



# VISUELE ONDERBOUWING

van de notitie uitgangspunten  
Jacob Visterrein (VERSIE 07-05-2016)

Projectnummer : 28641  
Referentienummer : 003936678/H/DLP  
Datum : 31/08/2016

T 072 515 16 44  
info@leeuwenkamp.nl  
www.leeuwenkamp.nl

**LEEUWENKAMP**  
**ARCHITECTEN**  
ontwerp  
advies  
bouwmanagement





# INHOUD

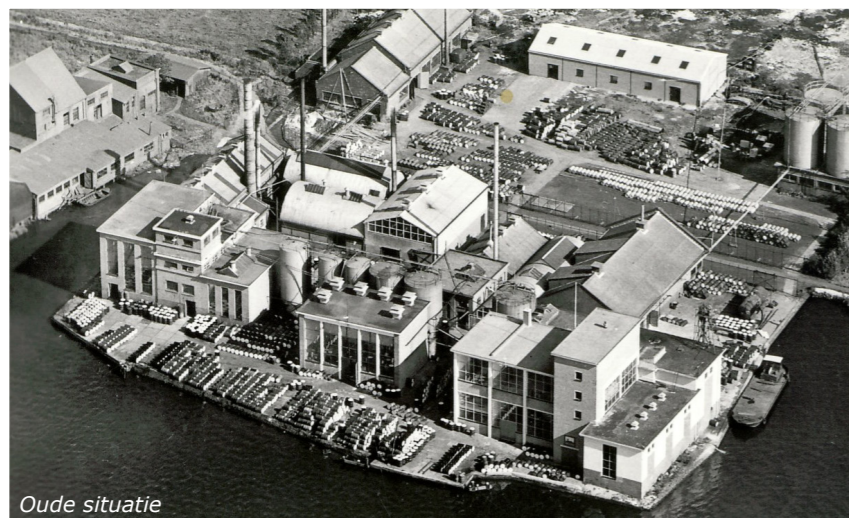
<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>4</b>
Locatie	4
Omgevingsfoto's	5
Bestaand zicht op eindpunt Zaanse Schans	6
<b>LOCATIE</b>	<b>7</b>
Uitgangspunten	7
<b>STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING</b>	<b>8</b>
Verkavelingsmodel	8
<b>STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING</b>	<b>9</b>
Verkavelingsmodel/ profielen bouwvelop	10
Variant 1	12
Variant 2	14
Aansluiting en Inpassing architectuur	16
<b>REFERENTIES, SFEER EN GEVOEL</b>	<b>17</b>
1 - B&B / Herberg Zaanse stijl	17
2a - Vrijstaande woning Zaanse stijl	18
2b t/m 2e - Vrijstaande woning	19
3 - Twee-onder-één-kap-woning	20
4 & 5 - Inpandig parkeren waar boven wonen	21
<b>LANDSCHAPPELIJKE INVULLING</b>	<b>22</b>
Sfeer en gevoel	22
<b>VISUALISATIE</b>	<b>23</b>
Massa / impressie in de situatie	23
<b>PROFIEL</b>	<b>24</b>



# BESTAANDE SITUATIE

## Locatie

- De Jacob Vis locatie ligt aan het deel van de Zaan dat in het "Ruimteplan Zaan en IJ" de 'Waterlandse Zaan' wordt genoemd. De Zaan wordt aan de westzijde begeleid door de fraaie, finschalige bebouwing van het historische Zaandijk en Gortershoek; aan de oostzijde opent het beeld zich naar de natte veenpolders van Waterland. Beeldbepalend is de ligging van de vele molens en de gebouwen van de Zaanse Schans, in de panoramische bochten van de Zaan.
- De locatie bestaat uit buitendijks land met een afwisselende geschiedenis. Het heeft vele gezichten vertoond: ooit een groepje van 2 eilanden waarop de molen de Oude Wolf stond; daarna uitgegroeid tot een flinke verffabriek bestaande uit een grote groep gebouwen en installaties; en uiteindelijk vrijgemaakt tot het huidige braakliggende land, en voorzien van een nieuwe beschoeiing met damwanden (tot voor kort bestemd als bedrijvenlocatie).
- Alle elementen van het oorspronkelijke Zaanse landschap zijn hier in een notendop verzameld. Samen vormen ze een attractie voor bezoekers uit de hele wereld, maar ook voor Zaankanters is dit deel van de Zaan geliefd voor een fiets- wandel of boottochtje. De J.Vis-locatie is in dit open landschap van alle kanten goed zichtbaar; bebouwing is dus heel gevoelig.





