



De Drie Dorpen, met aan elke zijde een eigen thema. Hier: "Zijde Oudshoorn": De Vlaming, aardewerkinten & ridders

Zonnepanelen op parkeerdek

Alphense identiteit: Groene Hart, Oude Rijn, Bruggen en dakpannen in de gevels mee-ontwerpen

319 parkeerplaatsen

213 woningen

Geen standaard woningen, maar ontwerp voor de doelgroep: generatie Z, mensen in scheiding, 55+ en groeiwoningen

Stadspark "Tuin van Lemkes"

Circulair bouwen, demontabel bouwen d.m.v. staal & hout tussen de bestaande bebouwing. Veel gebruik van bio-based materialen en woningen worden nul-op-de-meter.

Cultuurstraat en betrek de Van Mandersloostraat in de plannen

Betrek de synagoge in de plannen; liefst met een pleintje aan de Van Mandersloostraat



# Planmotivate

Freyr Architecten heeft in opdracht van De Stem van Alphen een alternatief bedacht voor het ontwikkelen op de locatie van de Aarhof te Alphen aan den Rijn.

### torens

Het bouwen van twee torens op één van de oudste locaties van Alphen aan den Rijn brengt o.i. onnodige risico's met zich mee. In ons plan ontlasten we juist zoveel mogelijk de bestaande bebouwing door te werken met een licht bouwsysteem van staal en hout en biedt het ruimte voor in totaal 213 woningen, wat de torens overbodig maakt.

### 100% betaalbare woningen

Ons plan voorziet in 213 woningen van 43 tot 70m2:

- 61 studio's van 43m2 voor jongeren die het huis uit willen, maar wel voldoende ruimte willen hebben om er met twee personen te kunnen wonen;
- 28 groeiwoningen: voor startende gezinnen, die bij een veranderende gezinssamenstelling mee kunnen groeien met haar bewoners. Wij richten ons daarbij voornamelijk op de twintigers en de dertigers: een generatie van harde werkers met een groot verantwoordelijkheidsgevoel en omgevingsbewustzijn. Duurzaamheid is sleutelwoord bij deze woningen.
- 124 twee- en driekamerappartementen voor de mensen die slecht ter been zijn (geworden), echtparen in scheiding die gedwongen bij elkaar moeten blijven wonen en senioren die dolgraag kleiner en gelijkvloers willen wonen, maar hun grote huis niet kunnen verlaten, omdat er alleen maar duurdere en grote woningen worden gebouwd op dit moment.

### Parkeerdruk

Ons plan sluit aan op een doelgroep die het meeste baat heeft bij een nieuwe woning. Het bevat enkel betaalbare woningen, wat dus een lagere parkeerbehoefte eist in het toch al zwaarbelaste centrum. Met de realisatie van de bibliotheek is het huidige parkeerdek en 1 laag onder de hofwoningen voldoende voor het winkelend publiek, de bewoners en haar bezoekers.



### Circulair bouwen

Alphen aan den Rijn was in de jaren '90 een gemeente die schitterde met Ecolonia, het was 20 jaar geleden de groenste stad van Europa en heeft de kans om weer te laten zien hoe stedenbouwkundige vernieuwing van de 21e eeuw er uit moet zien met dit plan: Circulair bouwen; demontabele staalconstructies, gebruik van bio-based materialen en nul-op-de-meter, waarbij er meer gebeurt dan enkel wat groen tegen de gevels: de woningen worden écht duurzaam.

### Alphense identiteit

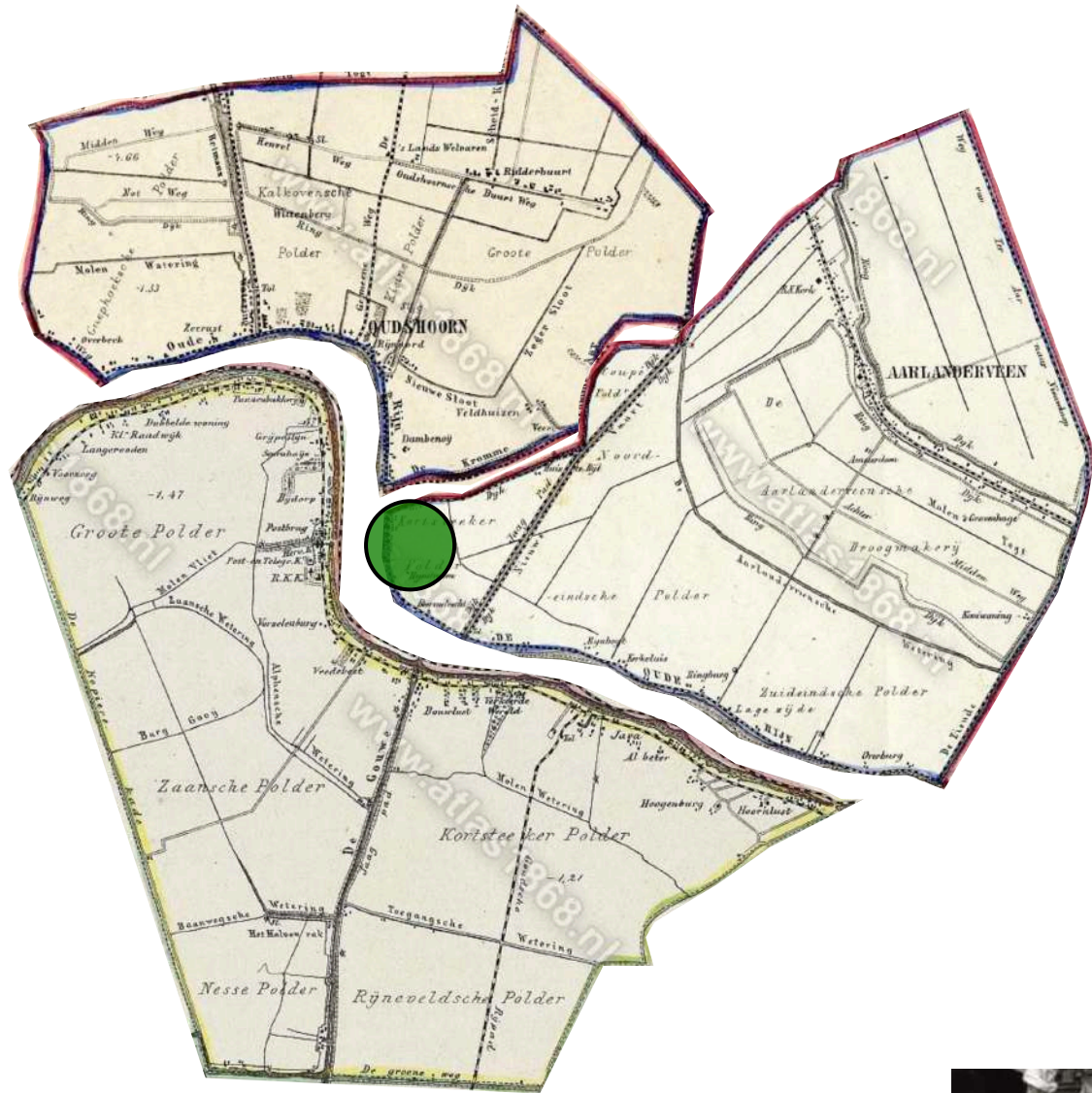
Deze locatie heeft een rijke geschiedenis, wat wij graag terug willen laten komen in het plan, zodat het tastbaar blijft en niet verdwijnt in een archief:

