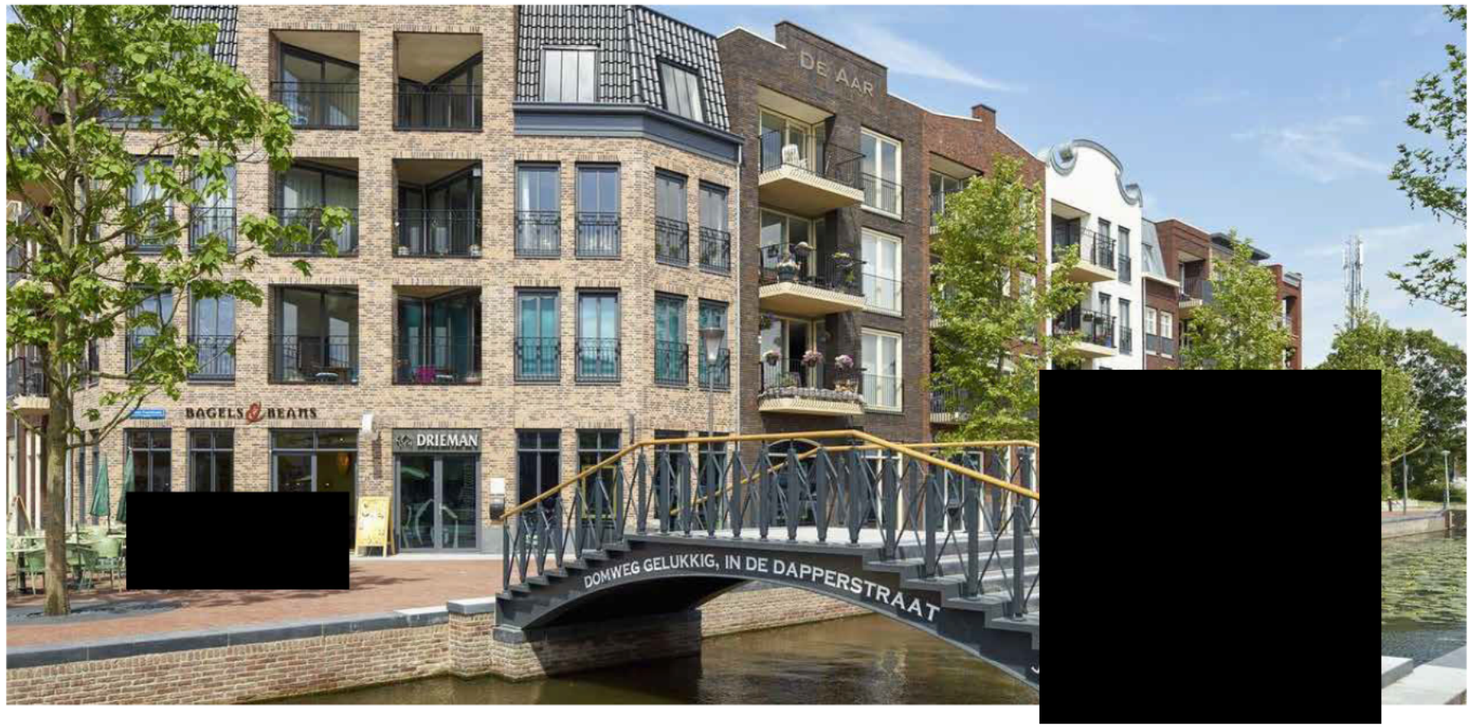
Een belangrijke doelgroep voor de toekomstige Aarhof is de oudere. De vraag naar passende woningen voor deze bewoner stijgt de komende jaren aanzienlijk. Het toekomstige centrum van Alphen, met voorzieningen om de hoek, gaat invulling bieden aan die behoefte. Daarnaast wordt voorzien in de behoefte van de starter en de doorstromer. Om te kunnen voldoen aan de behoeftes van zowel de hurende als de kopende bewoner wordt ingezet op een gezonde mix van huur- en koopwoningen.

In overleg met RESI is de differentiatie van de woningen in het huursegment nader uitgewerkt. De nadruk ligt daarbij op twee- en driekamer woningen van tussen de 55 en 75 m² gebruiksoppervlak.
In overleg met Drieman Garantiemakelaars en Koppes Makelaardij is de differentiatie en positionering van de woningen in het koopsegment nader uitgewerkt. Een klein gedeelte wordt ingevuld met kleinere betaalbare starterswoningen tot 55 m² gebruiksoppervlak. De nadruk ligt op de grotere (senioren)woningen van 75 m² gebruiksoppervlk GO).

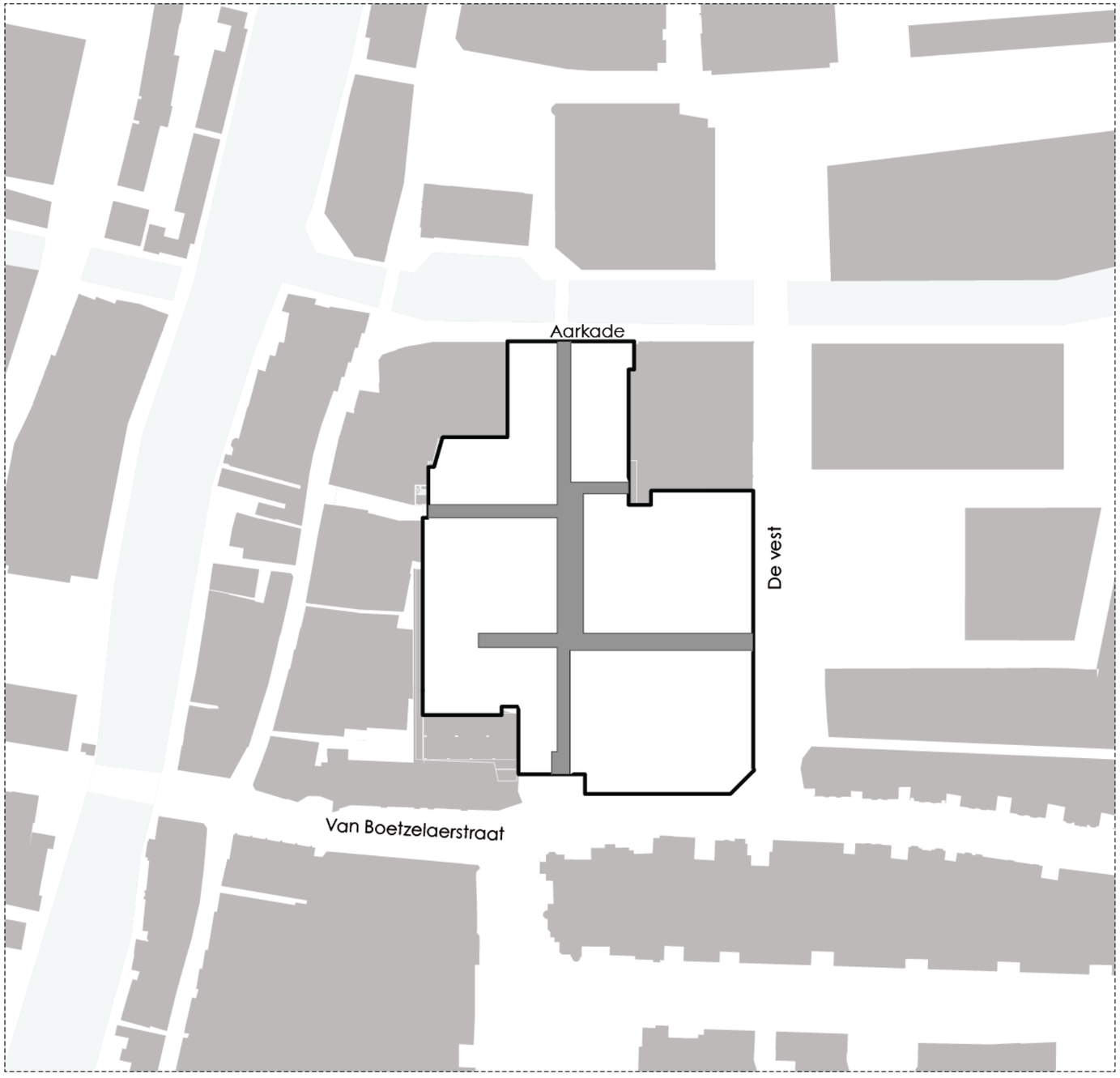
Met de gemeente Alphen aan den Rijn is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat minimaal 45% van het totale woningaanbod binnen de categorie ‘betaalbaar’ moet vallen.

Hierbij zijn de volgende definities gehanteerd:
- Koopwoningen met een koopprijs die valt binnen de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- Huurwoningen met ten hoogste een huurprijs van € 1.000,- (prijspeil 2021)

Op basis van de hierboven gestelde definities en de huidige makelaarsadviezen vallen 71 koopwoningen en 98 huurwoningen binnen de categorie ‘betaalbaar’. Met een totaal van 310 woningen komt dit neer op een aandeel van 55% betaalbare woningen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afspraken.



Stedenbouwkundige inpassing



Bij de herontwikkeling van de Aarhof is de bestaande passagestructuur behouden. De vier bestaande entrees komen in het nieuwe plan terug. Er wordt geïnvesteerd in het overzichtelijker maken van de winkelstructuur waarbij de bestaande ‘knikken’ in de passage worden rechtgetrokken. Dit geeft ruimte voor meer overzicht, licht en dynamiek. De winkelpuien zullen worden verhoogd en gemoderniseerd en er zal in het hart van het centrum een centraal plein worden gecreëerd.

De entrees krijgen bij de herstructurering beduidend meer allure en karakter.

De Vest blijft voor auto- en fietsbezoekers een belangrijke entree van de Aarhof. De uitnodigende hoge passage entree bepaalt hier het beeld. De entree aan de Van Boetzelaerstraat krijgt veel sterker het karakter van een voorplein. De expeditie wordt hier aan het zicht onttrokken. Ook hier is een uitnodigende entree voorzien. De entree aan de Aarkade wordt stedelijk van karakter. Ook hier is een hoge entreepoort voorzien. Ook de entree aan de Van Mandersloostraat blijft behouden.

Langs de Vest, de Van Boetzelaerstraat en de Aarkade worden woningen toegevoegd boven de winkels.
De bestaande winkels worden hiervoor gesloopt en herbouwd om zo omranding van het centrum met woningen mogelijk te maken. Door de toevoeging van de woningbouw aan de randen van het plan wordt een zorgvuldige aansluiting gemaakt met de rest van de stedelijke ontwikkelingen aan de Lage Zijde.

Midden in het plangebied zijn twee woontorens opgenomen die het gebied markeren. De torens zijn vooral beeldbepalend op grotere afstand van het gebied. Ze bepalen hier de nieuwe contour van het centrum.

Het dak op de winkels behoudt de functie als parkeerdak. De randen worden hier waar mogelijk groen ingericht.

COMMON AFFAIRS

Plantoelichting DO

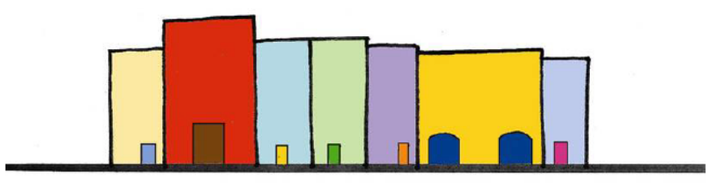


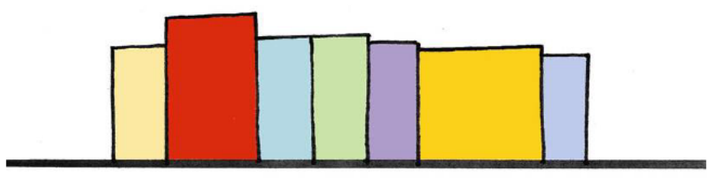
Vogelvlucht van het plan

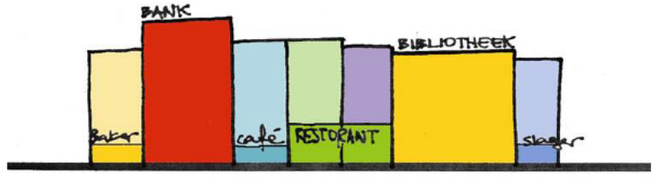
Voordeuren aan de straat
Bij de herontwikkeling van het gebied staan de sociale veiligheid en levendigheid voorop. We hebben ingezet om de plinten overal te vullen met levendig programma. Bergingen en parkeerplaatsen manifesteren zich bij voorkeur niet aan het openbaar gebied en er zijn zo min mogelijk gesloten plinten aanwezig. Door zoveel mogelijk entrees (woningen, winkels, appartementen, horeca, fietsen, etc.) aan het openbaar gebied te positioneren verbetert de sociale veiligheid, ook 's avonds, in het gebied.

Afwisselend beeld
Bij de architectonische uitwerking is in de randen ingezet op het realiseren van een afwisselend beeld dat past bij de maat en schaal van de rest van de ontwikkeling van de Lage Zijde. Het hele plan lijkt opgebouwd uit lossen gebouwdelen, elk in een sterk eigen architectuur. In het plan krijgt de overgang vorm van de meer traditionele stad naar de meer eigentijdse stad.

