



" Het winkelcentrum Ridderhof in Alphen aan den Rijn is gereduceerd en gerenoveerd. Er is daarmee een plot vrijgekomen voor een solitaire woontoren met 90 woningen en een aantrekkelijke plint. "

Woonprogramma

12 bouwlagen

90 woningen

30% sociaal 45-50 m2 GO, 2-kamer

min. 35% middenhuur 50-70 m2 GO, 3-kamer

max. 35% vrije sector (of betaalbare koop) 65-100 m2 GO, 3-kamer

INHOUD

- ANALYSE
- AMBITIE
- PLANVORMING
- UITWERKING
- COLOFON

ANALYSE
AMBITIE
PLANVORMING
UITWERKING
COLOFON

LOCATIE

OV

Centrum station
15 min. met bus

N207 > A4
Amsterdam

AUTO

locatie
Carmenplein
Alphen aan den Rijn

winkelcentrum
Ridderhof

Burgemeester Bruins Slotsingel

Troubadourweg

President Kennedylaan

Zegerplas

bus

bus

bus

bus

bus

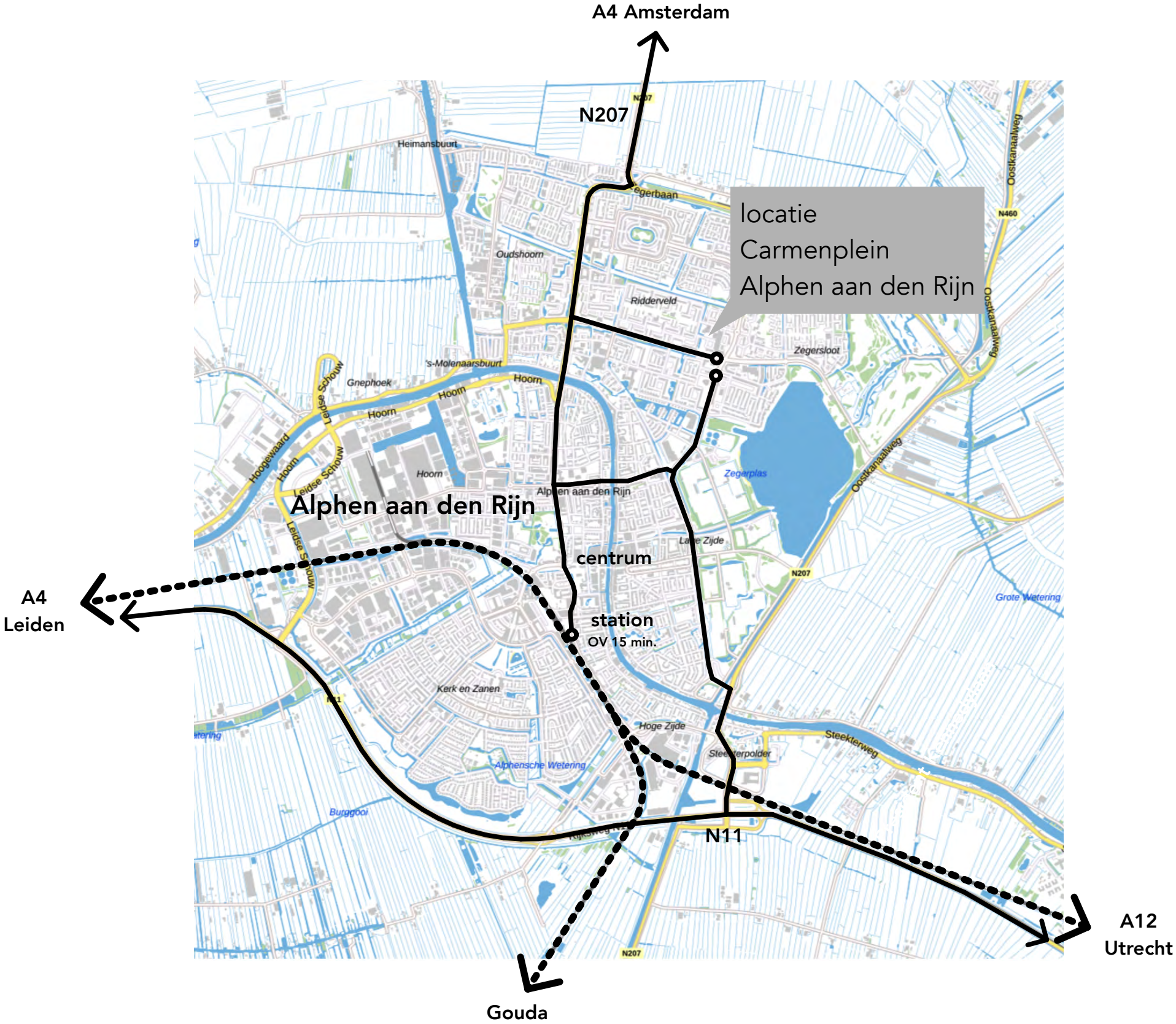
OV

Centrum station
15 min. met bus

AUTO

N11 > Leiden
A12 Utrecht

BEREIKBAARHEID



WINKELCENTRUM RIDDERHOF

Recent herontwikkeld

Plangebied

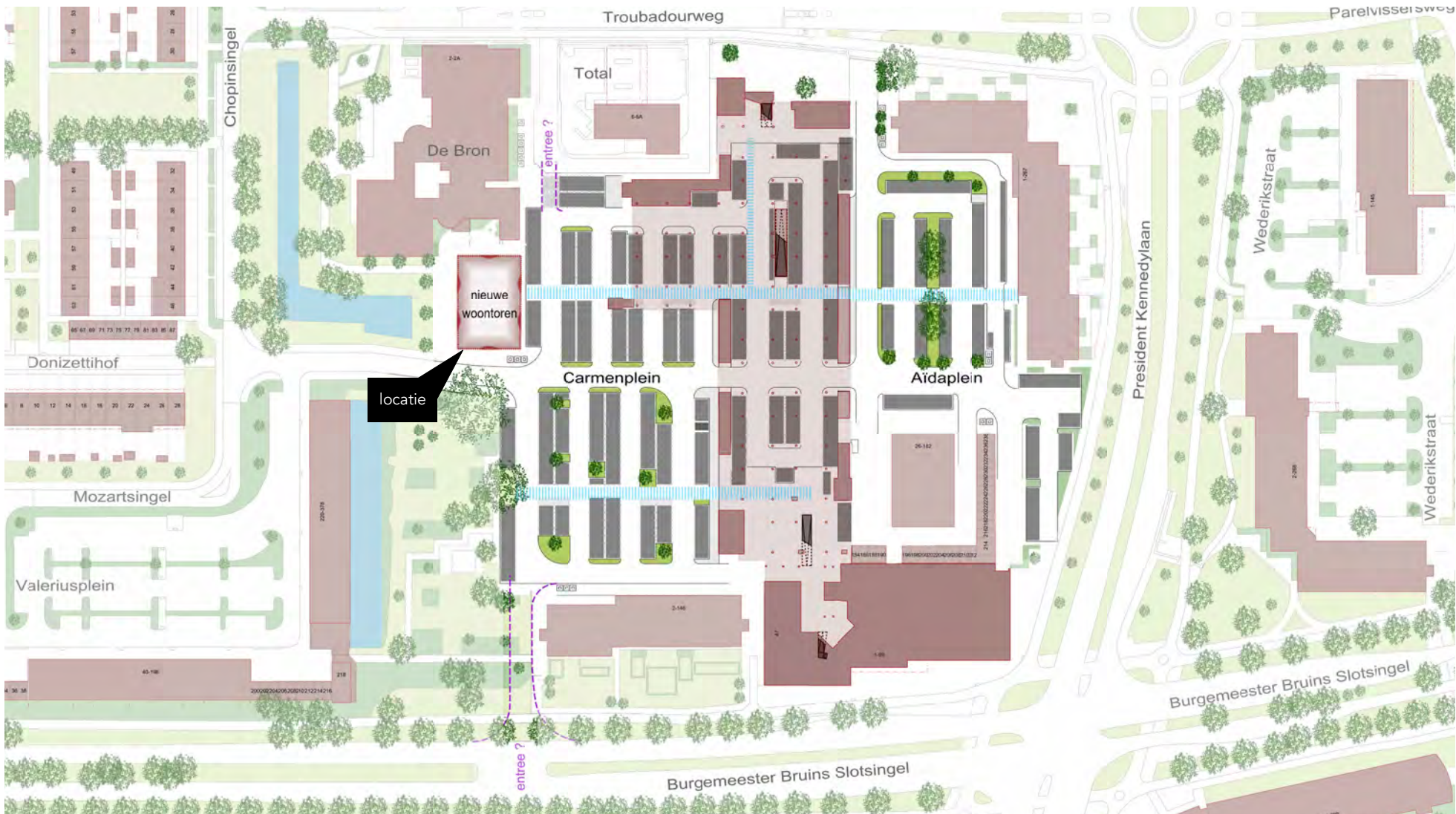
Het plangebied ligt aan het Carmenplein met aan de noordzijde zalencentrum & kerkgenootschap De Bron en in de nabijheid van winkelcentrum De Ridderhof.

Huidige situatie

Het Carmenplein is hoofdzakelijk een parkeerterrein voor het winkelend publiek en de bewoners van de flatgebouwen. De herinrichting van het terrein zal in april 2026 worden afgerond.

Herontwikkeling

De herontwikkeling betreft een woontoren voor ca. 90 woningen en 12 bouwlagen hoog.



verbeelding van de nieuwe situatie na oplevering rond april 2026 met daarin een indicatie van de ontwikkellocatie



bestaande situatie

LOCATIE

Een goed bereikbare locatie in nabijheid van winkelcentrum en met uitzicht over het groen.

