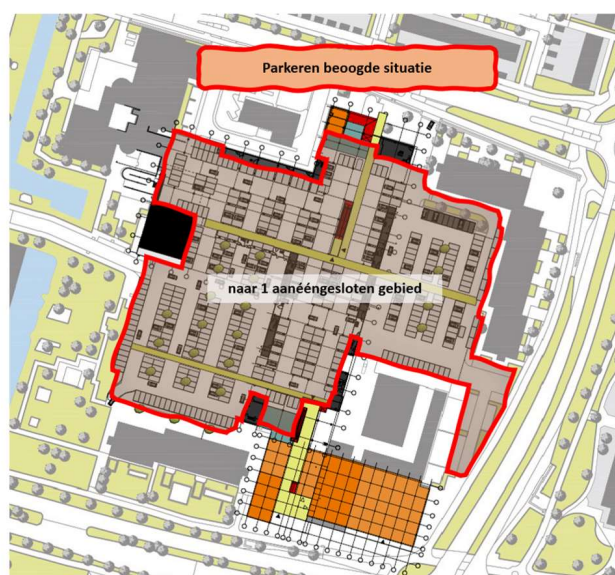
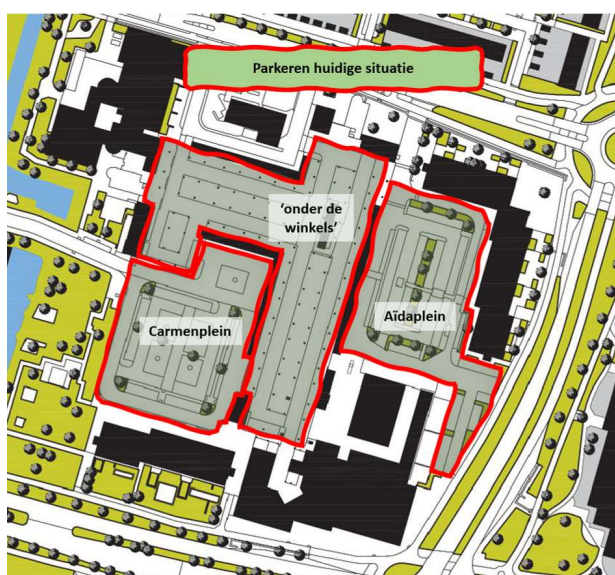


Uitvraag gewenste ontsluitingen Alphen aan den Rijn Planetenbuurt-oost (Ridderhof en omgeving)

Ridderhof



versie: 8 juli 2021
Gemeente Alphen aan den Rijn
Samenwerkende partijen winkelcentrum Ridderhof

Colofon

Deze uitvraag is een belangrijke stap in het kader van de herontwikkeling van wijkwinkelcentrum Ridderhof in Alphen aan den Rijn.

De gemeente Alphen aan den Rijn en de Samenwerkende partijen winkelcentrum Ridderhof zijn gezamenlijk opdrachtgever in deze uitvraag. De gemeente Alphen aan den Rijn treedt op als penvoerder.

- Gemeente Alphen aan den Rijn

Samenwerkende partijen winkelcentrum Ridderhof:

- Hoogvliet Beheer
- Vereniging van Eigenaren Ridderhof
- Retail Assets Investments 2

1. Inleiding

Winkelcentrum Ridderhof vertoont al jaren een negatieve tendens met afnemend bezoek en toenemende leegstand. De Ridderhof is gedateerd en zonder forse ingrepen zullen de problemen verder toenemen en de kwaliteit verder achteruitgaan. Dit heeft ook consequenties voor de omgeving, waarbij de leefbaarheid en sociale veiligheid in het geding zijn.

De gezamenlijke eigenaren van de Ridderhof hebben een plan ontwikkeld waarin het winkelcentrum volledig gerenoveerd en gemoderniseerd wordt. Hierbij zijn op hoofdlijnen de volgende uitgangspunten leidend;

- Winkelcentrum Ridderhof wordt volledig gerenoveerd om de neergaande lijn om te zetten in een positieve. De ambitie daarbij is een 40% omzetstijging ten opzichte van de huidige situatie.
- Het winkelcentrum wordt gelijktijdig compacter gemaakt: van 13.200 m² bvo naar 11.400 m² bvo met vernieuwde entreepunten.
- De openbare ruimte rondom het winkelcentrum wordt volledig heringericht en vernieuwd. Hierin worden de drie losse parkeervelden samengevoegd met verbindingswegen en worden hedendaagse inrichtingseisen toegepast voor de inrichting van de verkeersstructuur en parkeervoorzieningen.
- In het plangebied is de ambitie om tenminste een woontoren voor 60 tenminste appartementen te realiseren met parkeren op maaiveld en toepassing van dubbelgebruik.