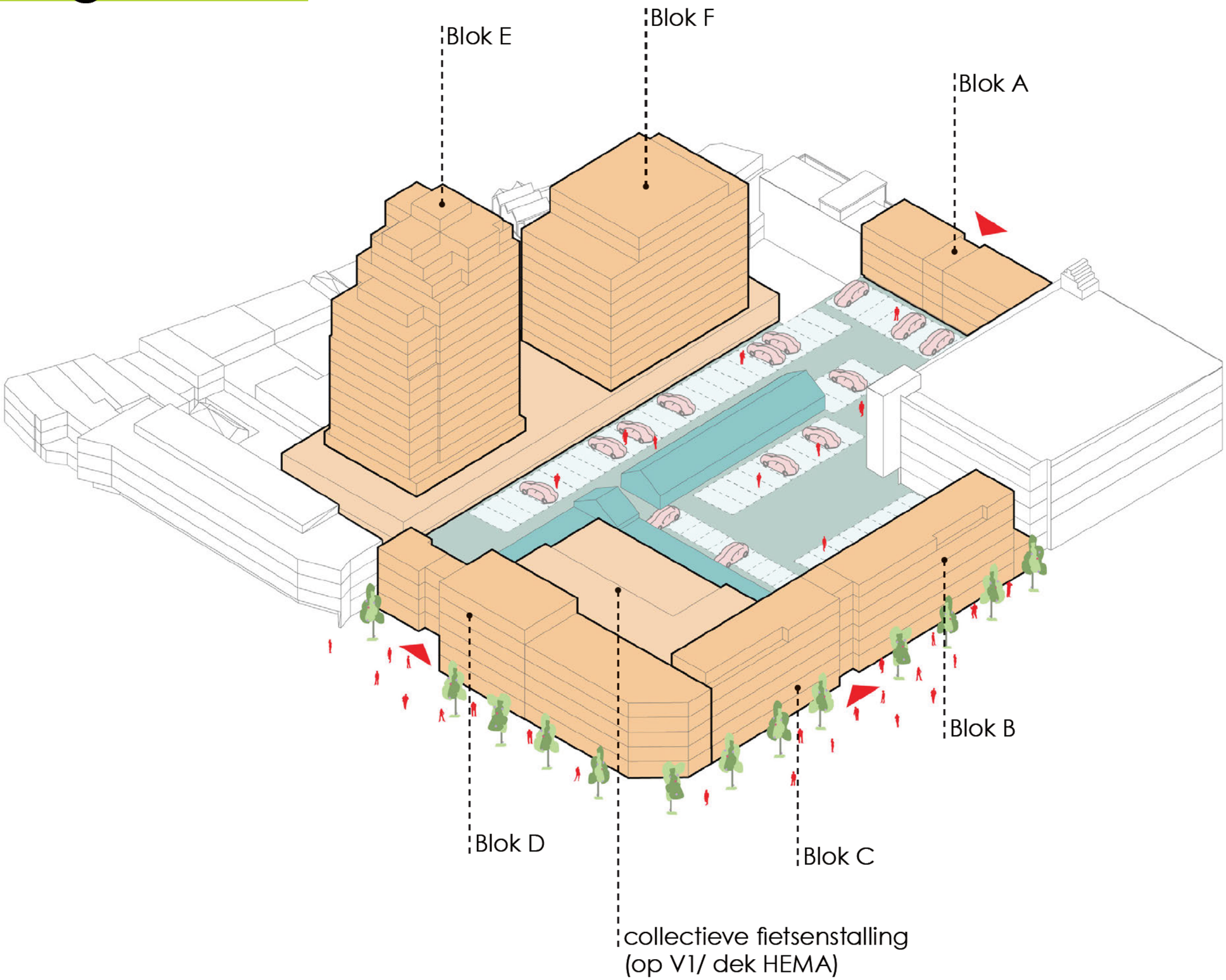
Mix aan programma
Het is in onze ogen van belang om bij de herontwikkeling een stedelijk milieu te creëren. Dat bereik je niet met een monofunctioneel winkelgebouw. Als dat 's avonds gesloten is, is het gebied uitgestorven en sociaal onveilig.
Om het stedelijk milieu te creëren is bewust ingezet op een mix van functies zodat er zowel overdag als 's avonds mensen in het gebied aanwezig zijn en vanuit hun woningen zicht hebben op het openbaar gebied. De mix van detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen, maakt dat dit gemengde stedelijke milieu kan ontstaan.







Programma


Blok E
Blok F
Blok A
Blok B
Blok C
Blok D
collectieve fietsenstalling
(op V1/ dek HEMA)

Wonen

In het project worden diverse woningtypen gerealiseerd in het huur- en koopsegment. De woningen zijn verschillend in grootte en verschillend in prijs. In het bijbehorende overzicht is de positionering van de verschillende woningtypen in het plan aangegeven. In het huursegment ligt de nadruk op twee- en driekamer woningen tussen de 55 en 75 m² gebruiksoppervlak. In het koopsegment ligt de nadruk op de grotere seniorenwoningen van 75 m² gebruiksoppervlak en daarboven. Bovendien worden er kleinere woningen in het starterssegment gerealiseerd.

In de top van de hoogste toren worden luxe appartementen gerealiseerd. Alle woningen hebben een uitnodigende entreehal in de randen van het plangebied.

De woontorens hebben beiden een extra hoge entree. De koopwoningen zijn te bereiken via de entree die prominent in het front aan de Van Boetzelaerstraat ligt. De huurwoningen in de lagere toren hebben een uitnodigende ingang aan de Aarkade. Alle woningen zijn ook direct vanaf het parkeerdak bereikbaar.

In het plan wordt de volgende woningdifferentiatie gerealiseerd.

22-sep-23

		BVO per verdieping (m2)	GO per verdieping (m2)	% GO-BVO	verdiepingen	woningen per verdieping	totaal BVO (m2)	totaal GO (m2)	totaal aantal woningen
Aarkade (A)	V1	404	298	74%	1	4	404	298	4
	V2 t/m V4	519	397	76%	3	6	1558	1190	18
	totaal woonlagen			**76%**			**1962**	**1488**	**22**
	BG	*61*					*61*		
	totaal niet woonlagen	61					**61**		
De Vest noord (B) & De Vest zuid (C)	V1	756	609	80%	1	9	756	609	9
	V2 t/m V4	896	742	83%	3	11	2689	2225	33
	V5	867	712	82%	1	11	867	712	11
	totaal woonlagen			**82%**			**4313**	**3546**	**53**
	BG	*60*					*60*		
	totaal niet woonlagen						**60**		
Van Boetzelaerstraat (D)	V1	926	770	83%	1	8	926	770	8
	V2&V3	1007	849	84%	2	9	2014	1698	18
	V4	784	661	84%	1	7	784	661	7
	V5	338	260	77%	1	3	338	260	3
	totaal woonlagen			**83%**			**4062**	**3389**	**36**
	BG	112					112		
	totaal niet woonlagen						**112**		
Toren NOORD (F)	V3	985	701	71%	1	9	985	701	9
	V4	942	714	76%	1	10	942	714	10
	V5 t/m V12	942	714	76%	8	10	7536	5712	80
	V13	747	528	71%	1	8	747	528	8
	V14	612	407	67%	1	6	612	407	6
	totaal woonlagen			**74%**			**10822**	**8062**	**113**
	kelder verdiept	/							
	BG	259					259		
	V1	86					86		
	V2	86					86		
	totaal niet woonlagen						**431**		
Toren ZUID (E)	V3	806	615	76%	1	6	806	615	6
	V4 t/m V6	707	544	77%	3	6	2121	1632	18
	V7 t/m V11	699	536	77%	5	6	3495	2680	30
	V12 t/m V14	691	528	76%	3	6	2073	1584	18
	V15	662	505	76%	1	4	662	505	4
	V16	584	445	76%	1	3	584	445	3
	V17	507	367	72%	1	3	507	367	3
	V18	434	300	69%	1	2	434	300	2
	V19	370	242	65%	1	2	370	242	2
	totaal woonlagen			**76%**			**11052**	**8370**	**86**
	BG	413					413		
	V1	102					102		
	V2	73					73		
	totaal niet woonlagen						**588**		

	totaal BVO (m2)	totaal GO (m2)	totaal aantal woningen
Verhouding BVO-GO woonlagen **77,2%**	**32211**	**24855**	**310**
			80,2 GO gemiddeld
BVO wonen, inclusief 'niet-woonlagen'	**33462**		

Wonen

22-sep-23

Aantal woningen	HUUR				KOOP				Totaal aantal woningen
GO (m2)	<45	45-60	60-75	> 75	<45	45-60	60-75	> 75	
Aarkade (Blok A)						14	0	8	**22**
De Vest (B en C)	0	4	44	5					**53**
Van Boetzelaerstraat (Blok D)					1	0	5	30	**36**
Toren noord (Blok F)		0	87	26	0				**113**
Toren zuid (Blok E)					0	0	6	80	**86**
Totaal (aantal)	**0**	**4**	**131**	**31**	**1**	**14**	**11**	**118**	**310**
		HUURWONINGEN	**166**		**KOOPWONINGEN**		**144**		310

Totaal aantal woningen per blok, gerangschikt op type (grootte en huur/koop)

Positionering torens

Het beeld van de twee woontorens was onderdeel van het schetsontwerp zoals dat is gepresenteerd in de gemeenteraad. Tijdens de inspraak zijn zorgen geuit over de positionering van de hoge toren in het plan. Met name in het vroege voorjaar werpt de toren rond het middaguur een slagschaduw op het nieuwe horecaplein aan de Aar. In het voorlopig ontwerp is, na uitvoerig onderzoek en overleg, besloten de torens van positie te wisselen.

Stedenbouwkundig was het directe effect van de verwisseling beperkt. De torens zijn niet prominent in de as van het straatbeeld geplaatst. Ze zijn met name aanwezig in de tweede lijn. De verwisseling geeft weliswaar een ander beeld, maar dat is niet zozeer beter of slechter vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Stedenbouwfysisch heeft de verplaatsing van de toren een duidelijk positief effect op de schaduwwerking in het openbaar gebied. De schaduw van de hoge toren valt gedurende de dag vooral op het parkeerdak. De verwisseling van de torens heeft geen effect op het windklimaat op straat.
De effecten van de twee torens op de omgeving zijn nader onderzocht en vastgelegd in de Verdichtings Effect Rapportage (VER). Daarnaast is door One Simulations het rapport ‘CFD Simulaties Windhinderonderzoek’ opgesteld.

In het definitief ontwerp is het plan, met de verwisselde positie van de torens, verder uitgewerkt.



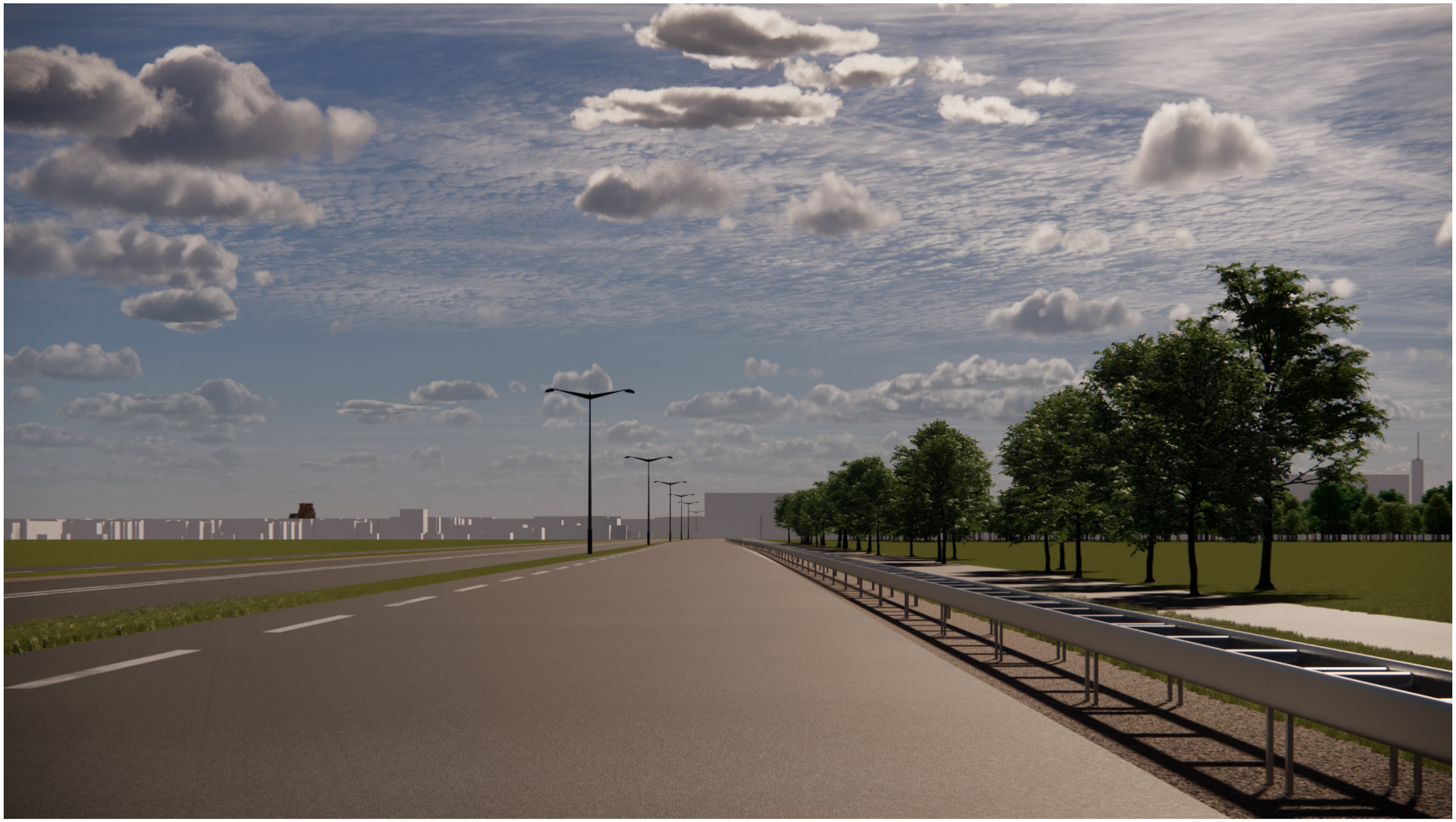
Schetsontwerp Rijnplein



Definitief Ontwerp Rijnplein



Impressie van de torens op afstand, gezien vanaf de Aar (ten noordoosten van het plan)



Impressie van de torens vanaf N-207



Impressie van de torens vanaf N-11

BEZONNING

Als een bestemmingsplan nieuwe bebouwing toestaat moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving. De bruikbaarheid van plekken mag niet onaanvaardbaar afnemen. Bevoegd gezag weegt af of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hieronder valt ook een beoordeling van de bezonning. De afweging door het bevoegd gezag is met name relevant omdat er geen wet- en regelgeving is voor bezonning. Als er toename is van schaduw, kan het toch een wenselijke ontwikkeling zijn. Er vindt een afweging plaats tussen verschillende belangen.