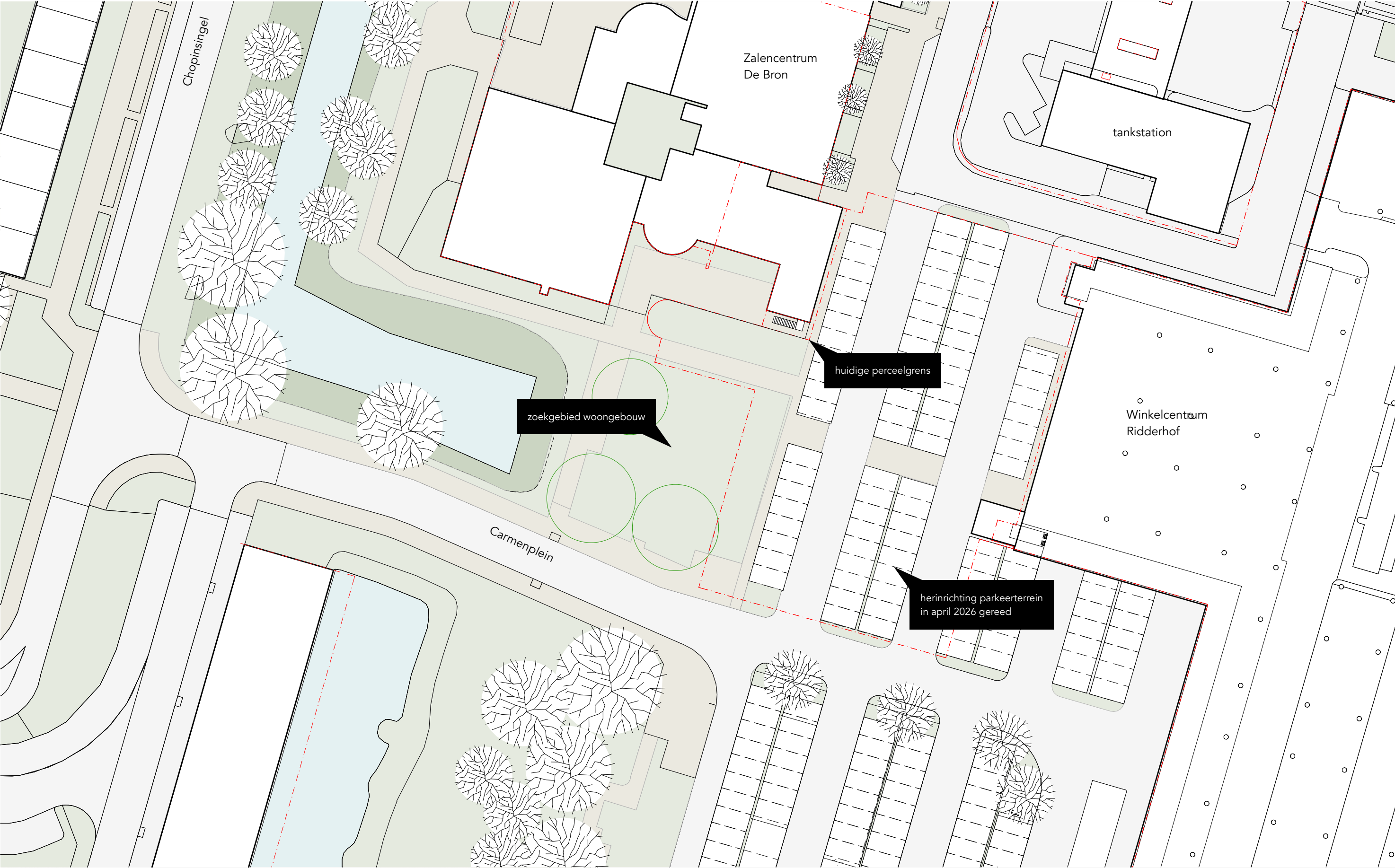


LOCATIE

Een goed bereikbare locatie in nabijheid van winkelcentrum en met uitzicht over het groen.



