

Cascade klaar voor de toekomst.



- Ambitiedocument ontwikkellocatie Cascade Alkmaar -

Een ontwikkeling van:

BOT BOUW

timpaan.

&

caas | architecten

Een ontwerp van:

Diekman LANDSCHAPSARCHITECTEN

&

Inleiding.

Een binnenstedelijke herontwikkelingsopgave is een aaneenschakeling van uitdagingen. Deze uitdaging willen wij, BotBouw en Timpaan, uitspreken middels dit ambitiedocument. Wij dagen onszelf uit om, op een locatie die onderhevig is aan geluid en trilling, een woonprogramma te realiseren met een groot sociaal karakter. Dit sociale karakter trekken wij verder dan alleen de absolute verkoopprijs van de woningen. Wij willen een prettig woonklimaat creëren waarin men prettig thuis komt. Er wordt gestimuleerd om voor elkaar te zorgen en te anticiperen op het klimaat van morgen.

Een wooncomplex dat in de breedte voldoet aan de lokale en regionale woonvisie en eveneens bestendig is voor toekomstig beleid.



Inhoud.

Inleiding.	2
Cascade klaar voor de toekomst.	3
Integraal ontworpen.	4
Zorg voor Elkaar.	5
Mobiliteit.	5
Timpaan. Ontwikkelen voor iedereen.	7
Kleine eenheden/ doorstroming.	7
Doelgroep.	8

Cascade klaar voor de toekomst.

Vandaag ontwikkelen voor de wereld van morgen. Met Cascade willen wij verder gaan dan de standaard woontoren. BotBouw en Timpaan geloven dat wonen naar je zin bijdraagt aan de kwaliteit van het leven en dat iedereen in onze maatschappij daar recht op heeft. Het bundelen van onze kennis en vaardigheden met oog voor een gezonde en duurzame leefomgeving helpt ons projecten te ontwikkelen die betaalbaar en kwalitatief hoogwaardig zijn. Dit uitgangspunt is het vertrekpunt voor onze visie op de ontwikkeling van Cascade.

Door in een vroeg stadium rekening te houden met deze omstandigheden kunnen zaken ook optimaal worden geïmplementeerd. Om niet direct de gebaande paden te bewandelen is hier een afslag genomen en de combinatie gezocht met de share economie, delen is het nieuwe hebben.

Een gebouw dat niet is verbonden met zijn omgeving is een obstakel. Daarom is het essentieel dat er rondom gebouwen ruimtes zijn die een verbinding leggen met de omgeving. In de bouwmassa uitgespaarde openbare, openbaar toegankelijke of collectieve ruimtes kunnen het raakvlak tussen gebouw en omgeving vergroten.



Bebouwing en buitenruimten zijn integraal ontworpen door intensieve samenwerking van stedenbouwer, architect en landschapsarchitect. De buitenruimten voor de kleinere appartementen worden beperkt van omvang, maar wel voorzien van warmte werend glas om een behaaglijk klimaat te waarborgen. De extra kwaliteit wordt gezocht in gezamenlijke buitentuinen. De grote daktuin fungeert als een soort “tiny forest” welke een geborgen klimaat geeft aan de bewoners door haar natuurlijke airco. Het wordt een plek waar men beschutting vindt tijdens warme dagen, hittestress reducerend en voorzien van waterretentie. Ook is het de plek waar gezamenlijk genoten kan worden van de eerste lentezon. Afzondering van het geluid van het spoor wordt gevonden in een glazen geluidsscherm. Verder worden op diverse woonlagen van het gebouw gezamenlijke dakterrassen aangelegd. Deze ruimten kunnen individueel worden geboekt, shared community, maar ook gezamenlijk worden gebruikt voor een buurt BBQ. Ook deze terrassen worden voorzien van groen in grote royale plantenbakken. Het totaal ensemble heeft een CO2 en hittestress reducerende werking en draagt bij aan een hogere luchtkwaliteit.

Integraal ontworpen.

Wij geloven dat compacte bouw en stedelijk groen de kwaliteit van een ontwikkeling in de binnenstad maken. Het stedelijk groen is niet alleen een Eye catcher maar draagt ook bij aan klimaatadaptatie en heeft een positief effect op ongewenste klimaateffecten zoals fijnstof en het hitte-eiland effect. Het gebouw en groen worden in harmonie ontworpen. Bijkomend voordeel is dat het een buffer vormt tegen het spoorweggeluid voor de Spoorbuurt waardoor de woon- en leefklimaat niet alleen van het gebouw gegarandeerd wordt maar ook van de directe omgeving verbetert. Kortweg in de breedte een meerwaarde voor Alkmaar!