In de Intensiveringsvisie is aangegeven dat de initiatiefnemer een bezonningsonderzoek dient uit te voeren naar de effecten van de bebouwing op de daglichttoetreding en schaduwwerking op de omliggende omgeving. Gemeente Alphen aan den Rijn hanteert in de Intensiveringsvisie voor de bezonning in de intensiveringszones de ‘lichte TNO norm’ van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag, op de zonbelaste gevels, in de woonkamer, in de periode van 19 februari – 21 oktober.

In de fase Voorlopig Ontwerp zijn meerdere stedenbouwkundige modellen ontwikkeld voor de positionering van de torens. Daarbij is rekening gehouden met de schaduwwerking op de omgeving. Door de torens in de zuidwesthoek van het plangebied te plaatsen is het effect van de schaduwwerking op de omgeving en het openbaar gebied geminimaliseerd. Op deze manier worden de publieke functies minimaal beïnvloed door de toe te voegen bebouwing. Gedurende de dag valt de schaduw voornamelijk op het parkeerdek.

In de fase Definitief Ontwerp zijn aanvullende bezonningsdiagrammen gemaakt voor de huidige situatie en de nieuwe situatie. Deze bezonningsdiagrammen geven preciezer inzicht in de bezonning van de gevels van de omliggende woningen. Aangezien hier sprake is van een binnenstedelijk klimaat, wordt in de huidige situatie op een aantal plaatsen in het bestaande stedelijk gebied de lichte TNO-norm van twee uur zon op het raam al niet gehaald. De bezonningsstudie laat zien dat ook in de nieuwe situatie de TNO norm voor een aantal woningen net niet wordt gehaald.

De reductie van bezonning resulteert voor 16 woningen aan de westzijde van de Van Mandersloostraat in een situatie waarin de lichte TNO-norm net niet wordt gehaald. Hierbij dient te kanttekening te worden gemaakt dat de huidige planologische situatie ruimte geeft voor een bouwhoogte van 12 meter. Deze hoogte is op dit moment nagenoeg nergens gerealiseerd. De woningen die in de nieuwe situatie niet aan de lichte TNO-norm voldoen, zullen met het benutten van de bestaande planologische ruimte ook al niet aan deze norm voldoen.

Daarnaast zullen twee woningen aan de Vest en twee woningen aan de Aarkade net niet aan de norm voldoen. Dit is het gevolg van het afmaken van de stedenbouwkundige inpassing van het winkelcentrum door realisatie van de ‘Alphense laag’. De realisatie van de torens hebben nauwelijks gevolgen voor deze woningen.

Samenvattend leidt de inbreiding van het gebied voor een beperkt aantal woningen tot het niet voldoen aan de lichte TNO-norm. De intensiveringsvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn schrijft voor dat indien bepaalde aspecten van de visie niet haalbaar zijn, een toelichting nodig is waarin de afwegingen inzichtelijk worden gemaakt.

De voorliggende ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van het centrumgebied van Alphen aan den Rijn. Het maakt de centrumontwikkeling af. Er wordt circa 3.000 m² aan winkeloppervlak gereduceerd waardoor de leegstand wordt teruggedrongen. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een betere balans in het centrumgebied met sterke themagebieden. Ook biedt de ontwikkeling met 310 woningen een forse bijdrage aan de woningbehoefte in Alphen aan den Rijn. Het toevoegen van woningen verbetert bovendien de sociale veiligheid in het gebied. Op basis van deze toegevoegde waarde worden de gevolgen voor bezonning als proportioneel gezien en is er sprake van goede ruimtelijke ordening.

Een belangrijk perspectief in de beoordeling van goede ruimtelijke ordening wordt gegeven in de intensiveringsvisie. Het document, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn, biedt ruimte aan een hoogbouwaccent tot 65 meter hoog op De Aarhof. Hiermee wordt voorgesorteerd op inbreiding op deze locatie. De toevoeging van dit hoogteaccent is niet mogelijk met het handhaven van de wens de lichte TNO-norm te hanteren. Hiermee wordt aangegeven dat er sprake kan zijn van goede ruimtelijke ordening, ondanks vermindering van bezonningsuren.

BEZONNING

Schetsontwerp (oorspronkelijke positie torens)



21 maart - 12:00u



21 maart - 15:00u

Definitief Ontwerp (na positiewissel torens)



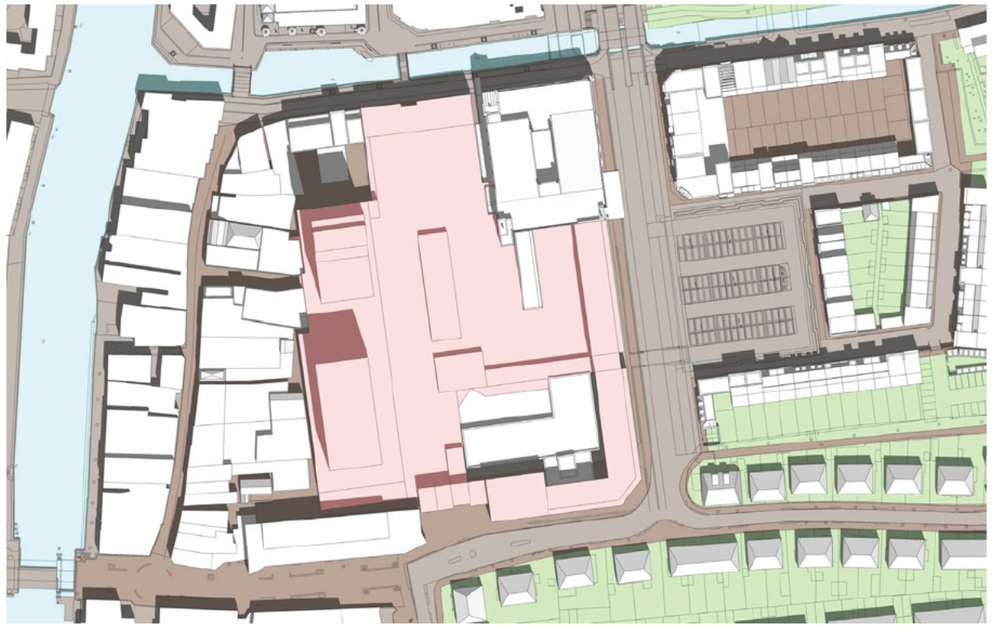
21 maart - 12:00u



21 maart - 15:00u

BEZONNING

Schetsontwerp (oorspronkelijke positie torens)

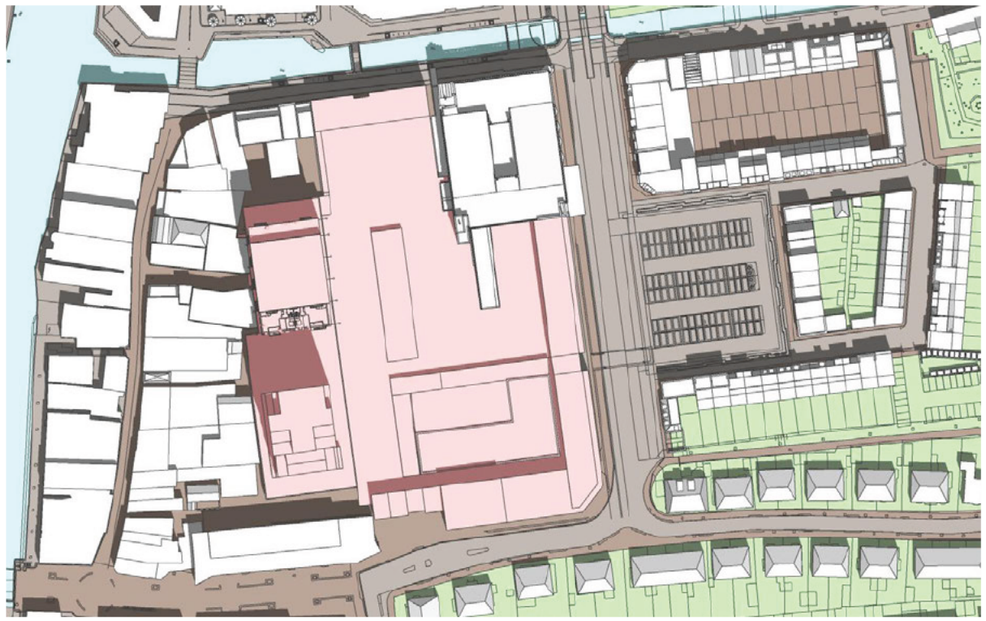


21 juni - 12:00u



21 juni - 15:00u

Definitief Ontwerp (na positiewissel torens)



21 juni - 12:00u



21 juni - 15:00u

COMMON AFFAIRS

BEELDEN DO



Vogelvlucht van het plan



Huidige zicht vanaf het Rijnplein richting de Aarhof



Nieuwe zicht vanaf het Rijnplein richting de Aarhof



Impressie van de torens vanaf de brug



Ingezoomde impressie van de torens



Foto huidige entree Van Boetzelaerstraat



Impressie nieuwe entree Van Boetzelaerstraat



Foto huidige entree Van Mandersloostraat



Impressie nieuwe entree Van Mandersloostraat



Foto huidige entree vanaf Aarkade



Impressie nieuwe entree vanaf Aarkade



Foto huidige entree vanaf de Vest



Impressie nieuwe entree vanaf de Vest



Impressie nieuwe entree vanaf de Vest



Impressie nieuwe entree vanaf de Van Boetzelaerstraat



Impressie nieuwe hoek De Vest - Van Boetzelaerstraat



Impressie nieuwe woningentree vanaf Aarkade



Impressie entreehal toren F (Toren Noord)



Impressie gang naar hal toren F (Toren Noord)



Impressie hal toren F (Toren Noord)



Impressie hal toren F (Toren Noord)