BESTAANDE SITUATIE

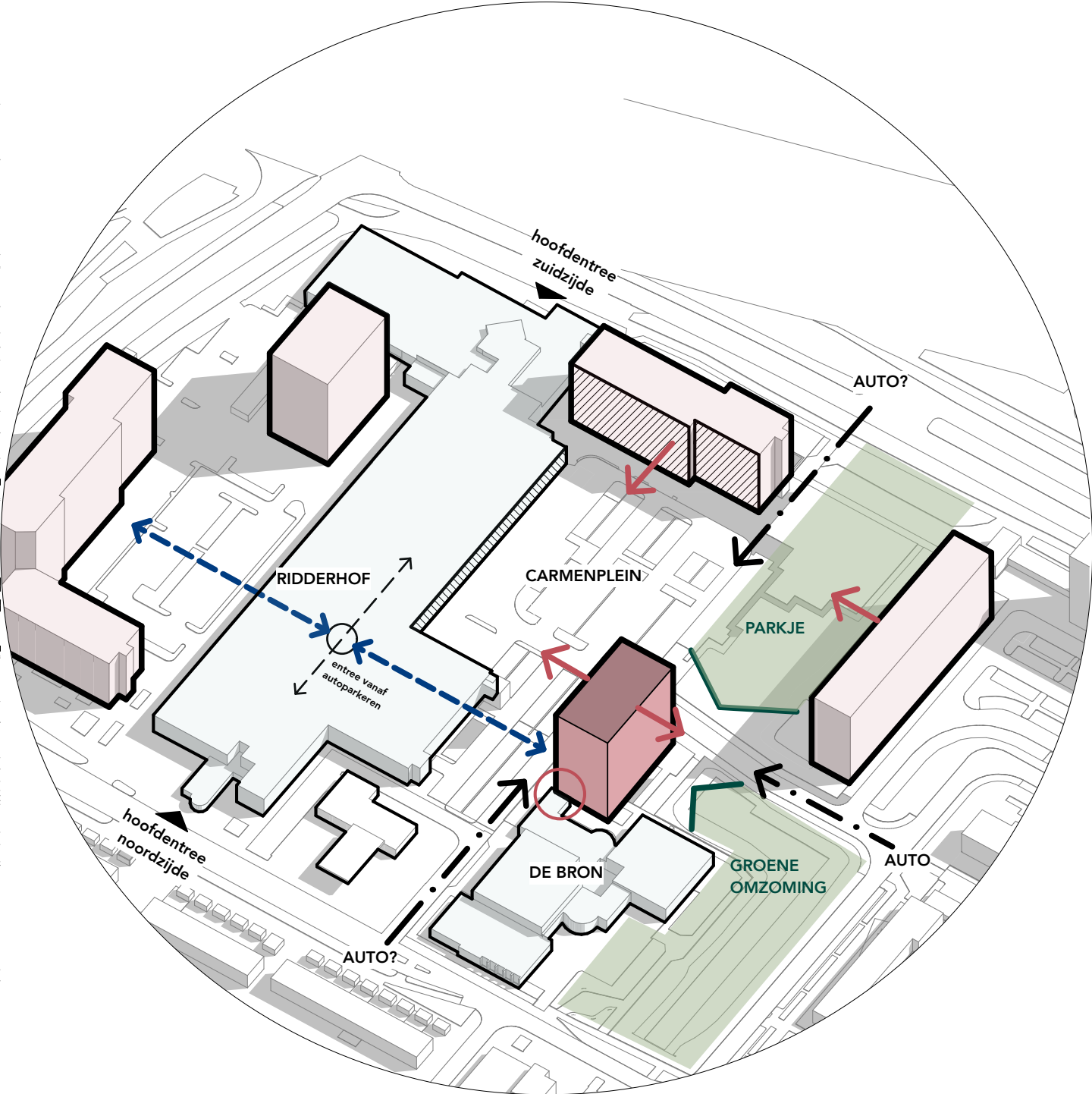


situatie
1:500

ANALYSE
AMBITIE
PLANVORMING
UITWERKING
COLOFON

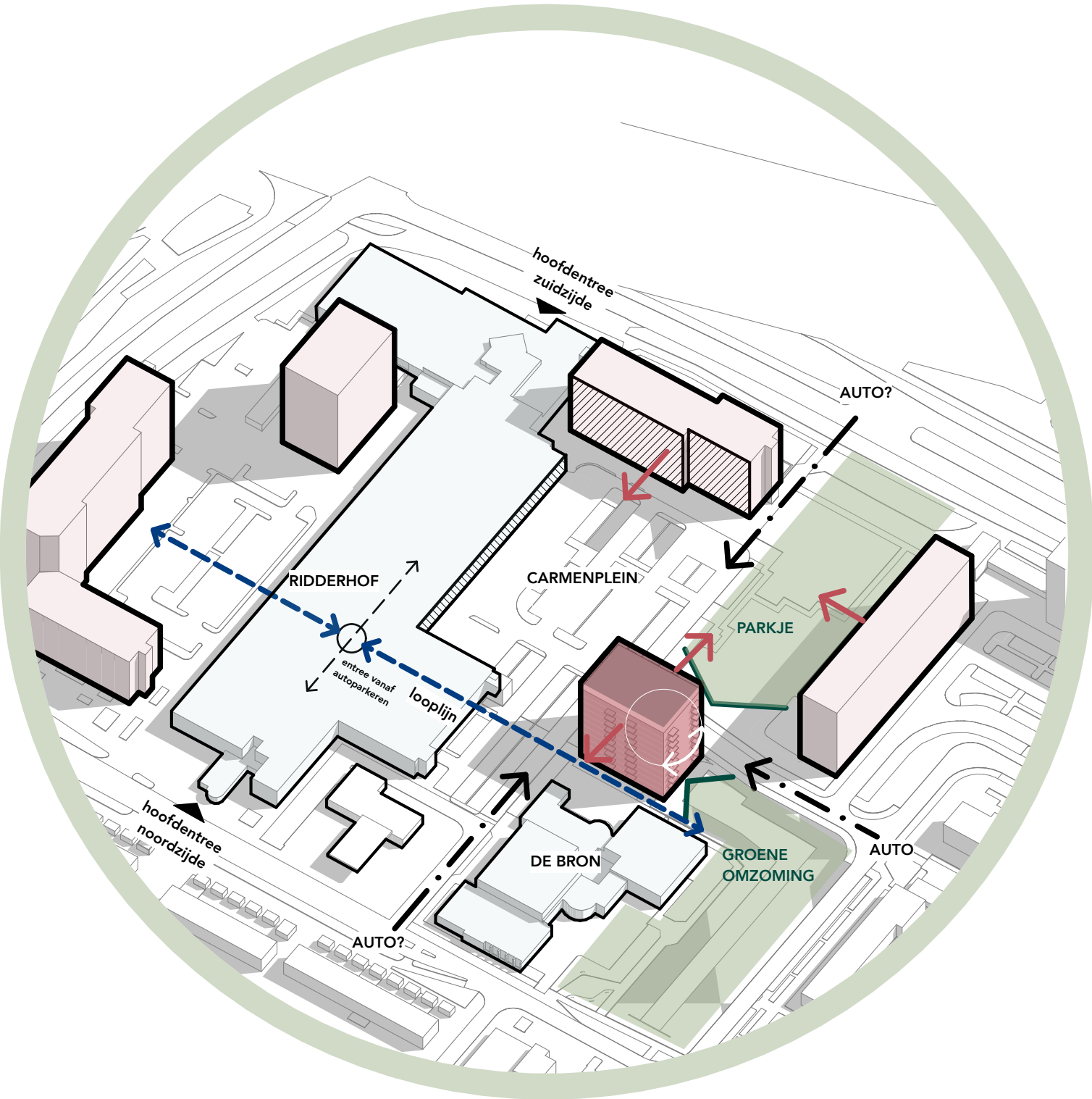
STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

Onderzoek naar oriëntatie



Oost-west oriëntatie < alternatief

- oriëntatie: oost/west
- uitzicht: Parkeerterrein Ridderhof en groene omzoming.
- relatie met bebouwing: Aan één zijde nagenoeg tegen de De Bron
Is in deze opzet een spiegeling van hoogbouw overzijde Ridderhof, maar doet ruimtelijk weinig met het Carmenplein
- inpassing maaiveld: Looplijn winkelcentrum tegen gebouw.
Beëindiging water, groene omzoming blijft behouden.



Noord-zuid oriëntatie < gekozen inpassing

- oriëntatie: noord/zuid
- uitzicht: De Bron en parkje
