

De HILKO - zeepfabriek Zaandam

Cultuurhistorische verkenning
& waardestelling



Erfgoedvisie | Lucia van der Horst
Utrecht | 13 april 2023



Voorwoord		p. 4
Deel 1	De historische context van de HILKO zeepfabriek	p. 6
	1.1 De opkomst en ondergang van de Zaanse industrie	p. 8
	1.2 Het verhaal van HILKO	p. 14
	1.3 Conclusie Deel 1	p. 24
Deel 2	Het HILKO - complex	p. 26
	2.1 Stedenbouwkundige context	p. 28
	2.2 Ontwikkeling van het gebouwen - ensemble	p. 32
	2.3 De aannemer en architecten van HILKO	p. 58
	2.4 Conclusie deel 2	p. 62
Deel 3	De huidige situatie	p. 64
	3.1 Het magazijn (1941)	p. 66
	3.2 Het kantoorgebouw (1955)	p. 70
	3.3 Het Mazzoni - gebouw & uitbreiding (1956 - 1962)	p. 74
	3.4 Het ketelhuis & de schoorsteen	p. 78
	3.5 De zeepziederij & uitbreiding (1960 - 1977)	p. 80
	3.6 Het magazijn & de werkplaats (1988 - 1990)	p. 84
	3.7 Conclusie deel 3	p. 88
Deel 4	Samenvatting & conclusie	p. 90
	Algemene kernwaarden van het HILKO - complex	p. 92
	Specifieke kernwaarden van het HILKO - complex	p. 96
	Aanbevelingen	p. 99
	Kansen & uitgangspunten	p. 100
Literatuur		p. 104
Colofon		p. 106

Voorwoord

De HILKO - zeepfabriek kwam tot stand tussen 1926 en 1990 aan de Oostzijde in Zaandam, in de huidige Boerejonkerbuurt. Het fabriekscomplex, dat in verschillende fasen is ontwikkeld, omvat een groot perceel in het buitendijkse gebied tussen de Oostzijde en de Zaan en een gedeelte van het voormalige Oostzijderveld.

Het merendeel van de gebouwen kwam tot stand in de jaren vijftig en zestig naar ontwerp van de Zaanse architect D.J. Waagmeester en het Zaanse Bouwbureau Kakes en vormde een samenhangend architectonisch geheel. Hoewel de oorspronkelijke karakteristieke gevelwand aan het water in de jaren tachtig verloren is gegaan door sloop van de oudste fabrieksgebouwen, is het na - oorlogse ensemble aan de Oostzijde vrij gaaf bewaard gebleven. De fabrieksschoorsteen, waarop de naam HILKO in grote witte letters prijkt, vormt nog altijd een markante blikvanger aan de Zaan.

Deze cultuurhistorische verkenning & waardestelling is opgesteld in opdracht van De Zaanwerf II C.V., een ontwikkelcombinatie van AM en Rochdale. Deze partijen hebben de ambitie om de HILKO zeepfabriek onderdeel te laten uitmaken van een nieuwe woonwijk in de Boerejonkerbuurt. De rapportage heeft als doel om de ontwerp-, gebruiks-, en ontwikkelingsgeschiedenis van het HILKO - complex in beeld te brengen en de cultuurhistorische kernwaarden ervan te duiden. Zodoende kan de rapportage als leidraad dienen bij de planontwikkeling.

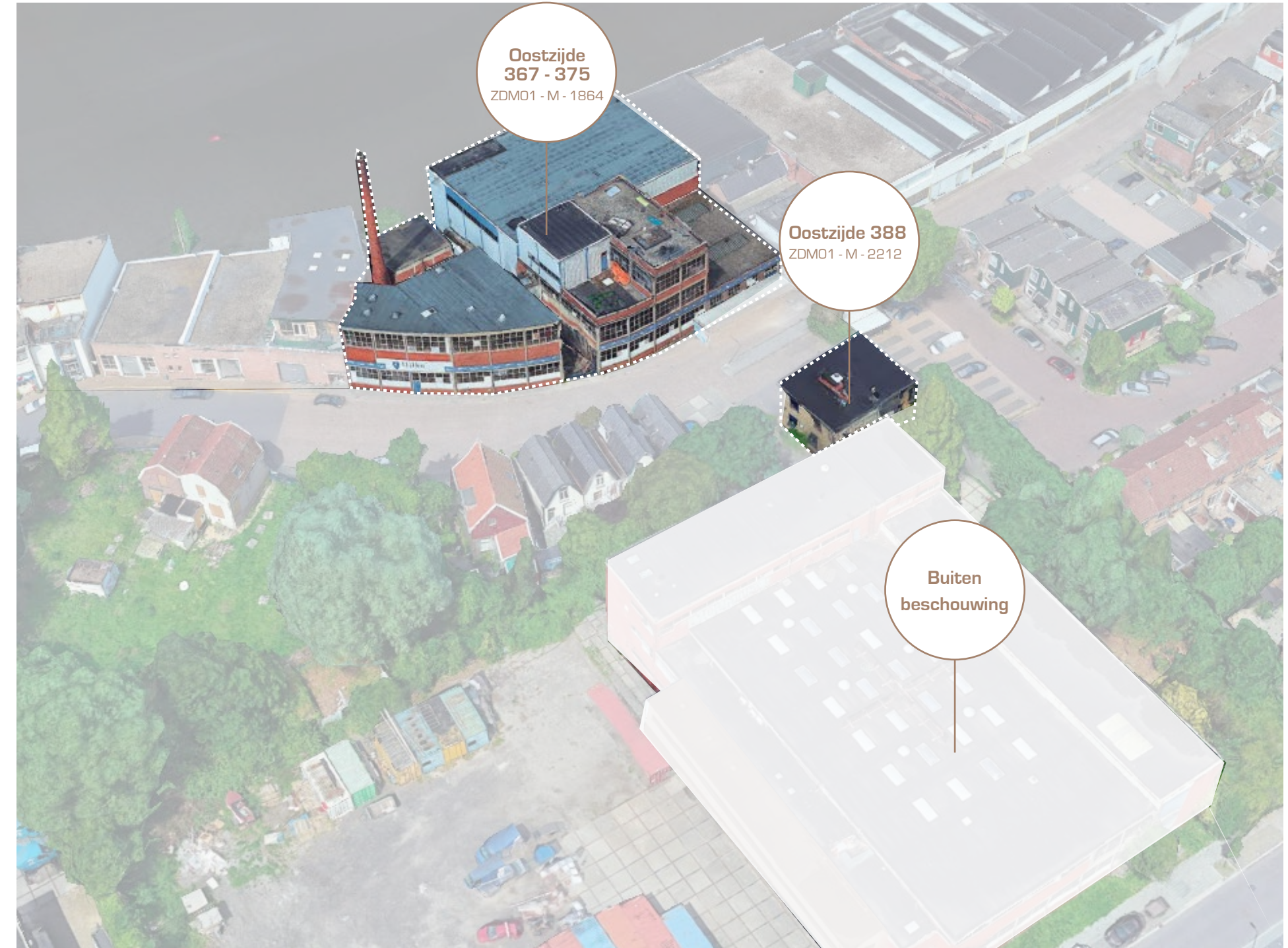
Het onderzoek heeft de diepgang van een verkenning. De opname voor het onderzoek is verricht op 15 februari 2023. De Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek (RCE - 2009) zijn richtinggevend voor de rapportage.

Leeswijzer

In het eerste deel wordt de historische context geschetst waarin het complex aan de Oostzijde tot stand is gekomen. In het tweede deel wordt ingezoomd op de stedenbouwkundige situering, het architectonisch ontwerp en de uitbreidingen van het complex. In het derde deel wordt de huidige situatie van het fabriekscomplex omschreven. Het vierde en laatste deel van de rapportage omvat een samenvatting, de conclusies en een duiding van de algemene en specifieke kernwaarden van het complex. Het vierde deel wordt afgesloten met aanbevelingen en kansen ten aanzien van de (her)ontwikkeling van het fabriekscomplex.

Kader

Het onderzoek is gericht op het fabrieksgedeelte tussen de Oostzijde en de Zaan (367 - 375) en het kantoorgebouw aan Oostzijde 388. Het fabriekscomplex achter dit kantoorgebouw maakt geen onderdeel uit van deze rapportage. Omwille van de compleetheid van het onderzoek wordt dit complex wel genoemd in de ontwikkelingshistorie van HILKO. Het wordt echter niet meegenomen in de cultuurhistorische waardering.



Deel 1

De historische context van de HILKO - zeepfabriek

De geschiedenis van industrie langs de Zaan gaat eeuwen terug. De ligging aan de diepe vaargeul en de aanwezigheid van grondstoffen maakten dit gebied tot de ideale vestigingsplaats voor nieuwe fabrieken aan het einde van de negentiende eeuw. De Zaanstreek heeft veel grote namen voortgebracht; Verkade, Honig en Albert Heijn zijn niet weg te denken als Nederlandse merken. Hoewel de naam HILKO uit het collectieve geheugen verdwenen is, behoorde ook deze Zaanse zeepfabriek lange tijd tot de grootsten van Nederland.

Deel 1

De historische context van de HILKO zeepfabriek

1.1 Opkomst en ondergang van de Zaanse industrie

Het oudste industriegebied van Europa

Het verhaal van de HILKO - zeepfabriek maakt onderdeel uit van de eeuwenlange geschiedenis van industrie aan de Zaan. Mede dankzij de gunstige ligging nabij de Amsterdamse stapelmarkt ontwikkelde de Zaanstreek zich al in de vroege zeventiende eeuw tot het eerste grootschalige industriegebied van Europa. Door de uitvinding van de houtzaagmolen floreerden de houthandel en de scheepsbouw in Zaandam. Van daaruit ontwikkelden talloze andere industrieën, zoals zeildoek- en linnenweverijen, touw- en olieslagerijen, bierbrouwerijen en graanmalerijen. Het bebouwingsbeeld in de huidige Boerejonkerbuurt, waar de HILKO – zeepfabriek later tot stand zou komen, werd in de zeventiende eeuw gedomineerd door molens, werven en pakhuizen aan de Zaan. Toen twee eeuwen later de industriële revolutie aanbrak, werden de windmolens in rap tempo vervangen door stoomgedreven fabrieken. Het openstellen van het Noordzeekanaal in 1876 en de opening van de Wilhelminasluis in 1903 verbeterden bovendien de positie van Zaandam en Koog aan de Zaan, waardoor in de

laatste kwart van de negentiende eeuw een enorme impuls kwam voor het bouwen van fabriekspanden op de Zaan - oevers.

De industrie in de Zaanstreek kende een grote diversiteit; de aanwezigheid van de ene bedrijfstak stimuleerde de ontwikkeling van de ander. Dankzij de verschillende grondstoffenverwerkingsfabrieken bloeide de levensmiddelenindustrie op met bekende namen als Verkade, Honig en Albert Heijn. Van daaruit werd de assemblage-industrie aangewakkerd, met grote bedrijven als papier- en verpakkingsfabriek Hellema aan Oostzijde 381. Maar ook de olieraffinage (van onder andere Duyvis), de metaal - industrie en de chemische industrie hadden een belangrijk aandeel in de Zaanstreek vanaf het einde van de negentiende eeuw. Het aandeel van de Zaanstreek was dusdanig groot dat Zaankanters hun regio met recht de “provisiekast van Nederland” noemden.

Panorama over de Zaan bij Zaandam in noordelijke richting. Rechts de Fabrieken van Albert Heijn en links de fabrieken van Verkade, ca. 1960 [GAZ].



Zaandam, De Zaan



Fragment van de kaart met industrie langs de Zaan - met Zeepfabriek HILKO aan de Oostzijde, en Zeepfabriek De Adelaar in Wormerveer, 1946 [GAZ].



Zeepfabriek "De Adelaar", aan de Zaan in Wormerveer, 1908 [DZM].



Het complex van de HILKO - zeepfabriek met fabrieksschoorsteen aan de Oostzijde in Zaandam, ca. 1962 [GAZ].