Impressie hal Blok A

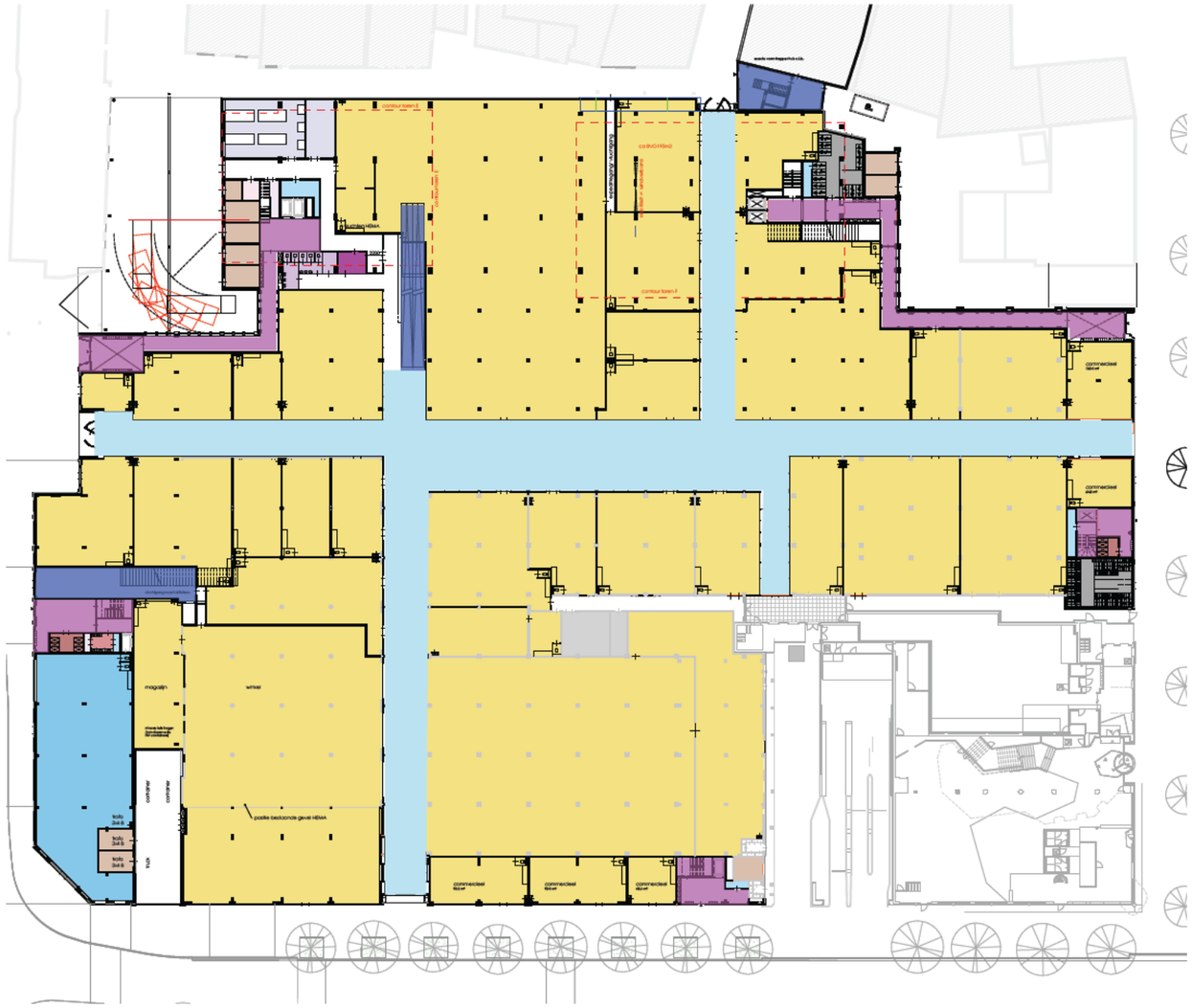


Impressie hal Blok BC



Impressie hal Blok D

Programma

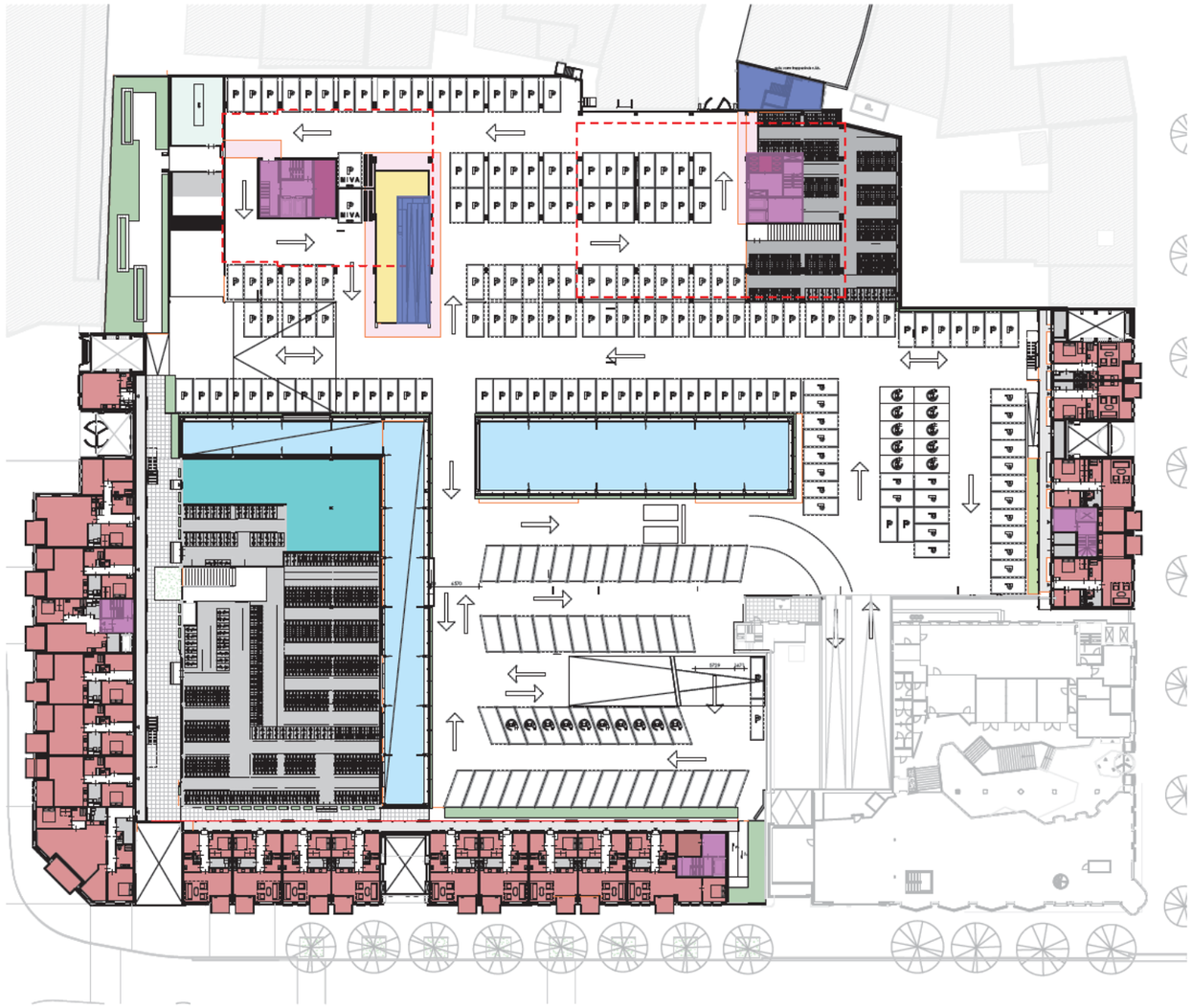


1:1000

Weergave van het woonprogramma op de begane grond

COMMON AFFAIRS

Programma

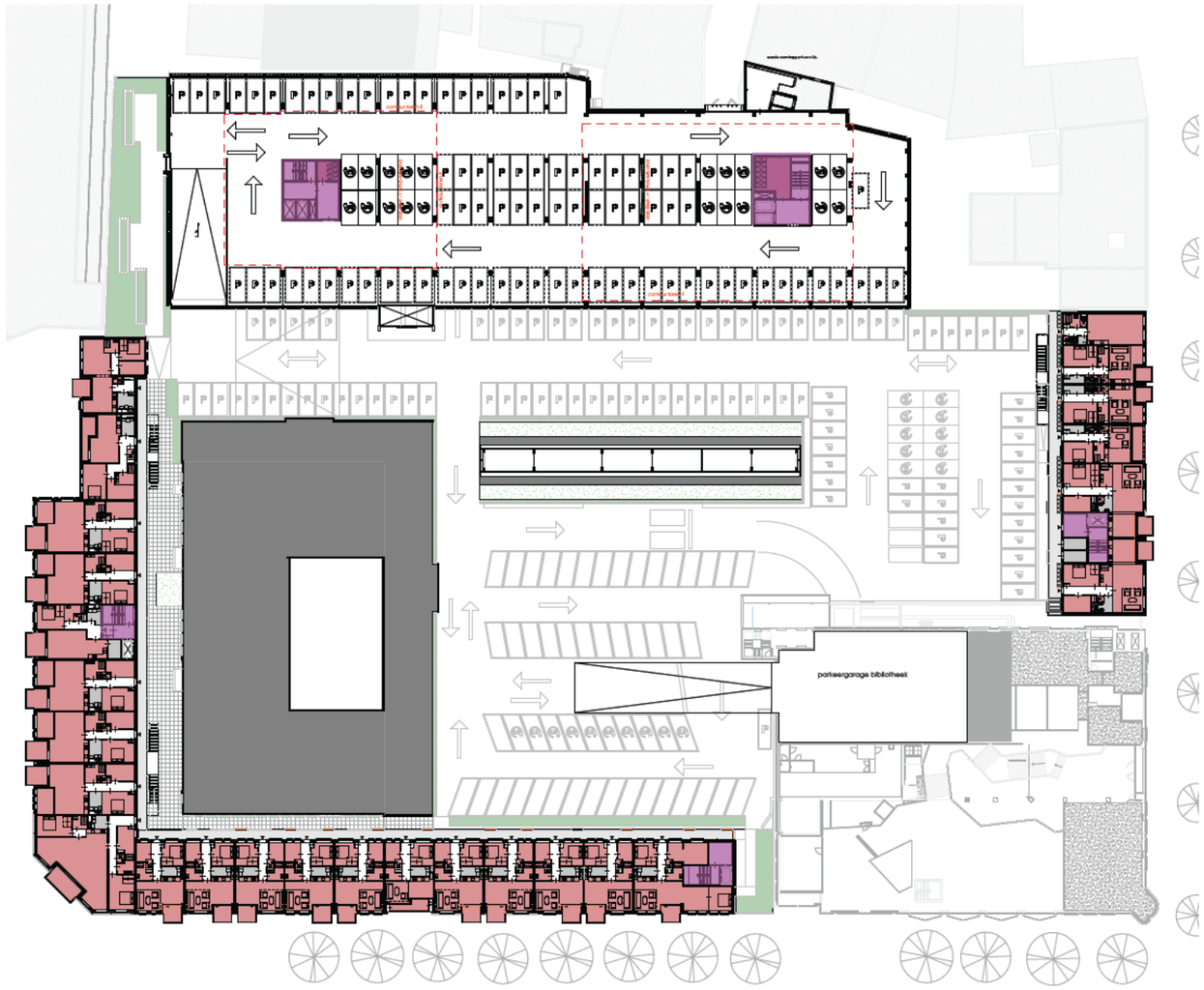


- appartementen
- stijgpunten/ entrees appartementen
- (vide) passage
- (fiets)bergingen
- stijgpunt publiek
- Techneik