# BESTAANDE SITUATIE

Omgevingsfoto's





# BESTAANDE SITUATIE

Bestaand zicht op eindpunt Zaanse Schans



### Entrees/ontsluiting/l.v.

- Ingang voor langzaam verkeer naar de herberg ligt direct aan de zuidkant. Ingang voor langzaam verkeer voor de woningen loopt via de oostkant aan de dijk.
- Om te voorkomen dat toeristen het terrein oplopen is het plaatsen van hagen een manier om privacy te garanderen. Wel zo ontwerpen dat je eroverheen kunt kijken. Het schrikbeeld van een wildgroei aan individuele gammaschuttingen moet worden voorkomen.
- Vanuit het zuiden gezien begrenst de locatie het beeld van de Zaanse Schans en het open weidelandschap. Hij vormt het uiteinde/begrenzing van de wandeling die de toerist/bezoeker doorgaans maximaal aflegt. Jacob Vis is bepalend voor het gevoel dat de Zaan, de Schans en het weidelandschap bij elkaar horen en een geheel vormen.
- Het feit dat ter hoogte van Jacob Vis de veerpont oversteekt naar Zaandijk geeft dit nog extra betekenis. Het 'rondje Schans-Zaandijk' is belangrijk voor de ontwikkeling van de Schans en van Zaandijk zelf. Het biedt de bezoeker een completer beeld van de stad, en verlekt tot een langer en veelzijdiger verblijf en bestedingspatroon.
- Jacob Vis moet een invulling krijgen die hieraan beantwoordt: de 'kop van de Schans', de 'trekker' aan het eind, de uitnodiging aan de bezoeker om de hele Schans tot het uiteinde te bezoeken, plus het rondje te maken.

### Parkeerschuur

- Het parkeren wordt volledig uit zicht gehouden door alle parkeerplaatsen te situeren in een lange houtschuur, in de lengte direct langs de dijk.
- Entree voor auto's aan de noordkant van het terrein, waarbij de auto's direct de schuur inrijden. Inpandig parkeren telt als een halve parkeerplaats en buiten het gebied is geen ruimte voor parkeren.
- Bij de parkeerschuur moet er sprake zijn van schakering. Het buurtje moet niet onzichtbaar en ontoegankelijk worden.





# STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING

## Verkavelingsmodel

### Totaalbeeld

- De locatie moet als een geheel terrein worden ervaren. Hij moet ogen als een gevarieerd maar samenhangend ensemble of cluster;
- Samengesteld uit verschillende doch verwante volumes, als een 'familie';
- Groot en klein naast en door elkaar;
- Variatie in materialen;
- Samenhang qua bebouwingsrichtingen;
- Levendig dakenplan, zoals ook in de Schans en de Gortershoek te zien is;
- De uitstraling is 'herkenbaar Zaanse'.

### Uitstraling en 'stijl'

- Uitstraling en stijl sluiten aan bij de principes die zijn beschreven in het BKP "Zaan en Dijk";
- De uitstraling van het hele Jacob Vis terrein moet 'herkenbaar Zaanse' zijn;
- Historiserend (her)bouwen hoeft niet letterlijk, maar is te bereiken door te werken met kleur, materialisatie en beeldrijm;
- Meest zuidelijke bebouwing (m.n. herberg): 'traditioneel' Zaanse houtbouw, aansluitend bij de Zaanse Schans; molen de Hen moet in een omgeving 'van eigen leeftijd' staan;
- Voor de rest van het terrein is het minder strikt, maar het moet uiteindelijk wel 'bij elkaar passen'; dus refereren aan Zaanse traditie, maar meer eigentijdse 'vervoeging' is mogelijk;
- Trefwoorden: casco, multifunctioneel, later in te vullen, kappen, schuurachtig volumes, hout, kleurstelling;
- Referenties aan Zaanse woonhuizen, houten schuren, kleine (bakstenen) fabriekspanden
- Niet alleen de buitenkant maar ook de binnenkant bijzonder maken.