Zeepzieden aan de Zaan

Op de kaart met industrie langs de Zaan is te zien dat alleen al in Zaandam en Wormerveer talloze oliemolens, - fabrieken en - slagerijen stonden. Dat maakte de Zaanstreek zeer geschikt voor chemische productie van bijvoorbeeld verf, linoleum en zeep, aangezien benodigde grondstoffen als raap- en lijnolie rijkelijk aanwezig waren. Waar de verfindustrie al in de achttiende eeuw opbloei, werd het maken van zeep vóór de industrialisatie enkel op kleine schaal gedaan. Met de intrede van de stoommachine in de negentiende eeuw werd het mogelijk om de zeepfabricage op grotere schaal te organiseren. De afschaffing van de hoge accijnzen op zeep in 1889 en het groeiende hygiënisch besef onder de bevolking stimuleerde bovendien verschillende kleine zeepziederijen in Nederland om uit te groeien tot omvangrijke zeepfabrieken.

In de Zaanstreek werd in 1885 de eerste zeepfabriek geopend; firma Jan Dekker, beter bekend als "De Adelaar", begon zijn bedrijf met de productie van groene zeep en andere harde zeepsoorten in Wormerveer. Al gauw groeide de fabriek uit tot een succesvolle onderneming en werden steeds nieuwe chemische productielijnen opgestart, zoals glycerine, soda en chloor. Zo'n vijftig jaar na de oprichting van De Adelaar besloten de zwagers Willem Allard Hillebrants en Jan Kok om te gaan concurreren op de Zaanse zeepmarkt; in 1922 werd de HILKO - zeepfabriek een feit. Ondanks dat de zeepindustrie in de Zaanstreek nooit tot grote bloei zou komen en het bij deze twee fabrieken bleef, zou HILKO uiteindelijk uitgroeien tot de één na grootste toiletzeepfabrikant van Nederland.

“In uw woning doet u dagelijks Zaanse deuren open en in uw stukje zeep of chocolaatje bij de thee steekt een behoorlijk stuk Zaanse arbeid.”

Burgemeester G.J.D. Franken in “Zaanstreek Kwaliteitsstreek”, 1961

De-industrialisatie vanaf de jaren vijftig

Tot halverwege de twintigste eeuw was de aan- en afvoer over het water de belangrijkste manier van transport voor de fabrieken aan de Zaan. Landwegen waren in de Zaanstreek altijd ondergeschikt geweest. Met het toenemende wegverkeer in de latere twintigste eeuw werden de Zaanoevers echter steeds minder aantrekkelijk als vestigingsplaats voor fabrieken. Veel bedrijven verplaatsten naar terreinen nabij snelwegen en langs het Noordzeekanaal. Omdat de landen waar de grondstoffen vandaan kwamen zelf de bewerking ervan op zich gingen nemen, verdween ook een groot gedeelte van de primaire verdelingsindustrie uit de Zaanstreek. Fabrieken die wél doorgingen werden uiteindelijk veelal overgenomen door grote multinationals. Zo kwam zeepfabriek De Adelaar in 1957 in handen van de Chemische Fabriek Naarden en stopte ze geheel met de fabricage van zeep om zich te richten op de ontwikkeling van geur- en smaakstoffen. Koekfabrikant Verkade werd begin jaren negentig onderdeel van het Britse United Biscuits en hield het zo nog tot 2003 vol op haar locatie aan de Zaan. Een andere grote naam, Honig, ging in de jaren tachtig grotendeels over naar een Belgisch concern. In 2005 sloot ook daarvan de laatste fabriek aan de Zaan.

HILKO was een voorbeeld van een bedrijf dat na de Tweede Wereldoorlog nog lang zelfstandig bleef en floreerde op z'n locatie aan de Zaan. De schaalvergroting van het bedrijf begon aan het eind van de jaren vijftig en duurde tot in de jaren negentig. Uiteindelijk zou ook HILKO eind jaren tachtig opgaan in een internationaal concern. In 2003 ging het bedrijf, net als veel (zeep)fabrieken in die tijd, uiteindelijk failliet.

Twee bedrijven aan weerszijden van HILKO hebben eveneens na-oorlogse successen gekend; firma Evert Koning & Co., die zich in 1924 aan de Oostzijde vestigde, was voor de oorlog één van de vele verffabrieken in de Zaanstreek. In de jaren zestig was ze nog de enige. Het fabriekscomplex aan de Oostzijde werd verlaten toen het bedrijf in 1990 werd overgenomen. E. Koning is tot op heden een bekende verflijn onder de firma Linova. Aan de andere kant van HILKO begon Hellema eind jaren twintig als bakkerij en ontwikkelde zich door tot grote papier- en verpakkingsfabriek die tot 2016 in bedrijf zou blijven op de locatie aan de Zaan.



1. Hoofdkantoor Vanilia in “De Adelaar”



2. Herontwikkeling van de Verkadefabriek tot mixed-use



3. Impressie van het wooncomplex in de Honigfabriek

Leegstand, afbraak en herontwikkeling

Door het wegtrekken of faillissement van fabrieken kwamen vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw steeds meer panden leeg te staan. Een groot aantal daarvan is inmiddels gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw, veelal woningbouw. De afgelopen jaren is er echter een groeiende waardering voor het Zaanse industriële erfgoed waar te nemen. Verschillende fabriekspanden zijn aangewezen tot gemeentelijk of rijksmonument en een flink aantal waardevolle gebouwen en -ensembles zijn herbestemd. Zeepfabriek De Adelaar in Wormerveer bijvoorbeeld, werd in 2005 getransformeerd tot het hoofdkantoor van modemerken Vanilia. De iconische Verkadefabriek aan de Westzijde in Zaandam is in 2009 herbestemd tot levendige mix van functies met

onder andere horeca, een speelgoedfabricant, bedrijven en ateliers. In het hoofdgebouw van de voormalige Honigfabriek aan de overzijde van HILKO in Koog worden momenteel lofts gerealiseerd. Ook de voormalige Essencefabriek in Zaandam wordt herbestemd tot woningen.

De vier industriële complexen in de Boerejonkerbuurt, firma E. Koning, machinefabriek S.W. Engel, HILKO en Hellema, zijn de afgelopen jaren ingezet voor tijdelijke verhuur in afwachting van plannen voor ontwikkeling van de locatie tot woonwijk. Zowel bij de gemeente Zaanstad als de betrokken ontwikkelende partijen leeft het besef dat ook deze industriële complexen een cultuurhistorische waarde hebben die kan worden ingezet voor een betekenisvolle herontwikkeling van de locatie.

1.2 Het verhaal van HILKO

Van eenmanszaak tot wereldwijd zeep - succes

De HILKO - fabriek aan de Oostzijde is ruim tachtig jaar in gebruik geweest. In de periode tussen 1922 en 2003 groeide het bedrijf uit tot de tweede grootste toiletzeepfabrikant in Nederland. In de ontwikkeling van het bedrijf zijn drie groeifasen te onderscheiden. Tot de Tweede Wereldoorlog stonden de jaren in het teken van opbouw en vergroten van naamsbekendheid. Tijdens de oorlog stond de productie gedeeltelijk stil, maar bereidde het bedrijf zich voor op de lange na-oorlogse periode van schaalvergroting, die tot begin jaren negentig zou voortduren.

1922 - 1939 | Bouwen aan de naam HILKO

De oprichters van HILKO waren helemaal niet van plan om “in zeep” te gaan. Per toeval stuitte de 19 - jarige Amsterdammer Willem Allard Hillebrants in 1922 op een advertentie in een Duitse krant, waarin een complete kleine zeepfabriek te koop werd aangeboden voor fl. 900,-. Met zijn spaargeld kocht Hillebrants de inboedel uit het Duitse Eidelstedt en zijn zwager Jan Kok wilde wel mee doen. HILKO werd geboren uit een samenvoeging van de twee achternamen. Al voor het bedrijf goed en wel was opgestart kregen de compagnons ruzie en stapte Kok op. De merknaam was inmiddels op het nieuwe briefpapier gedrukt en veranderen was te duur. HILKO ging voorlopig als eenmanszaak door.

Het begin was moeizaam. Vanuit een gehuurd gebouwtje aan Wilhelminastraat 29 in Zaandijk deed Willem Hillebrants de eerste pogingen tot het maken van zeep. Mits de goede ingrediënten, was dit geen ingewikkeld proces; zeep werd verkregen door het koken van olie en vetten met natronloog, waardoor een verzeept product ontstond dat vervolgens moest worden gekoeld, geperst, gedroogd en verpakt. Hillebrants' eerste pogingen mislukten echter omdat hij de verkeerde soort talk had gekocht. De machines stelden bovendien niet veel voor en in het huurpand was geen stoom of stroom aanwezig. Het zeepzieden moest hij doen in een ketel op een kolenvuur.

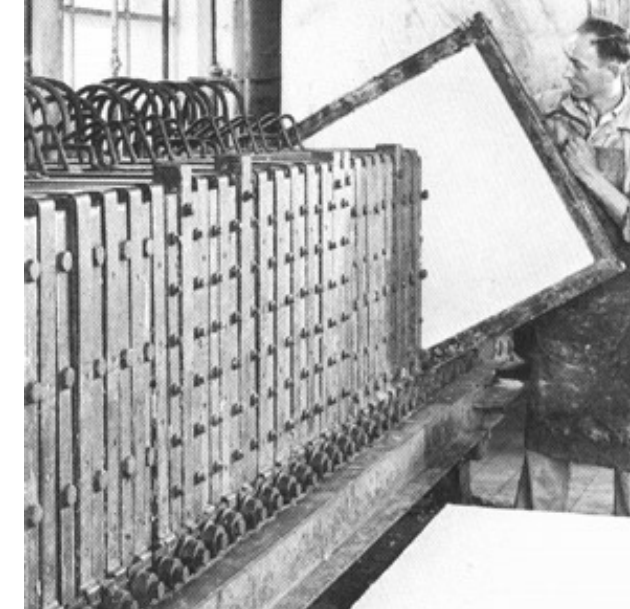
In de loop van 1923 kreeg Hillebrants het zeepzieden beter onder de knie en begon de harde zeep zich te verkopen, onder andere aan het toen grootste filiaalbedrijf van Nederland; Van Amerongen. Zo groeide de eenmanszaak langzaam uit tot een goed lopende fabriek met personeel. Met de financiële hulp van de vermogende Zaankanter Johan Anton Snelleman werd het in 1926 mogelijk om een eigen fabriekspandje met nieuwe machines te laten bouwen op een klein stuk grond aan de Zaan; op het achterterrein van een aantal woningen op perceel Oostzijde 375. Het bedrijf werd omgezet naar een N.V., waarvan Snelleman aandeelhouder werd.



Het nieuwe fabrieksgebouw van HILKO op het achterterrein van de woningen aan Oostzijde 375, 1927 [GAZ].



Een zeepzieder aan het werk in de HILKO - zeepfabriek aan de Oostzijde, ca. 1950
[Website Zaanse Industrieel Erfgoed].



V.l.n.r.: de koelpers, de droogkasten en de automatische verpakkingsmachine van de HILKO - zeepfabriek, ca. 1950. [Website Zaanse Industrieel Erfgoed].

Na een paar krappe jaren – het was immers crisis in Nederland – maakte HILKO in 1932 alweer goede winst. Er werd jaarlijks zo'n 260.000 kilo huishoudzeep, 40.000 kilo vetzeep en 114.000 kilo cocoszeep geproduceerd.

HILKO leverde aan de Zaanse kruideniersketen Simon de Wit en in 1934 kwam ook Albert Heijn in het vaste klantenbestand. Van de nieuwe productielijn zachte zeep in 1935 werd in het eerste jaar al ruim een miljoen kilo verkocht. Twee jaar later werd wederom een nieuw product geïntroduceerd; Eau de Cologne-zeep. Eveneens in 1937 schafte HILKO, als eerste zeepfabriek in Nederland, z'n eigen automatische verpakkingsmachine aan.

Eind jaren dertig ging het HILKO dus voor de wind. Het was echter niet gemakkelijk om in die periode aan de enorme hoeveelheid lijnolie te komen die nodig was om alle productielijnen draaiende te houden. De directie van Honig, gevestigd in Koog aan de overzijde van het water, was echter bereid om wekelijks 25.000 kilo aan HILKO te leveren met een maand krediet. Dat geeft aan dat HILKO zich als kredietwaardig bedrijf inmiddels stevig had gevestigd in de Zaanstreek.