1:1000

Weergave van het woonprogramma op de eerste verdieping

COMMON AFFAIRS



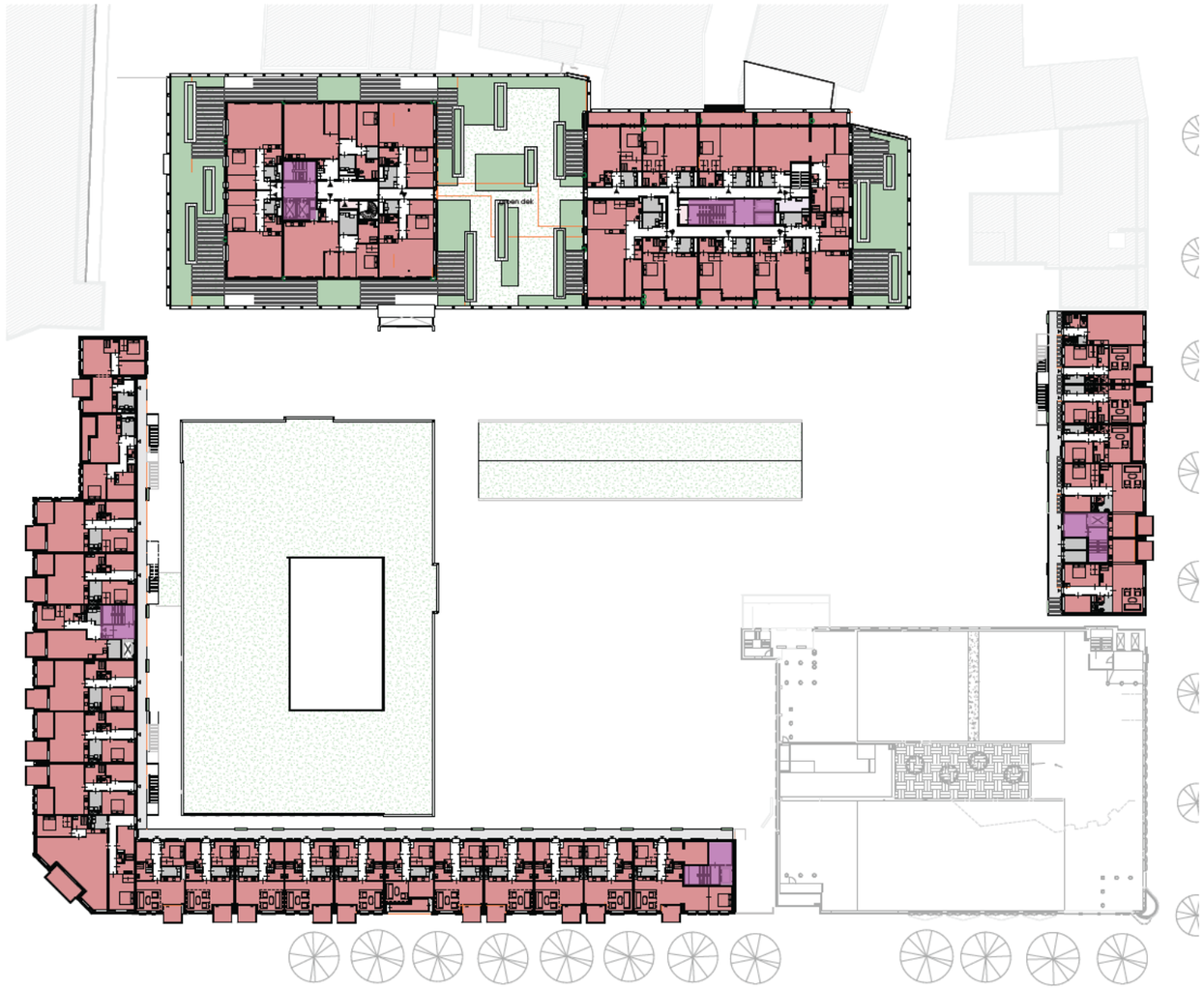
appartementen

stijgpunten/ entrees appartementen

1:1000

Weergave van het woonprogramma op de tweede verdieping

COMMON AFFAIRS



appartementen

stijgpunten/ entrees appartementen

1:1000

Weergave van het woonprogramma op de derde verdieping

Schematische doorsneden

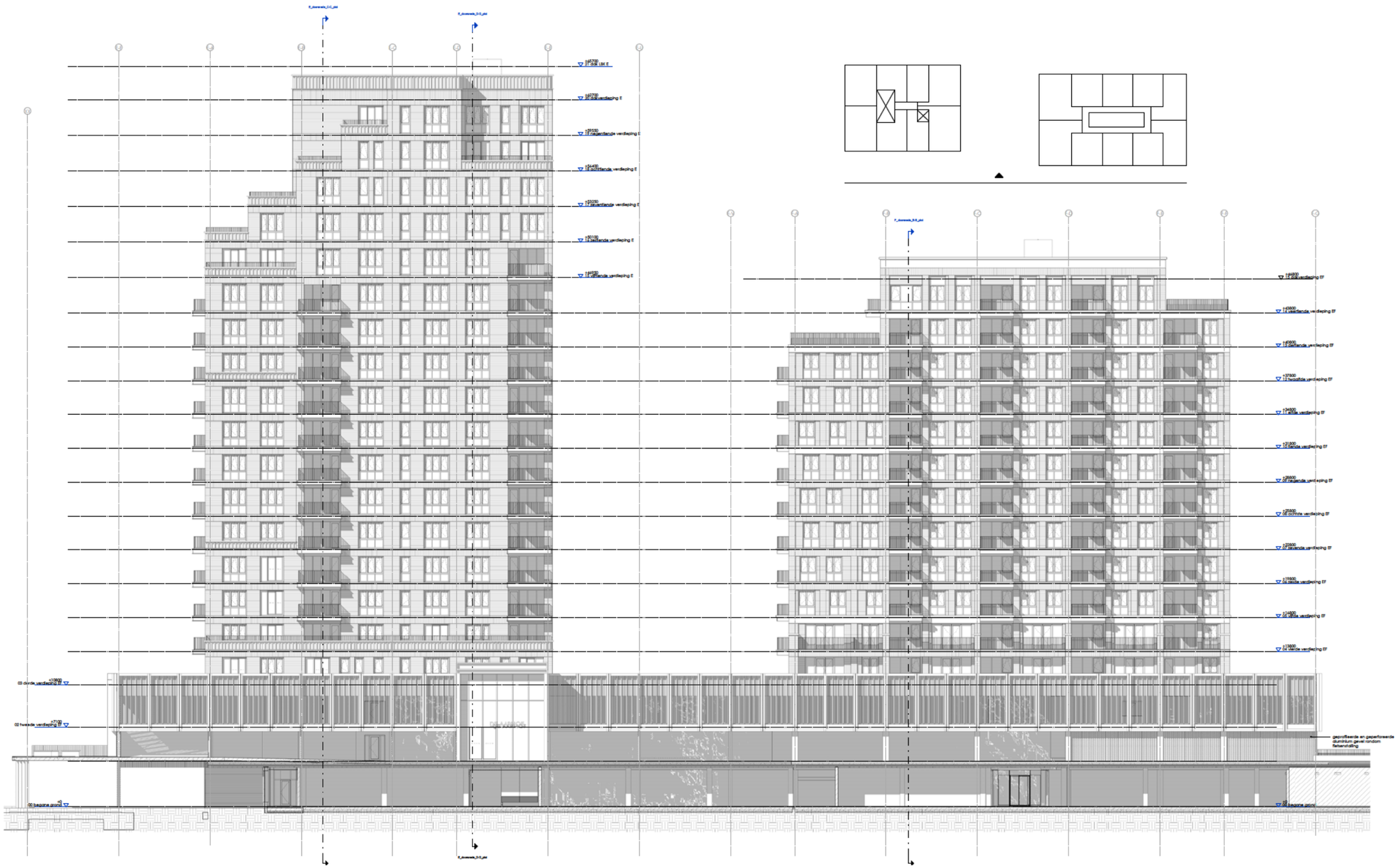


Blok E & Blok F langsdoorsnede

Commercieel programma op de begane grond
en parkeren op de eerste en tweede verdieping
met woningen erboven

COMMON AFFAIRS

Gevel


geprofileerde en geperforeerde
aluminium gevel random
herhaalrafling

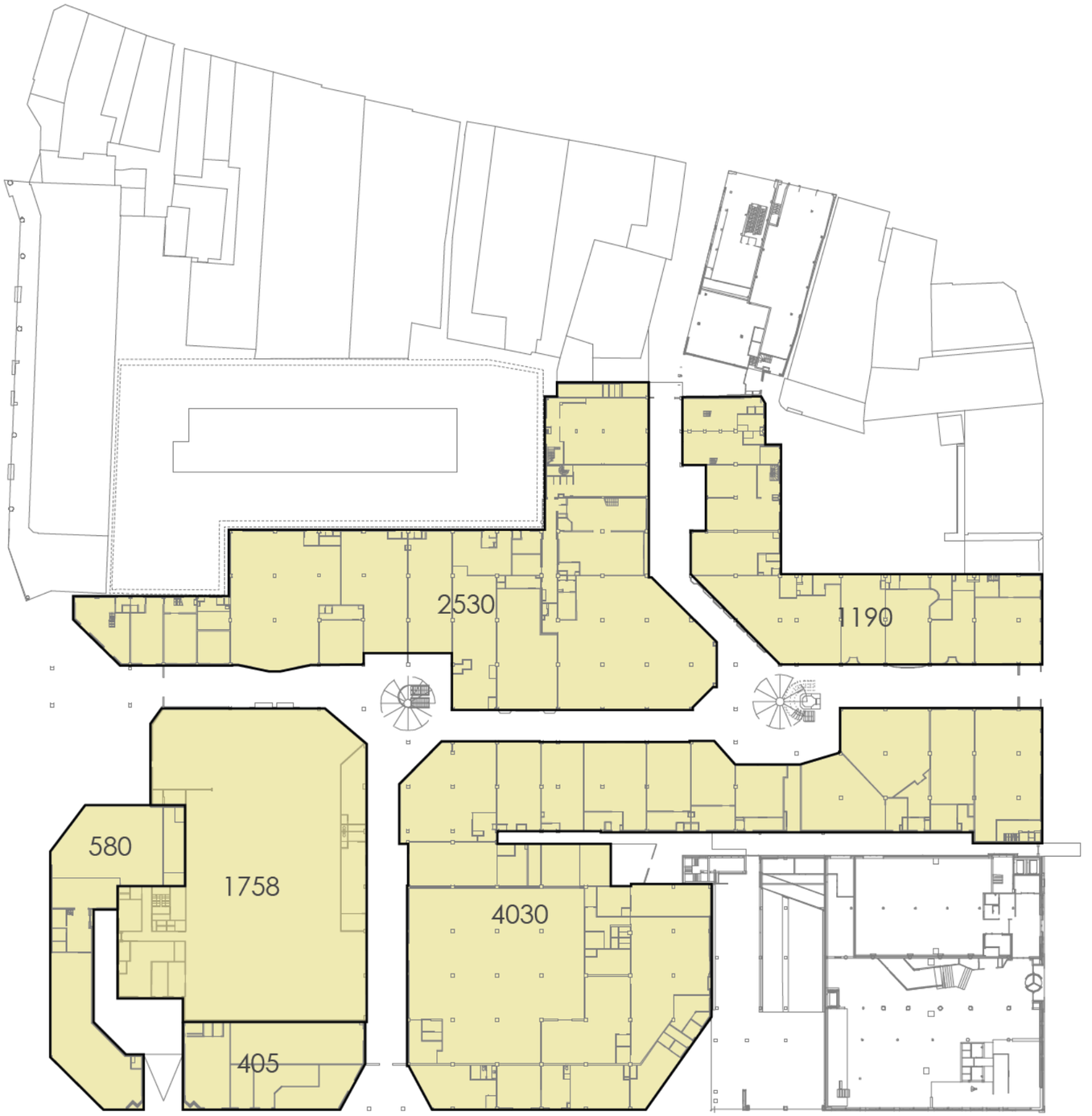
Winkelcentrum

Winkels en Horeca

Het totale winkeloppervlak van de Aarhof neemt af. Er verdwijnt veel winkeloppervlak op de verdiepingen en er verdwijnt aan de randen van het plan commercieel oppervlak om de woningentrees en medische voorzieningen mogelijk te maken. Ook in het hart van het plan verdwijnt oppervlak om het centrale plein mogelijk te maken. In het hart van het gebied wordt een grote winkel gereserveerd voor een specifieke trekker. Deze unit is te realiseren door de bestaande expeditiehof deels te bebouwen.
Bij de herontwikkeling van het winkelcentrum komt bij de winkelinvulling de nadruk te liggen op food en dagelijkse boodschappen. De nieuwe Aarhof onderscheidt zich daarmee van de Van Mandersloostraat waar de nadruk sterker ligt op mode en niet dagelijkse boodschappen.

Het pand dat nu door HEMA wordt gebruikt is in het plan onderdeel van de totaalontwikkeling. De bestaande winkelruimte van HEMA op de verdieping zal komen te vervallen. In deze ruimte is de centrale collectieve fietsenstalling voor bewoners ondergebracht.

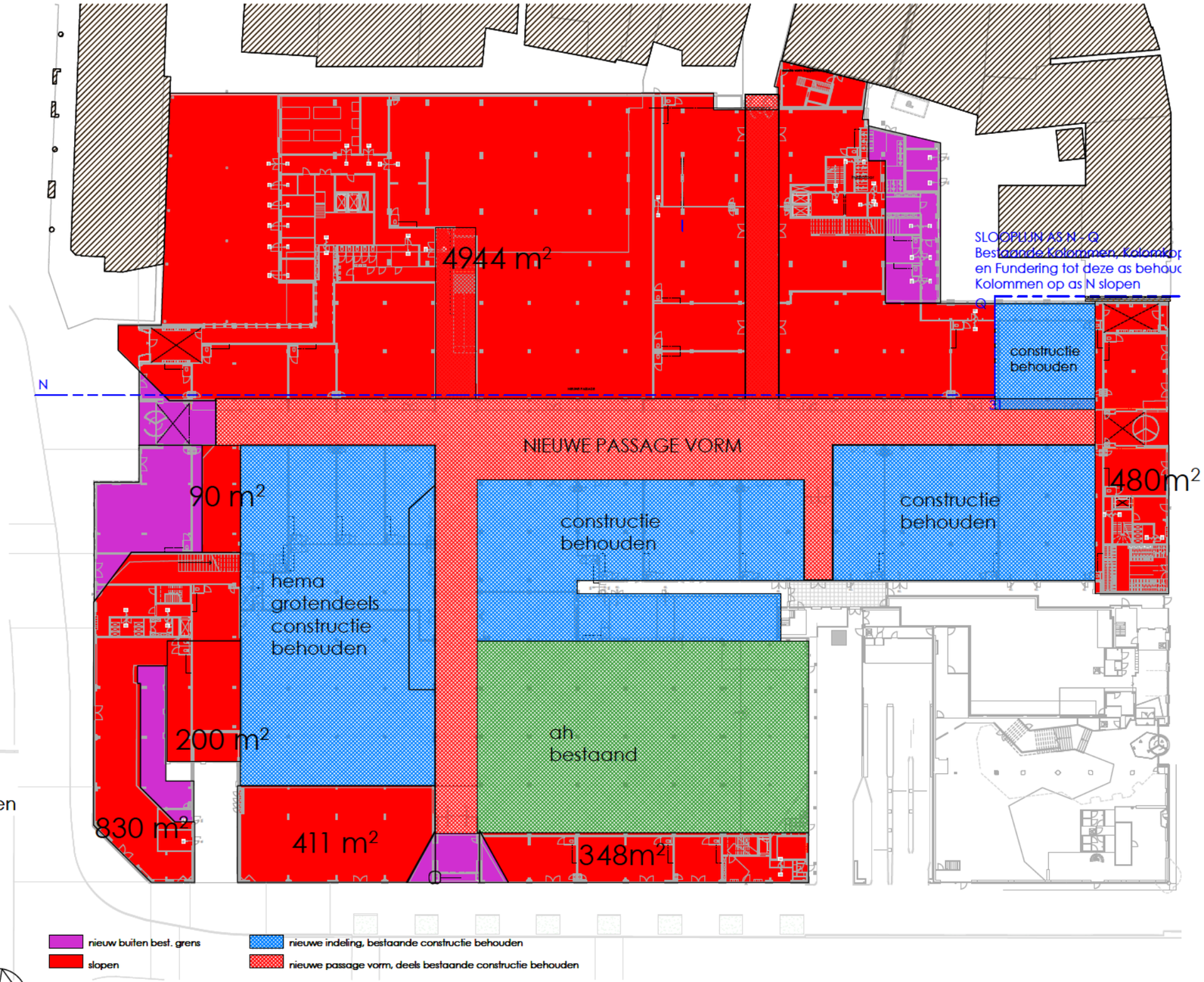
Het loop- en verblijfsgebied van het winkelcentrum krijgt een nieuwe overkapping waarmee het winkelcentrum een nieuwe identiteit krijgt. De extra hoge entrees werken uitnodigend. De overgang tussen stad en winkelcentrum zal vervagen. Buiten en binnen lopen straks natuurlijk in elkaar over. Er worden tapis roulants (rolpaden) toegevoegd om de bereikbaarheid van het parkeerdak vanuit het winkelgebied te verbeteren.