### Relatie met de dijk

- Bebouwing vormt aan oostzijde begeleiding van de route over de dijk;
- Het is wenselijk om de rand van het scoutingterrein op te knappen met kleine ingrepen om het beeld vanaf de dijk en de woonkwaliteit van het Jacob Visterrein te verbeteren.

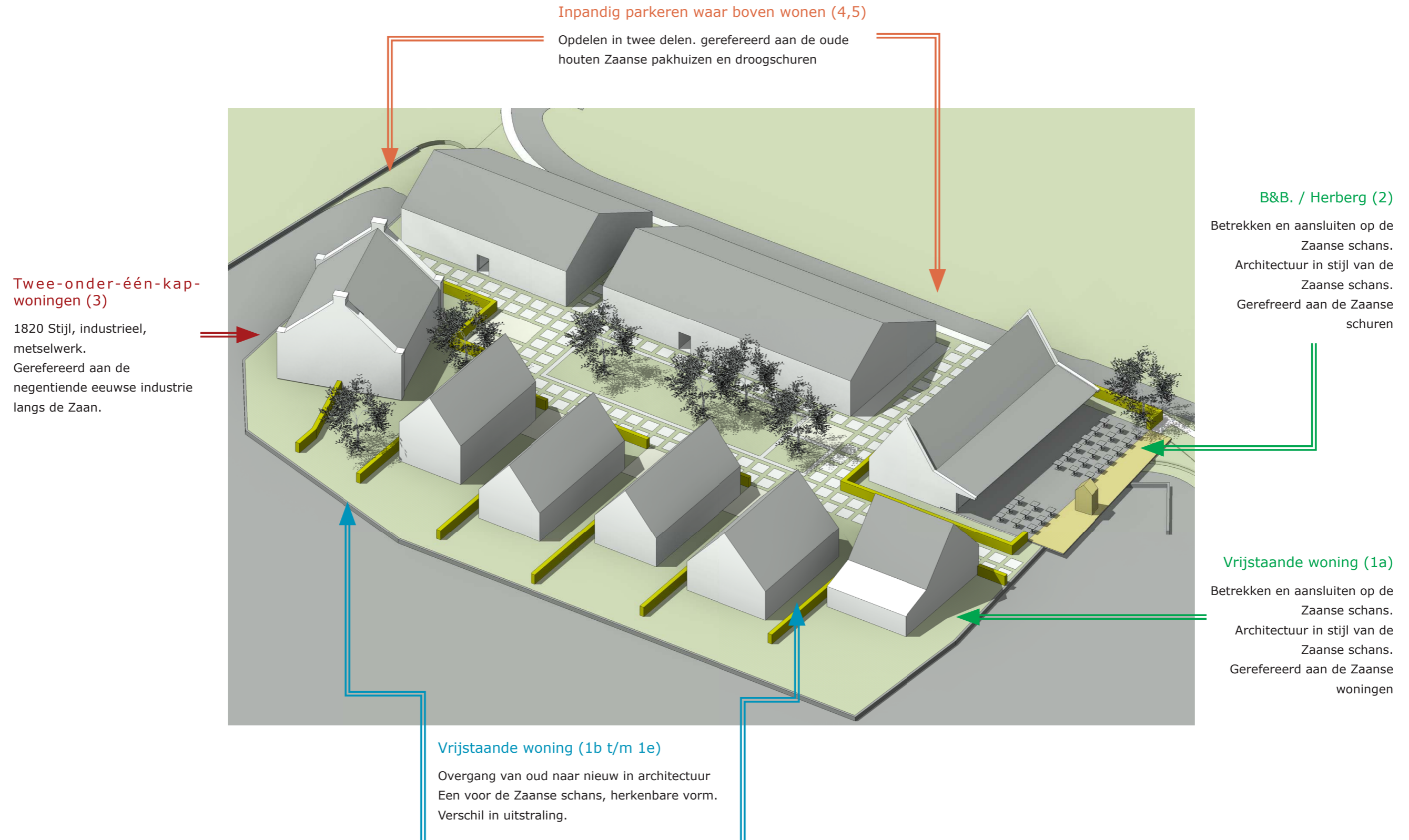
### Accenten

- Wanneer voor hoogte wordt gekozen, dan bij voorkeur aan de noordkant. Bij een mooi ontwerp levert dit geen dissonant op voor de bestaande woningen aan de noordkant.