1939 - 1949 | Stilte voor de storm

Niet alleen in de Zaanstreek, maar in heel Nederland was HILKO eind jaren dertig een begrip. Dat blijkt uit de “Vlokkenzeepconventie”, die in 1939 werd gehouden naar aanleiding van de nieuwe distributiewet. Tijdens deze conventie werd bepaald dat HILKO één van de producenten van vlokkenzeep zou zijn in het geval van oorlog. Van de één miljoen ton te produceren vlokkenzeep kreeg HILKO twintig procent toegewezen. In de oorlogsjaren moesten de meeste productielijnen, waaronder vlokkenzeep, uiteindelijk toch worden gestaakt door het grote gebrek aan grondstoffen. HILKO werd door de Duitse bezetter echter als onmisbare schakel beschouwd in de levensmiddelenindustrie; hygiëne was een eerste levensbehoefte. Zo kon worden voorkomen dat de fabriek tijdens de oorlog moest sluiten en het personeel in Duitsland te werk werd gesteld.

Ondanks de moeizamere jaren wist HILKO in de periode 1940 - 1945 dus goed overeind te blijven. Uit de strategische investeringen in die tijd blijkt dat Willem Hillebrants zich al aan het voorbereiden was op een nieuwe groeispurt van z’n bedrijf. Zo kocht HILKO van de familie Honig een stuk grond in het Oostzijderveld tegenover de zeepfabriek, dat voorlopig werd gebruikt voor de opslag van grondstoffen. Daarnaast werden verschillende belendende percelen en gebouwen aangekocht met het oog op uitbreiding. Tenslotte kocht HILKO “een stuk Zaanwater met ondergrond” dat werd aangeplempt, waardoor de fabriek een veel bredere laad - en loskade ter beschikking kreeg.

Die nieuwe groeispurt volgde vrij snel na de bevrijding. Toen het bedrijf in 1947 haar vijfentwintig jarig bestaan vierde, draaiden alle vooroorlogse productielijnen weer op volle toeren en waren er verscheidene nieuwe producten, zoals scheerschuur, aan het assortiment toegevoegd.



Tijdschriftreclame voor HILKO - zeepproducten, 1949. [www.SROK.nl].



Reclamebord langs de weg in de woestijn van Saoedie - Arabië, 1957. Op het stuk zeep staat “Hilco Palmoil soap” [Typhoon, 29 mei 1957].



Reclame op de achterzijde van een filmkaartje, jaren vijftig [Website Moviecard].

1950 - 1986 | Professionalisering & schaalvergroting

Vanaf de start van het bedrijf in 1922 probeerde Willem Hillebrants zich te onderscheiden op de zeepmarkt. Met name de continue modernisering van machines en automatisering van het productieproces zorgde ervoor dat HILKO voorop liep in Nederland. In 1956 deed de directie, waar zoon Rob Hillebrants inmiddels ook toe behoorde, één van de grootste investeringen tot dan toe. Met een nieuwe vacuüm koel - drooginstallatie werd het mogelijk om maar liefst twaalfduizend stukken zeep per uur te verwerken. Deze Italiaanse machine, de zogenaamde “Mazzoni”, bestond uit een samenstelling van ketels, pompen, buizen en sproeiers en had een enorme omvang. Om de zeven meter hoge installatie te kunnen plaatsen werd een compleet nieuw gebouw gerealiseerd.

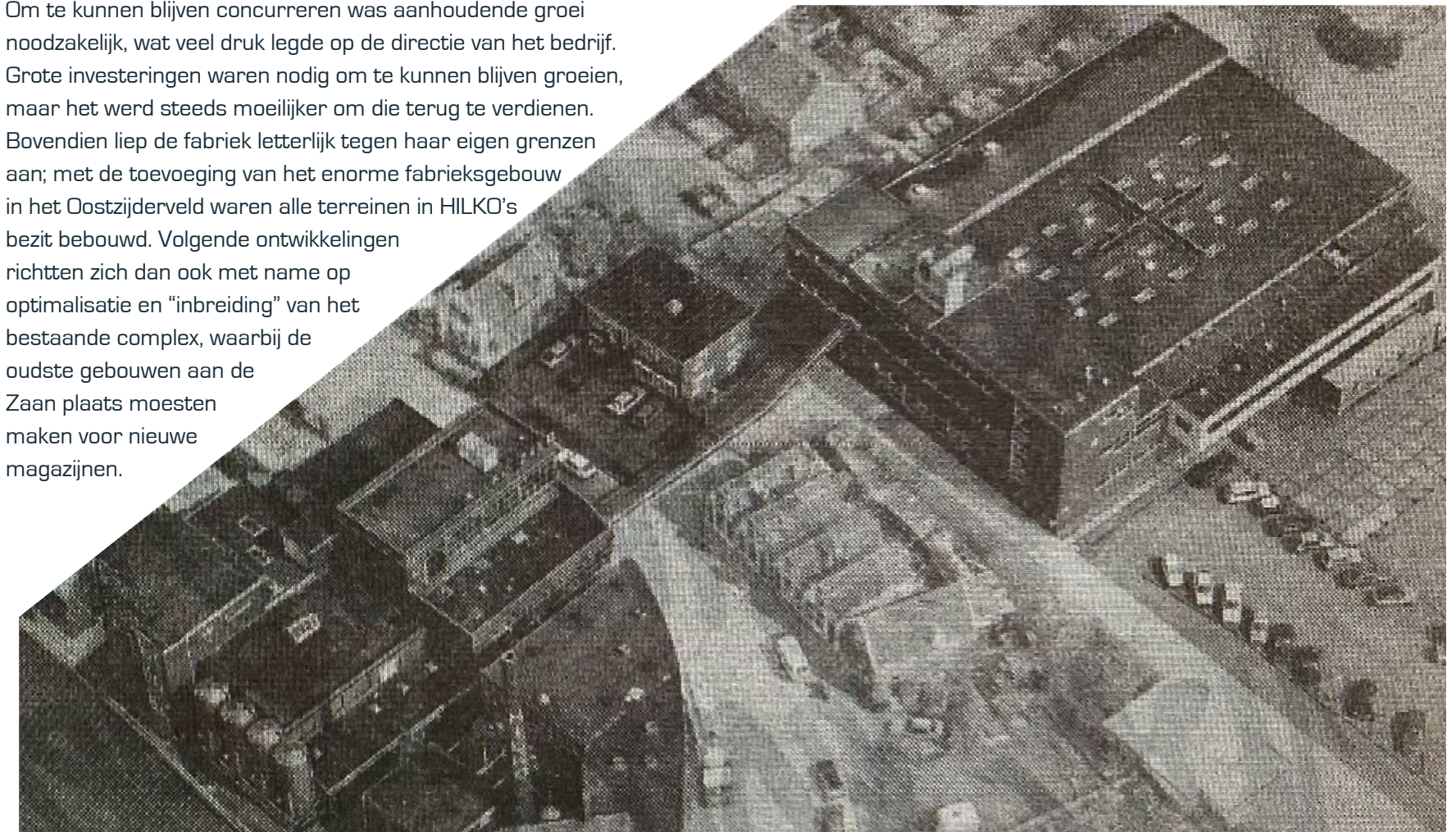
Nu de productie exponentieel omhoog ging, was er meer ruimte nodig voor onder andere expeditie en opslag. Zodoende werden in de volgende jaren nog diverse uitbreidingen gerealiseerd, met onder andere een nieuwe zeepziederij in de bocht van de Oostzijde. Toch werden deze grote uitbreidingen door de directie slechts gezien als noodoplossing; het ultieme doel was het realiseren van een nieuwe toiletzeepfabriek op het lege terrein in het Oostzijderveld. Dat gebouw, met een oppervlakte van zo’n achthonderd vierkante meter, zou in fasen vanaf de jaren zestig worden gerealiseerd.

“De hypermoderne Mazzoni installatie heeft een capaciteit welke voldoende is om heel Nederland van toiletzeep te voorzien. Dat is een productie van 12.000 kloeke stukken zeep per uur, constant van kwaliteit, ongekend in Nederland.”

W.A. Hillebrants, in “Zaanstreek Kwaliteitsstreek”, 1961.

Dankzij de investeringen in nieuwe machines overleefde HILKO in de decennia na de oorlog talloze concurrenten. Waar er in 1922 nog zo’n honderd verschillende zeepfabrieken in Nederland bestonden, waren dat er in 1966 nog maar tien. HILKO werd niet zozeer groot met producten onder haar eigen naam, maar met name door het produceren voor andere merken als Zwitsal. Zo wist HILKO zich te meten met grote bedrijven als Palmolive en Unilever. Eind jaren zestig had het bedrijf zo’n zeventig werknemers in dienst – in 1990 waren het er honderdtien. HILKO was dan ook een belangrijke werkgever in de Zaanstreek geworden.

Om te kunnen blijven concurreren was aanhoudende groei noodzakelijk, wat veel druk legde op de directie van het bedrijf. Grote investeringen waren nodig om te kunnen blijven groeien, maar het werd steeds moeilijker om die terug te verdienen. Bovendien liep de fabriek letterlijk tegen haar eigen grenzen aan; met de toevoeging van het enorme fabrieksgebouw in het Oostzijderveld waren alle terreinen in HILKO’s bezit bebouwd. Volgende ontwikkelingen richtten zich dan ook met name op optimalisatie en “inbreiding” van het bestaande complex, waarbij de oudste gebouwen aan de Zaan plaats moesten maken voor nieuwe magazijnen.



Luchtopname van het HILKO - complex in 1987, het jaar van overname door Croda International [Typhoon, 31 december 1987].

1987 - 2003 | Van overname tot faillissement

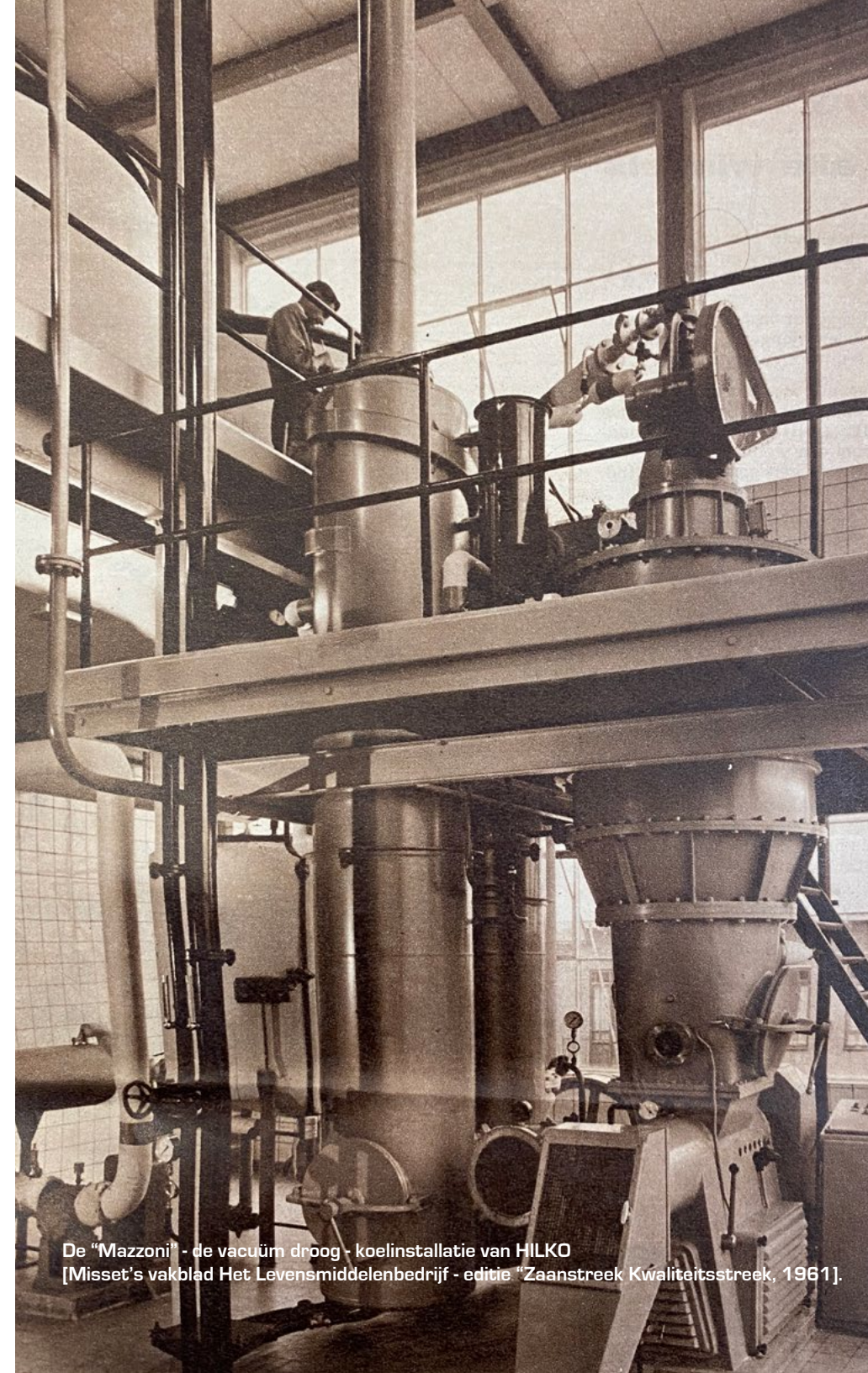
Ondanks verschillende aanbiedingen van internationale concerns wist HILKO nog lange tijd zelfstandig te blijven. Zoon Rob Hillebrants, die in 1972 algemeen directeur werd, hechtte veel waarde aan de zeepfabriek als familiebedrijf. In de jaren tachtig stond HILKO echter dusdanig onder druk dat overname onontkoombaar was. In 1987 werd de zeepfabriek ingelijfd bij het Britse Croda International en ging ze voortaan door als HILKO Soapworks – een naam die al decennia op de exportproducten stond.

