

POSTNL THE FUTURE

SCHETSONTWERP DEFINITIEF

28-09-2023



VASTE STEEN
PROJECTONTWIKKELING

Ter Steege

VenhoevenCS
architecture+urbanism



INHOUD

1. De locatie: Alkmaar noord – huidig
2. De locatie: Alkmaar noord – ontwikkelbeeld
3. Microcity The Future
4. Woningaantallen en vierkante meters
5. Woningtypes
6. Plattegronden
7. Geveldetails
8. Impressies
9. Overzicht vierkante meters





Van Der Meij College



Tennisvereniging De Zes Wielen



Leger Des Heils



De Oudorperpolder en de molens



Rotonde en gebouwen aan de Drechterwaard



Woningbouw aan de noordzijde van het spoor



Artist impression de Europese School – VenhoevenCS



Zwembad Hoornse Vaart



Het NS station is in juli 2021 opgeleverd

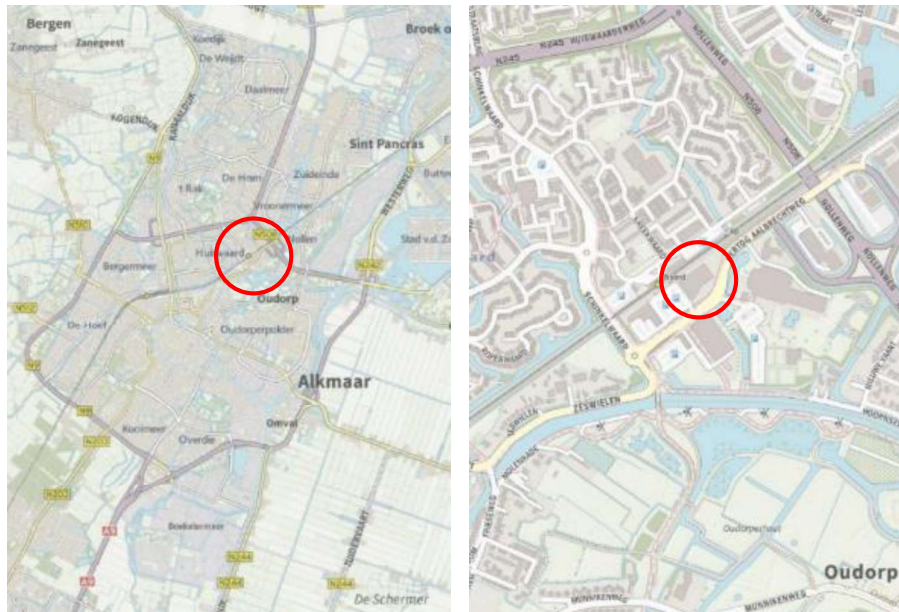
1. De locatie – Alkmaar noord – huidig

Inleiding

Met de herontwikkeling van Station Alkmaar Noord en PostNL ontstaan er kansen om de zuidzijde van het station te transformeren tot een hoogwaardige woon-, werk- en leefomgeving. PostNL wordt getransformeerd tot een levendige en groene leefomgeving. Het nieuwe gebouw functioneert als een wijk door een combinatie van verschillende functies en de centrale ligging nabij een OV-knooppunt. We noemen dit concept een MicroCity.

Deze MicroCity krijgt de naam de “The Future”. The Future zal naast wonen ook ruimte bieden aan publieke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een entree met coffeebar, kleine supermarkt en maatschappelijke voorzieningen zoals een tandarts of huisarts. De nieuwe bewoners, maar ook de buurt kunnen gebruik maken van deze nieuwe functies. Niet alleen functies kunnen worden gedeeld, maar denk ook aan diensten zoals deelauto's, deelfietsen en gedeelde multifunctionele ruimtes voor een verjaardag of borrel. Doordat er straks overdag en 's avonds leven is in en rondom “The Future” zal de sociale veiligheid van het gebied enorm verbeteren. Als bewoner van deze MicroCity ben je onderdeel van de gemeenschap en kan je gebruik maken van alle faciliteiten die het gebouw en de plek te bieden hebben.

“The Future” zal bestaan uit een mix van betaalbare woningen, verdeeld over verschillende bouwdelen variërend in hoogte van vijf tot maximaal vijftien lagen. Gecombineerd met kantoren en voorzieningen vormen deze bouwdelen een intiem binnenhof. De daken zijn voorzien van groene dakterrassen waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, samen sporten, spelen en van het uitzicht kunnen genieten.