### Typologieën

- Er zijn meerdere typologieën van woningen mogelijk en gewenst. Geen 'buitenwijk-beeld', geen herhaal-bouw;
- Gestapelde standaard-appartementen zijn ruimtelijk niet gewenst en brengen te grote parkeerbehoefte met zich mee;
- In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid open gelaten om op de zuidwest hoek 1 grote woning op een grote kavel te plaatsen, in plaats van twee;
- Inpassing van appartementen in schuurachtige volumes (bijvoorbeeld parkeerschuur) is wel mogelijk;
- Uitdaging is om binnen de bebouwing te spelen met functies, om binnen overruimte te creëren en bijv. vanuit hogere etages over de Zaan uit te kijken.
- Uitdaging is om binnen de bebouwing te spelen met functies, om binnen overruimte te creëren en bijv. vanuit hogere etages over de Zaan uit te kijken







"Op deze tekening is aangegeven binnen welke lijnen bouwvolumes kunnen worden gerealiseerd. De bedoeling is dat de gebouwen niet de hele aangegeven vlakken opvullen. Binnen de aangegeven lijnen kunnen de uiteindelijke bouwvolumes vrij en afwisselend worden geplaatst. Elk volume moet anders worden; geen 'herhaal-bouw' zoals in een gangbare woonwijk.

Door de manier waarop de lijnen op deze tekening zijn getrokken, is in ieder geval geborgd:

- dat er op de zuid-oostelijke hoek voldoende ruimte is voor een herberg en terras, met een front naar het zuiden gericht;
- dat er langs de dijk een parkeershuur kan komen, die ruimte biedt aan het vereiste aantal parkeerplaatsen;
- dat er vanaf de dijk twee toegangen annex zichtlijnen komen (geen aaneengesloten wand);
- dat er ruimte is voor een gemeenschappelijk 'erf' (zoals een 'molenerf'): niet het hele terrein vol verkavelen en privatiseren;
- dat er ruimte is voor woningen van uiteenlopende grootte, die allen een relatie hebben met het water of met de polder;
- dat je tussen de woningen door kunt blijven kijken.

De oppervlakken in de tekening zijn indicatief: ze illustreren hoe de uitgangspunten in een stedenbouwkundig model kunnen worden vertaald. Uiteindelijk moet dit in de vorm van een bestemmingsplan worden gegoten.