- Tot de fusie van Oudshoorn, Alphen en Aarlanderveen in 1918 was dit een gebied waar deze dorpen samenkwamen. Dit is nog te zien in de kadastrale secties als je ernaar zoekt, maar het mag zichtbaarder van ons. Geef deze bijzondere plek de identiteit terug. De entree in het noorden zou Entree "Oudshoornzijde" kunnen worden, met gevelbekleding die verwijst naar de rijke historie van Oudshoorn: aardewerkkleuren en een eerbetoon aan De Vlaming en de ridders die het gebied beschermden. Bij de entrees "Aarlanderveenzijde" en "Alphenzijde" zien wij gelijkwaardige uitgangspunten: Een ontwerp wat het Groene Hart waardig is, met details die de échte Alphenaar direct zal herkennen en waarderen: De molenviergang, Alphense dakpannen als gevelbekleding, de Alphense brug in een balkonontwerp en een boeg als verwijzing naar de Oude Rijn die ons heeft gevormd.
- Tuin van Lemkes  
Het gedeelte wat waarschijnlijk het meest op zal vallen, wordt de "Tuin van Lemkes". In 1882 had Hubertus Lemkes een boerderij met bloemenkas achter de van Mandersloostraat, welke in de decennia erna groeide op de plek waar nu de Aarhof staat. De bloemenwinkel is er weer in de Van Mandersloostraat, maar wij brengen een stadstuin met een zee van bloemen terug op deze plek. Op de hoek van de Van Mandersloostraat komt een pand die het winkelend publiek mee moet voeren naar deze stadstuin via een cultuurstraat met studio's, ateliers en uitgiftebalies voor gezonde tussendoortjes, vers van de boer.





Inspiratie



Thema  
"De drie dorpen"



Oude Rijn



Groene Hart



Alphense  
dakpannen



Alphense brug



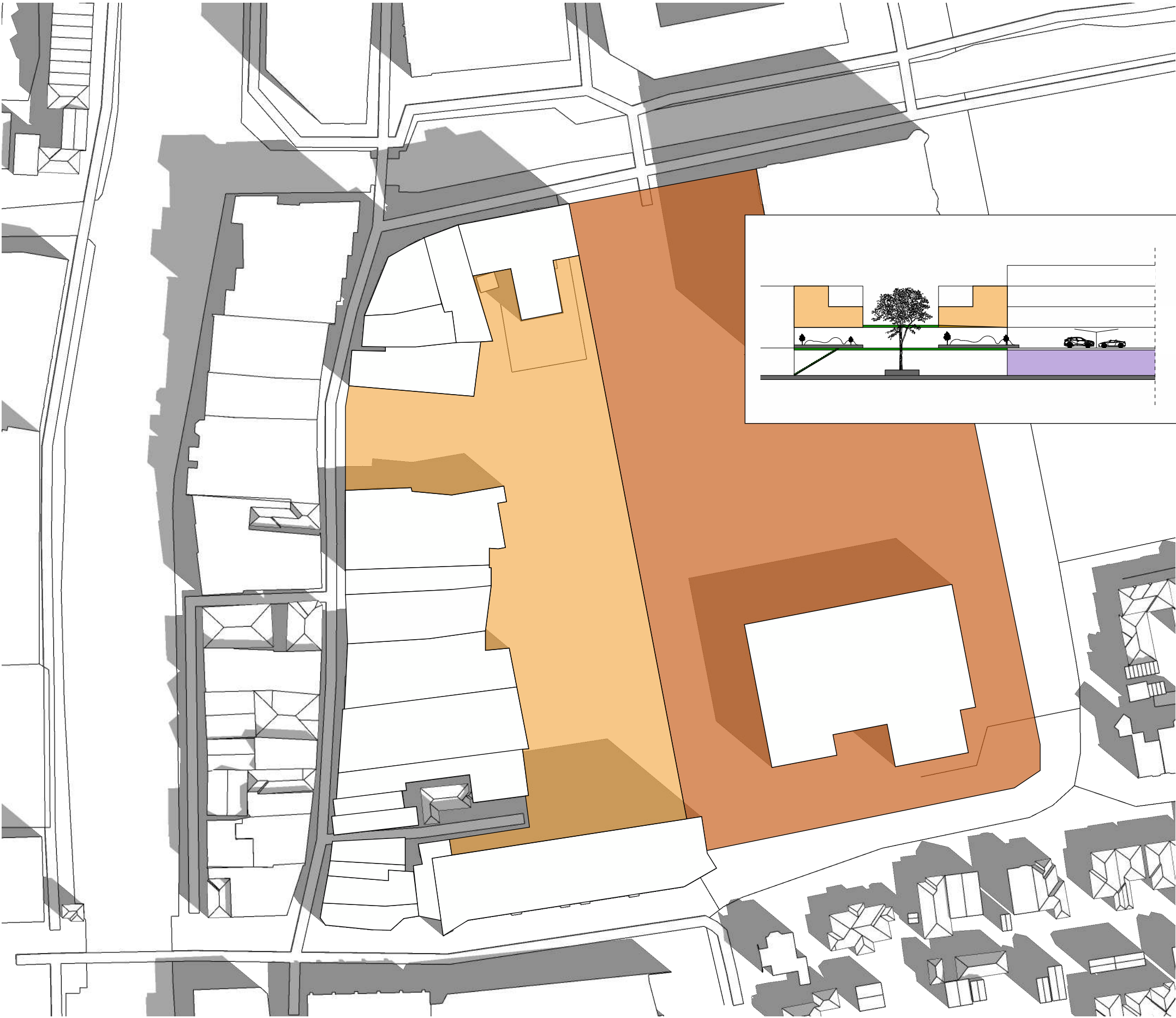
Aardewerk uit  
Oudshoorn



uitstraling



# Gebieden



**Van Mandersloozijde**  
Licht werk:  
- bestaande bevoorrading  
Winkels verbeteren en  
Voorbereiden op aansluiting  
Op fase 2.

- Veel bestaande vluchtwegen  
En ontsluitingen woningen.

- Maatwerk vereist!

- Op de verdieping is ruimte voor  
kleine woningen, lichte bouw  
(staal & hout!)

- Aan de Van Mandersloostraat  
past 3-laagse bouw met een  
terugliggende 4e laag.

- Kans op een stadstuin

**Aarkade / Vest**  
Groot werk:  
- Hier is geen zwakke bebouwing  
of vreemde "oplossingen" voor  
ontsluiting of vluchtwegen die  
met de jaren is gegroeid zoals  
aan de Van Mandersloostraat.

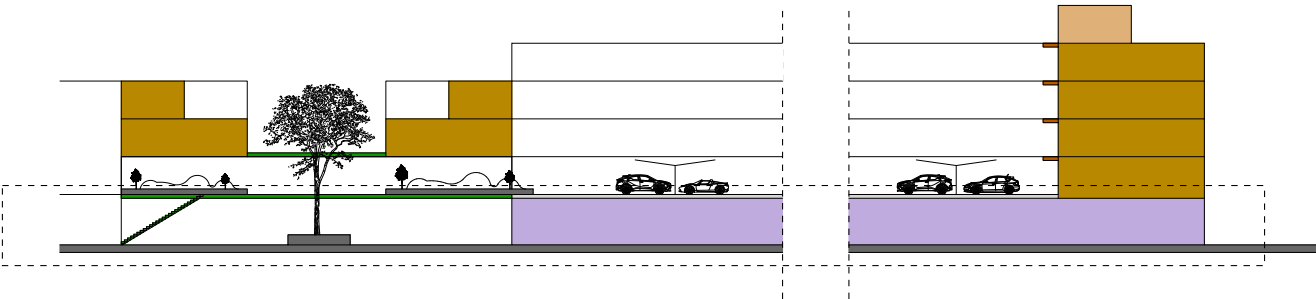
- Kans op een grote trekker en  
opvallende entree.