Belangrijk onderdeel van deze planvorming is een reconstructie van de openbare ruimte en de verbinding van de drie aanwezige parkeervelden; Carmenplein, de parkeergarage Ridderhof en Aïdaplein zodat dit parkeerareaal als één geheel gaat functioneren.

De ambitie van de eigenaren en gemeente is om de leegstand van het winkelcentrum te voorkomen en een omzetstijging van 40% te bewerkstelligen. De aanvullende omzet moet afkomstig zijn van de bestaande bezoekers in hogere frequentie aangevuld met bezoekers op grotere afstand door bereikbaarheid van alle modaliteiten. Dat zijn voornamelijk klanten die het centrum in de afgelopen jaren verloren heeft.

2. Onderzoeksvraag

De eigenaren en de gemeente zijn voornemens om grote investeringen te doen. De gebouwde ruimte en de openbare ruimte moeten dan goed op elkaar zijn 'ingespeeld' en elkaar versterken. Gemeente en eigenaren zijn op zoek naar het causale verband tussen de kwaliteit van de ontsluitingsstructuur en het daadwerkelijke effect daarvan op de winstgevendheid van het winkelcentrum

De centrale onderzoeksvraag voor de opdracht is als volgt;

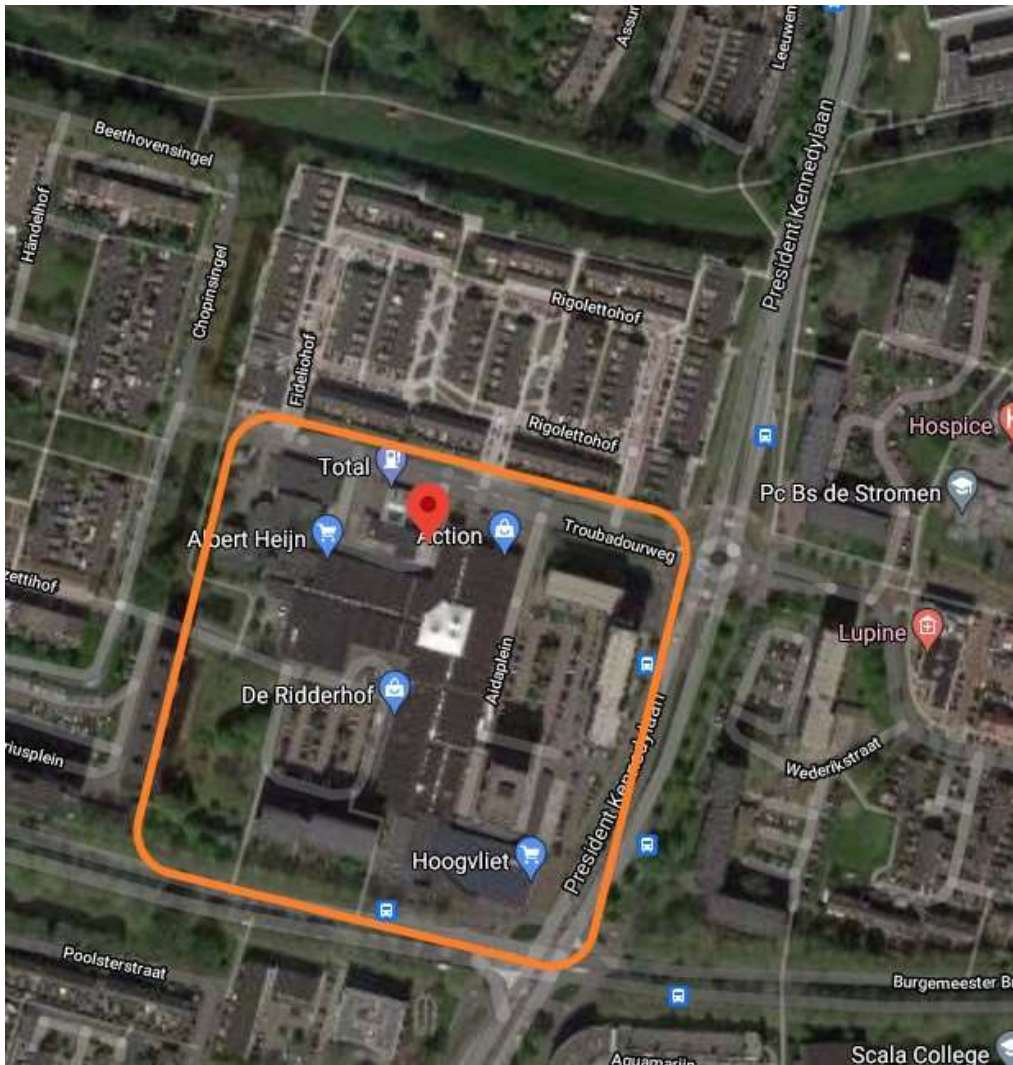
“In welke mate dragen eventuele aanpassingen aan de verkeersontsluiting bij aan het ruimtelijk, economisch en verkeerskundig functioneren van de Ridderhof en zijn directe omgeving.