- relatie met bebouwing: vrijstaand
Door de langzijde te richten op het Carmenplein, zal de woontoren meer mee doen in de ruimtelijke afbakening van het Carmenplein.
- inpassing maaiveld: Looplijn/zichtlijn verbonden met groene omzoming
aangepaste beëindiging omzoming

ANALYSE
AMBITIE
PLANVORMING
UITWERKING SO
COLOFON

UITGANGSPUNTEN PROGRAMMA

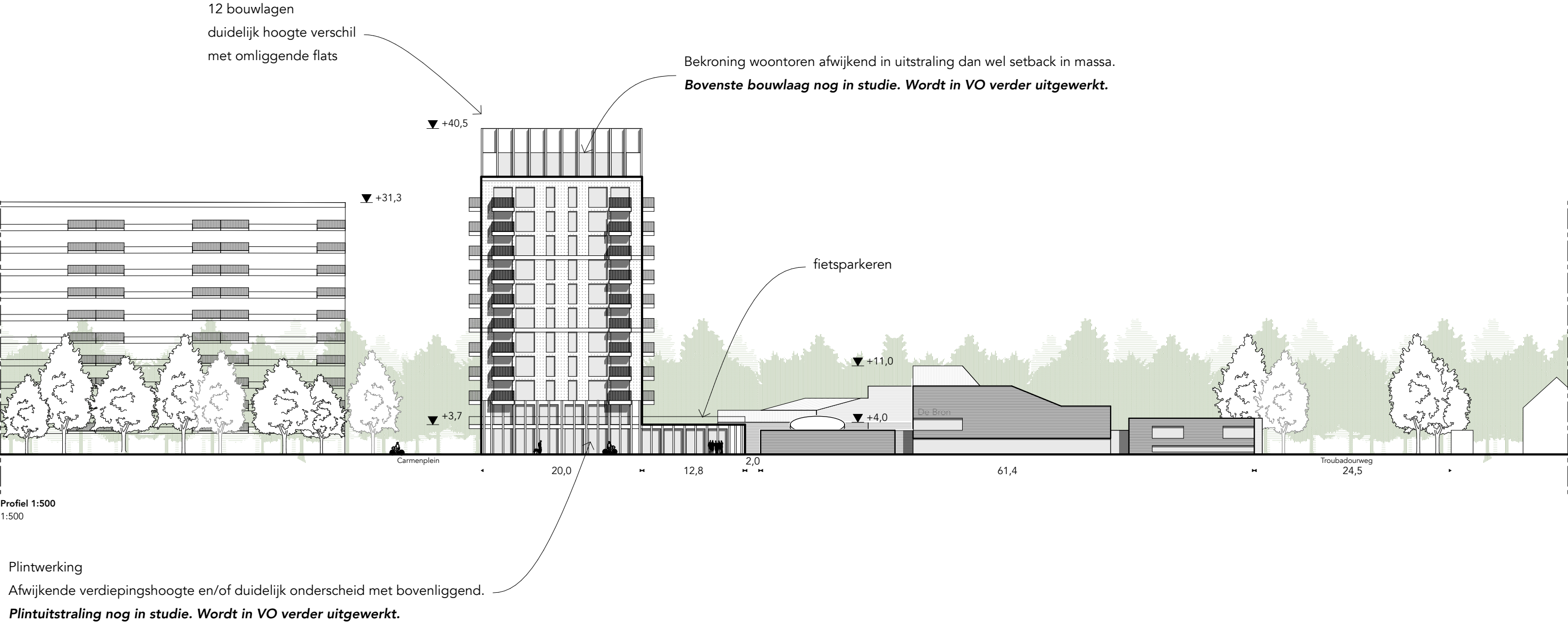
- woonprogramma **90** woningen over **12** bouwlagen;
 - 30%** sociaal 45-50 m2 GO, 2-kamer
 - min. **35%** middenhuur 50-70 m2 GO, 3-kamer
 - max. **35%** vrije sector (of betaalbare koop) 65 - 100 m2 GO, 3-kamer
- variatie aan functies in de plint
- autoparkeren in openbaar gebied Carmenplein
- fietsparkeren conform nieuw beleid Alphen a/d Rijn