	Commercieel BG	10.492 m² BVO
	Commercieel V1	1.789 m² BVO
	Totaal	12.281 m2 BVO

Begane grond - bestaand

COMMON AFFAIRS



nieuw buiten best. grens

slopen

nieuwe indeling, bestaande constructie behouden

nieuwe passage vorm, deels bestaande constructie behouden

(Sloop = ca. 7.300 m²)

Begane grond - sloop

COMMON AFFAIRS



Commercieel 9933 m² BVO

Zorgfunctie 470 m² BVO

Begane grond - nieuw

COMMON AFFAIRS

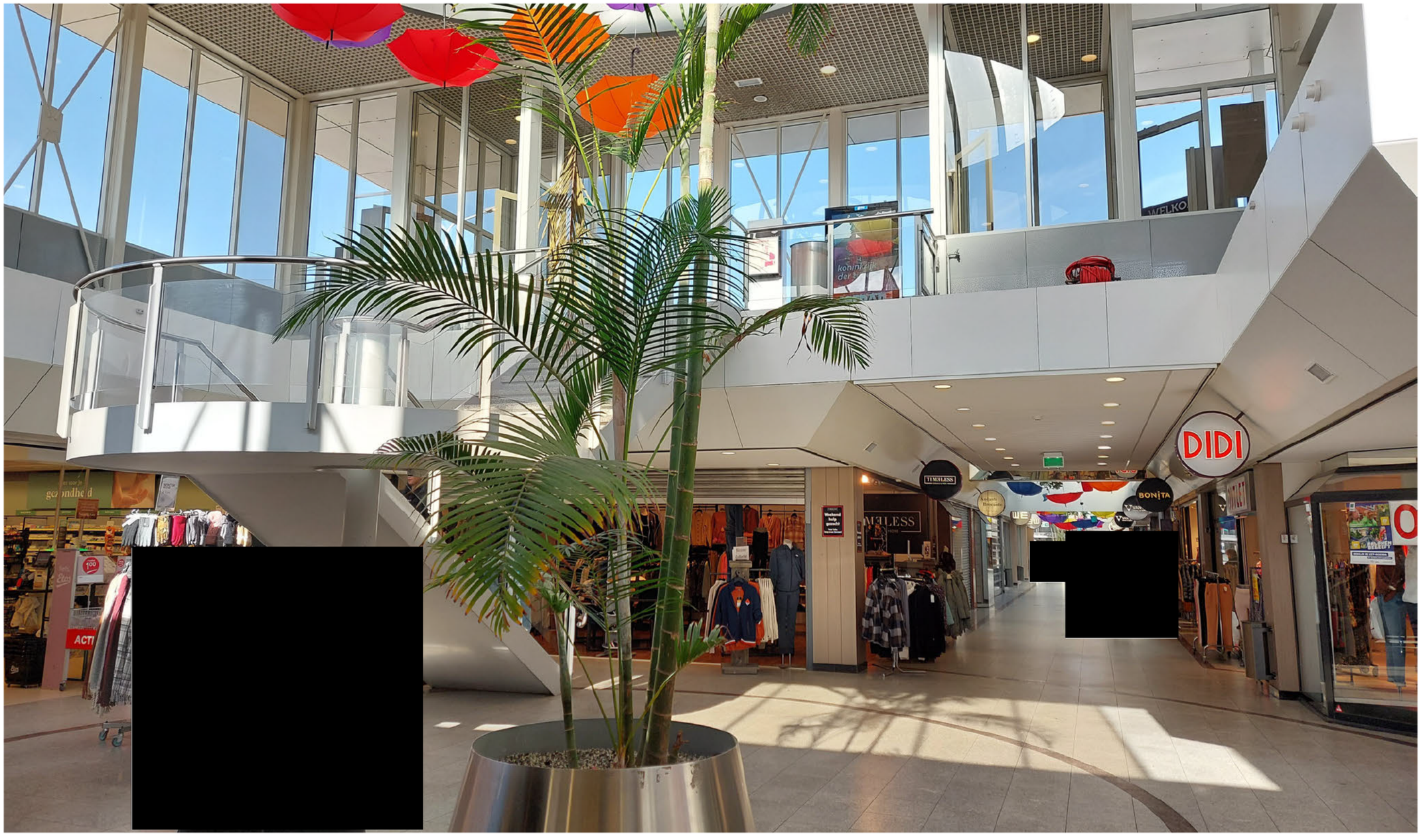
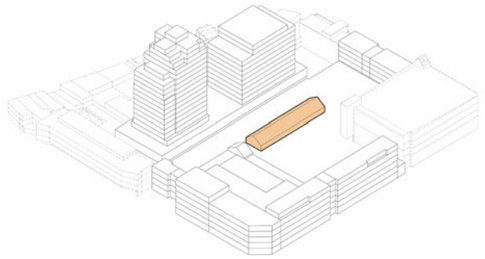


Foto bestaande passage





Sfeerimpressie centrale hal

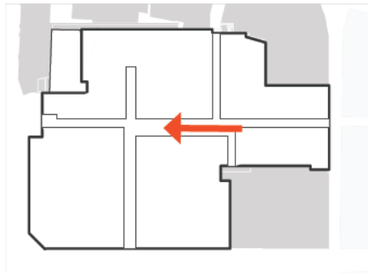
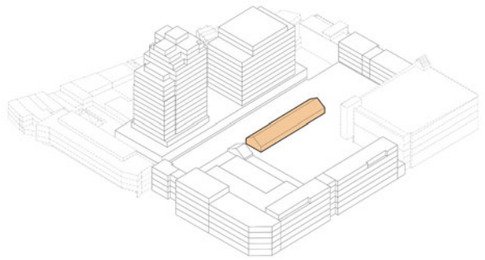




Foto bestaande passage (kijkend richting Van Boetzelaerstraat)





Sfeerimpressie centrale hal

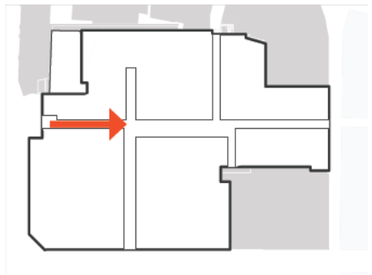
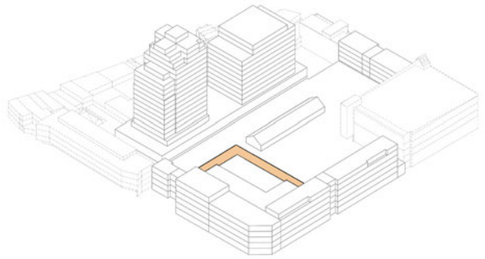


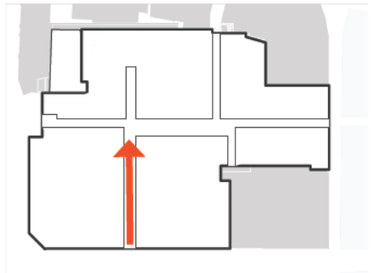


Foto bestaande passage, vanaf de Van Boetzelaerstraat





Sfeerimpressie passage, vanaf Van Boetzelaerstraat



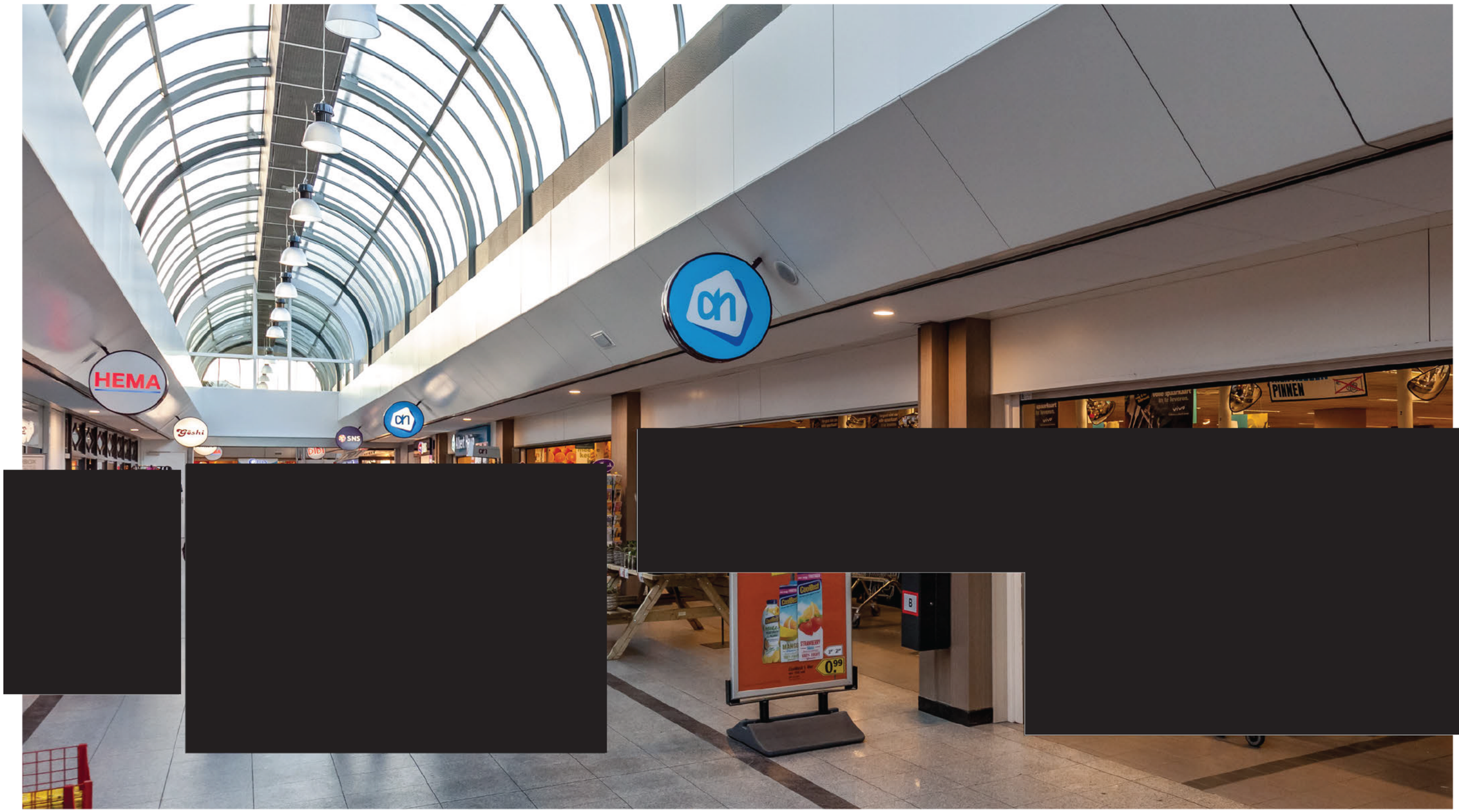
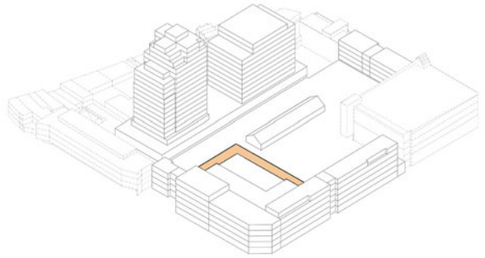


Foto bestaande passage, vanaf De Vest zijde





Sfeerimpressie passage, vanaf De Vest zijde

Verkeer en parkeren

Parkeren

Het te realiseren programma heeft een specifieke parkeerbehoefte. Een aantal van de reeds aanwezige parkeerplaatsen op het verhoogde parkeerdek van de gemeente en daaronder in de bestaande expeditiehof aan de Van Boetzelaerstraat worden verplaatst. Om aan de totale parkeerbehoefte te voldoen, wordt in aansluiting op het bestaande parkeerdak op de Aarhof een nieuwe tweelaagse parkeergarage gerealiseerd. Deze garage is via het parkeerdak bereikbaar. Alle parkeerplaatsen worden ontsloten via de bestaande hellingbaan in de bibliotheek. De parkeerplaatsen boven de bibliotheek blijven net als nu via het parkeerdak bereikbaar. In de tabellen is aangeven hoe de parkeerbehoefte is gerealiseerd in het plan.

De onderbouwing van de parkeerbehoefte en parkeerinvulling is nader uitgewerkt in een separate notitie en afgestemd met de afdeling Verkeer van de gemeente.