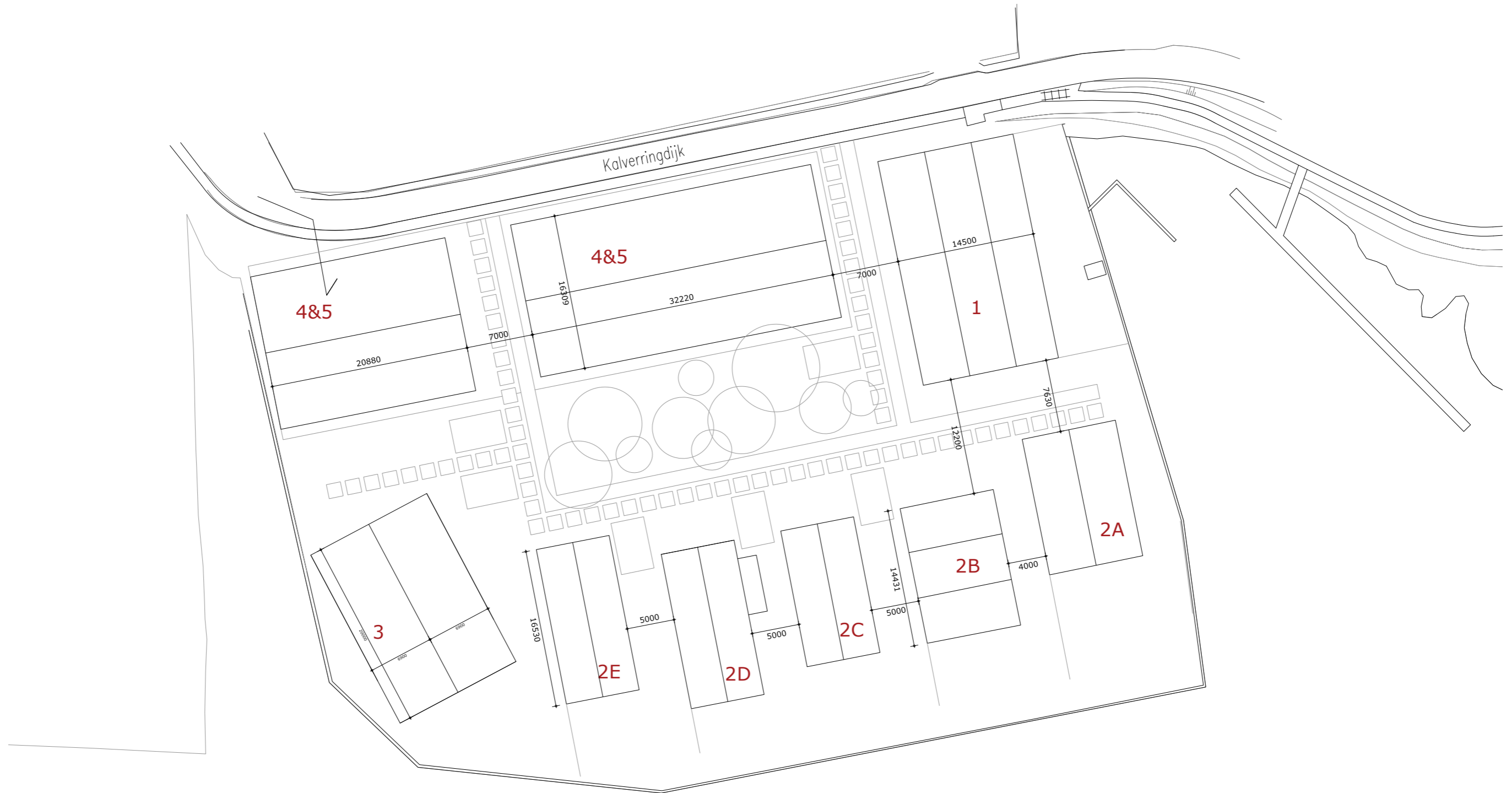
Het indicatieve model laat expres nog veel variatie toe. Dat wordt duidelijk in de volgende twee varianten, die als voorbeeld worden getoond. In die varianten zijn alle woningen verschillend. Wel is in de doorsnedes (de zgn. 'bouwenvoloppen') aangegeven dat de hoogte en de dakhellingen duidelijk gebaseerd zijn op de typologie van het Zaanse woonhuis, de Zaanse schuur of op oude pakhuizen of kleine fabrieken.

Deze varianten zijn ook verwerkt in de visualisaties op bladzijde 9.

### Aantallen

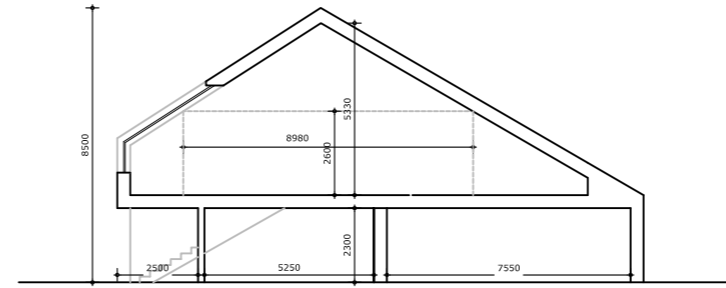
1. 4 Grondgebonden woningen over  
2 lagen - Opp. ca. 130m<sup>2</sup> / Koffiehuis
2. 5 Vrijstaande woningen - Opp. ca. 160m<sup>2</sup>
3. 2 Herenhuizen - Opp. ca. 170m<sup>2</sup>
4. Parkeren inpandig ca. 24 pp + 10 bergingen
5. 4 Appartementen - Opp. ca. 100m<sup>2</sup>