De beperkingen van de locatie aan de Zaan te midden van een woonwijk werden steeds duidelijker; er was een groeiend protest door omwonenden tegen de nachtelijke geluidsoverlast van de fabriek en de af en aan rijdende vrachtwagens. Toen het protest tot de Raad van State ging en de resultaten van HILKO bleven tegenvallen, zette Croda HILKO amper tien jaar na overname alweer te koop. Aangezien zich geen kopers aandienen besloot Croda in 1997 toch maar te proberen de zeepfabriek weer financieel gezond te maken. Alle pogingen ten

spijt, want uiteindelijk werd in 2003 het faillissement van HILKO afgeroepen.

Tragisch maar passend eindigde het verhaal van HILKO zoals het begon; met de verkoop van de gehele inboedel van de zeepfabriek. Machines, voorraden en wagenpark werden overgenomen door de Britse zeep- en chocoladefabriek Butler & England. Het gebouwencomplex aan de Oostzijde is sinds 2002 in handen van Woningstichting Rochdale.

De naam HILKO is inmiddels vrijwel geheel uit het collectieve geheugen gewist. De bekendheid van zeepproducten die HILKO in Nederland onder z'n eigen naam voerde, zoals de “Roodzegel - super kwaliteit huishoudzeep”, nam al na de jaren vijftig af. Vandaag de dag zijn het enkel nog de fabrieksgebouwen en de prominent zichtbare fabrieksschoorsteen met de naam “HILKO” in grote witte letters die herinneren aan het succesverhaal van de zeepfabriek aan de Oostzijde in Zaandam.



De “Mazzoni” - de vacuüm droog - koelinstallatie van HILKO
[Misset's vakblad Het Levensmiddelenbedrijf - editie “Zaanstreek Kwaliteitsstreek, 1961].



Overblijfselen van de “Mazzoni”- installatie, 2023.

1.3 Conclusie | Deel 1

De historische context van de HILKO - zeepfabriek

- De gunstige ligging van het industriegebied, de aanwezigheid van grondstoffen en de beperkte concurrentie maakten Zaandam dé ideale locatie voor het vestigen van een nieuwe zeepfabriek.
 - Mede dankzij grote Zaanse afnemers als Simon de Wit en Albert Heijn, lijnolieleveranciers als Honig en financiële steun van vermogende Zaankanters werd HILKO stevig verankerd in de Zaanstreek.
 - In tegenstelling tot veel andere industriën die na de Tweede Wereldoorlog failliet gingen, overgenomen werden of gedwongen waren te verplaatsen, heeft HILKO tot eind jaren tachtig als zelfstandig familiebedrijf gefloreerd aan de Zaan.
 - Met meer dan honderd werknemers was het bedrijf een belangrijke werkgever in de regio.
 - Dankzij de strategische investeringen in automatisering én grond aan de Zaan groeide
- HILKO uit van eenmanszaak tot de tweede grootste zeepfabrikant van Nederland met een grote internationale afzetmarkt.

 - Als relatief klein, zelfstandig bedrijf kon HILKO zich lange tijd meten grote namen als Unilever en Palmolive.
 - Ondanks het (in)ternationale succes was de naam HILKO vooral in de Zaanstreek bekend; de zeepfabriek produceerde na de jaren vijftig voornamelijk voor andere merken.
 - Na het faillissement is de naam HILKO vrijwel volledig uit het collectieve geheugen verdwenen. De gebouwen en de prominente fabrieksschoorsteen vormen vandaag de dag nog een tastbaar testament van het succesverhaal van de zeepfabriek aan de Zaan.

Deel 2

Het HILKO - complex

In de jaren twintig vestigde de zeepfabriek van Willem Hillebrants zich op een klein achterterrein aan de Zaan. In tachtig jaar tijd onderging de fabriek een enorme schaalvergroting en kwam een omvangrijk fabriekscomplex tot stand dat, dankzij de samenhangende architectuur, een duidelijk herkenbaar ensemble vormt. Als kroon op het werk torent de bakstenen fabrieksschoorsteen boven de gebouwen uit en laat iedere voorbijganger weten: hier was HILKO.



Blik op de HILKO - zeepfabriek aan de Oostzijde vanuit zuidelijke richting, ter hoogte van verffabriek E. Koning & Co., ca. 1962 [GAZ].

Deel 2

Het HILKO - complex

2.1 Stedenbouwkundige context van de HILKO - zeepfabriek

Onstaan van een typisch Zaan landschap

In 1927 maakte Willem Hillebrants met zijn zeepfabriek de oversteek van Zandijk naar het noordelijke gedeelte van de Oostzijde in Zaandam – de huidige Boerejonkerbuurt. Dit gebied kent z'n oorsprong in de middeleeuwen. Halverwege de elfde eeuw werd het drassige veenlandschap ten oosten van de Zaan ontgonnen en voorzien van de kenmerkende structuur van slootjes haaks op de rivier. Om het weiland te beschermen tegen overstromingen werden dammen en dijken aangelegd. De dijk langs de oostoever van de Zaan, ter hoogte van de huidige Oostzijde, kwam vermoedelijk in de veertiende eeuw tot stand. Om de dijk zo recht mogelijk te laten lopen, werden de grillige landtongen langs de Zaan afgesneden, waardoor grote stukken buitendijks land ontstonden. Bewoners vestigden zich aanvankelijk vooral op deze hemmen. Vanaf de zeventiende eeuw verrezen daar steeds meer molens, bedrijfsgebouwen en pakhuizen. Pas later werden de molens ook in het weiland gebouwd en werden paden dwars op de dijkweg aangelegd. Tot aan het eind van de negentiende eeuw veranderde er weinig aan dit landschap. Foto's van rond 1900 tonen een karakteristiek Zaanse dorpskarakter met woonhuizen en bedrijfsgebouwen langs de Oostzijde.

Van kleine korrel naar grote schaal

Met de industrialisatie aan het einde van de negentiende eeuw ontstond een schaalvergroting met fabrieken langs het water, waar HILKO vanaf 1926 onderdeel van uitmaakte. Binnendijks werd juist steeds meer kleinschalige woonbebouwing gerealiseerd. De wegsloot langs de dijk werd in 1906 gedempt en de dijkweg verbreed, zodat de Oostzijde beter bereikbaar werd voor verkeer en dus ook vanuit dat opzicht aantrekkelijker werd voor industrie in het buitendijkse gebied.

De schaalvergroting van industrie aan de Zaan ging geleidelijk en zette door tot in de tweede helft van de twintigste eeuw. Fabrieken als HILKO, Hellema en E. Koning & Co. breidden in verschillende fasen uit. Aanvankelijk werden kleine fabriekspandjes tussen of achter de bestaande woningen en pakhuizen aan geplaatst. De bewoonde percelen werden gaandeweg opgekocht en de woningen die erop stonden gesloopt om nieuwe fabriekspanden te plaatsen. Smalle, diepe percelen smolten samen tot grote, brede percelen aan de Zaan. Fabriekseigenaren kochten stukken Zaanwater op van de gemeente en plempten deze aan om de percelen te vergroten, zoals ook Willem Hillebrants deed in 1941.



1794 | Fragment van de kaart van Zaandam - Oost. Gearceerd de latere locatie van de HILKO - fabriek. De kaart toont het grillige verloop van de Zaan - oever. Langs de dijk loopt de wegsloot met diverse bruggetjes die naar het binnendijkse gebied leiden. [GAZ].



1908 | De wegsloot is gedempt en woningen concentreren zich langs de dijk. Op de buitendijkse strook staan vele bedrijfsgebouwen, pakhuizen en molens. Tussen de gebouwen door zijn nog verschillende open plekken die zicht bieden op de Zaan vanaf de dijk. [GAZ].



1941 | Schaalvergroting van het buitendijkse gebied; woningen worden opgekocht en gesloopt om plaats te maken voor fabriekspanden. De doorkijkjes van dijk naar Zaan worden schaarser. HILKO is reeds in het bezit van grond in het Oostzijderveld. [GAZ].



1967 | De oostzijde is verbreed ter hoogte van de bocht en HILKO is inmiddels flink uitgebreid en er worden nieuwe panden gerealiseerd in het Oostzijderveld. Eind jaren zestig verrijst de omvangrijke nieuwe zeepfabriek achter het kantoorgebouw aan de Oostzijde 388. [GAZ].

Zo werd het van oudsher grillige verloop van de oever, met diverse inhammen, getransformeerd tot rechte kades waaraan schepen gemakkelijk konden aanleggen.

De percelen werden in de jaren vijftig en zestig vrijwel volledig verdicht van Oostzijde tot aan de kade, waardoor een nagenoeg aaneengesloten wand van fabrieksgevels aan het water ontstond en de doorkijkjes vanaf de dijk naar de Zaan verdwenen. Tussen de fabrieksgebouwen van HILKO zou echter altijd een doorgang in de vorm van een lange straat blijven bestaan; deze was noodzakelijk voor een goede verbinding tussen het water en het fabrieksterrein in het Oostzijderveld, dat in de oorslogsjaren in het bezit kwam van HILKO. Aanvankelijk was dit terrein in gebruik voor opslag, maar in de jaren vijftig en zestig werd het de locatie van het nieuwe kantoorgebouw en een omvangrijk nieuw fabriekspand.

Ter hoogte van de HILKO - zeepfabriek maakte de dijk een vrij scherpe slinger in westelijke richting, die de nodige uitdagingen bracht ten aanzien van de situering van gebouwen. Met de gefaseerde sloop van enkele woningen aan de dijk zag Willem

Hillebrants kans om de grond naar de dijk toe op te hogen. Een klein gedeelte van de HILKO - percelen werd aan de gemeente verkocht, zodat de weg kon worden verbreed en het verloop van de bocht minder scherp werd. Zo werd niet alleen de verkeersveiligheid verbeterd, maar werd het ook makkelijker om een fabrieksuitbreiding op deze plek te realiseren in de jaren zestig. Desalniettemin zou het verloop van de weg bepalend zijn voor de vorm van de nieuwe zeepziederij, die een gebogen gevelwand kreeg aan de Oostzijde.

Met de sloop van vele woningen langs de dijk en de uitbreiding van de bedrijven langs de Zaan en in het Oostzijderveld is het eeuwenoude karakteristieke Zaanse dorpskarakter in dit noordelijkste deel van de Oostzijde grotendeels verdwenen. Toch bestaat de grote (industriële) korrel nog altijd naast de kleine; het rijtje arbeiderswoningen uit 1906 tegenover het HILKO - complex aan Oostzijde 384 - 386 staat nog altijd overeind.



De locatie van HILKO aan de Oostzijde voor de komst van de zeepfabriek, gezien vanaf de Noorderbrug - met pakhuizen, woningen en oliemolen "De Jonker" in de verte, 1902 [DZM].