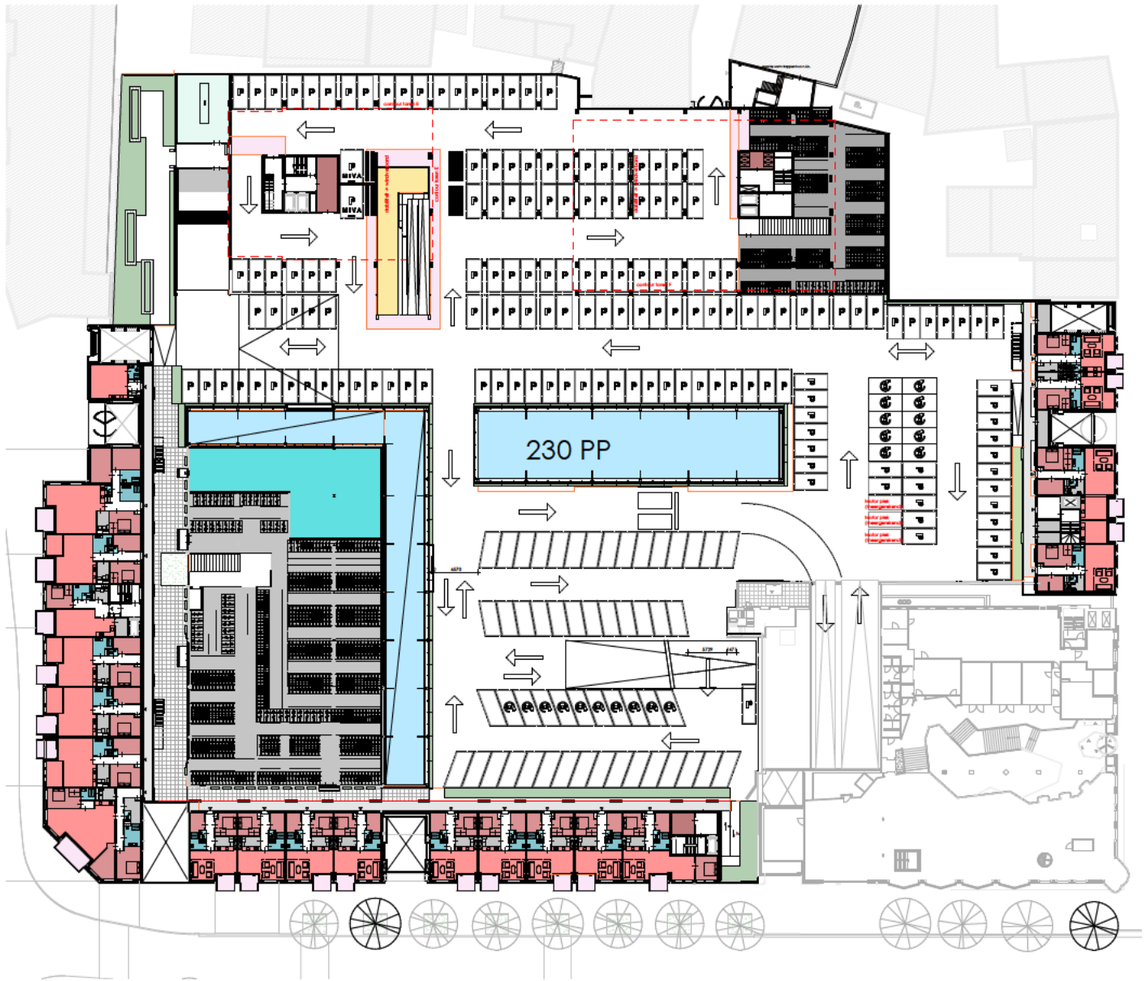
Bovenaanzicht van het bestaande parkeerdek boven de expeditiehof

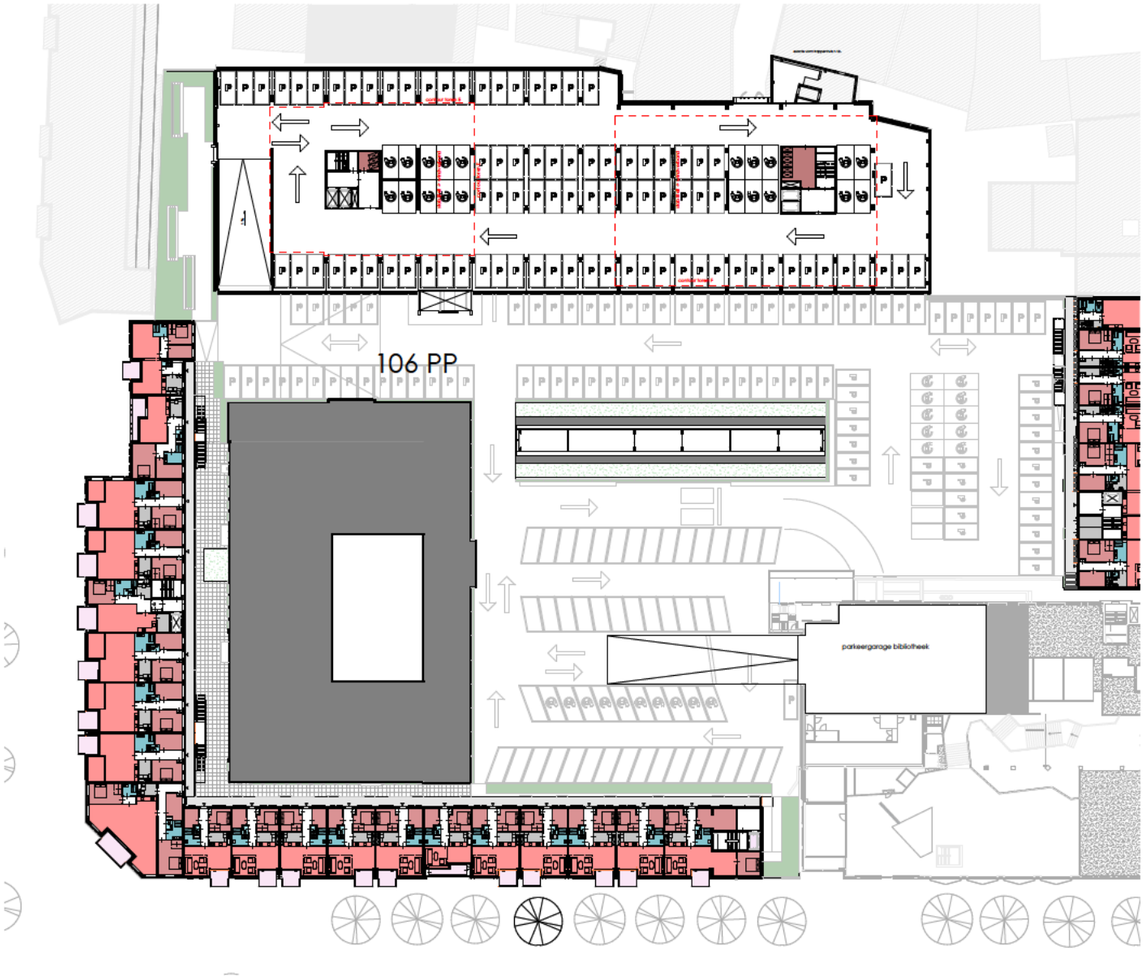
Fietsen en bergingen

Het plan kent geen traditionele bergingen. Voor de woningen zijn op centrale plekken in het centrum collectieve fietsenstallingen gemaakt. Voor toren E en de woningen aan Vest en Van Boetzelaerstraat is een grote stalling gerealiseerd op de eerste verdieping van het oorspronkelijke HEMA pand. Deze collectieve fietsenstalling is goed bereikbaar vanaf maaiveld doormiddel van luie trap gecombineerd met fiets sleepsysteem (vergelijkbaar met de openbare stallingen in de gemeente Utrecht). Speciale fietsen en brommers kunnen deze stalling met de lift bereiken. Voor de woningen van toren F is eveneens een collectieve stalling voorzien op de eerste verdieping, bereikbaar met een luie trap met sleepvoorziening. Hier kunnen speciale fietsen en brommers worden gestald op de begane grond. Voor de woningen aan de Aarkade is een collectieve stalling voorzien op de begane grond.

De detaillering van de fietsoplossingen (aantal, afmetingen, bereikbaarheid) is vastgelegd in een separaat document en afgestemd met de afdeling verkeer van de gemeente. Er is daarbij voldaan aan de Beleidsregel gemeenschappelijke bergingen gemeente Alphen ad Rijn en aan het Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn, waar naar verwezen wordt.

Het fietsparkeren voor de bezoekers van de woningen zal worden opgelost in het openbaar gebied nabij de toegangen van de woongebouwen. De fietsparkeernorm is 0,3 parkeerplaatsen per woning. De gemeente werkt op dit moment aan de nadere inrichting van het openbaar gebied. Het parkeren van bezoekers voor de woningen zal worden gecombineerd met fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van het centrum.

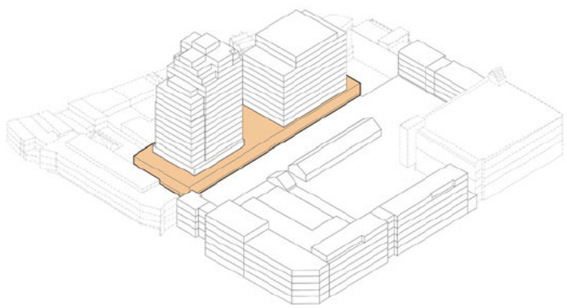




Vide

Eerste verdieping
Nieuwe parkeergarage in aansluiting op het bestaande parkeerdak (230 pp)

Tweede verdieping
Nieuwe parkeergarage (106 PP)



COMMON AFFAIRS

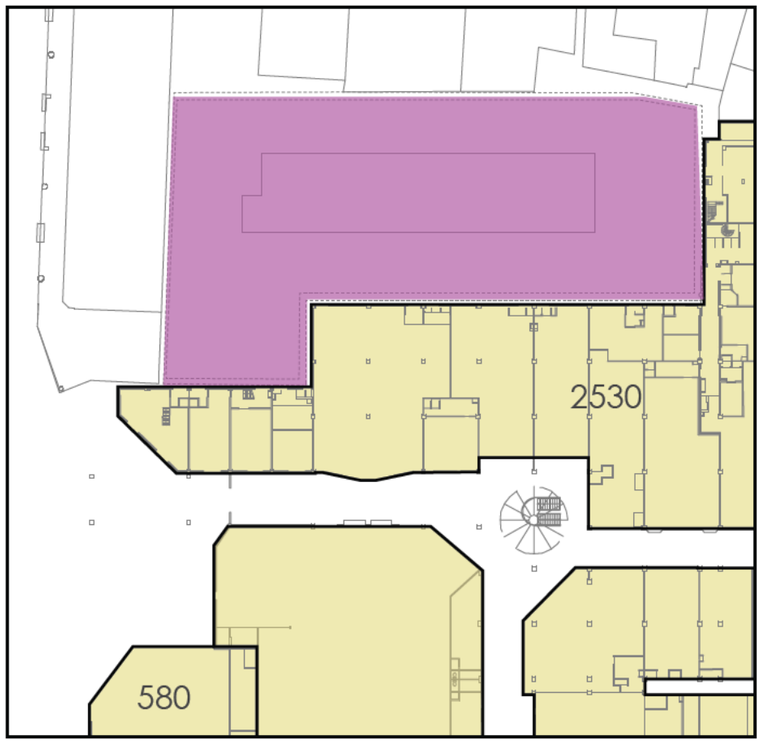
Expeditie

De Aarhof kent op dit moment drie openbaar toegankelijke expeditiehoven. In de nieuwe situatie worden deze hoven behouden (en enigszins verkleind). De expeditiehof aan de Vest, bij de Albert Heijn blijft ongewijzigd. De bestaande expeditiehof bij de Hema wordt alleen toegankelijk voor belanghebbenden. De gemeente onderzoekt op dit moment of de expeditiehof aan de Van Boetzelaerstraat openbaar toegankelijk blijft of ook alleen toegankelijkheid zal worden voor belanghebbenden. De kwaliteit van de hoven zal verbeterd worden.





Expeditiehof 1



huidige situatie expeditiehof

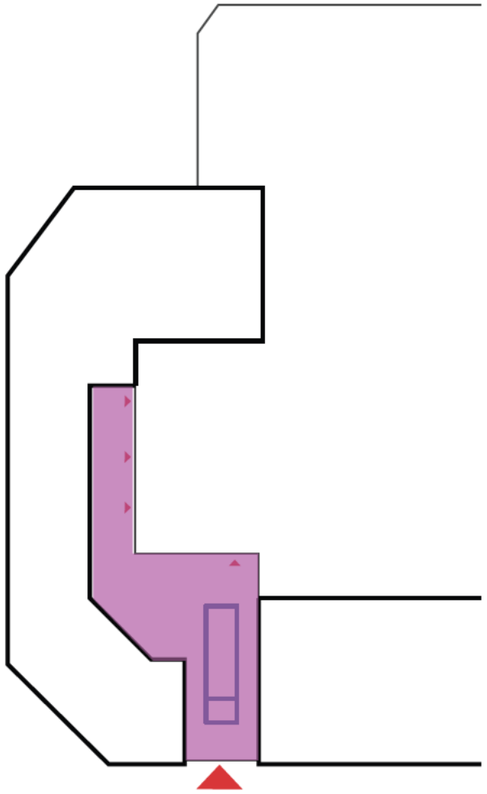


nieuwe situatie expeditiehof

Expeditie
Commercieel

COMMON AFFAIRS

Expeditiehof 2



huidige situatie expeditiehof



nieuwe situatie expeditiehof





- Expeditie
- Commercieel
- Zorg

COMMON AFFAIRS

Inrichting openbare ruimte

Openbaar gebied
De realisering van de transformatie van de Aarhof heeft ook duidelijk gevolgen voor het gebruik en de inrichting van het openbaar gebied. De gemeente werkt op dit moment aan de verdere inrichting van het openbaar gebied.