NIEUWE SITUATIE



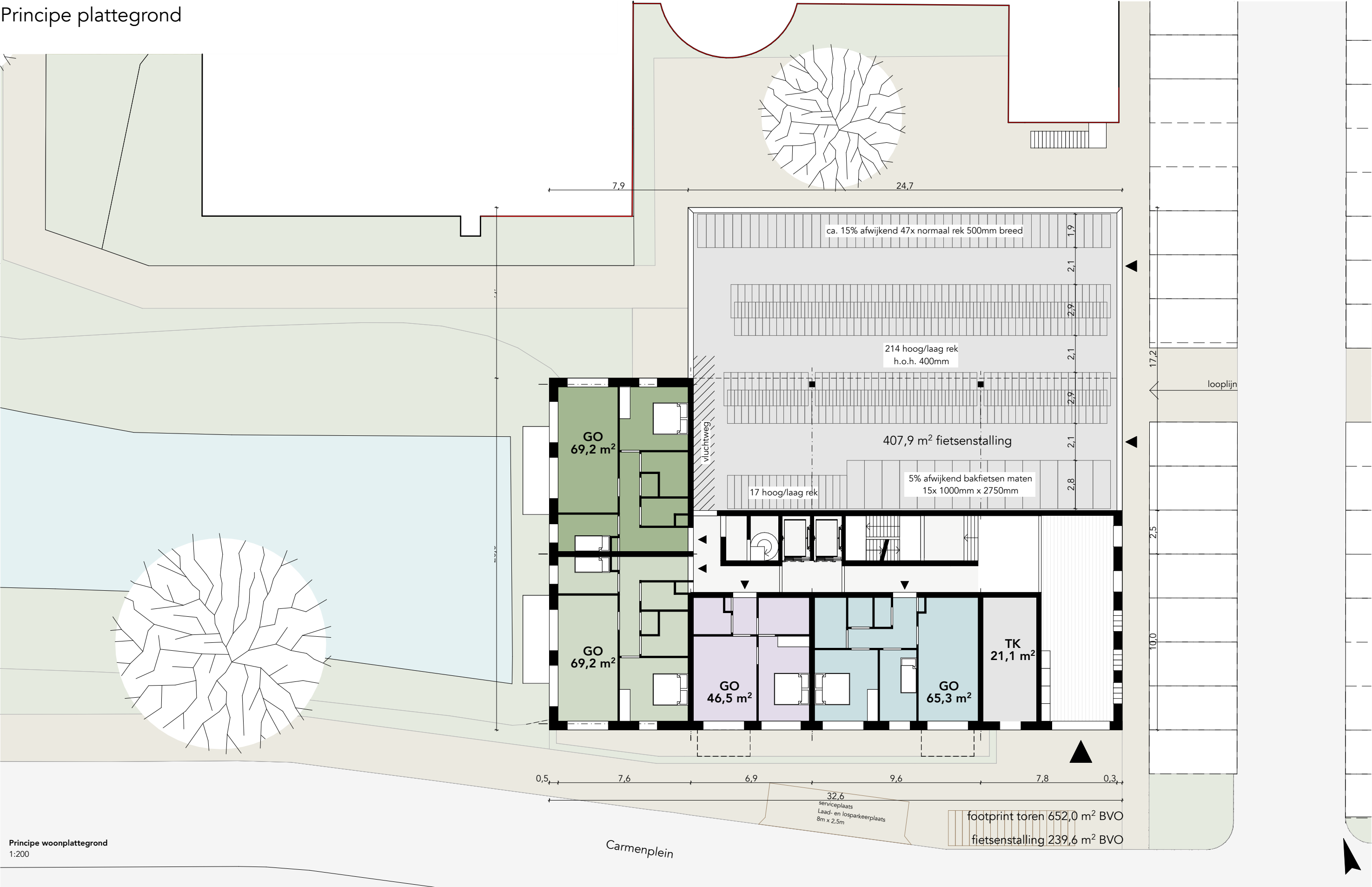
situatie
1:500

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING



BEGANE GROND

Principe plattegrond



Principe woonplattegrond
1:200

VERDIEPINGEN

Principe plattegrond 1e t/m 10e verdieping

Programma

Aantal bouwlagen

12

Aantal woningen

27 sociaal 30% 45-50 m2 GO, 2-kamer
33 middenhuur 37% 50-70 m2 GO, 3-kamer
30 vrije sector 33% 65-100 m2 GO, 3-kamer
90 woningen

BVO WONEN

begane grond 652m²
1e t/m 11e 6520m² (652m² x 11 lagen)
totaal **7824m² ***

* BVO is exclusief aangehangen balkons en fietsenstalling buiten footprint toren.