Hierbij rekening houdend met het huidige functioneren van de Ridderhof, de voorliggende plannen, de ruimtelijke structuur en kosten en baten van mogelijke aanpassingen.”

Deze vraag dient in samenhang met de verschillende stakeholders en belangen (middels interviews stakeholders) beantwoord te worden.

Van het onderzoeksbureau worden zowel ruimtelijk-economische als verkeerskundige competenties verwacht.

3. Plangebied huidige situatie



Plangebied, huidige situatie (bron Google Maps)

Voornoemde plannen vinden plaats in het plangebied zoals hierboven omkaderd. Het betreft hier het oostelijk deel van de Planetenbuurt in het noordoosten van Alphen aan de Rijn. Rond het wijkwinkelcentrum zijn diverse woongebouwen aanwezig, er staan vier flatgebouwen ten oosten en zuiden van het winkelcentrum. Aan de noordzijde zit het zalencentrum de Bron en een tankstation gevestigd. De westzijde wordt geflankeerd door een groenstructuur. Aan drie kanten wordt het plangebied door verkeerswegen omkaderd, de Burg. Bruins Slotsingel aan de zuidzijde, de President Kennedylaan aan de oostzijde en aan de noordzijde de Troubadourweg.

Zie bijlage 1 voor de huidige hoofdopzet van het gebied.