- Aan de noordzijde past 4- tot 5-  
laagse bouw (stedenbouwkundig  
profiel en bezonning haven)

- Vooral de hoek in het Zuid-  
Oosten van het plan vraagt om  
een kroon.



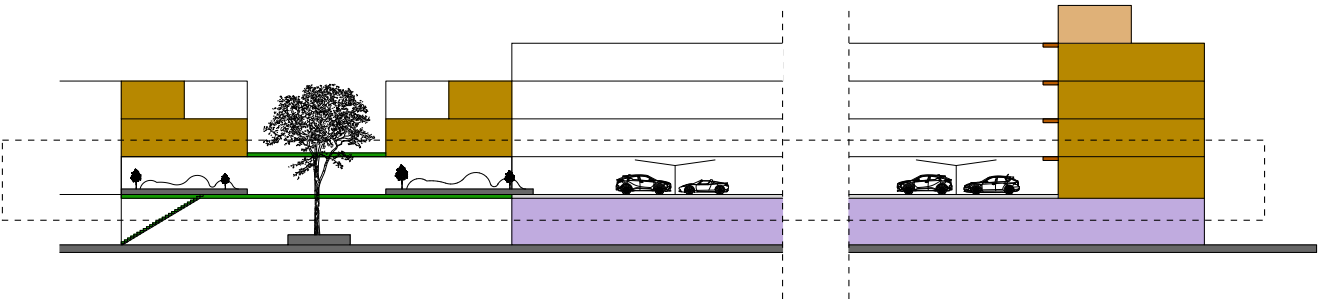
Begane Grond



| Begane grondvloer |                                 |         |
|-------------------|---------------------------------|---------|
| <div></div>       | Commerciele ruimtes             | 9260 m2 |
| <div></div>       | Overdekte verkeersroute         | 1677 m2 |
| <div></div>       | Woningen - Entree & ontsluiting |         |
| <div></div>       | Woningen - Bergingen            |         |



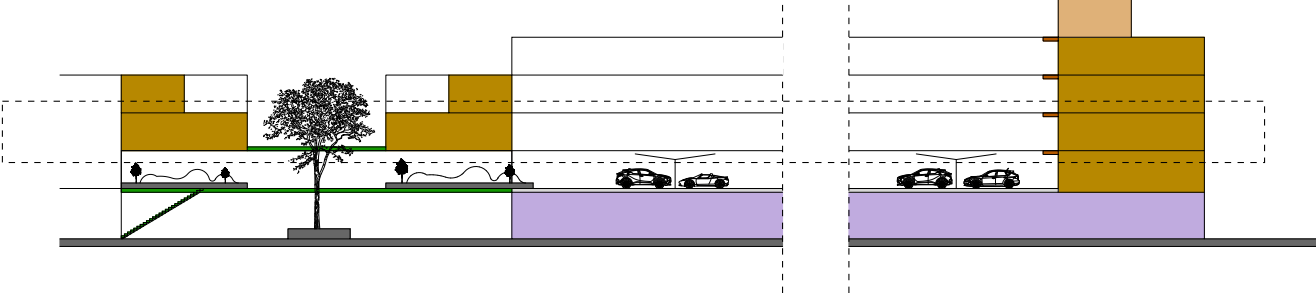
Verdieping 1



| Verdieping 1                                                                          |                             |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|
|  | Parkeerplaats op huidig dek | 211 p.p.     |
|  | Parkeerplaats overdekt      | 98 p.p.      |
|  | Stadstuin                   | 1333 m2      |
|  | Woning ontsluiting          |              |
|  | Woning 43m2                 | 17 woningen  |
|  | Woning 56m2                 | 27 woningen  |
|  | Woning 69m2                 | 1 woningen   |
| totaal verdieping 1                                                                   |                             | 45 woningen  |
| totaal project                                                                        |                             | 213 woningen |



Verdieping 2



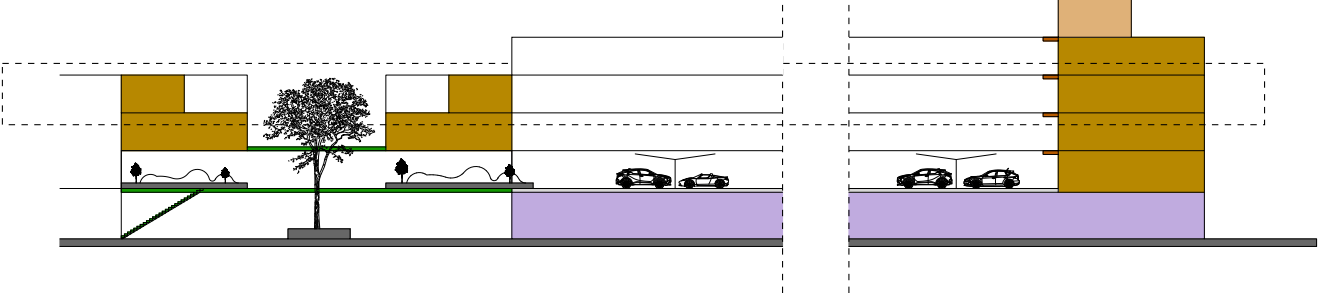
Verdieping 2

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Woning ontsluiting |             |
| Woning 43m2        | 17 woningen |
| Woning 56m2        | 27 woningen |
| Woning 69m2        | 3 woningen  |
| Woning 100m2       | 28 woningen |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>totaal verdieping 2</b> | <b>74 woningen</b>  |
| <b>totaal project</b>      | <b>213 woningen</b> |



Verdieping 3



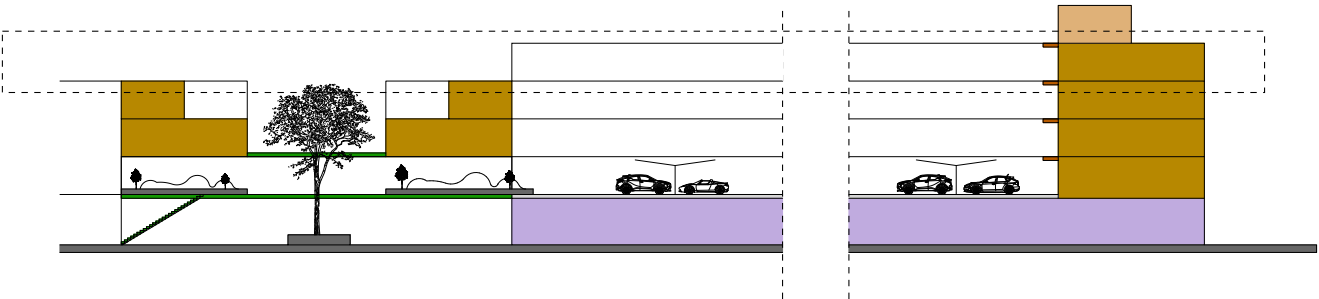
Verdieping 3

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Woning ontsluiting |             |
| Woning 43m2        | 17 woningen |
| Woning 56m2        | 27 woningen |
| Woning 69m2        | 3 woningen  |
| Woning 100m2       |             |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>totaal verdieping 3</b> | <b>47 woningen</b>  |
| <b>totaal project</b>      | <b>213 woningen</b> |