De bocht in de Oostzijde met links de latere locatie van de HILKO - zeepfabriek, 1916 - het jaar van de watersnoodramp die grote delen van Zaandam Oost onder water zette. [GAZ].



Fabrieken aan de Zaan; geheel links de loodsen van papierfabriek Hellema, in het midden zeepfabriek HILKO en rechts de verffabriek Evert Koning & Co., 1963 [GAZ].



De bocht in de Oostzijde, ca 1965, met links de verffabriek van E. Koning en op de achtergrond de HILKO - zeepfabriek met prominente fabrieksschoorsteen [GAZ].

2.2 Ontwikkeling van het gebouwen - ensemble

De periode tot en met de Tweede Wereldoorlog

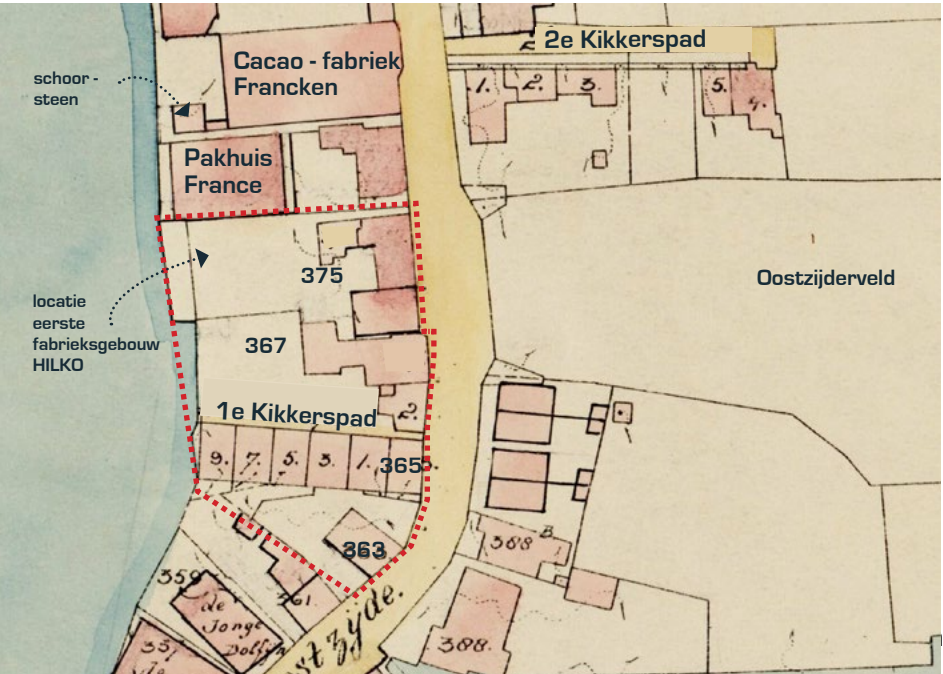
1900 - 1926 | De situatie vóór HILKO

Voordat Willem Hillebrants zich met zijn zeepfabriek settelde aan de Oostzijde was de dijkzijde van zijn toekomstige locatie bijna volledig bebouwd. Op de percelen van Oostzijde 367 en 375 bevonden zich verschillende woonhuizen met schuren. De woningen, die allen van voor of rond 1900 dateerden, waren direct aan de weg gesitueerd, met daarachter een vrij diep terrein dat zich uitstreckte tot aan de Zaan. De woningen keken uit op het nog onbebouwde stuk open weiland in het Oostzijderveld. Langs het perceel van Oostzijde 365 lag het 1e Kikkerspad, dat toegang bood tot een langgerekt éénlaags

woongebouw met zes woningen onder een zadeldak, dat dwars op de Oostzijde was gepositioneerd. Aan de noordzijde van het latere HILKO terrein stond een woning aan de straat met op het achterterrein een opvallend, wit geschilderd pakhuis met de naam “France”, dat, evenals de schoorsteen, behoorde tot de daarnaast gelegen cacaofabriek. In 1926, het jaar dat Hillebrants zijn verhuizing naar de Oostzijde begon te plannen, brandde dit fabriekspand volledig uit. Een jaar later zou papierfabriek Hellema zich op deze locatie vestigen. Het Pakhuis “France” en de naastgelegen schoorsteen bleven overeind en zouden nog lang het beeld bepalen aan de Zaan.



Blik op de latere locatie van HILKO in 1920; 1. Pakhuis France, 2. Cacaofabriek Francken & Co., 3. Woongebouw met zes woningen aan het 1e Kikkerspad. [GAZ].



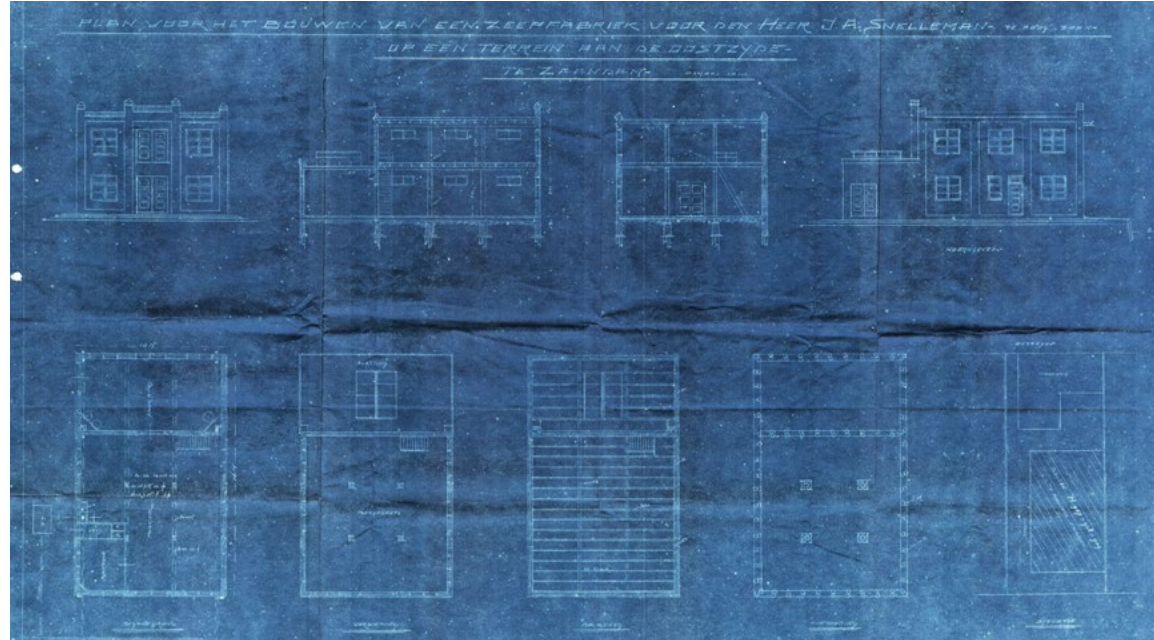
De HILKO - locatie voor de komst van de zeepfabriek, 1908 [GAZ].



De afgebrande cacaofabriek “Francken & Co.” aan de Oostzijde, met daarachter de woonhuizen ter hoogte van de locatie van HILKO, 1926 [GAZ].



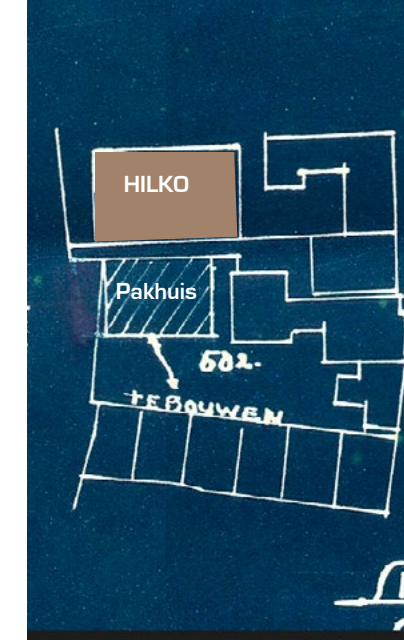
Voorgevel van de HILKO - zeepfabriek, met links Pakhuis France en rechts een gedeelte van de woningen aan de Oostzijde en het 1e Kikkerspad, 1927 [GAZ].



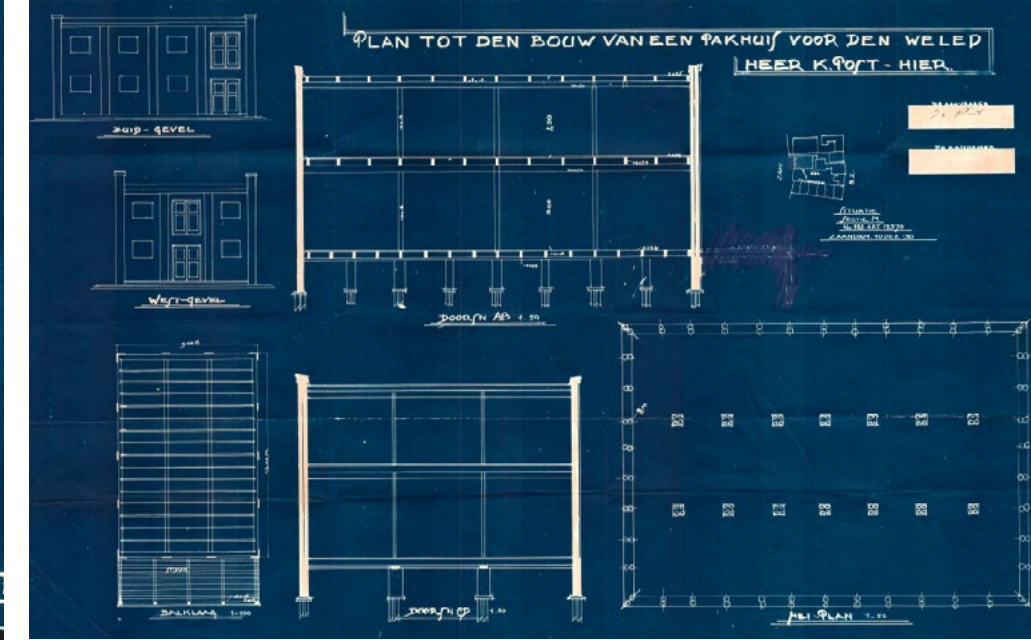
"Plan voor het bouwen van een zeepfabriek voor den Heer J.A. Snelleman op een terrein aan de Oostzijde te Zaan-dam", door aannemer C. Den Hartog, 1926 [GAZ].



De zaanover aan de Oostzijde in 1930 met v.l.n.r.: Pakhuis France, de HILKO - zeepfabriek en het graanpakhuis [GAZ].



Situatietekening en ontwerptekening van het graanpakhuis in opdracht van dhr. K. Post, 1930 [GAZ].



Situatietekening en ontwerptekening van het graanpakhuis in opdracht van dhr. K. Post, 1930 [GAZ].

1926 | De eerste zeepfabriek

In 1926 gaf de vermogende Zaankanter J.A. Snelleman opdracht aan aannemer C. den Hartog voor het ontwerp en de bouw van een nieuw fabriekspand voor HILKO aan de Oostzijde. Op het achterterrein van de woningen aan Oostzijde 375 realiseerde hij een rechthoekig bakstenen gebouw dat met z'n voorgevel was georiënteerd op het water. Het tweelaagse gebouw was drie traveeën breed en vier traveeën lang en had een plat dak. De Zaangevel en de noordgevel van het pand waren op de begane grond en verdieping voorzien van hoge houten schuiframen met roedeverdeling. Aan de oostzijde – waar het gebouw grensde aan de achterkant van de woonhuizen – werd de fabriek voorzien van een eenlaagse uitbouw met een plat dak en lichtkap. Deze uitbouw diende als zeepziederij. De voorzijde werd gebruikt voor het koelen,

drogen en verpakken van de zeep. Hier bevonden zich ook een kantoortje en toiletten. De verdieping werd gebruikt als bergplaats. Het sobere ontwerp werd iets anders uitgevoerd; in plaats van de getekende bekroning van de voorgevel werd een soort gemetseld timpaan uitgevoerd waarin een plaquette met de naam "HILKO Zeepfabriek" was geplaatst. Aan het water werd een beklinkerde kade aangelegd met een metselwerk beschoeiing. Goederen werden aangevoerd over het water en via de hijsbalk in de gevel naar de pakzolder gehesen.