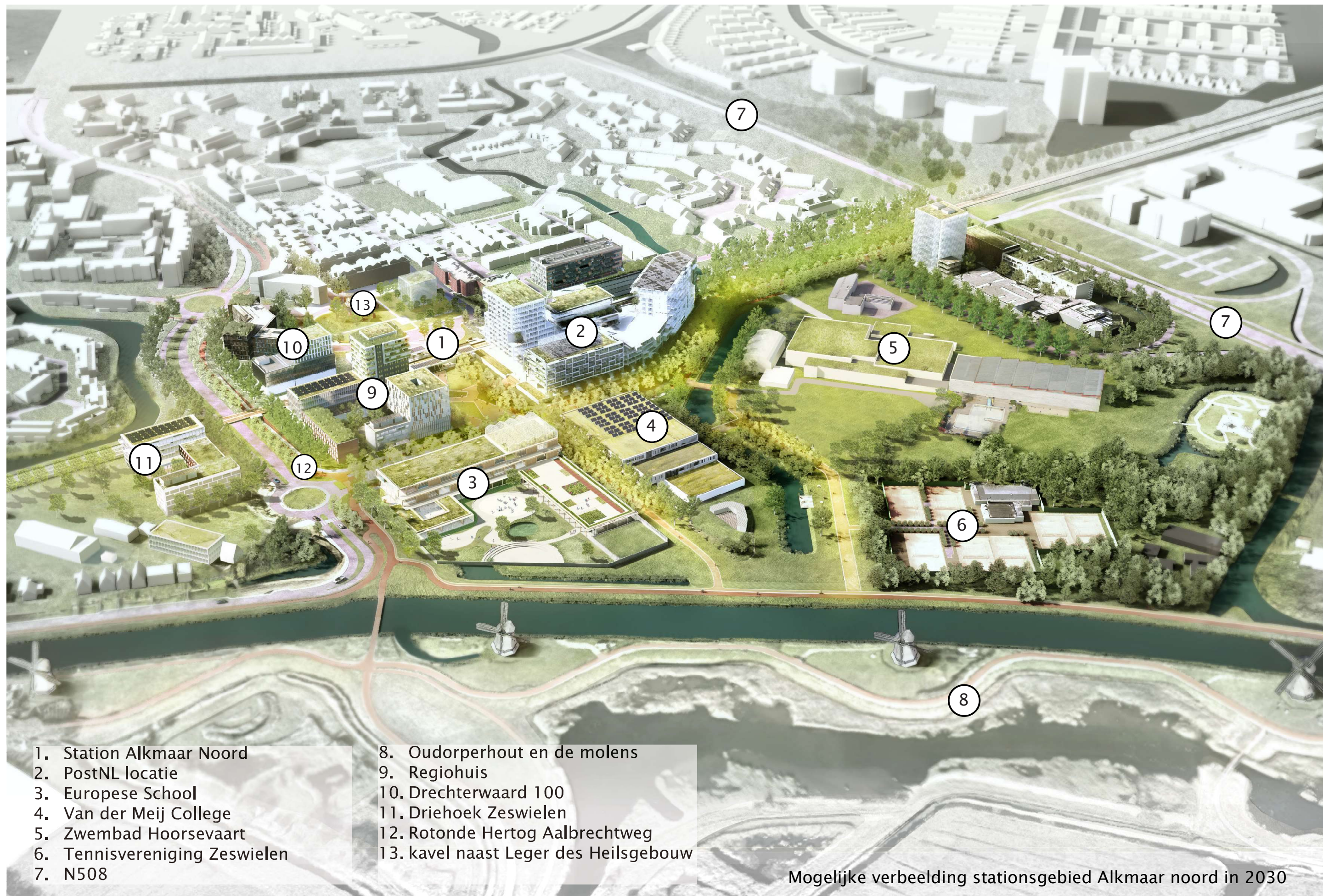


Het gebied: bereikbaarheid en voorzieningen

De locatie ligt in het noorden van de stad en is erg goed verbonden met de stad en de regio. Op het recent opgeleverde station halteren momenteel 8 intercity treinen per uur. Reizigers data uit het verleden tonen ongeveer 4.800 in- en uitstappers op dit station. Ook halteren er verschillende bussen op het station Alkmaar noord. De locatie ligt nabij de ring N508 en is daardoor goed verbonden met de regio. In het gebied worden ook P&R voorzieningen voor het station opgenomen. Via verschillende fietsroutes ben je in 6 minuten fietsen in het historische centrum van Alkmaar, of je rijdt het buitengebied in. Het cultuurlandschap de Oudorperpolder met daarin de vier historische molens ligt op loopafstand van de locatie.