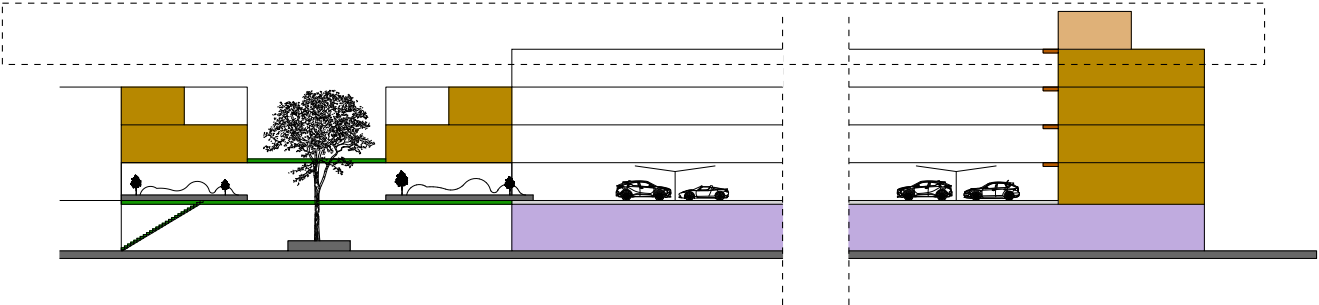
Verdieping 4



| Verdieping 4                                                                          |                    |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|
|  | Woning ontsluiting |              |
|  | Woning 43m2        | 10 woningen  |
|  | Woning 56m2        | 27 woningen  |
|  | Woning 69m2        | 2 woningen   |
|  | Woning 100m2       |              |
| totaal verdieping 4                                                                   |                    | 39 woningen  |
| totaal project                                                                        |                    | 213 woningen |



Verdieping 5



Verdieping 5

- Woning ontsluiting
- Woning 43m2
- Woning 56m2
- Woning 69m2
- Woning 100m2

7 woningen

**totaal verdieping 5**  
**totaal project**

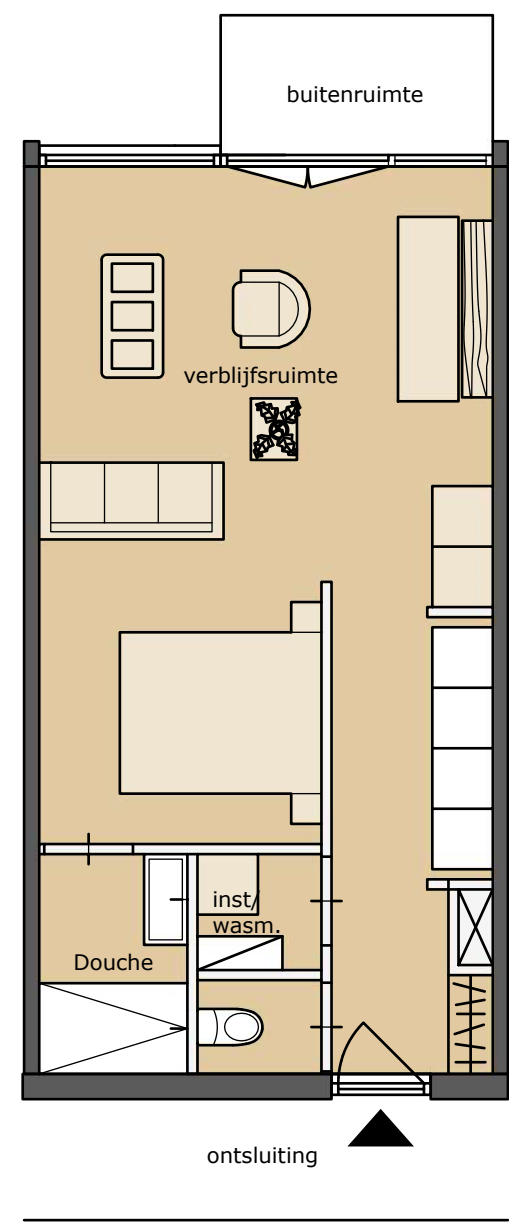
**7 woningen**  
**213 woningen**

# Woningen

|             |                      |              | aantal woningen |         |         |         |         |        |                   |
|-------------|----------------------|--------------|-----------------|---------|---------|---------|---------|--------|-------------------|
|             |                      | m2           | verd. 1         | verd. 2 | verd. 3 | verd. 4 | verd. 5 | totaal | totaal m2         |
| <div></div> | Type A - studio      | Woning 43m2  | 17              | 17      | 17      | 10      | -       | 61     | 2623 m2           |
| <div></div> | Type B - appartement | Woning 56m2  | 27              | 27      | 27      | 27      | -       | 108    | 6048 m2           |
| <div></div> | Type C - appartement | Woning 69m2  | 1               | 3       | 3       | 2       | 7       | 16     | 1104 m2           |
| <div></div> | Type D - Groeiwoning | Woning 100m2 | -               | 28      | -       | -       | -       | 28     | 2800 m2           |
|             |                      |              |                 |         |         |         |         | 213    | 12575 m2 37725 m3 |



TYPE A - Studio

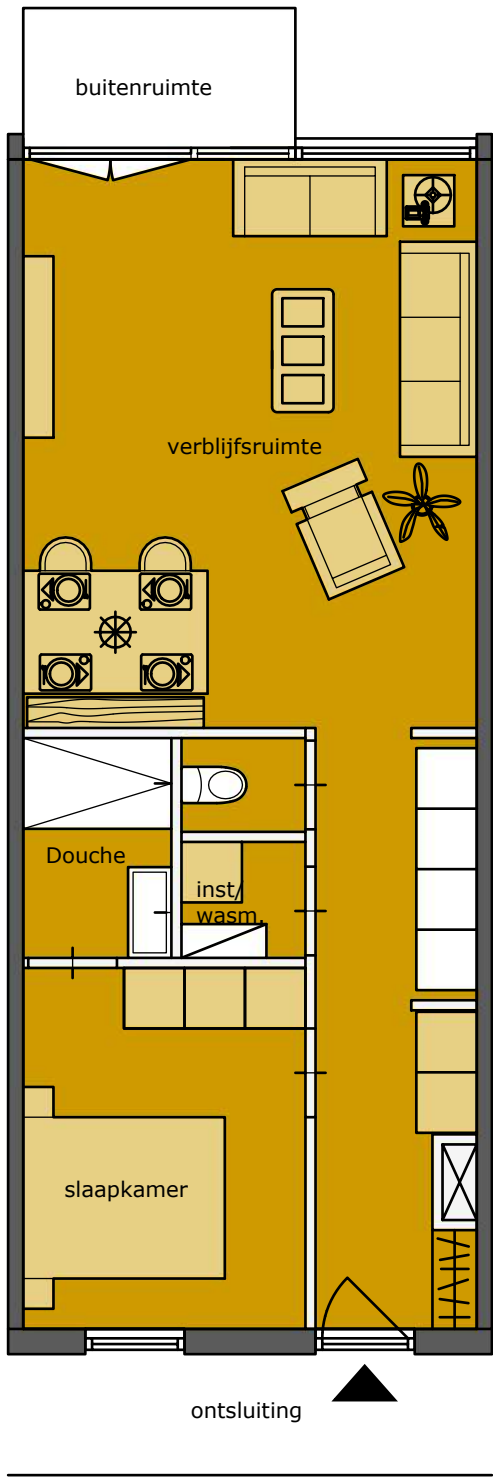


|             |                 | aantal woningen |         |         |         |         |         |        |           |  |
|-------------|-----------------|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|-----------|--|
|             |                 | m2              | verd. 1 | verd. 2 | verd. 3 | verd. 4 | verd. 5 | totaal | totaal m2 |  |
| <div></div> | Type A - studio | Woning 43m2     | 17      | 17      | 17      | 10      | -       | 61     | 2623 m2   |  |