GO WONEN

begane grond ca. 250,2m²
1e t/m 11e ca. 5504,4m²*
totaal **ca. 5755m² ****

*(65,3x2 + 46,5x2 + 69,2x4 = 500,4m² / laag)

**GO is exclusief aftrek schachtruimte

Vormfactor

totaal 0,73

Fietsparkeren

Zie bijlage

Autoparkeren

Zie bijlage

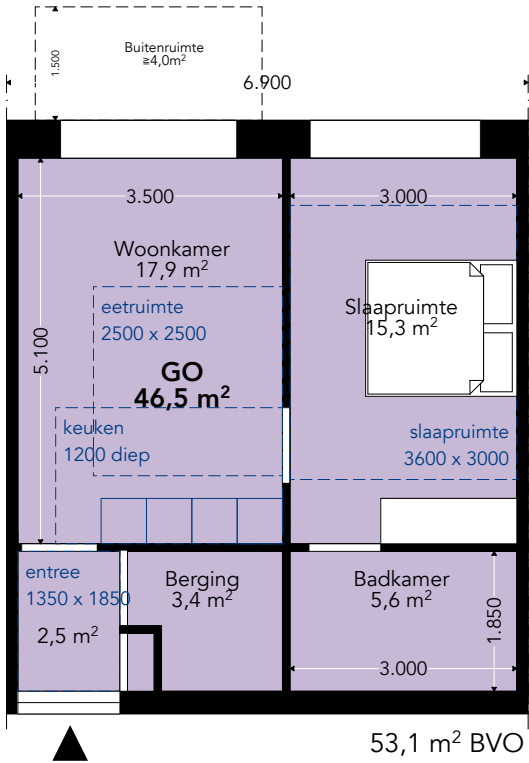


WONINGTYPEN

Principe plattegrond schaal 1:100



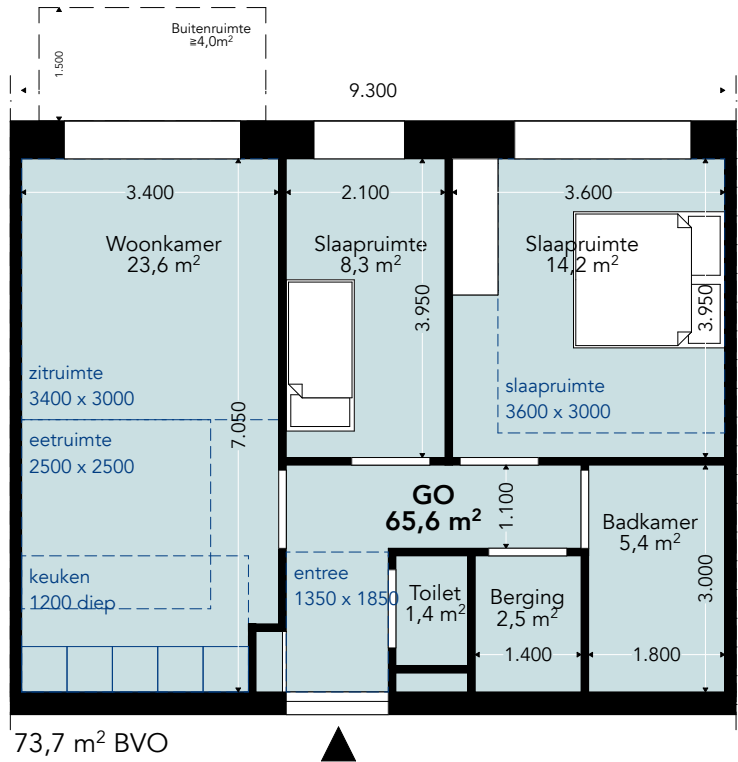
3K tussen met entree zijkant



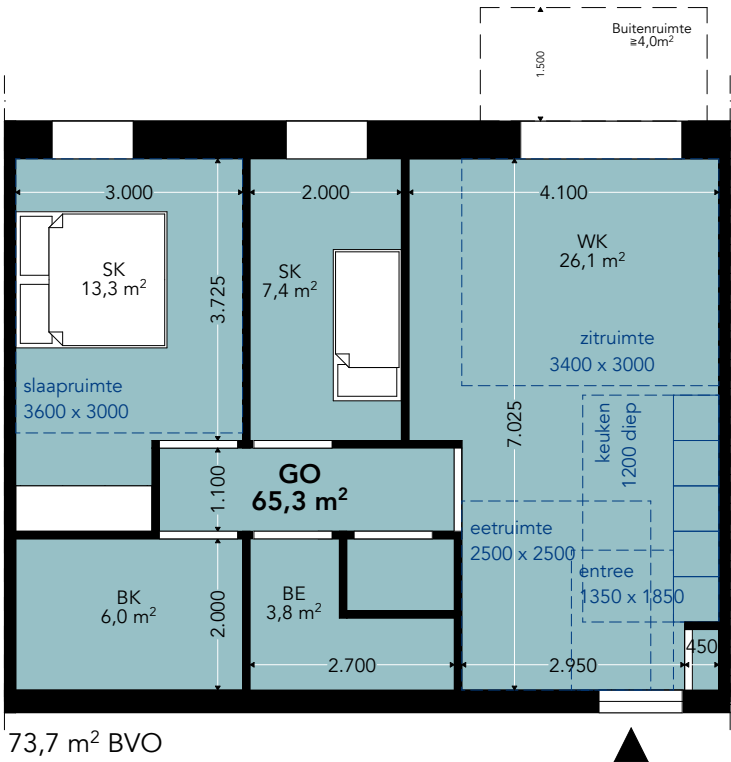
2K entree zijkant