Het gebied aan de noordzijde van het spoor wordt vooral bepaald door wonen. Aan de zuidzijde van het spoor zijn het vooral andere voorzieningen die het gebied bepalen. Het Van der Meij college en in de toekomst ook de Europese School in de directe omgeving. Daarnaast zijn er een aantal sportvoorzieningen zoals het zwembad en de tennisvereniging. Ook zijn er kantoorfuncties dicht bij het station. Het Ontwikkelbeeld gaat sturen op een meer gemengd woon-werkgebied rondom het station. Hierover later meer.





2. De locatie – Alkmaar noord – ontwikkelbeeld

Ontwikkelbeeld Alkmaar noord

Met de start van de bouw van het nieuwe NS Stationsgebouw van Alkmaar Noord is een startschot gegeven aan de transformatie van het gebied. Het gaat hierbij zowel om de vernieuwing van het station met omliggende openbare buitenruimte als om de toevoeging van woningbouw en nieuwe stedelijke functies in de directe omgeving. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen gaande op het voormalige PostNL kavel. Met dit ontwikkelbeeld wordt een ambitie voor het gebied neergezet en tegelijkertijd wordt er een toetsingskader verschaft voor verdere toekomstige ontwikkelingen. Relevante vraagstukken bij deze ontwikkelingen zijn de woningbouwopgave en de wens om de veiligheid, ruimtelijke kwaliteit en samenhang van het gebied te verbeteren. Dit ontwikkelbeeld combineert beleid, de woningbouwopgave en mobiliteitsopgave, met als doel adaptief te kunnen ontwikkelen.

Woningbouwopgave

Alkmaar kan een grote bijdrage leveren aan de woningbouwopgave in de MRA. Voor de regio Noord-Holland Noord geldt dat er in totaal ruimte is voor 40.000 extra woningen, waarbij het zwaartepunt in de Regio Alkmaar zal komen te liggen. Binnen Alkmaar zijn de ontwikkelingen rondom de Kanaalzone al in gang gezet. Daarnaast kunnen de stationslocaties rondom Alkmaar Noord en Alkmaar Centraal een deel van de woningbouwopgave op zich nemen.

Beleid

Vanuit de provincie is er veel aandacht voor woningbouw rondom OV-knooppunten. Door de verbeterde bereikbaarheid krijgt Alkmaar een steeds belangrijkere positie ten aanzien van de Metropoolregio Amsterdam. Daarnaast zijn er ambities om de ketenmobiliteit en innovatieve mobiliteitsconcepten te stimuleren.

In de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is de ambitie voor Alkmaar vastgelegd om een compacte stad te blijven. Alkmaar beschouwt haar relatief kleine schaal als pluspunt. Ze kiest niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad.