1930 | Graanpakhuis

Merkwaardig is dat in 1930 min of meer een kopie van het zeepfabriekje naast het gebouw van HILKO werd geplaatst. Dit tweelaagse bakstenen pand was bestemd als graanpakhuis. Ook dit pand bestond uit drie bij vier traveeën en was voorzien

van een hoofdentree aan de Zaanzijde met daarboven dubbele deuren naar de pakzolder. Tussen de twee gebouwen bleef een smalle steeg bestaan. Het pakhuis lag direct aan het water en had dus geen kade.

1933 - 1934 | Uitbouwen & uitkopen

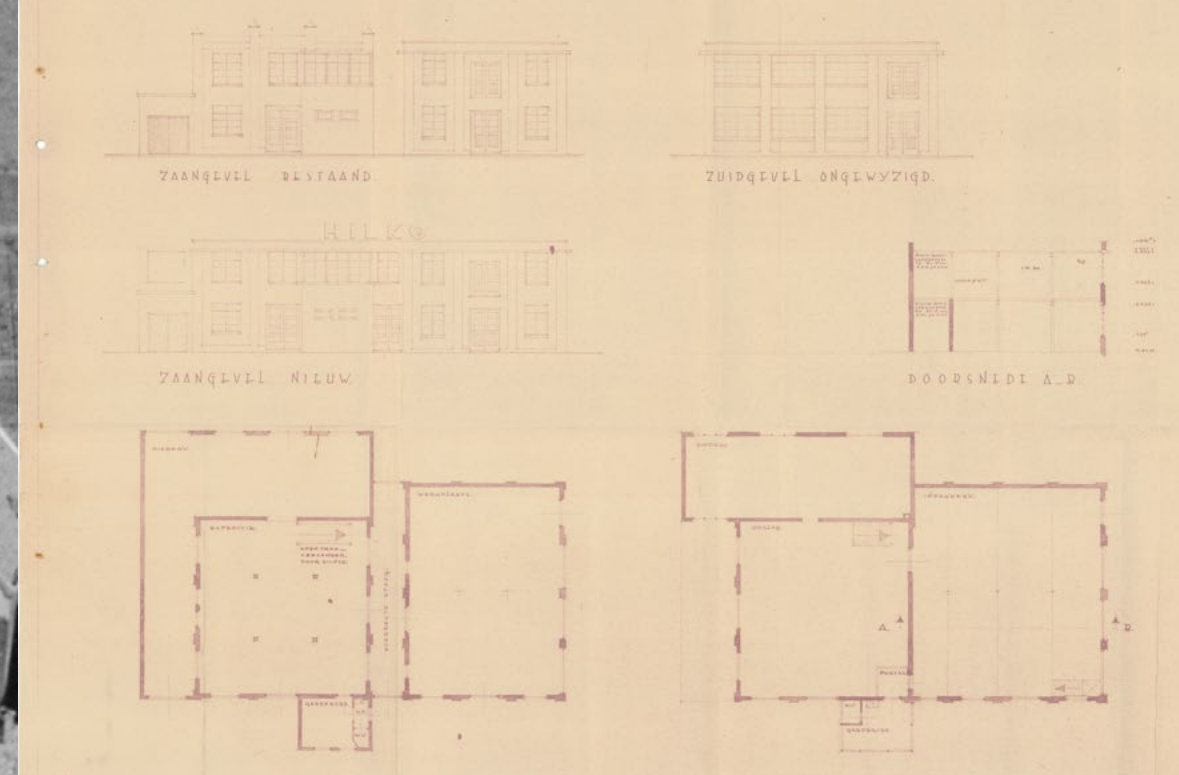
In 1933 werd de zeepfabriek aan de voorzijde uitgebreid met een eenlaags ketelhuisje. Voor deze kleine uitbreiding schakelde Willem Hillebrants zijn broer in, architect Jan Hillebrants. Op de situatietekening van deze uitbouw staat aangegeven dat de woningen aan de Oostzijde op het perceel van 375 inmiddels eigendom of "toekomstig bezit" van HILKO waren. Een jaar later, in 1934, werd het fabrieksgebouw opnieuw uitgebreid door Jan Hillebrants; de eenlaagse ziederij aan de achterzijde werd met een verdieping verhoogd om grotere ketels te kunnen plaatsen.

1940 - 1945 | Inlijven, slopen & uitbreiden

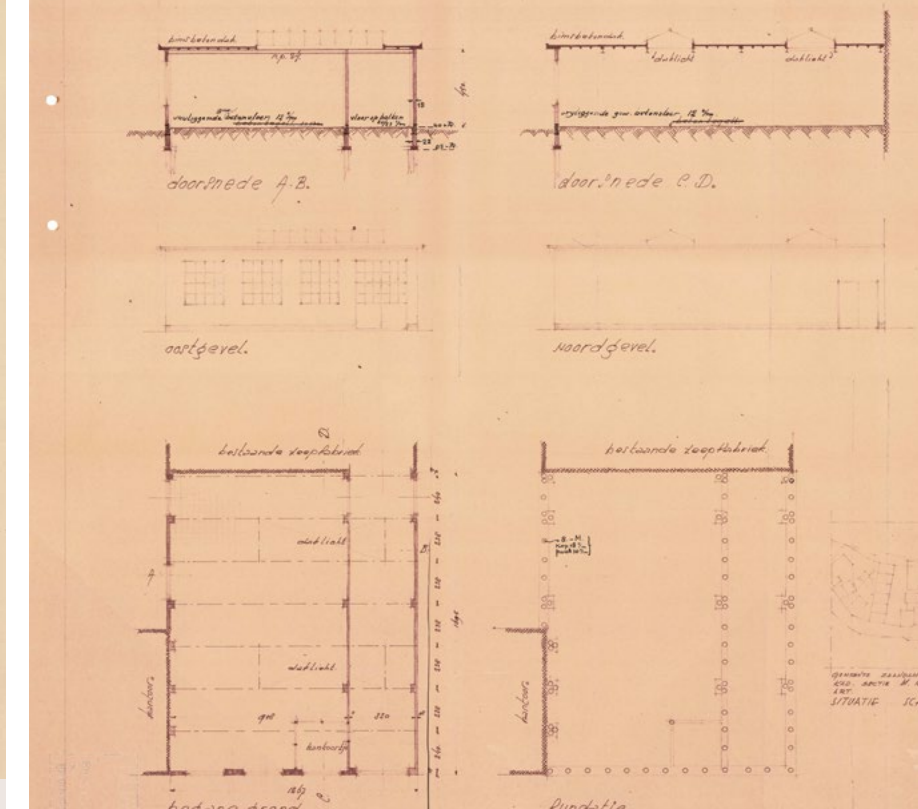
Zoals in het vorige hoofdstuk reeds is omschreven, stonden de oorlogsjaren voor HILKO in het teken van voorbereiding op een latere schaalvergroting. Zo kocht HILKO in 1940 het naastgelegen graanpakhuis en verbouwde het tot werkplaats en verpakingsruimte. Daarvoor werden de houten vloeren vervangen voor beton en de constructie verstevigd met stalen kolommen en liggers. Eveneens in 1940 kocht HILKO een stuk "Zaanwater met ondergrond" dat zich uitstreekte tot voorbij de zes dwarswoningen langs het 1e Kikkerspad. Een jaar later werd dit aangeplempt en voorzien van een beschoeiing, waarmee de laad - en loskade van de fabriek aanzienlijk werd vergroot. In 1942 werd ook de smalle steeg tussen de fabriek en het voormalige pakhuis overdekt en de voorgevels aan de Zaan visueel met elkaar verbonden.



Luchtfoto van de HILKO - zeepfabriek, 1946 [Aviodrome].



Ontwerptekening voor de samenvoeging van de zeepfabriek met het naastgelegen voormalige graanpakhuis d.m.v. een overdekte gang en verbinding van de voorgevels, 1942 [GAZ].



Ontwerp voor de uitbouw van een magazijn tussen zeepfabriek en Oostzijde, 1941 [GAZ].

Deze relatief kleine ingrepen hadden een grote impact op de uitstraling van HILKO; door de samenvoeging van de twee panden had de zeepfabriek in één klap een stevige presentie aan de Zaan.

De twee woningen op Oostzijde 375, die al enkele jaren in HILKO's bezit waren, werden begin jaren veertig gesloopt. Dat was nodig om een magazijn te bouwen, dat zich uitstrekte van de straat tot aan de achtergevel van de zeepziederij. Met dit gebouw kreeg HILKO dus voor het eerst ook een gezicht aan de Oostzijde. Het aanzicht was echter zeer bescheiden; de gemetselde gevel werd voorzien van drie hoge stalen ramen

met roedeverdeling en dubbele stalen deuren in de rechter travée, die via een lange doorgang toegang boden tot de zeepziederij. Het eenlaagse gebouw kreeg een plat systeemdak met een bimsbeton casetteplafond, dat in de breedte werd onderbroken door twee lichtstraten.

Op de uitbouw van het ketelhuisje na, werden alle uitbreidingen vanaf 1934 uitgevoerd door Bouwbedrijf Kakes, eveneens gevestigd aan de Oostzijde in Zaandam.