Doelgroep: 20'ers

Eénpersoons tot tweepersoons huishoudens.  
De twintigers die tussen wal en schip raken, maar wel het huis willen verlaten.

TYPE B - Appartement



|                      | m2          |
|----------------------|-------------|
| Type B - appartement | Woning 56m2 |

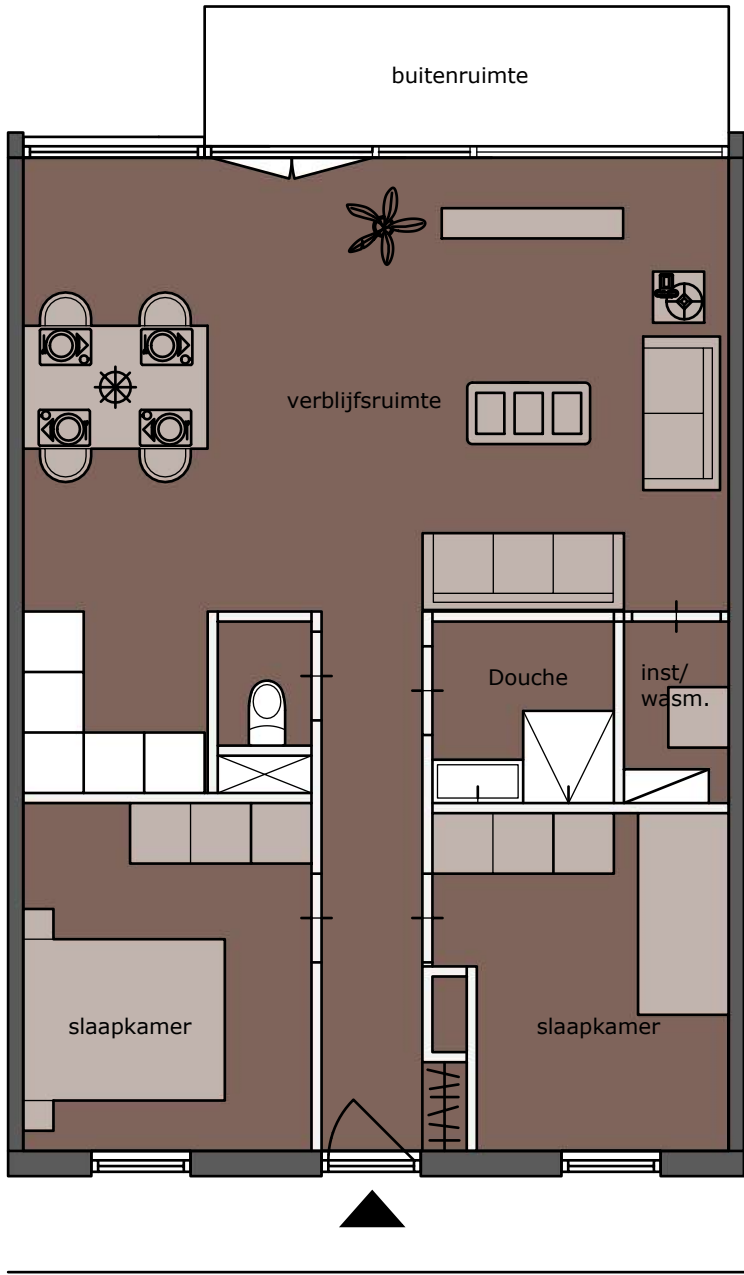
Doelgroep: hoogste nood

| aantal woningen |         |         |         |         |        |           |  |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|--------|-----------|--|
| verd. 1         | verd. 2 | verd. 3 | verd. 4 | verd. 5 | totaal | totaal m2 |  |
| 27              | 27      | 27      | 27      | -       | 108    | 6048 m2   |  |

Er is een grote vraag naar betaalbare tweekamer-appartementen; niet alleen door starters, maar ook door mensen die scheiden en senioren die het grote huis met tuin niet langer kunnen onderhouden, maar nog te jong zijn voor een seniorenwoning.