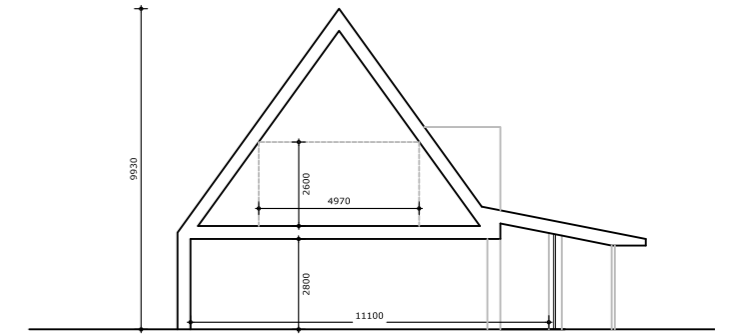




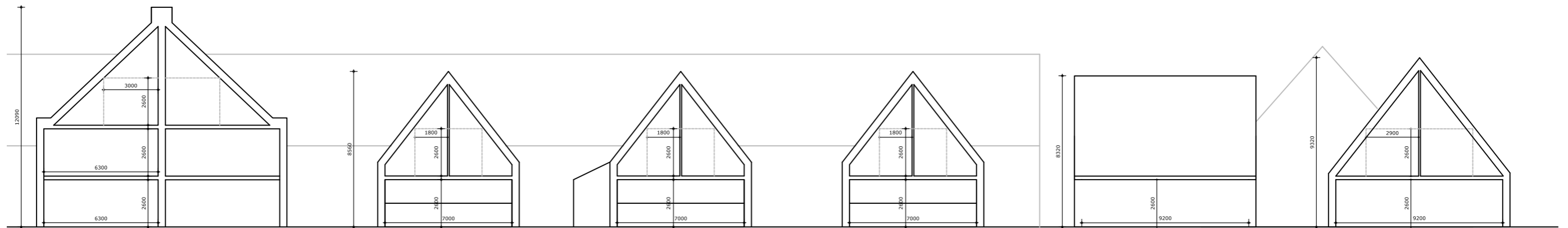
### Profielen



4&5



1



3

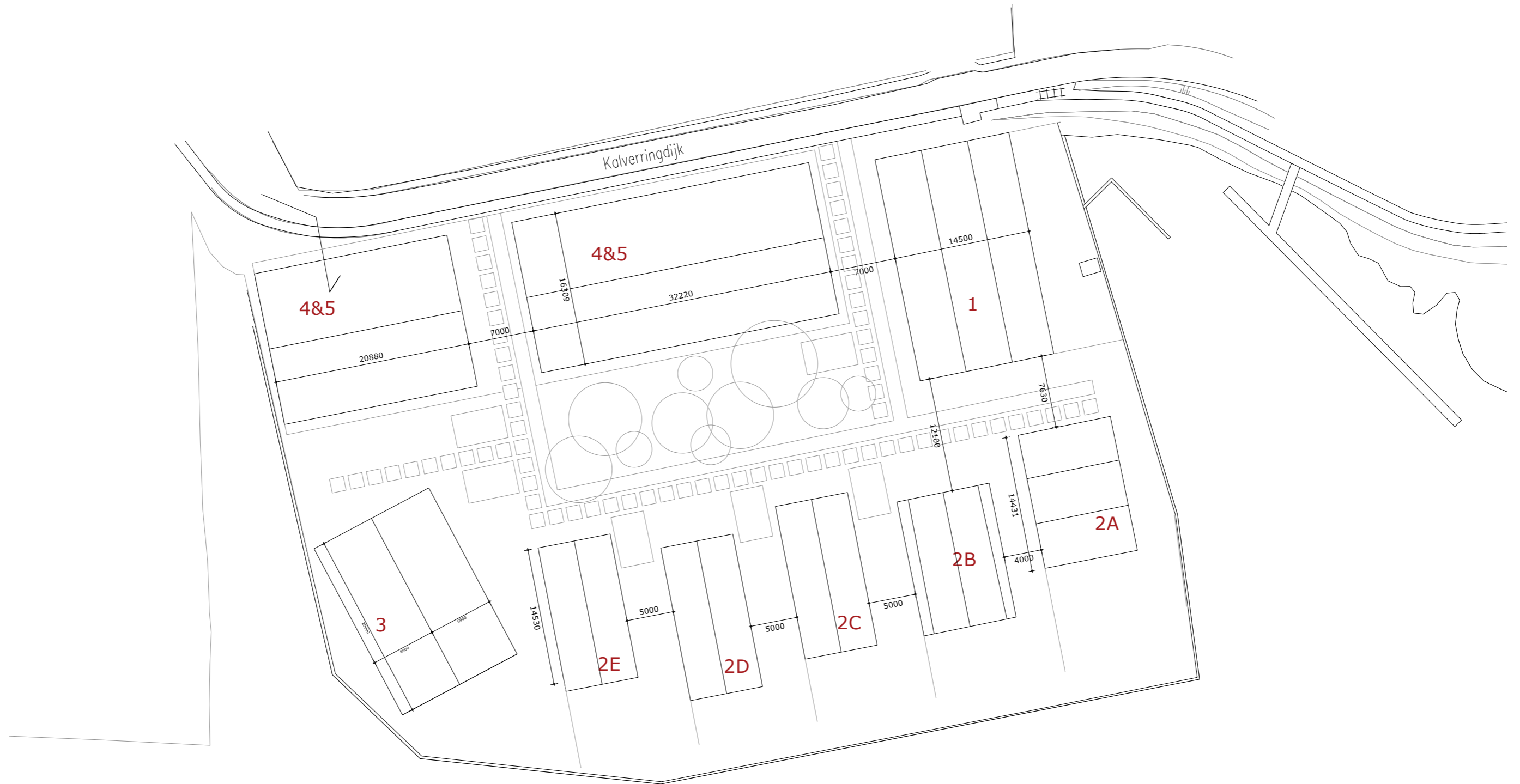
2E

2D

2C

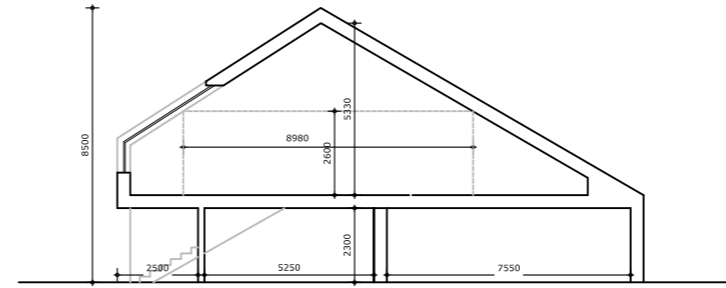
2B

2A

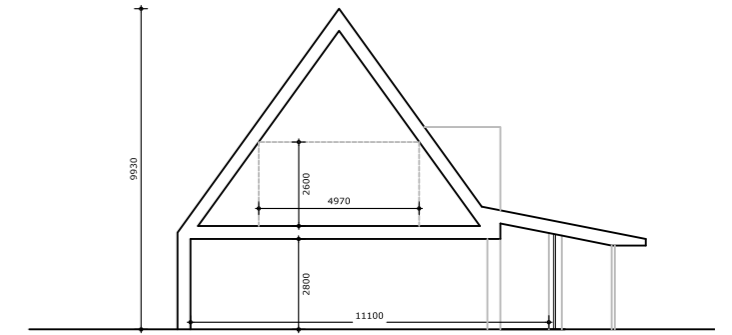




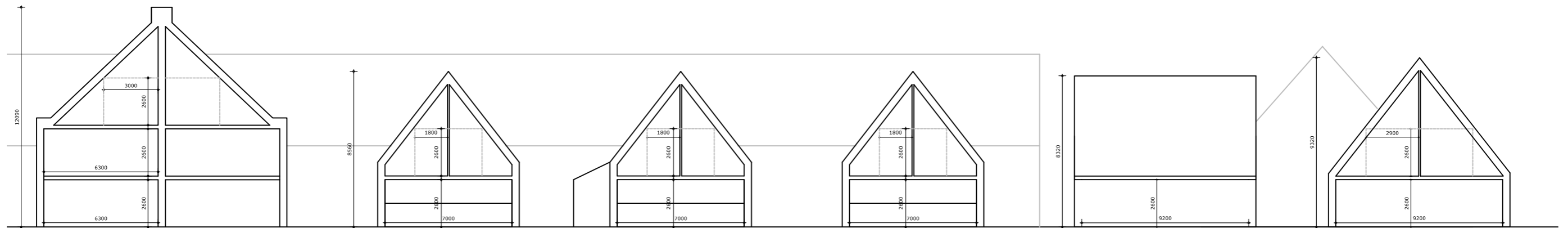
### Profielen



4&5



1



3

2E

2D

2C

2B

2A



# STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING

Aansluiting en Inpassing architectuur



## Inpandig parkeren waar boven wonen (4,5)

Opdelen in twee delen. gerefereerd aan de oude houten Zaanse pakhuizen en droogschuren



## B&B. / Herberg (1)

Betrekken en aansluiten op de Zaanse schans.  
Architectuur in stijl van de Zaanse schans.  
Gerefereerd aan de Zaanse schuren



## Twee-onder-één-kap-woningen(3)

1920 Stijl, industrieel, metselwerk.  
Gerefereerd aan de industrie langs de Zaan.

## Vrijstaande woning (2a)

1820 Stijl.  
Betrekken en aansluiten op de Zaanse schans.  
Architectuur in stijl van de Zaanse schans.  
Gerefereerd aan de Zaanse woningen



## Vrijstaande woning (2b t/m 2e)

Overgang van oud naar nieuw in architectuur  
Een voor de Zaanse schans, herkenbare vorm.  
Verschil in uitstraling.