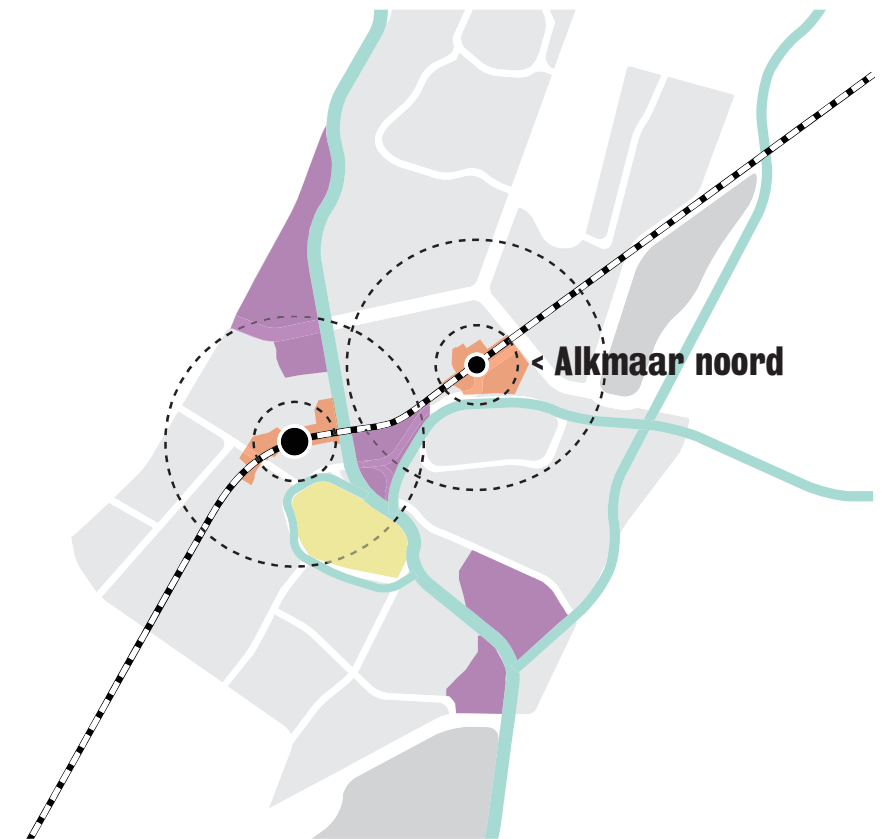
In het coalitieakkoord zijn, door het college, ook een aantal ambities vastgelegd, waardoor ruimte voor woningbouw een topprioriteit is. Daarbij is het belangrijk in een goed woningaanbod te voorzien, waarbij ook aandacht is voor de onderkant van de markt. De ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke ontwikkeling, en goede bereikbaarheid zijn belangrijk. De infrastructuur moet werken als een 'rode loper' voor voetgangers en fietsers in de stad.

Uitgangspunten voor het gebied

In de visie worden de vier principes voor een gezonde duurzame stad gehanteerd. Deze zullen zich richten op mobiliteit, een gemengde stadswijk, economie, en de groenstructuur. Duurzaamheid is integraal in deze vier principes meegenomen.

Doel van het ontwikkelbeeld

Het Ontwikkelbeeld is geen masterplan of blauwdruk voor het stationsgebied, maar een adaptief Ontwikkelbeeld, een raamwerk van wegen, routes en openbare ruimtes waarvan de invulling in de loop van de jaren uitgewerkt kan worden om kansen te benutten en bedreigingen het hoofd te bieden. Hiermee kunnen de sterke kanten van het stationsgebied verder uitgebouwd en de zwakke kanten aangepakt worden. Het onderscheid tussen concrete voorstellen voor het raamwerk en globale invullingen voor middellange en lange termijn biedt ruimte voor de toekomst.



De verschillende ontwikkelingen in Alkmaar. De oranje gebieden zijn de verschillende Spoorzones – Alkmaar noord en Alkmaar centraal. De paarse gebieden zijn de deelgebieden van de Kanaalzone.



Impressie Hertog Aalbrechtweg



Impressie stationsplein zuid



Impressie groene as richting de molens

OV knooppunt een kans ontmoeten en verbinden

1. Het Nieuwe Werken 2.0



2. Commerciele stationsfuncties



3. Maatschappelijke functies



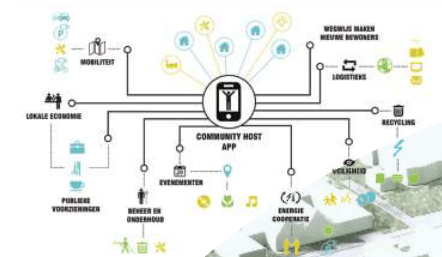
4. Recreatie en ontspanning



5. Woonmix: jong en oud



6. Community



3. Microcity The Future

Het concept

Het complex 'The Future' wordt ontwikkeld als een Microcity. In een Microcity is ruimte voor wonen, werken, ontspannen, voorzieningen en leren. Ontmoeting tussen de verschillende bewoners, gebruikers en omwonenden staat hier centraal.

Een transparante plint met verschillende functies biedt ruimte voor ontmoeting en de dagelijkse voorzieningen. In de openbare binnentuin of op een van de daktuinen kan je ontspannen en van de zon genieten. Boven op deze plint staan de verschillende gebouwen.

