

Notitie Uitgangspunten Jacob Visterrein

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, fijnschalige 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.
- 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 verlost 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.

Functie

- De locatie krijgt een dubbele functie: enerzijds woningbouw, anderzijds het markeren van de noordelijke entree tot de Zaanse Schans, met een pleisterplaats voor recreatievaart en fietsers en wandelaars.
- Uit onderzoek is gebleken dat er geen behoefte is aan een extra museum op deze locatie. Een extra museum is niet rendabel.
- Daarentegen is er wel plaats voor een kleine horeca gelegenheid: een ‘herberg’ met terras en overnachtingsmogelijkheid en mogelijkheid tot uitbreiding in de toekomst.
- Omdat het pontje afvaart ter hoogte van de locatie moeten bezoekers soms wachten tot ze over kunnen, ook dit rechtvaardigt de aanwezigheid van horeca.
- De horecavoorziening is een manier om een overloop mogelijk maken van de Zaanse Schans en om de bezoekers van de Zaanse Schans beter te kunnen spreiden.
- Er moet marge ingebouwd worden voor groeimogelijkheid met het oog op toekomstige toerisme prognoses.
- Daarnaast is er woningbouw mogelijk, die moet passen in het beeld van de Zaanse Schans. Het is een unieke locatie, die het aanbod van locaties in Zaanstad verbreedt.
- Een ontwikkeling als bedrijfsterrein, zoals in het vigerende bestemmingsplan was voorzien, wordt niet meer wenselijk geacht.
- In het nieuwe bestemmingsplan zal voor de horecavoorziening een gemengde bestemming moeten worden opgenomen, met name voor de herberg en voor de aangrenzende woon- annex parkeershuur.

Totaalbeeld

- De locatie als een geheel terrein worden ervaren. Hij moet ogen als een gevarieerd maar samenhangend ensemble of cluster.
- Deze is samengesteld uit verschillende doch verwante volumes, als een 'familie',
- groot en klein naast en door elkaar
- met variatie in materialen,
- met samenhang qua bebouwingsrichtingen
- en een levendig dakenplan, zoals ook in de Schans en de Gortershoek te zien is.
- De uitstraling is 'herkenbaar Zaan's'.

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.

Zaan/steigers/haventje

- Het gebied ten zuiden van de Jacob Vis locatie naar de Bonte Hen moet worden meegenomen: een stuk uiterwaarden met riet aan een uitloper van de rivier.
- Er is sprake van drie soorten steigers:
 - Pontsteiger,
 - Bewonerssteiger,
 - Passantensteiger.
- Er moet in het plan rekening worden gehouden met 2 varianten;
 - A. Wanneer er een herberg komt:
 - veerpontsteiger: aan de zuidkant van het terras
 - passantensteiger: tussen Bonte Hen en Jacob Vis
 - bewonerssteiger: in het noorden
 - B. Als de herberg er onverhoopt niet komt:
 - veerpontsteiger: bij Bonte Hen (huidige situatie)
 - bewonerssteiger tussen Bonte Hen en Jacob Vis.
- Bij veerpontsteiger rekening houden met het 'veerhuisje'
- bomengroei verminderen en gras/rietland herstellen
- struikenhaag tussen het 'landje' en De Bonte Hen
- natuurlijke overgang van dijk, naar "landje", naar enkele passantensteigers
- Direct aan de Zaan zijn geen steigers toegestaan i.v.m. de vaargeul, die daar vlak langs de oever loopt.

Herberg

- De 'herberg' moet flexibel zijn qua indeling. Primair in de markt voor horeca-achtige bestemming met overnachtingsmogelijkheid en/of kleinschalige bijeenkomsten en/of iets van brocanterie.
- Als het niet lukt een exploitant te vinden, moet het gebouw inwendig omgebouwd kunnen worden naar woningen zonder dat dit effect heeft op de vormgeving.
- De herberg moet een ingroei model worden, bijvoorbeeld eerst huur, later koop. Het dient zo te worden ontworpen dat het als één geheel kan worden geëxploiteerd maar kan worden omgezet naar woningbouw voor één of meerdere woningen.
- Ook moet rekening worden gehouden met groei, bijvoorbeeld door appartementen bovenin de parkeerschuur erbij te betrekken.

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 (over de volle breedte van de kavel): '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, wisselende volumes,, Zaanse 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.

Buitenruimte

- In het midden, grenzend aan de parkeerschuur, is een 'mandelige' gezamenlijke tuin of 'voorref' voorzien met een vriendelijke looproute naar de huizen, i.p.v. allemaal aparte tuintjes.
- Door te kiezen voor gras en klinkerbestrating wordt verrommeling voorkomen.
- Afbakening van prive-ruimtes/kavels vindt plaats door hagen en heggen.

Parkeren

- 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.

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.

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.