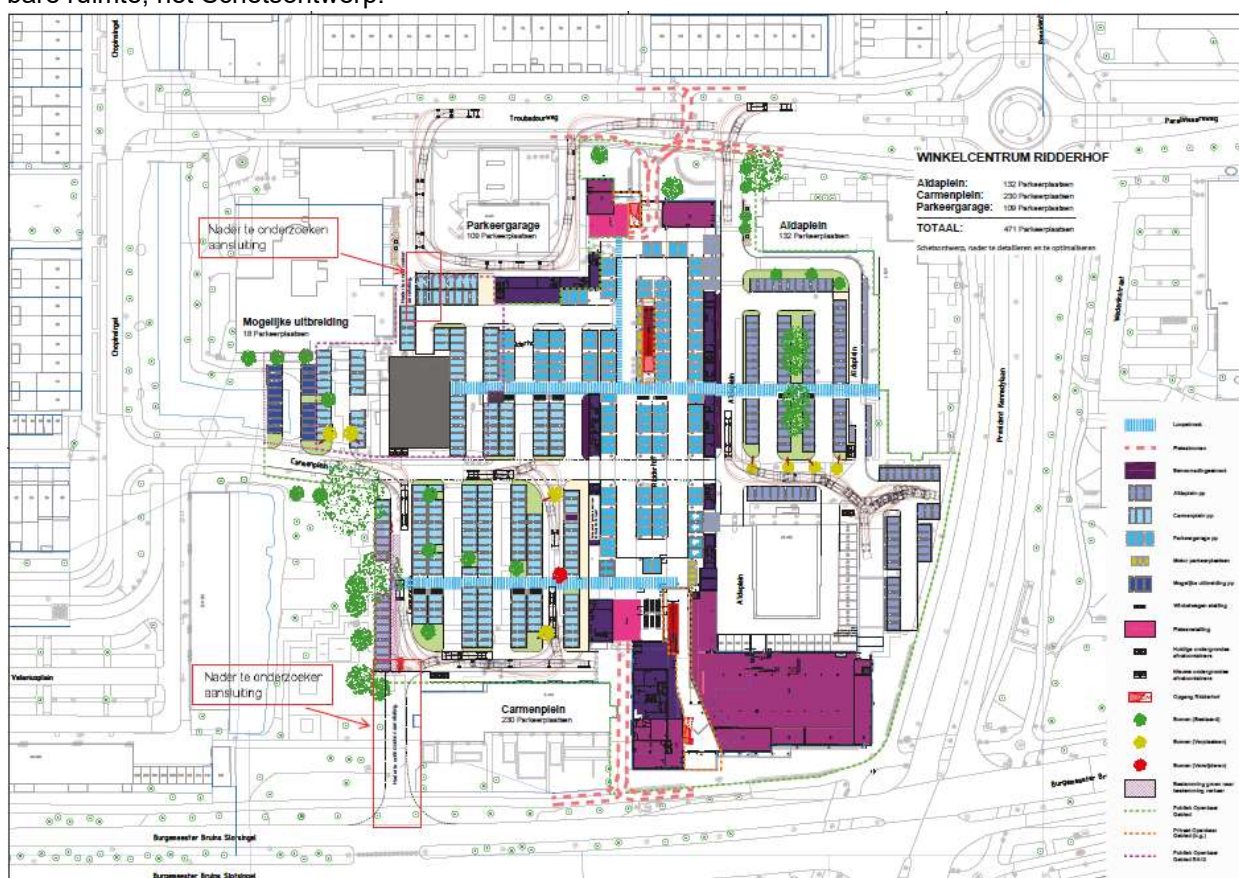


Huidige verkeersaansluitingen auto en vrachtverkeer..

4. Uitgangspunten planontwikkeling

In samenhang met de renovatie van het winkelcentrum zal ook de openbare ruimte onder en rondom het winkelcentrum vernieuwd worden. De aanleiding van deze vernieuwing is het volgende;

- In de onderstaande plattegrond zijn deze wensen vertaald naar een eerste planuitwerking van de openbare ruimte, het Schetsontwerp.



Schetsontwerp openbare ruimte (zie bijlage 7)

Toelichting Schetsontwerp

De bezoeker van het winkelcentrum, die te voet komt zal gebruik maken van de twee grote entrees op maaiveld aan de buitenzijde aan de noord- en zuidkant. Als men voor meer comfort kiest kan er doorgelopen worden naar de twee tapis roulants (ook noord en zuid) of de personenlift aan de zuidkant. De bushaltes aan de zuidzijde liggen direct tegenover de entree.

Voor de fietsende bezoeker van het winkelcentrum is zowel aan de noord- als de zuidzijde voorzien in een centrale fietsenstalling. Aan de zuidzijde zal men -evenals nu het geval is- waarschijnlijk de voorkeur houden om de fiets in de open lucht bij de entree neer te zetten.

Het bevoorradend (vracht-) verkeer van de supermarkten vindt plaats aan de zuidzijde bij het Carmenplein op de tekening. De supermarkt aan de noordzijde wordt bevoorrad in een doorgaande beweging rondom het tankstation. De andere 2 supermarkten aan de zuidkant worden bevoorrad zoals bestaand, d.w.z. op een aparte opstelplek naast het winkelcentrum. De bevoorrading van een groot deel van de overige, kleinere winkels is centraal geregeld via een goederenlift aan de zuidkant, zijde Carmenplein.

5. Gevraagde analyse

Zoals reeds vermeld in hoofdstuk 2 wordt aan te onderzoeksbureau gevraagd een onderbouwd antwoord te geven op de gestelde onderzoeksvraag;

“In welke mate dragen eventuele aanpassingen aan de verkeersontsluiting bij aan het ruimtelijk, economisch en verkeerskundig functioneren van de Ridderhof en zijn directe omgeving.