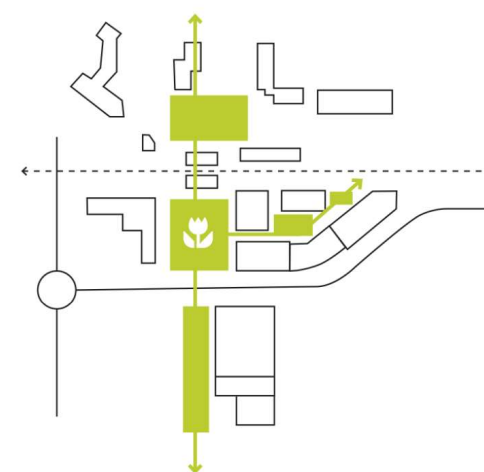
Door in te zetten op deeleconomie is het project duurzaam en efficiënt in ruimtegebruik en maakt het tegelijk veel voorzieningen bereikbaar voor de gebruikers van het gebouw.

Een doorwaadbaar en groen gebied

Het stationsplein aansluitend aan het gebouw is onderdeel van de groene as. Die loopt van de noordzijde van het stationsgebied tot aan de Hoornse Vaart en de molens. De (semi) publieke binnentuinen van 'The Future' zijn onderdeel van dit groene netwerk.



verschillende woonfuncties op een plint met verschillende voorzieningen



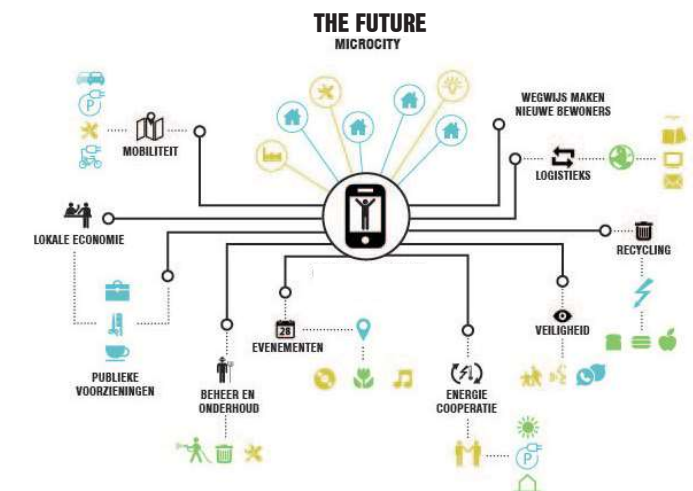
een doorwaadbaar en groen gebied

Community

Een community manager neemt een hele hoop taken op zich. Het is het centrale aanspreekpunt voor bewoners en gebruikers bij vragen over alles omtrent het gebouw of de woning. Zijn er klachten of technische mankementen? De community manager gaat er mee aan de slag.

De community manager is meer dan een conciërge alleen. Ook kan deze persoon evenementen organiseren of samen met bewoners initiatieven oppakken, en daarbij de sociale cohesie van het gebouw versterken of de lokale economie bevorderen.

Daarnaast zijn er tal van mogelijkheden om de deeleconomie te implementeren. Een bekend voorbeeld zijn deelauto's. Deze zijn speciaal voor de bewoners of gebruikers van het gebouw, maar kunnen ook gebiedsbreed worden ingezet. Een ander simpel voorbeeld is een pakketpunt voor het gebouw. Een energieconcept kan een coöperatie zijn waarbij de energie die door het gebouw wordt opgewekt weer kan worden gebruikt door de gemeenschap.



de community manager als spin in het web



4. Woningaantallen en vierkante meters



BG BV0: 1.923m2	Concierge Detailhandel Dienstverlening Horeca Maatschappelijke voorzieningen Deelmobiliteit		
Gebouw A 140 woningen G0: 8.750 m2 BV0: 12.012 m2 G0/BV0: 73%	Type	G0	Aantal
	C1+C3	65m2	70x
	C2+C4	60m2	70x
Gebouw B 145 woningen (33,3%) G0: 5.655m2 BV0: 7.814m2 G0/BV0: 72%	Type	G0	Aantal
	B1+B2	39m2	145x
Gebouw C 150 woningen G0: 9.400 m2 BV0: 12.390m2 G0/BV0: 76%	Type	G0	Aantal
	C1+C3	65m2	70x
	C2+C4	60m2	70x
	G5	65m2	10x
TOTAAL 435 woningen G0 Woningen: 23.805 m2 BV0 (inclusief BG): 34.226 m2			

8. Impressies



Stationsplein



Binnenhof



Hertog Aalbrechtweg



spoorzijde