Cascade is een compact, alzijdig, volume met een robuust metselwerken schil en warme beschermende binnenplaats. Het gebouw wordt trapsgewijs uitgehold zodat een groene, luwe, lichte en luchtige ruimte ontstaat met groene buitenruimten op verschillende niveaus die uitnodigen tot activiteiten en sociale contacten. Cascade staat ook voor de zorgvuldig ontworpen overgangen tussen omgeving en gebouw. Rondom het gebouw is gras en groenvoorziening ontworpen die trapsgewijs het hoogte verschil overbruggt tussen straat en entreeplein. Aan alle gevels op alle bouwlagen liggen woonruimten en buitenruimten met uitzicht op de stad. Op de kavel is alleen de noodzakelijke verharding ontworpen waardoor ca. 90% van het onbebouwde kavel groen is. De bebouwing land als het ware in het groen.

De laagbouw, aftrappend van 5 naar 3 bouwlagen, sluit aan bij voorziene ontwikkelingen in de spoor zone richting station en de schaal van de Spoorbuurt. Langs de Stationsweg verspringen de gevels met de bocht mee richting het kanaal. Het lage woongebouw ligt aan de Stationsweg en heeft daar ook zijn hoofdtoegang, bereikbaar via de hellingbaan, of trappen en het entreeplein.

Het hoge woongebouw, aftrappend van 9 naar 5 bouwlagen, vormt het accent van de stadsentree en voegt zich qua schaal in de nieuwere bebouwing langs de oevers van het Noordhollandsch Kanaal. De hoofdentree ligt aan de Helderseweg. Het lichte metselwerk accentueert de entree. De portiek met verdiept liggende pui biedt beschutting, menselijke-maat, ruimte voor voorzieningen en een welkome entree voor bezoekers.

Aan het entreeplein op de begane grond liggen de collectieve fietsenstalling, individuele bergingen en andere voorzieningen. Op het dak hiervan is een collectieve buitenruimte, bereikbaar vanuit de 1e verdieping van beide woongebouwen. Een glazen, deels begroeide, wand aan de spoorzijde schermt deze plek af van geluid en wind. De meeste woningen kijken uit op dit groene hart midden in het bouwblok. Op de 3e verdieping van de laagbouw en 6e verdieping van de hoogbouw zijn collectieve groene buitenruimten toegankelijk vanuit beide woongebouwen.

Woningbouw programma.

Het woonprogramma bestaat uit 87 appartementen in verschillende prijscategorieën, 50% in het



sociale spectrum, in grootte variërend van ca. 45m² tot 135m² woonoppervlak. Alle woningen hebben een (deels) inpandige buitenruimte met een te openen glazen afscherming tegen geluid. In voor- en na seizoen is deze serre bruikbaar als wintertuin. De grotere appartementen op de bovenste bouwlagen hebben een privé dakterras dat uitzicht biedt over de stad met goede bezonning, de straat en de collectieve ruimten in het hart van Cascade.

Zorg voor Elkaar.

Cascade, niet alleen een prettige plek om te wonen maar ook een plek van samenkomst en ontmoeting! Het verhogen van de saamenhorigheid maakt de drempel voor zowel het vragen als aanbieden van hulp lager. Zorg voor elkaar wordt onderdeel van het DNA van de bewoners van Cascade.

We hebben de ambitie om een samenwerking aan te gaan met een zorgpartij voor het ontwerpen van de levensloopbestendige plattegronden. Deze plattegronden kunnen door de bewoner gekozen worden indien gewenst.



Mobiliteit.

Smart mobility is de mobiliteit van de toekomst, die toekomst is nu. Smart mobility is een verzamelnaam voor nieuwe gedeelde mobiliteitsvormen gekoppeld aan slimme technologie. De trivialiteit aan mobiliteit keuze en oplossingen maakt inzicht in deze opties noodzakelijk. De (toekomstige) bewoners van Cascadelocatie in Alkmaar zijn er bij gebaat om elke reis de beste keuze te kunnen maken op basis van behoefte en de beschikbare opties. De mobiliteit applicatie van Cascade voorziet hierin.

Dit levert een aantal voordelen op voor zowel bewoner als omwonende:

- Focussen op duurzame mobiliteit gebruik verlaagd de autoafhankelijkheid, leidt tot lagere CO2 uitstoot en dus schonere lucht;
- Het vermindert overlast van auto's;
- Creëert een grotere sociale cohesie door het gezamenlijk delen van de mobiliteit;
- Autodelers maken minder autokilometers wat resulteert in een lagere druk op het omliggende verkeersnetwerk wat weer resulteert in minder file.