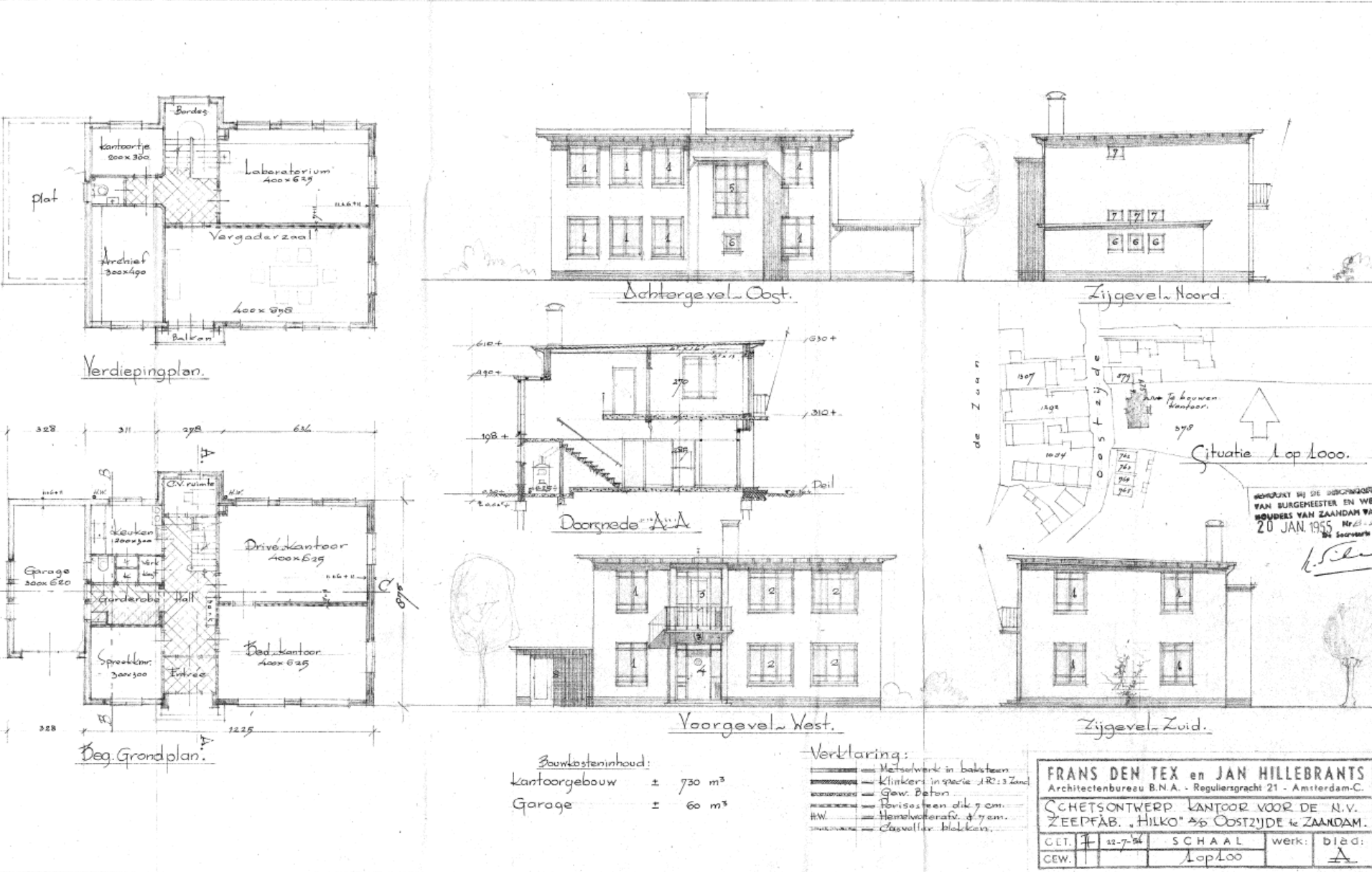
De periode na de Tweede Wereldoorlog

1955 | Kantoorgebouw

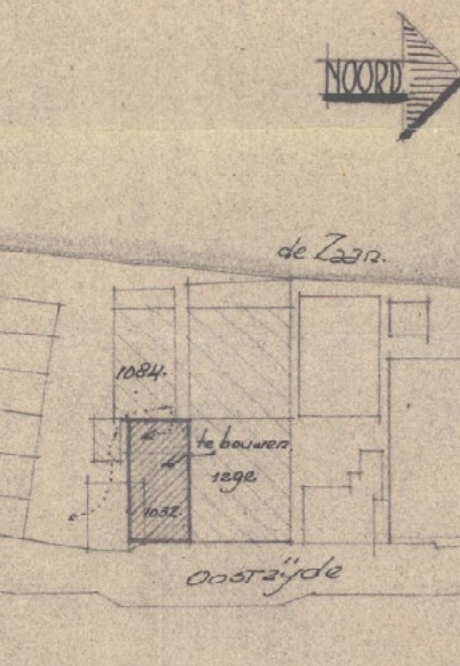
Sinds HILKO een perceel in het Oostzijderveld in bezit zat, werd het gebruikt als opslagterrein. In 1955 werd een eerste serieuze uitbreiding in de noord-westelijke hoek van het perceel gerealiseerd. Voor het ontwerp schakelde Willem opnieuw de hulp van zijn broer in. Architect Jan Hillebrants, die zich in 1947 had geassocieerd met het bureau van Frans den Tex, tekende een tweelaags rechthoekig bakstenen gebouw dat ten opzichte van de straat iets naar achter werd gepositioneerd. Daardoor kreeg het gebouw een ruim voorplein aan de Oostzijde. Het kantoorpand werd voorzien van een licht hellend dak met een overstek ondersteund door houten gootklossen. Tegen de noordgevel van het gebouw werd een eenlaagse garage gerealiseerd. De hoofdentree in de verder nogal sobere voorgevel werd gemarkeerd met een bordes en een betonnen luifel, tevens balkon op de verdieping. In het verlengde van de hoofdentree bevond zich aan de achterzijde een trappenhuis, dat als uitbouw zichtbaar werd in de achtergevel. Het kantoorgebouw werd voorzien van houten kozijnen met een eigentijdse roedeverdeling.

Op de begane grond bevonden zich links van de gang achtereenvolgens een spreekkamer, een garderobe en een keuken – rechts twee kantoorvertrekken. Op de verdieping waren een archiefruimte, een laboratorium, een klein kantootje en een ruime vergaderzaal voorzien, waar de directie van HILKO samenkwam.

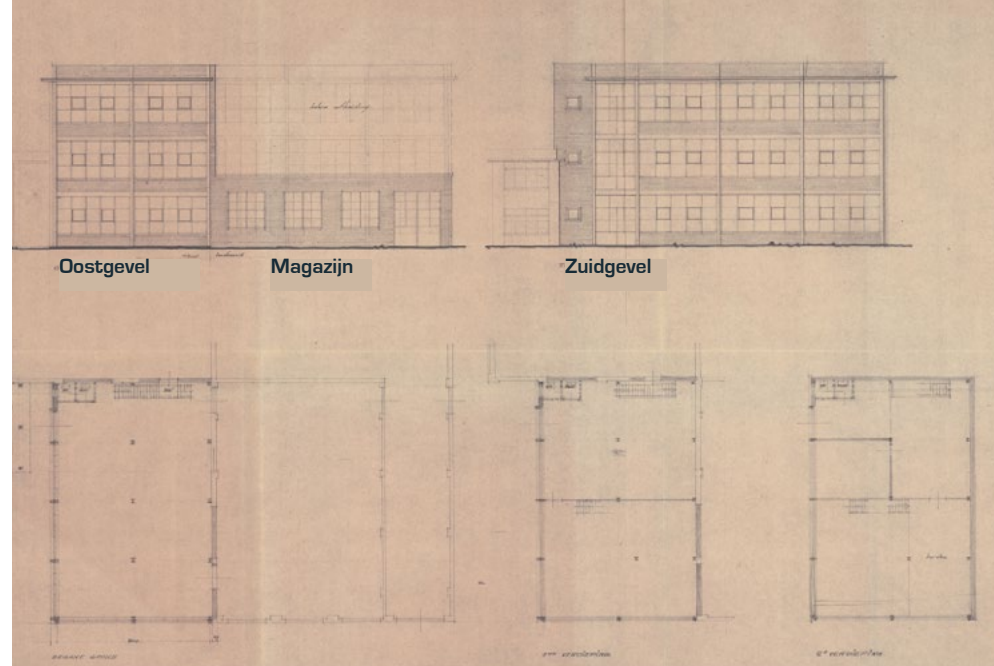
Het sobere, vrij traditionele gebouw had eerder een huiselijke uitstraling dan een industriële; wellicht was dat precies wat de directie van HILKO voor ogen had met dit kantoorgebouw. Het zou uiteindelijk echter altijd een Fremdkörper zijn binnen het industriële complex; qua architectuurstijl week het sterk af van de gebouwen die enkele jaren later aan de Oostzijde zouden worden gerealiseerd. Toch markeert de bouw van dit kantoor een belangrijke stap in de ontwikkeling van de zeepfabriek; voor het eerst in meer dan dertig jaar, had HILKO een herkenbaar hoofdwartier aan de Oostzijde.



Architectenbureau Frans den Tex en Jan Hillebrants, ontwerp voor een kantoorgebouw voor de HILKO Zeepfabriek aan Oostzijde 388, 1955 [GAZ].



Situatietekening van de uitbreiding aan de Oostzijde, 1956 [GAZ].



D.J. Waagmeester, ontwerp voor een fabrieksuitbreiding op het perceel van Oostzijde 367, 1956 [GAZ].



Blik op de zuid- en oostgevel van het nieuwe fabriekspand, 1957 [GAZ].



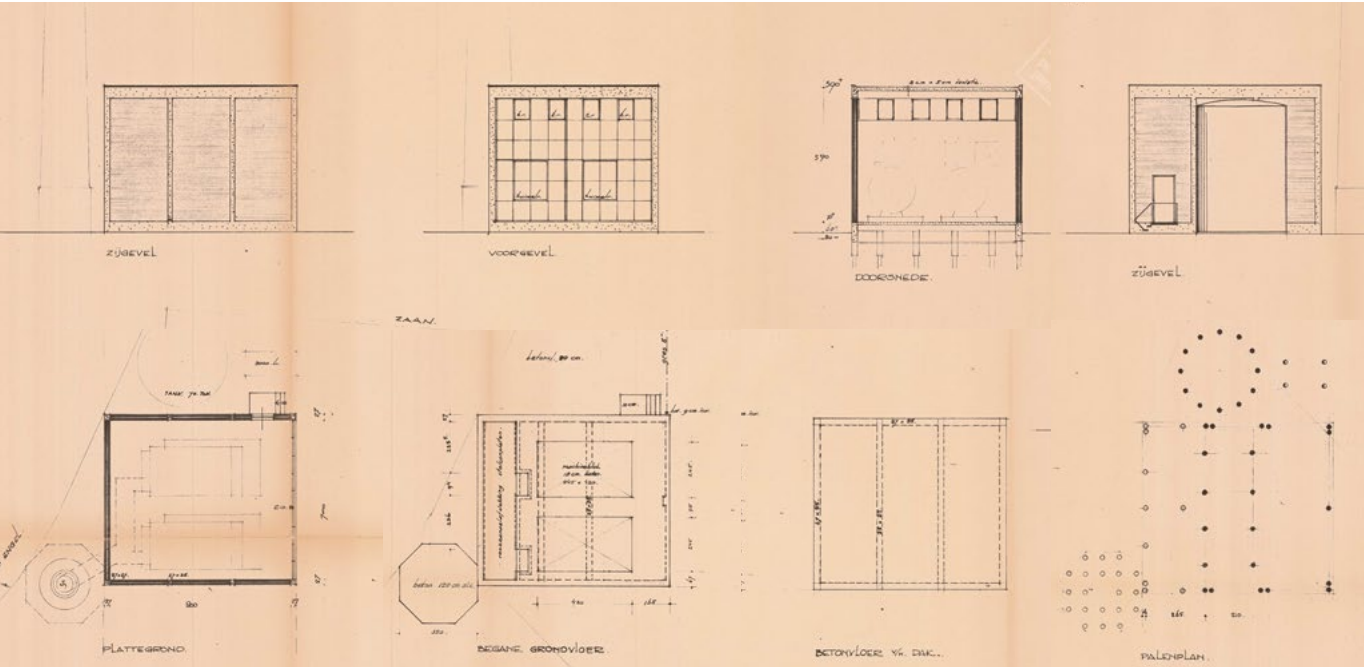
Luchtfoto van de HILKO - zeepfabriek, 1957 [Aviodrome].

1956 | Het Mazzoni - gebouw

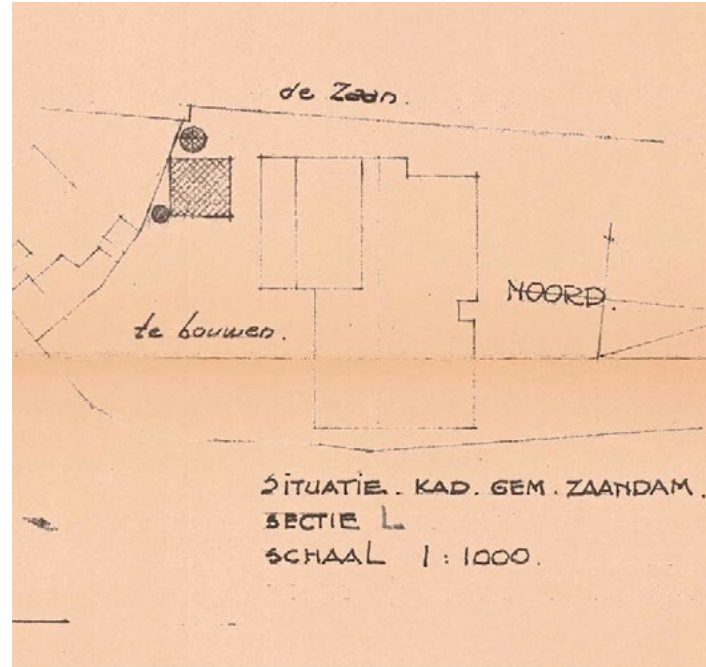
In 1956 schafte HILKO een nieuwe vacuüm koel - drooginstallatie aan; om de zeven meter hoge “Mazzoni” te kunnen plaatsen werd een fabrieksuitbreiding gerealiseerd. Hiervoor werden de twee woningen op het perceel van Oostzijde 367 gesloopt. Voor het ontwerp werd architect en Zaankanter Dirk Jan Waagmeester ingeschakeld, die mogelijk al betrokken was bij het ontwerp van de diverse uitbreidingen in de jaren dertig en veertig, toen hij nog bij bouwbedrijf Kakes in opleiding was. Grenzend aan het eenlaagse magazijn aan de Oostzijde en het voormalige pakhuis aan de Zaan ontwierp Waagmeester een smal volume van twee bij drie traveeën met drie bouwlagen. De begane grond vormde één grote fabrieksvloer die middels twee doorgangen direct verbonden was met het magazijn. Aan de achterzijde van het pand werd een lift en trappenhuis voorzien. In de dubbelhoge voorste ruimte van de in tweeën gesplitste

eerste verdieping werd een stalen inbouw gemaakt waarin de nieuwe installatie werd opgehangen. Op de derde verdieping was ruimte voor een laboratorium en een schaftruimte.