TYPE C - Appartement



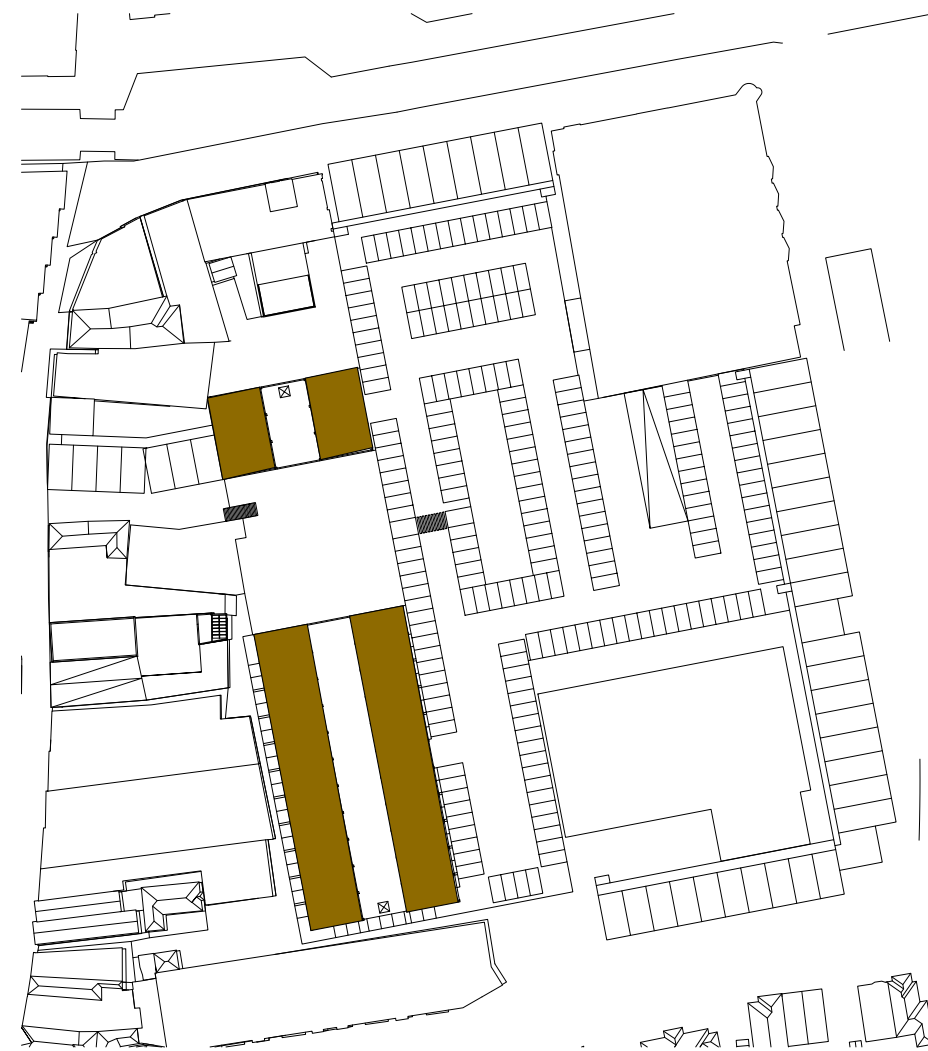
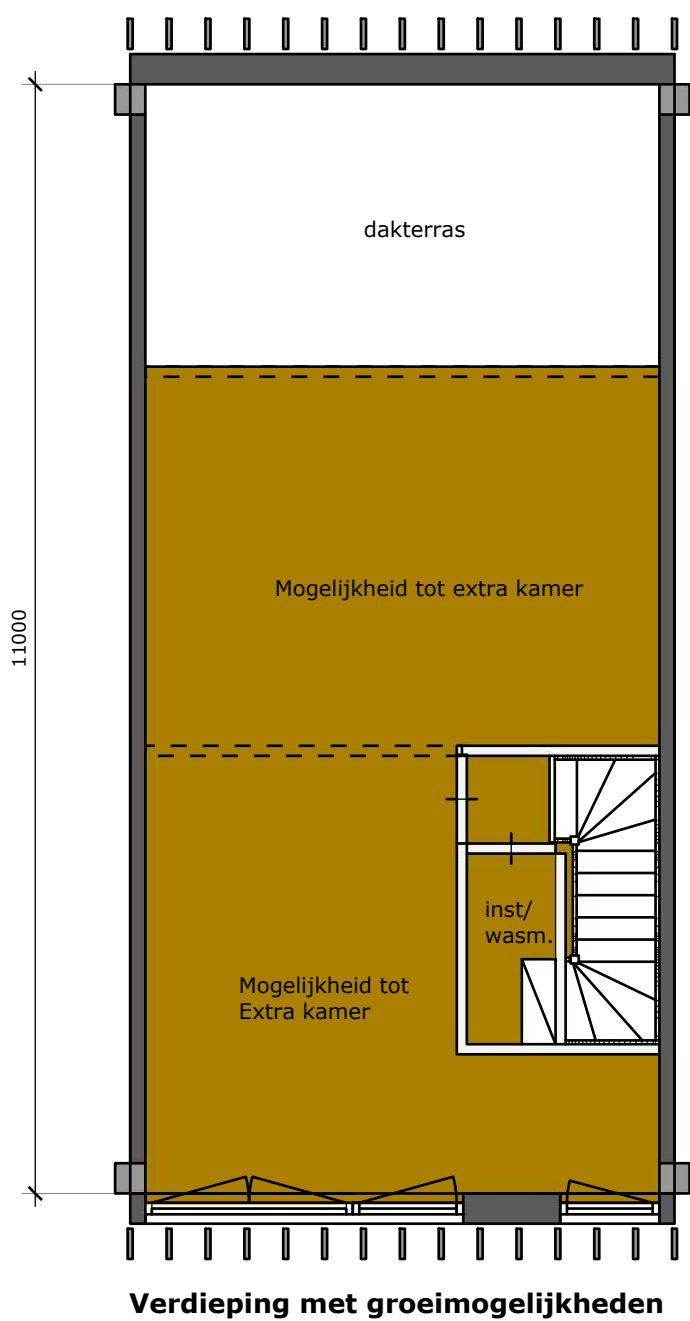
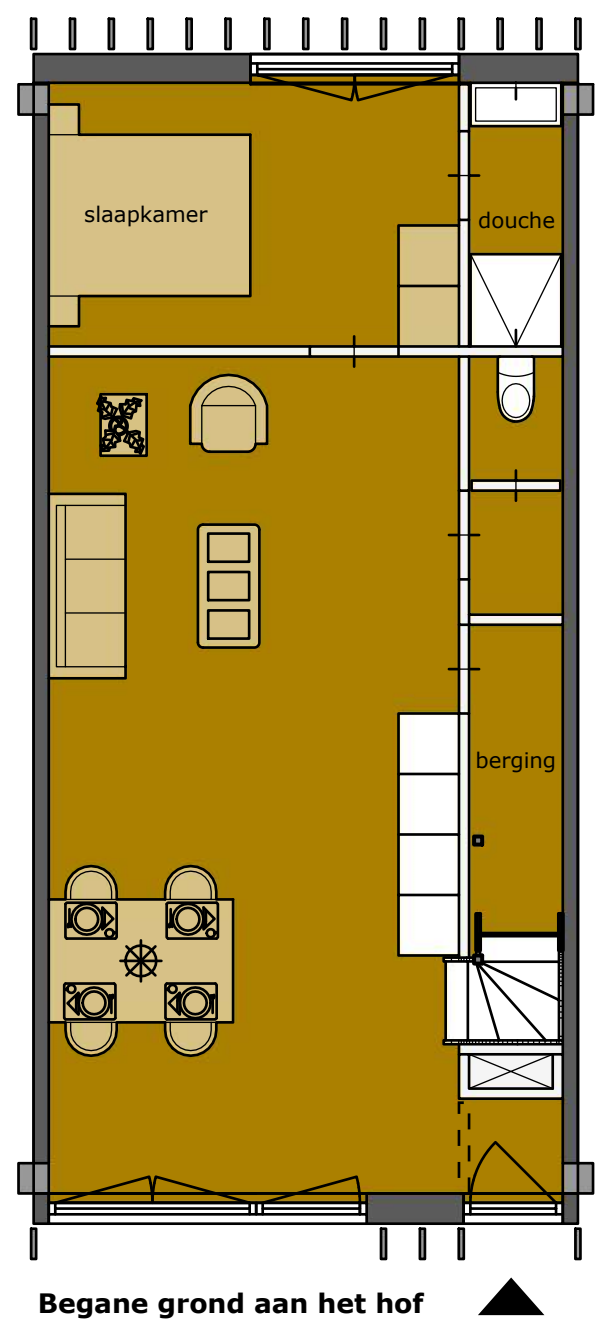
|                      | m2          |
|----------------------|-------------|
| Type C - appartement | Woning 69m2 |

Doelgroep: hoogste nood

| aantal woningen |         |         |         |         |        |           |  |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|--------|-----------|--|
| verd. 1         | verd. 2 | verd. 3 | verd. 4 | verd. 5 | totaal | totaal m2 |  |
| 1               | 3       | 3       | 2       | 7       | 16     | 1104 m2   |  |

Er is een grote vraag naar betaalbare driekamer-appartementen; niet alleen door starters met een kinderwens of een werkplek, maar ook door mensen die scheiden met een kind en senioren die het grote huis met tuin niet langer kunnen onderhouden, maar nog te jong zijn voor een seniorenwoning.