Stallen van fietsen
Voor een deel van de Lage Zijde is het inrichtingsplan voor het openbaar gebied al aangelegd of in voorbereiding. Voor de Vest en de Van Boetzelaerstraat werkt de gemeente op dit moment aan een inrichtingsplan. Alle fietsen van bewoners worden inpandig gestald. De fietsen van bezoekers van de winkels en de woningen zullen een plek krijgen in het openbaar gebied of in openbare stallingen. Door de afname van het winkeloppervlak en het dubbelgebruik tussen winkelbezoekers en woningbezoekers neemt de parkeerdruk van fietsen in het openbaar gebied af.

Afvalinzameling
Bij de transformatie van de Aarhof wordt een groot aantal woningen toegevoegd. Gemeente Alphen gaat in haar beleid voor het centrum uit van het gescheiden inzamelen van afval in ondergrondse containers. De gemeente werkt op dit moment de afvalinzameling voor het gebied verder uit. Zij zal daarbij de maximaal toegestane loopafstanden tot de voordeur hanteren.

De afvalinzameling van het winkelcentrum zal door de beheerder zelf wordt geregeld. Er is een centrale plek in de grote expeditiehof voorzien voor de gescheiden inzameling van afval.

Inrichting parkeerdak
Het parkeerdak op de Aarhof blijft ook in de nieuwe situatie openbaar toegankelijk en in eigendom van de gemeente. In het definitief ontwerp is de indicatieve inrichting en routing op het dak aangegeven.
De definitieve inrichting en vergroening van het parkeerdak wordt door de gemeente, als eigenaar van het dak, opgepakt.

Nutsvoorzieningen
Er zijn verschillende overleggen geweest met de nutspartijen en de gemeente over de ondergrondse aansluiting van riolering en de tracés van kabels en leidingen in en rond het gebied. De positie van trafo's is vastgelegd. Deze zijn gepositioneerd in de expeditiehoven zodat ze niet direct grenzen aan het hoogwaardig openbaar gebied.

Uitvoering
Voor de realisatie van het project is een indicatief bouwfaserings- en veiligheidsplan uitgewerkt. Uitgangspunt daarbij is dat de binnenstad veilig bereikbaar blijft voor bezoekers en bewoners. Het winkelcentrum en de parkeervoorzieningen zullen tijdens de bouw (gedeeltelijk) in gebruik blijven.
Dit plan zal voor uitvoering meer concreet worden uitgewerkt met de definitief geselecteerde aannemer.

Duurzaamheid

De opdrachtgever gaat een duurzaam en toekomstbestendig woonwinkelgebied realiseren in de binnenstad van Alphen aan den Rijn. In het definitief ontwerp zijn de duurzaamheidsmaatregelen verder uitgewerkt. Alle duurzaamheidsmaatregelen zijn meer in detail beschreven door Nelissen Ingenieursbureau (rapport 4789.084.ur.ebo). De vergroening van het project en de retentie van regenwater is in het DO verder uitgewerkt door Delta vormgroep.

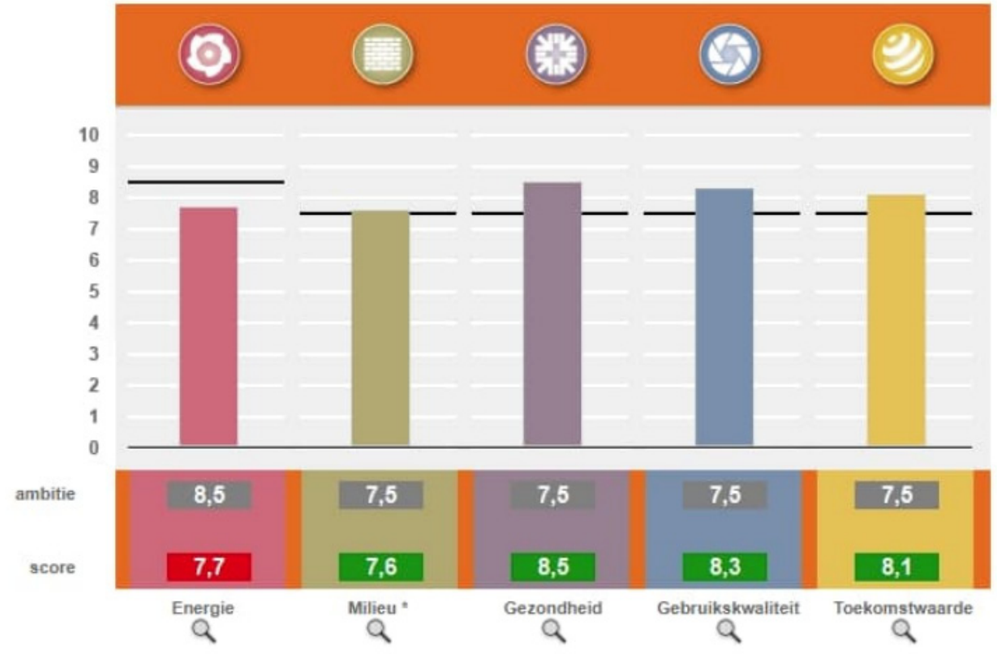
Winkelcentrum BREEAM in-use
Voor het winkelcentrum is de ambitie uitgesproken om het te verduurzamen. Er is daarbij gekozen voor een BREEAM in-use certificering. BREEAM is een internationaal keurmerk waarbij duurzaamheidsmaatregelen in de volledige breedte worden beoordeeld. In het ontwerpproces is het ambitieniveau bepaald op het niveau BREEAM in-ise OUTSTANDING. In de huidige doorrekening van het plan wordt dit hoogste ambitie nagenoeg waargemaakt. In de nadere uitwerking wordt de haalbaarheid van dit ambitieniveau nader onderzocht.

Woningen GPR Gebouw
Ook voor de woningen is de ambitie uitgesproken om, naast de eisen die al zijn vastgelegd in het Bouwbesluit, extra maatregelen te nemen op gebied van duurzaamheid. Voor de woningen is gekozen voor de GPR certificering. GPR is een nationaal keurmerk op gebied van duurzaamheid. Dit keurmerk is wat beter toepasbaar op woningbouw en ook binnen dit keurmerk worden duurzaamheidsmaatregelen in de breedte beoordeeld. Op ontwerpniveau wordt in alle categorieën een score behaald hoger dan 7,5. Het project scoort daarmee beter dan de eisen die reeds zijn vastgelegd in het Bouwbesluit.

tabel 3.3.: score per categorie BREEAM voor de Aarhof

BREEAM NL IN-USE					
Asset score		Weging	Beschikbare punten	Geselecteerde credits	Score
HEA	Gezondheid	17,5%	44	39	15,5%
ENE	Energie	24,0%	74	70	22,7%
TRA	Transport	8,0%	23	21	7,3%
WAT	Water	9,5%	38	37	9,3%
RSC	Materialen	13,0%	21	19	11,8%
RSL	Afval	12,0%	19	15	9,5%
LE	Landgebruik & Ecologie	9,0%	6	3	4,5%
POL	Vervuiling	7,0%	16	11	4,8%
Totaal		100,0%	241	215	85,32%
					Outstanding (6 sterren)

BREEAM scores



GPR Scores

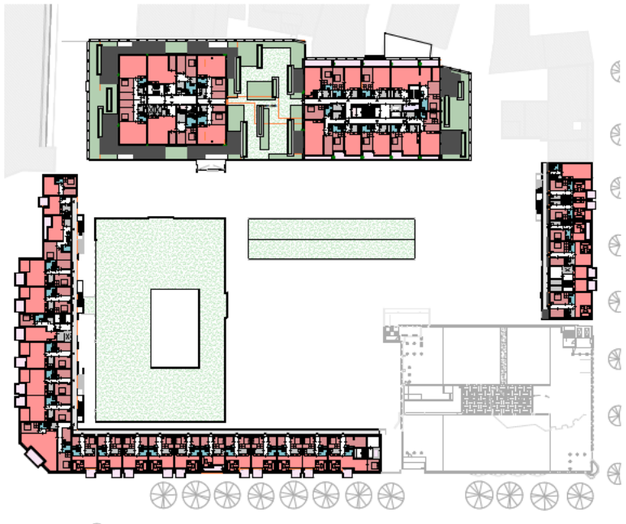
Vergroenen

Vergroenen van het centrum
Met het project wordt ingezet op een verdichting van het stedelijk weefsel. Juist dan is het van belang om ook de leefbaarheid van het gebied te versterken. Het toevoegen van groen is een belangrijk middel om de kwaliteit van de leefomgeving te versterken en effecten van hittestress te reduceren. Met het project wordt ingezet op een vergroening van het gebied en het versterken van de biodiversiteit. Delta Vormgroep heeft een ontwerp gemaakt voor de vergroening van het gebied. De volgende maatregelen zijn daarbij opgenomen:

- Inrichting daktuin als collectief woondek op de nieuwe parkeergarage
- Vergroening van de galerijen, rond het parkeerdak
- Vergroenen van de daken van de passages
- Vergroenen van de gevels van de nieuwe parkeergarage
- Vergroenen van het dak van het pand dat nu door HEMA in gebruik is
- Vergroenen van de collectieve terrassen op toren voor huurwoningen

Wateropvang
Om het centrum van Alphen aan den Rijn meer klimaatbestendig te maken is het ook van belang regenwater op locatie op te vangen en te bufferen alvorens het af te voeren. Op deze manier worden de openbaar afvoersystemen van regenwater minder zwaar belast. In het project wordt het dak van de nieuwe garage ingezet voor deze zogenaamde retentie. Regenwater wordt hier onder de beplanting, in een systeem van kratten, gebufferd en vertraagd afgevoerd op het afvoersysteem van de gemeente. Het gebufferde regenwater wordt ook ingezet voor de bewatering van de planten op dit woondek.


Groene dak tussen de torens

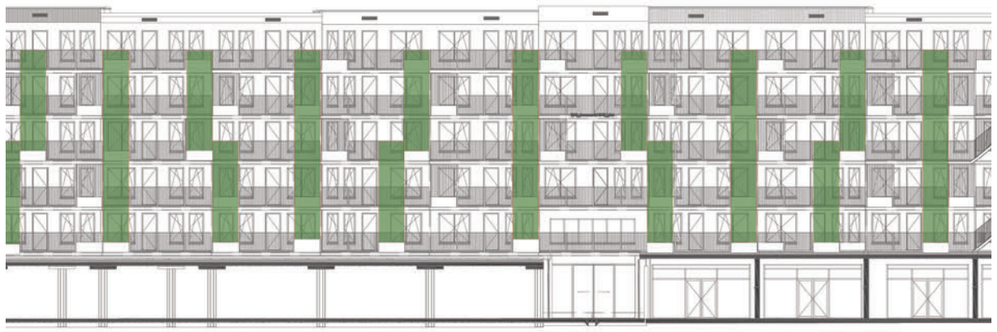

Overzicht vergroening


Detail krattenstructuur waterberging

Vergroenen (inrichting buitenruimte deltavormgroep)



Inrichting daktuin



Vergroenen galerijgevels



Doorsnede daktuin



Vogelvlucht perspectief



Impressie parkeergarage en dek



Impressie dekgevel Blok A (Aarkade)



Impressie dekgevel Blok B (De Vest)

Bijlagen Definitief Ontwerp

Common Affairs (architect)

909 – Foto's bestaande situatie
910 – Tekeningen bestaande situatie
911 - Notitie parkeren
912 – Notitie gelijkwaardigheid bergingen
914 – aantallen GO BVO Woonblokken
AF – tekeningen bouwblokken A-F
WC – tekeningen winkelcentrum
700 – Principedetails
230922 - Verdichtings Effect Rapportage
230922 - Bezonning Aarhof

IMd Raadgevend Ingenieurs (constructeur)

5085-DO-01 Constructief uitgangspunten Rapport
5085-DO- AF tekeningen bouwblokken A-F
5085-DO-WC tekeningen Winkelcentrum

Nelissen Ingenieursbureau

4789.089.ur.ebp - OVB Rapportage Bouwfysica, Akoestiek, Brandveiligheid en Installaties
4789 - UPD brandbeveiliging Uitgangspuntendocument brandbeveiliging
4789 - OVB A/F tekeningen E+W installaties
4789.084.ur.ebo – Notitie duurzaamheid (GPR/BREEAM)
B621009e000 Windstudie

Deltavormgroep

950 501 221004 Werkboek inrichting buitenruimte Aarhof
950 101 221026 Inrichting groenoplossing
950 301 221026 Principe waterretentie