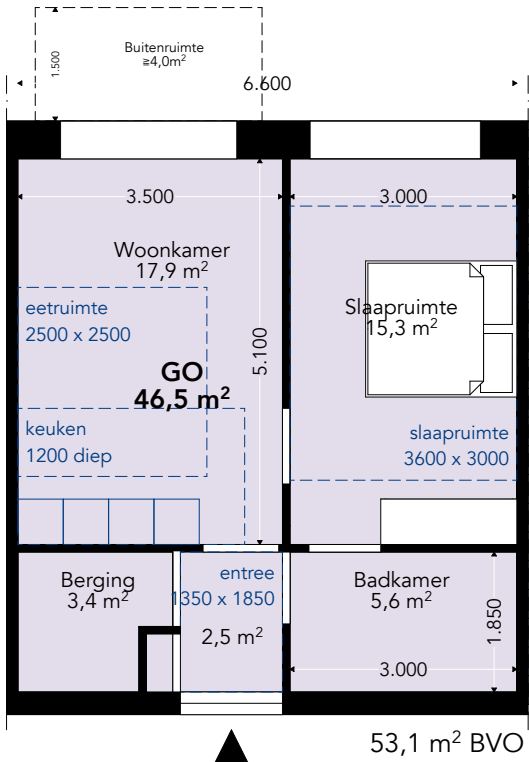
3K hoek



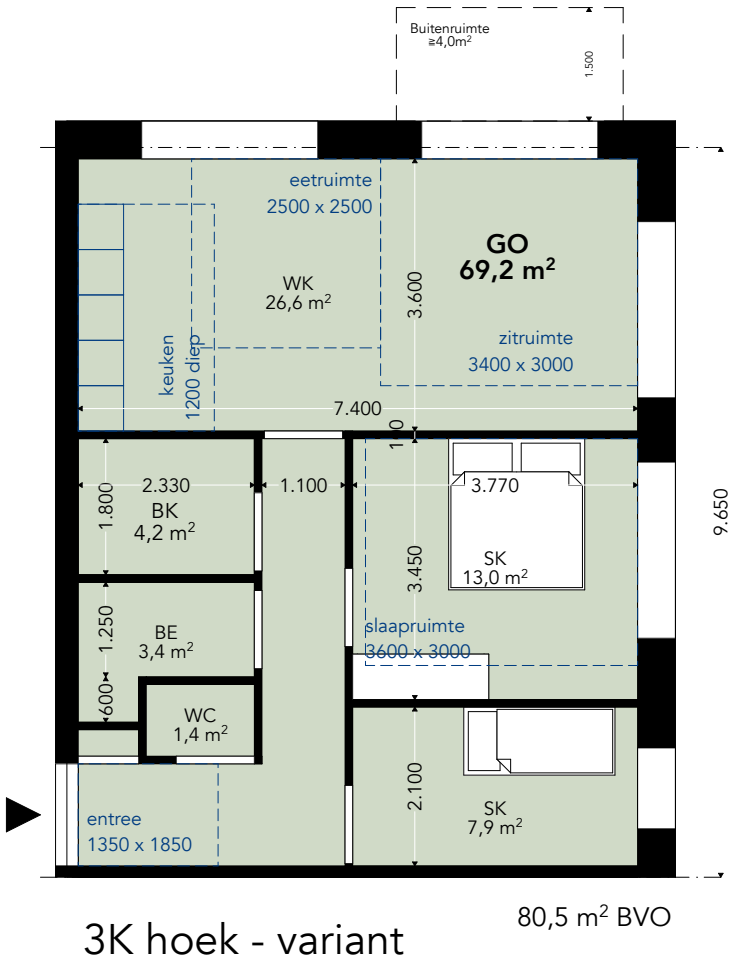
3K tussen met entree midden



3K tussen met entree zijkant - variant



2K entree midden



3K hoek - variant

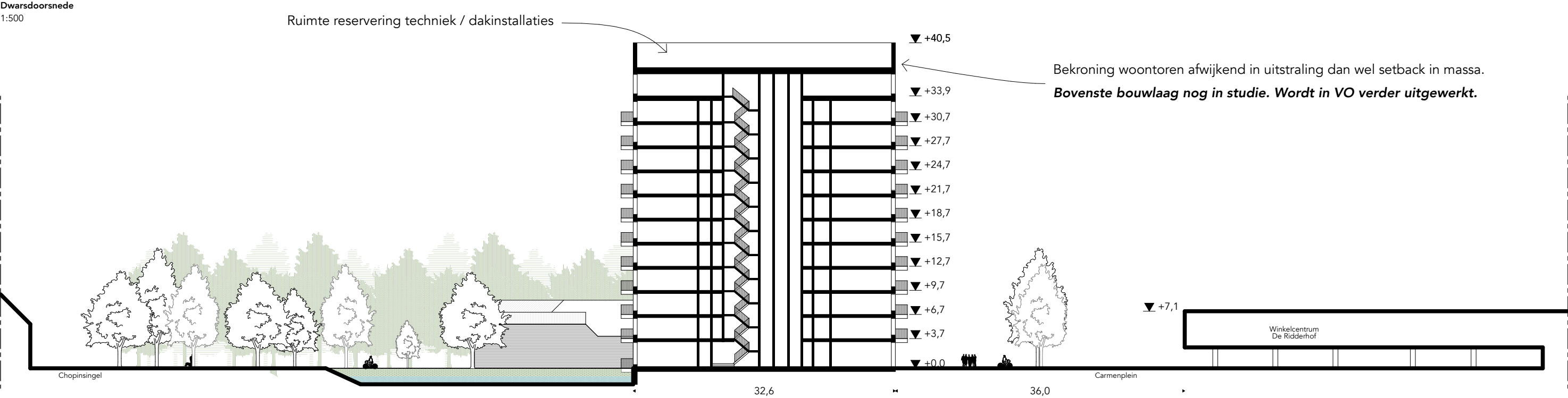
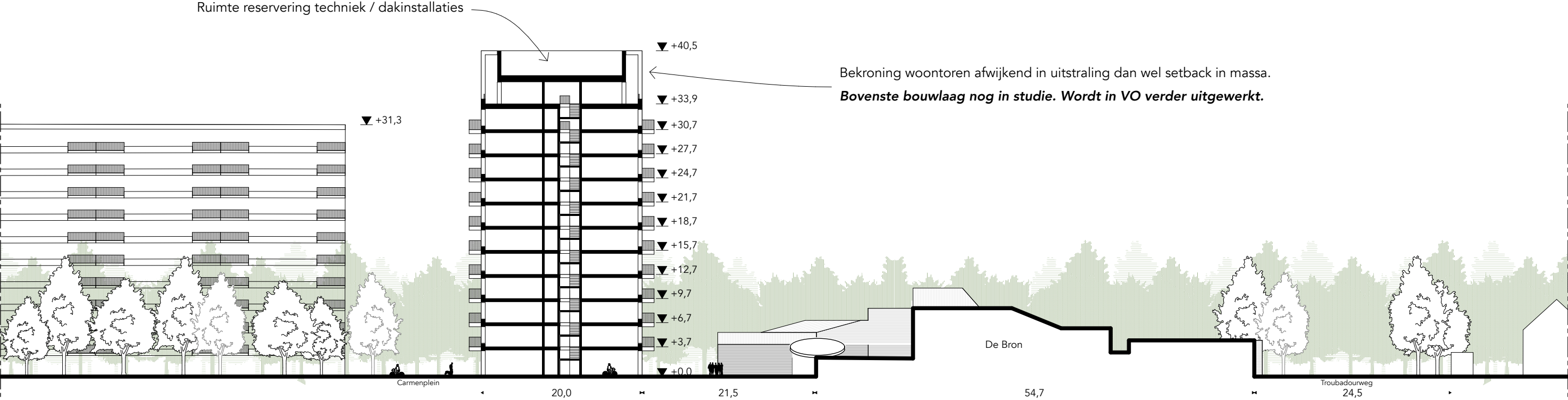
BOVENSTE VERDIEPING

Principe plattegrond 11e verdieping

Indeling en aantal woningen bovenste verdieping is o.a. afhankelijk van uitwerking plint.
Dit wordt in VO verder uitgewerkt.