Hierbij rekening houdend met het huidige functioneren van de Ridderhof, de voorliggende plannen, de ruimtelijke structuur en kosten en baten van mogelijke aanpassingen.”

Deze vraag dient in samenhang met de verschillende stakeholders en belangen (middels interviews stakeholders) beantwoord te worden.

6. Planning product en proces

Binnen de beantwoording van deze vraag moet rekening gehouden met de volgende uitgangspunten.

- Opdrachtnemer zal als onderdeel van het uitvoeren van de opdracht in gesprek gaan met de individuele deel-opdrachtgever om kennis te nemen van de visie per partij.
- De offerte dient vrijdag 20 augustus voor 12.00uur ingediend te zijn bij de contactpersoon van de gemeente Alphen aan den Rijn.
- De opdrachtverlening zal begin week 37 plaatsvinden.
- De eerste rapportage (concept) door opdrachtnemer vindt plaats in de vorm van een presentatie en overleg met de gezamenlijke opdrachtgevers. De conceptrapportage wordt een week voor deze presentatie aan de opdrachtgevers verzonden.
Deze presentatie dient in principe voor week 43 plaats te vinden
- De schriftelijke definitieve eindrapportage dient week 47 2021 gereed te zijn.
- Van het onderzoeksbureau worden zowel ruimtelijk-economische als verkeerskundige competenties verwacht.

7. Achtergrond informatie plangebied en ontwikkeling.

Hieronder is de informatie opgesomd die de gemeente Alphen aan den Rijn en de samenwerkende partijen winkelcentrum Ridderhof op voorhand beschikbaar hebben.

Analyse: Een visualisatie van *aanleiding* voor de herontwikkeling en renovatie, zie [bijlage 2](#).

Het plan: Een overzicht van plattegronden en impressies (stand sept.'20), zie [bijlage 3](#).

Uitgangspunten voor ontwerp van 1) winkelcentrum en 2) openbare ruimte, zie [bijlage 4](#).

Positionering: De functie van de vernieuwde Ridderhof en de onderliggende ambitie daarvan. Deels heeft Ridderhof een eigen direct verzorgingsgebied, maar er is een behoorlijke overlap met het verzorgingsgebied van de Herenhof. Daar moet Ridderhof dus complementair aan zijn en daar moet de positionering op gericht zijn. Zie [bijlage 5](#) voor de denkrichting.

Aanvullend hier op, in [bijlage 5.a](#), enkele datasheets uit het koopstromenonderzoek 2018. NB: zie ook de online tool op www.kso2018.nl.

Parkeerbalans: een bepaling van het minimaal benodigde aantal autoparkeerplaatsen, zie [bijlage 6](#).

Ontwerp openbare ruimte: de lay-out voor de openbare ruimte, d.w.z. het autoparkeren, het fietsparkeren, de interne circulatie en mogelijke ontsluiting, zie [bijlage 7](#) voor een overzicht (huidig en beoogd).

Huidige ontsluiting: Een beschrijving van de bestaande ontsluitingsstructuur rondom het gebied Ridderhof, zie [bijlage 8](#).

Aan de bureaus wordt verzocht om opgave te doen van de informatie die nog meer gewenst zou zijn.

8. Contactgegevens

De gemeente Alphen aan den Rijn zal de formeel opdrachtgever / penvoerder zijn.

gemeente Alphen aan den Rijn

Carel van Rosmalen (projectleider)

cvrosmalen@alphenaandenrijn.nl

M. 06-13345042

Contactpersonen afzonderlijke partijen:

Hoogvliet Beheer

Riny Kouwer (directeur)

kouwer@hoogvlietbeheer.nl

M. 06-20720988

Vereniging van Eigenaren Ridderhof

Caspar Wortmann (gedelegeerd ontwikkelaar)

wortmann@ovidius.biz

M. 06-11330095

Retail Assets Investments 2

Fabienne van Vliet (investment manager)

f.vanvliet@cairn-re.com

M. 06-12692281

Overige direct belanghebbenden / stakeholders in het gebied (contactgegevens in overleg beschikbaar):

- V.v.E. Aïdaflat Even nummers
- V.v.E. Aïdaflat Oneven nummers
- Woonforte (eigenaar flat Carmenplein)
- huurdersvereniging Valeriusflat
- Stichting De Bron