TYPE D - Groeiwoning



|             |                      | aantal woningen |         |         |         |         |         |        |           |  |
|-------------|----------------------|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|-----------|--|
|             |                      | m2              | verd. 1 | verd. 2 | verd. 3 | verd. 4 | verd. 5 | totaal | totaal m2 |  |
| <div></div> | Type D - Groeiwoning | Woning 100m2    | -       | 28      | -       | -       | -       | 28     | 2800 m2   |  |

Doelgroep: Groeiwoningen voor generatie Z  
“Échte starters”

"Doorgaans zijn de leden van generatie Z harde werkers met een groot verantwoordelijkheidsgevoel en omgevingsbewustzijn. Duurzaamheid is een sleutelwoord voor deze generatie. Als iets niet goed is voor de wereld, verliest het gauw aan betekenis."

Naast het gebruik van duurzame materialen zijn de woningen geheel zelfvoorzienend en minimaal in ruimte. Dit drukt de bouwkosten, waardoor de bewoners eerder in aanmerking komen voor een koopwoning en er meer financiële ruimte is om leuke dingen te doen; een voorwaarde voor deze generatie. Het principe van een grote woonkamer rond een televisie kennen zij niet. De leefkeuken staat centraal.

Op de verdieping is constructief rekening gehouden met de groei van het gezin: Bij de koop staat het stel nog aan het begin van een carrière, na enkele jaren is met minimale ingrepen één of meerdere kamers te realiseren, zodat het gebouw met het leven van haar bewoners mee kan groeien.



Parkeerbalans

| aantal | soort                    | oppervlakte | p.p. bewoners | p.p. bezoekers | tot. bewoners  | tot. bezoekers      |
|--------|--------------------------|-------------|---------------|----------------|----------------|---------------------|
| 61     | Studio (type A)          | 30 - 50 m2  | 0,5           | 0,2            | 31             | 12                  |
| 124    | Appartement (type B & C) | 50 - 70 m2  | 0,6           | 0,3            | 74             | 37                  |
| 28     | Groeiwoning (type D)     | 85 - 100 m2 | 0,9           | 0,3            | 25             | 8                   |
|        |                          |             |               |                | 130 p.plaatsen | 57 p.plaatsen       |
| 213    | Woningen                 |             |               |                | Woonprogramma: | 187 parkeerplaatsen |

|                                           |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|
| Totaal aantal parkeerplaatsen benodigd    |                     |
| Huidig aantal voor winkelcentrum          | 321 parkeerplaatsen |
| Huidig aantal voor expeditie              | 30 parkeerplaatsen  |
| Vervallen i.v.m. oude hellingbaan*        | -24 parkeerplaatsen |
| Woonprogramma na dubbelgebruik 187 x 60%* | 112 parkeerplaatsen |
|                                           | 439 parkeerplaatsen |

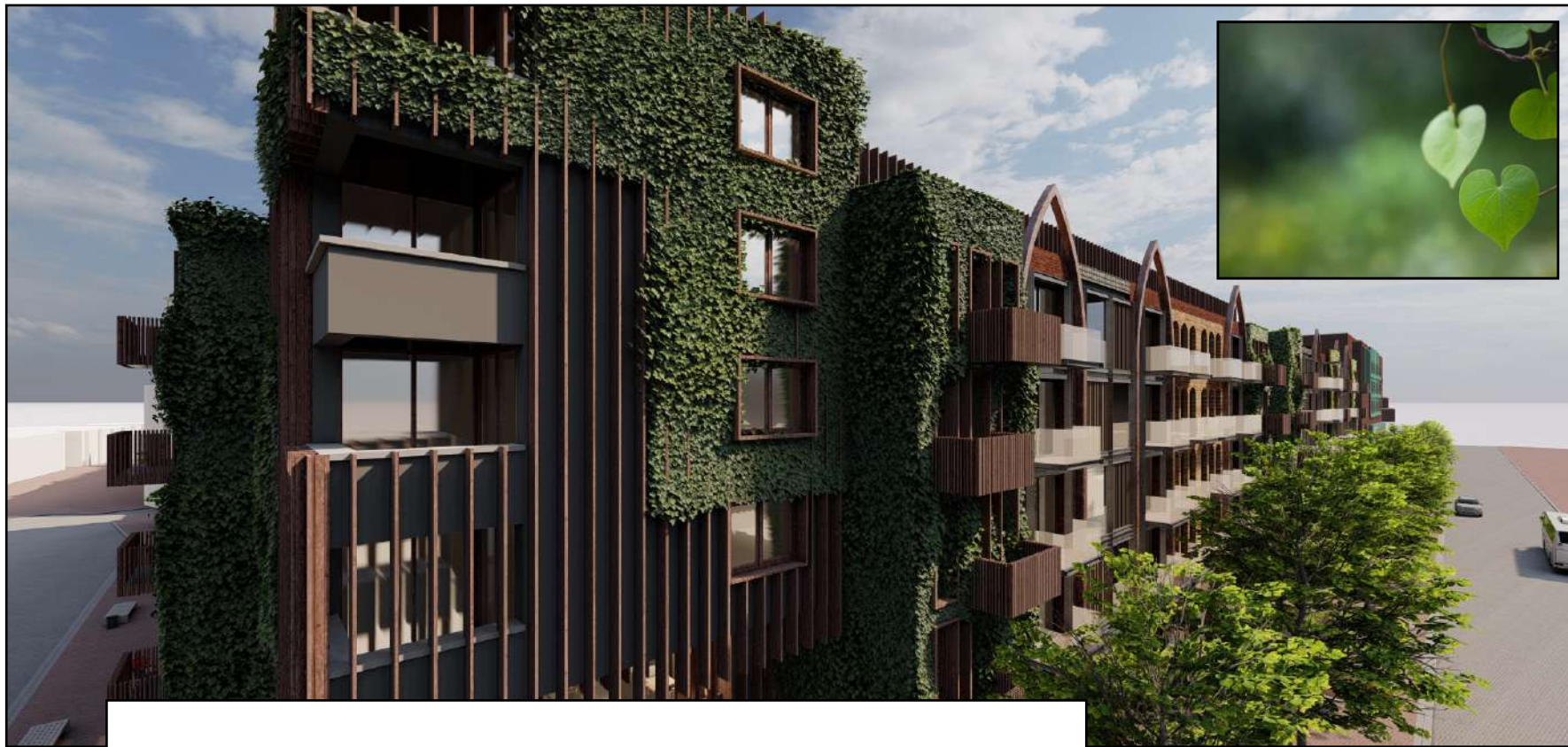
|                                     |                                                                                            |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gerealiseerd aantal parkeerplaatsen |                                                                                            |
| Bibliotheek                         | 120 parkeerplaatsen (reeds aanwezig)                                                       |
| Expeditie                           | 10 parkeerplaatsen (reeds aanwezig)                                                        |
| Parkeerdek                          | 309 parkeerplaatsen (211 op het bestaande dek en 98 1-laags overdekt onder de hofwoningen) |
|                                     | 439 parkeerplaatsen                                                                        |



Alphense identiteit



Op de kruising Oude Rijn / Aar ontmoeten de drie dorpen Aarlanderveen, Alphen en Oudshoorn elkaar tot de fusie in 1918. Dit is nog te zien in de kadastrale secties als je ernaar zoekt, maar het mag zichtbaarder van ons. Geef deze bijzondere plek de identiteit terug. De entree in het noorden zou Entree “Oudshoornzijde” kunnen worden, met gevelbekleding die verwijst naar de rijke historie van Oudshoorn: aardewerkkleuren en een eerbetoon aan De Vlaming en de ridders die het gebied beschermden.