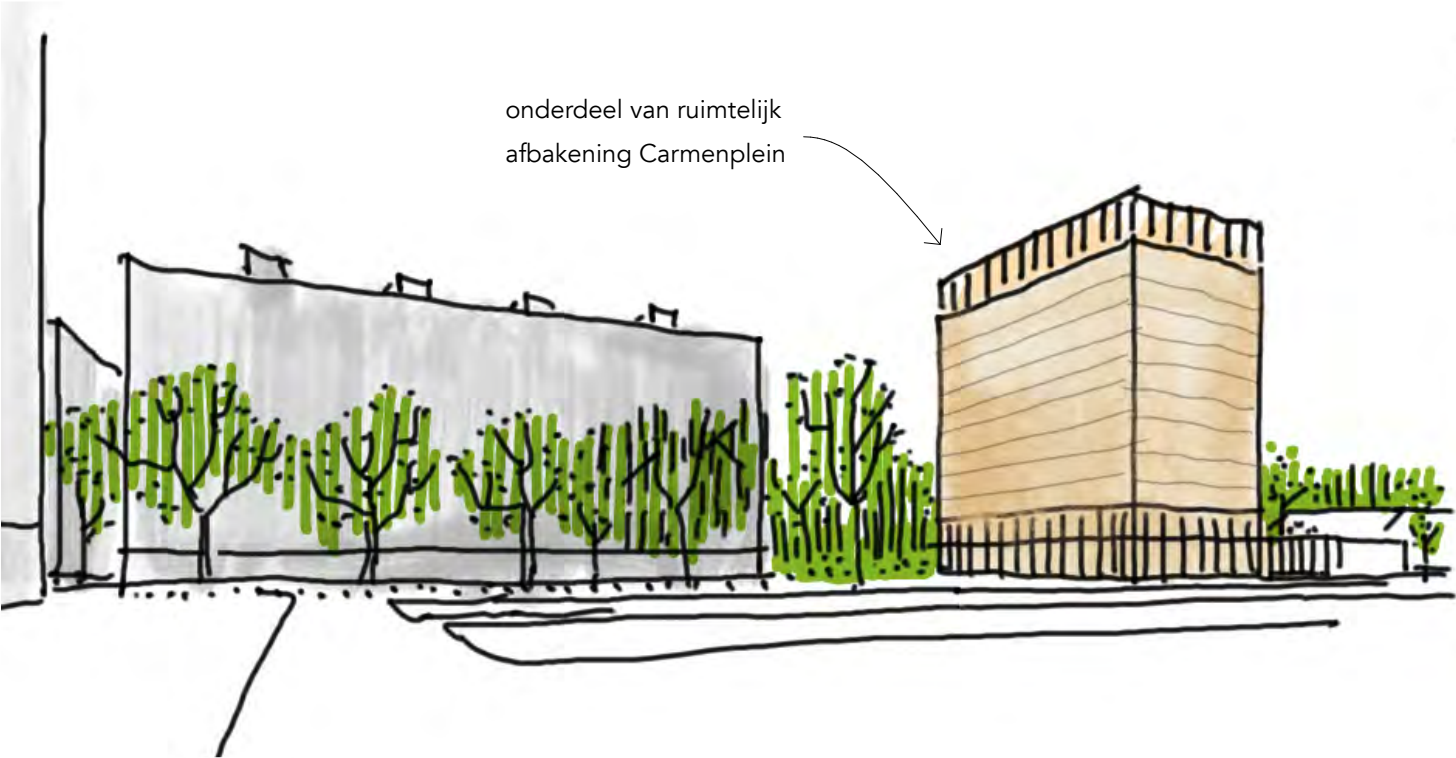
PROFIELDOORSNEDEN



Dwarsdoorsnede 1:500

Langsdoorsnede 1:500

MASSA



BEELDKWALITEIT

Stedenbouwkundig

- Een alzijdig gebouw
- Krachtige uitstraling t.o.v. hoogbouw rondom winkelcentrum Ridderhof
- Een gebouw met plint en bekroning
- Variatie in de 4 gevels

Verbijzondering in architectuur en programma

De plint gaat esthetisch over 2 bouwlagen.

De plint is levendig met bij voorkeur variatie aan functies.

De beëindiging van de toren wordt verbijzonderd (bekroning).

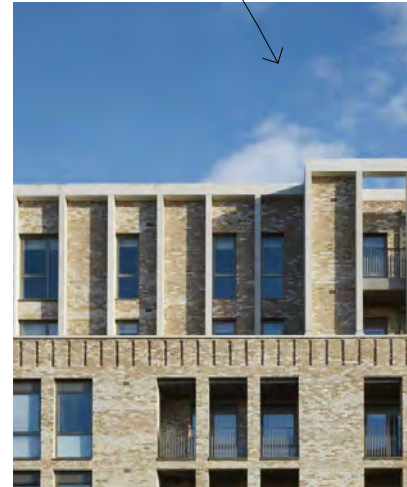
Aansluiting op openbaar gebied

De ruimte rondom het gebouw is zeer beperkt en vraagt om een zorgvuldige inpassing en aansluiting op het Carmenplein en De Bron. De manifestatie van de plint op de begane grond speelt een belangrijke rol in de beleving en levendigheid op ooghoogte.

bekroning woontoren



mogelijkheden voor vergroening plint



aandacht voor entree



duidelijke plintwerking

COLOFON

OOKarchitecten

Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
033 4893320
www.ookarchitecten.nl

Opdrachtgever

3W
Bijlmerplein 888
1102 MG Amsterdam
043 - 7630300
www.3wrealestate.nl

Projectinformatie

OOK1514
WOONGEBOUW RIDDERHOF

Document

OOK1514_01_004 V16 09_04_2026