# REFERENTIES, SFEER EN GEVOEL

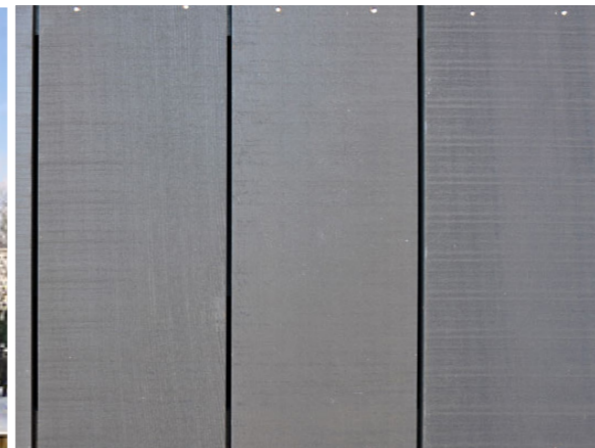
1 - B&B / Herberg Zaanse stijl





# REFERENTIES, SFEER EN GEVOEL

2a - Vrijstaande woning Zaanse stijl





# REFERENTIES, SFEER EN GEVOEL

2b t/m 2e - Vrijstaande woning





# REFERENTIES, SFEER EN GEVOEL

3 - Twee-onder-één-kap-woning





# REFERENTIES, SFEER EN GEVOEL

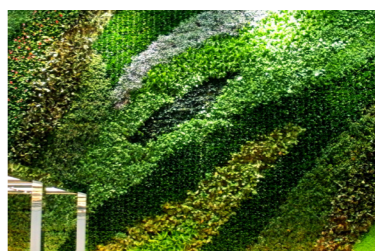
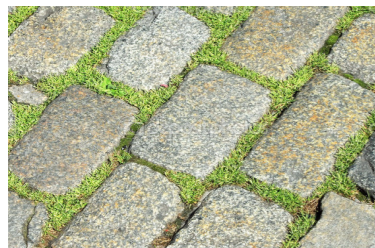
4 & 5 - Inpandig parkeren waar boven wonen





# LANDSCHAPPELIJKE INVULLING

Sfeer en gevoel





## VISUALISATIE

Massa / impressie in de situatie

### Relatie tot Zaanse Schans

- Het plan moet naar het zuiden en naar de Zaan een gezicht vertonen dat duidelijk herkenbaar is als eindpunt (of voortzetting) van de Zaanse Schans, en moet de bezoekers verlokken de hele wandeling te gaan maken.
- De zuidzijde is de meest geëigende locatie voor de 'herberg', als uitloper/beëindiging van het ommetje Zaanse Schans.
- De gehele zuidkant ziet er toegankelijk, uitnodigend en open uit.
- Bij de 'herberg' ligt een goede buitenruimte, bruikbaar als terras voor bezoekers, minimaal 8 meter diep, goed op de zon gelegen en met uitzicht op de Schans en op de Zaan.

### Molenbiotoop

- Onderzoeken geven aan dat er maar tot 5 á 6 meter hoog mag worden gebouwd. De molen heeft maar in 1% van de gevallen last van de bebouwing als die hoger wordt dan 5 á 6 meter.
- Er dient een zorgvuldig proces doorlopen te worden bij motivering wanneer wordt afgeweken van de standaardnormering voor de molen. Bij afwijking dient aan een gerenommeerd bureau advies te worden gevraagd of de afwijking in hoogte het functioneren van de molen beperkt en zo ja, in welke mate.
- Eenmalig hoogteaccent tot max 10 meter is denkbaar, bij voorkeur noordoosthoek.











TEKSTEN ONDERBOUWING VAN DE HEER PALMBOOM