Bij de entrees “Aarlanderveenzijde” en “Alphenzijde” zien wij gelijkwaardige uitgangspunten: Een ontwerp wat het Groene Hart waardig is, met details die de échte Alphenaar direct zal herkennen en waarderen: échte Alphense dakpannen als gevelbekleding, de Alphense brug in een balkonontwerp en een boeg als verwijzing naar de Oude Rijn die ons heeft gevormd.











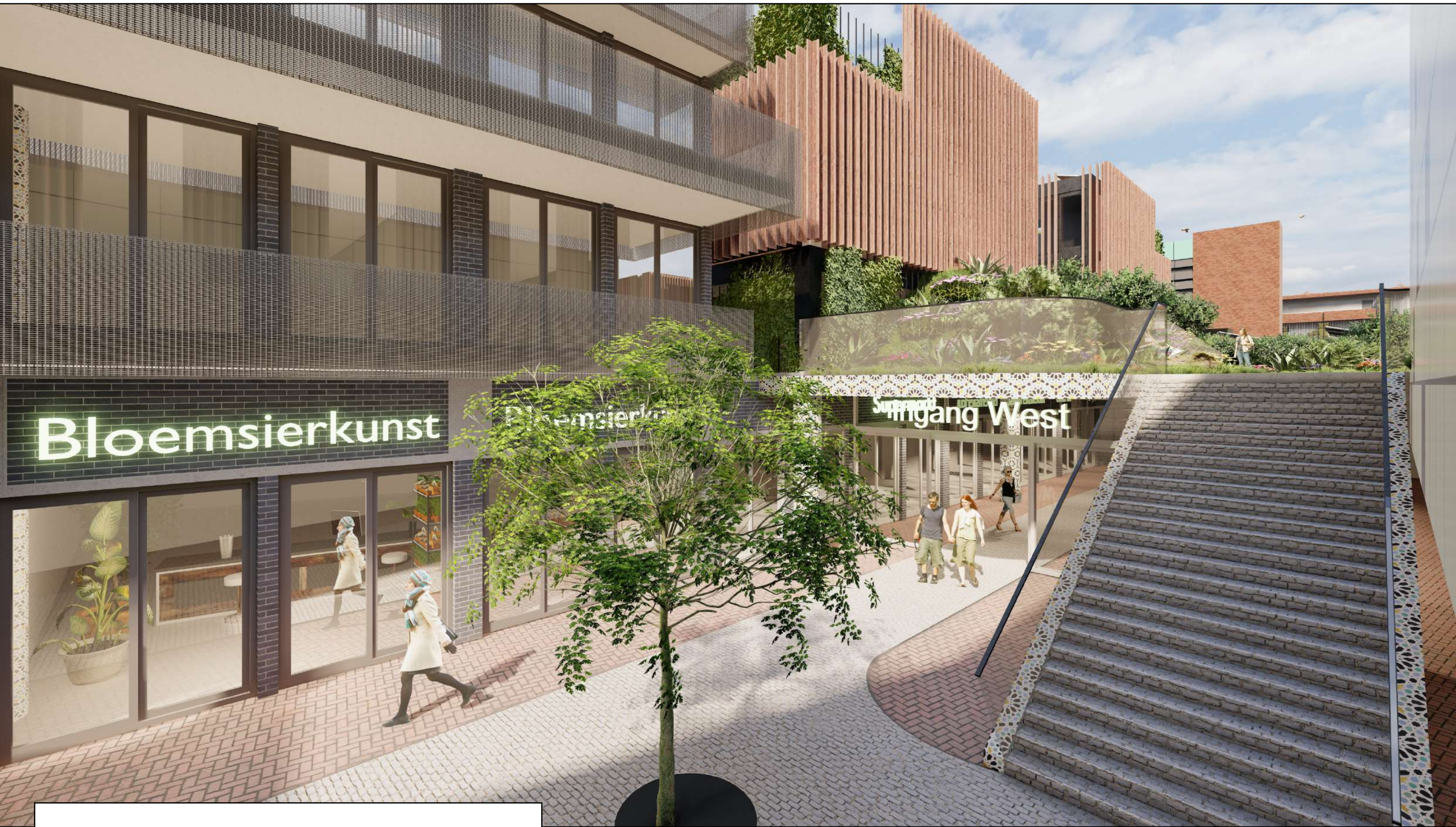






De Van Mandersloostraat krijgt de kans om bij de nieuwe ontwikkelingen getrokken te worden door op de hoek een gebouw te ontwerpen die het winkelend publiek richting de Aarhof stuurt. Een terugliggende gevel met vloeiende lijnen kunnen al genoeg zijn. Een publieke functie, een bruisende invulling van ateliers of museum zou uiteraard de cultuurstraat een bijzondere plek moeten maken.





In de cultuurstraat zien wij kleine units waar de boer zijn eerlijke producten kan verkopen, kunstenaars samenkomen, een take-away voor een gezonde lunch of kleine, specialistische winkels. Naast de entree naar het winkelcentrum voert de trap de mensen naar de stadstuin, op de plek waar Lemkes vroeger de bloemenkwekerij had.





In 1882 had Hubertus Lemkes een boerderij met bloemenkas achter de van Mandersloostraat, welke in de decennia erna groeide op de plek waar nu de Aarhof staat. De bloemenwinkel is er weer in de Van Mandersloostraat, maar wij brengen een stadstuin met een zee van bloemen terug op deze plek. Zo vergroenen wij niet alleen het dak, we brengen er ook een deel van de historie terug, waar het winkelend publiek kan genieten van de zojuist aangeschafte lunch uit de cultuurstraat.







## Hofwoningen



Vanuit de tuin zijn de twee hofjes te betreden met woningen die met lichte bouwtechnieken te realiseren zijn en dus uitermate geschikt naast de oudere bebouwing aan de Van Manderslootstraat. Onze doelgroep: twintigers en dertigers die tussen wal en schip vallen bij koop en huur. Bij de zoektocht naar een woning zijn zij vaak slechts met zijn tweeën en hebben dus nog geen behoefte aan een woning met 4 slaapkamers





Daarnaast kenmerkt deze generatie zich vooral in het omgevingsbewust zijn: milieuvriendelijkheid en een minimale ruimtebehoefte staan voorop. De houten woningen zijn circulair en nul-op-de-meter. De woningen zijn in de basis één verdieping met een trap naar het privé dakterras. Zo houden we de kosten laag en dus financieel haalbaar voor mensen die aan het begin van een carrière staan. De verdiepingen zijn echter voorbereid op de groei van het gezin, zodat zij met minimale middelen de woning aan kunnen passen aan de veranderende wensen.





Het bestaande parkeerdek wordt deels vergroend, maar in het hart komen luifels met PV-panelen, om de woningen en winkels te verduurzamen.





Onder de woningen zijn parkeerplaatsen te realiseren, welke op dezelfde verdieping komen als het huidige parkeerdek. Zo kunnen bezoekers vanuit de stadstuin direct naar de geparkeerde auto lopen en vice versa. De lift en trap komt uit in het centrale plein in de Aarhof, tegen de nieuwe uitbreiding van de bibliotheek. Op de parkeerplaatsen in het hart van het parkeerdek is een extra verdieping van het park mogelijk.