Door vóór oplevering van het gebouw de omgeving in te richten voor duurzame deelmobiliteit, raken bewoners bij het betrekken van de nieuwe woningen gewend aan een andere routine. Hiermee creëer je de nieuwe norm en maken toekomstig bewoners bewust bij aankoop van de woning de keus om de mobiliteit te delen en laten daarmee de oude conservatieve gedachten van bezit van mobiliteit los. Hiermee wordt de deeleconomie versterkt.



Op Cascade hebben we de ambitie om samen met onze mobiliteitsadviseur &morgen te onderzoeken wat de precieze doelgroep is, met daarbij horende gebruik en daarbij passende mobiliteit oplossing. Denk hierbij aan het aantal mobiliteitsoplossingen die mogelijk zijn zoals deelfietsen, scooters, auto's maar ook bakfietsen of steps maar ook de benodigde aantal parkeerplekken. Het advies zal worden gebruikt om samen met deelconcept Stapp-in een mobiliteitspakket samen te stellen passend bij de bewoners van Cascade.



Timpaan. Ontwikkelen voor iedereen.

Door onze ontstaansgeschiedenis, voortkomende uit een woningcorporatie, en structuur is Timpaan uniek. Timpaan is een ontwikkelaar met een sociaal hart. Onze rendementen komen niet terecht bij aandeelhouders, maar vloeien terug in de stichting. Vanuit de stichting investeren wij in maatschappelijke projecten waar grote behoefte aan bestaat, maar die soms moeilijk te financieren zijn. Daarnaast investeren wij in meer woon- en omgevingskwaliteit in onze projecten. Zo werken we al vele jaren en daar zijn we trots op.



Kleine eenheden/ doorstroming.

Door kleinere eenheden te realiseren op Cascade in Alkmaar kunnen wij in de woonvraag voorzien die momenteel speelt in Alkmaar. Daarnaast kent Cascade een sociaal percentage van meer dan 50%. In de regionale woonvisie wordt de zorg uitgesproken over het schrijnende tekort betaalbare koopwoningen. Door relatief veel woningen te ontwikkelen in het betaalbare koopsegmenten wordt deze startersmarkt goed bediend.



Ook wordt er voor de midden inkomens, die nu woonachtig zijn in een sociale huurwoning, een handreiking gedaan om door te stromen naar een koopwoning en daarmee de kans om vermogen en bezit op te bouwen. Een programmering die Alkmaarders en omliggende regio's prikkelt om wooncarrière te maken en daarmee een katalysator vormt voor doorstroming op verschillende niveaus van de woningmarkt. Het gat tussen de hoge en de middeninkomens die momenteel alsmaar blijft verbreden wordt verdicht door wonen mogelijk te maken voor iedereen.

Doelgroep.

De Cascade-locatie leent zich uitstekend voor starters. Starters die in en rond de stedelijke gebieden werken kunnen vanaf de Cascadelocatie eenvoudig en snel met de OV verbinding naar hun werk reizen.

De startersdoelgroep betreft generatie Y. De generatie Y kenmerkt zich door de hoge eisen en wensen met betrekking tot sfeer en samenleven. Een generatie die opgegroeid is met digitalisering en nieuwe technologie. Individualiseren en sociale cohesie zijn uitgangspunt bij de keuze voor een woning.



Door onder andere het faciliteren van de sociale cohesie middels een deelplatform worden ambities en wensen van de doelgroep vervuld. Zo kan deze doelgroep middels het deelplatform ruimtes delen in het gebouw, mobiliteit delen en opslagruimte delen. Daarnaast faciliteert het platform interactie door de mogelijkheid van het aanbieden en vragen van diensten. Denk hierbij aan de buurman van verdieping 2 die bij de oudere meneer op verdieping 4 komt helpen met het ophangen van een schilderij. Of de buurman die op het platform vraagt om ruimte in de berging van andere bewoner omdat hij tijdelijk meer ruimte nodig heeft. Een mogelijke partner hierin is Area of people die middels coaches en een applicatie microdorpen creëert binnen vastgoed ontwikkeling.

AREA OF PEOPLE

Ook willen wij het spullen delen onderzoeken en faciliteren middels een gezamenlijke bergruimte. Denk bijvoorbeeld aan de boormachine, deze gebruik je niet dagelijks, waarom dan niet gewoon delen met elkaar?