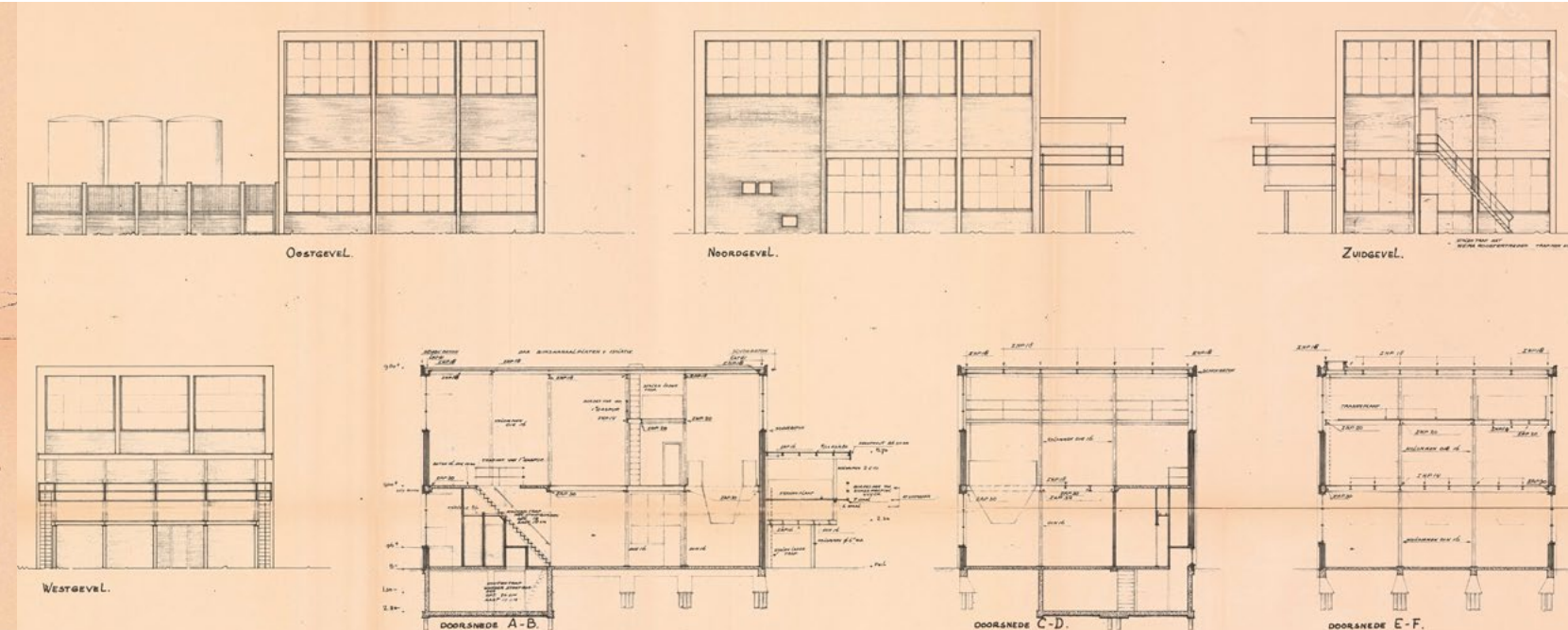
Het ontwerp van Waagmeester was functioneel en krachtig in z'n eenvoud. De hoofddraagconstructie was opgebouwd uit een gewapend betonnen frame en een interne staalconstructie met een gevelinvulling van brede metselwerk borstweringen en hoge, fijn geprofileerde raamstroken met roedeverdeling. Waagmeester creëerde een subtiele dieptewerking in het gevelbeeld met de iets dieper geplaatste ramen en de uitkragende betonnen dakrand. De teruggelegen metselwerk rand op het dak was een element dat ook terug kwam bij de panden aan de Zaan. In de zuidgevel, die grensde aan de doorgang tussen de Zaan en de Oostzijde, werd een hijsconstructie met dubbele stalen deuren op de verdiepingen voorzien. De west- en noordgevel van het gebouw werden, op



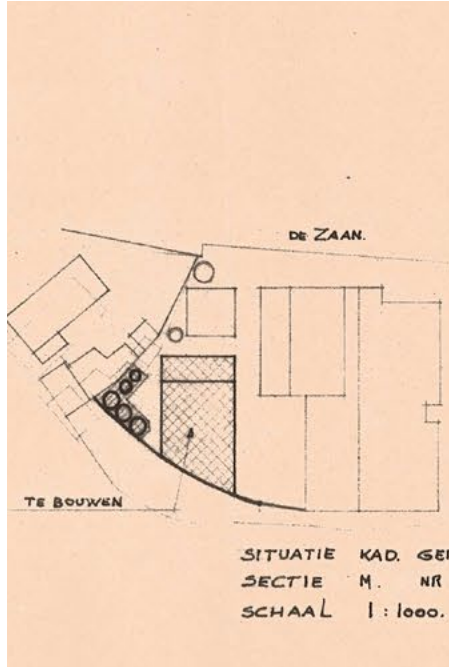
D.J. Waagmeester, ontwerptekening voor een ketelhuis met gemetselde schoorsteen, 1959 [GAZ].



Situatietekening van het nieuwe ketelhuis, 1959 [GAZ].



D.J. Waagmeester, opstanden en doorsneden van de nieuwe zeepziederij aan de Oostzijde, 1959 [GAZ].



Situatietekening zeepziederij, 1959 [GAZ].

twee ramen na, uitgevoerd als blinde metselwerk gevel. Zoals de ontwerptekening laat zien beoogde Waagmeester aan de noordzijde nog een uitbreiding boven het eenlaagse magazijn. Deze zou echter nooit worden gerealiseerd.

Het nieuwe gebouw zal bij Willem en Rob Hillebrants goed in de smaak zijn gevallen, want Waagmeester zou vanaf dat moment tot in de jaren tachtig verantwoordelijk zijn voor het ontwerp van alle grote en kleine uitbreidingen van de zeepfabriek. Zo bleef hij ook verbonden aan zijn leermeester Kakes, het bouwbedrijf dat zijn ontwerpen zou uitvoeren.

1959 | Ketelhuis & schoorsteen

Het perceel Oostzijde 365, met daarop het woongebouw aan het 1e Kikkerspad, was reeds jaren in HILKO's bezit. De bewoners mochten er blijven wonen tot de grond in

1959 nodig was voor een fabrieksuitbreiding. Na sloop van dit pand werd een nieuw, vierkant ketelhuis met plat dak gerealiseerd aan de Zaan. Geheel in de trant van de vorige fabrieksuitbreiding ontwierp Waagmeester een betonnen hoofd draagconstructie met een metselwerk invulling. De voorgevel aan de noordzijde grensde aan de verbindingsstraat tussen Zaan en Oostzijde en werd van maaiveld tot dakrand ingevuld met een stalen, zesendertig - ruits raam waarin meerdere tuimelramen werden geplaatst. De uit radiaalstenen opgebouwde ronde fabrieksschoorsteen kreeg een belangrijke functie als visitekaartje, met de naam HILKO in witte letters op de zuidkant. Het nieuwe ketelhuis met de schoorsteen vormden letterlijk het kloppend hart van het fabriekscomplex; dankzij deze nieuwe generator werd het mogelijk om de zeepfabriek verder uit te breiden.

1959 - 1960 | Een nieuwe zeepziederij

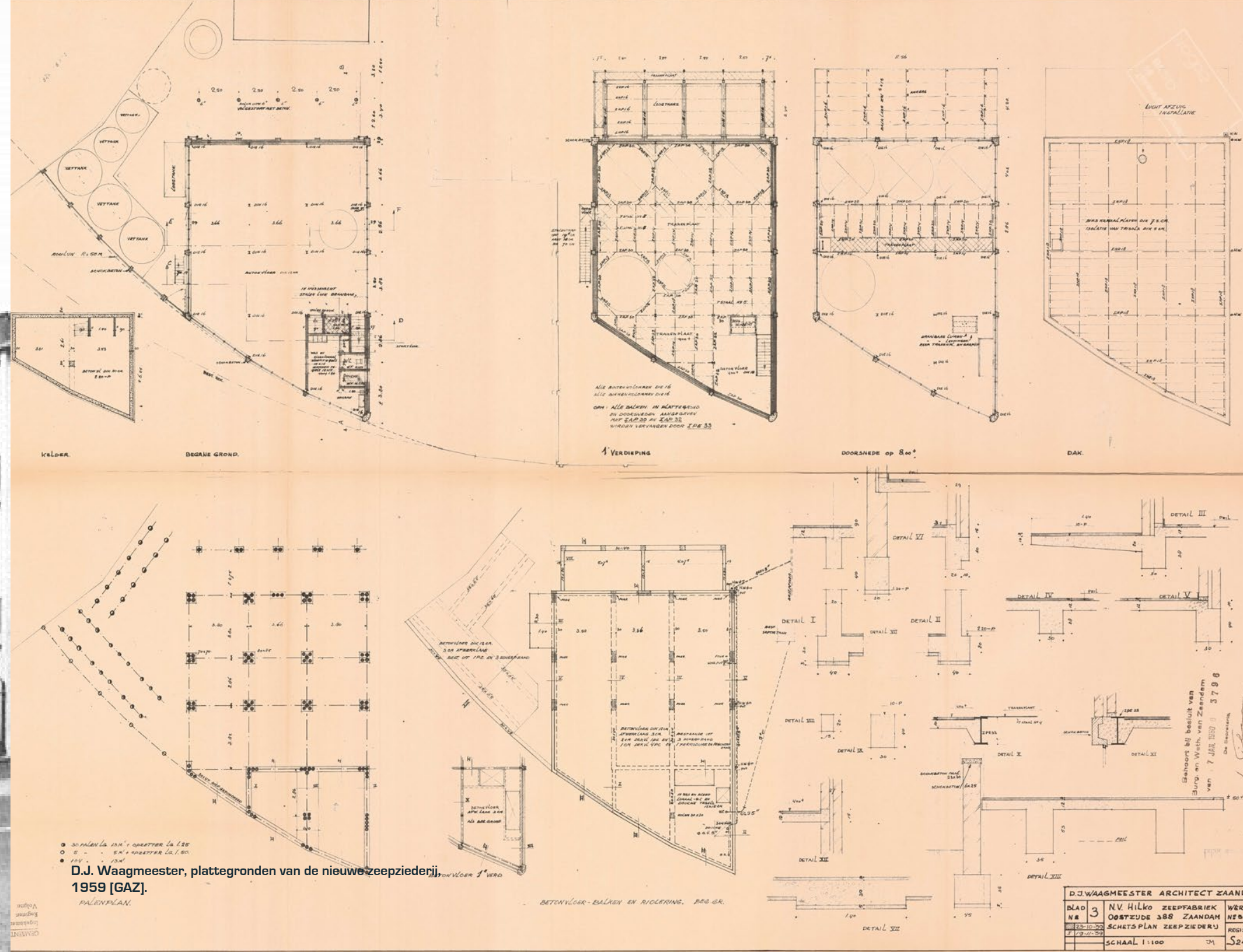
Eveneens in 1959 werkte Waagmeester aan het ontwerp voor een nieuwe zeepziederij, die in 1960 gebouwd werd tussen het ketelhuis en de Oostzijde. Om de ruimte op de kavel volledig te benutten werd het gebouw direct aan de weg, in de bocht van de Oostzijde gepositioneerd en werd de oostgevel met een ronding uitgevoerd. Ook dit gebouw werd ontworpen door Waagmeester en was een directe voortzetting van zijn architectuurtaal, met gewapend betonnen frame, interne staalconstructie en gemetselde gevelinvulling met hoge stalen ramen. Doordat dit gebouw vrij stond en aan alle zijden was voorzien van doorlopende hoge raamstroken op de begane grond en verdieping, had het een lichte, transparante uitstraling. Het gebouw was even hoog als het "Mazzoni - gebouw", maar bestond slechts uit twee bouwlagen en een onderkeldering van een klein gedeelte aan de Oostzijde. De

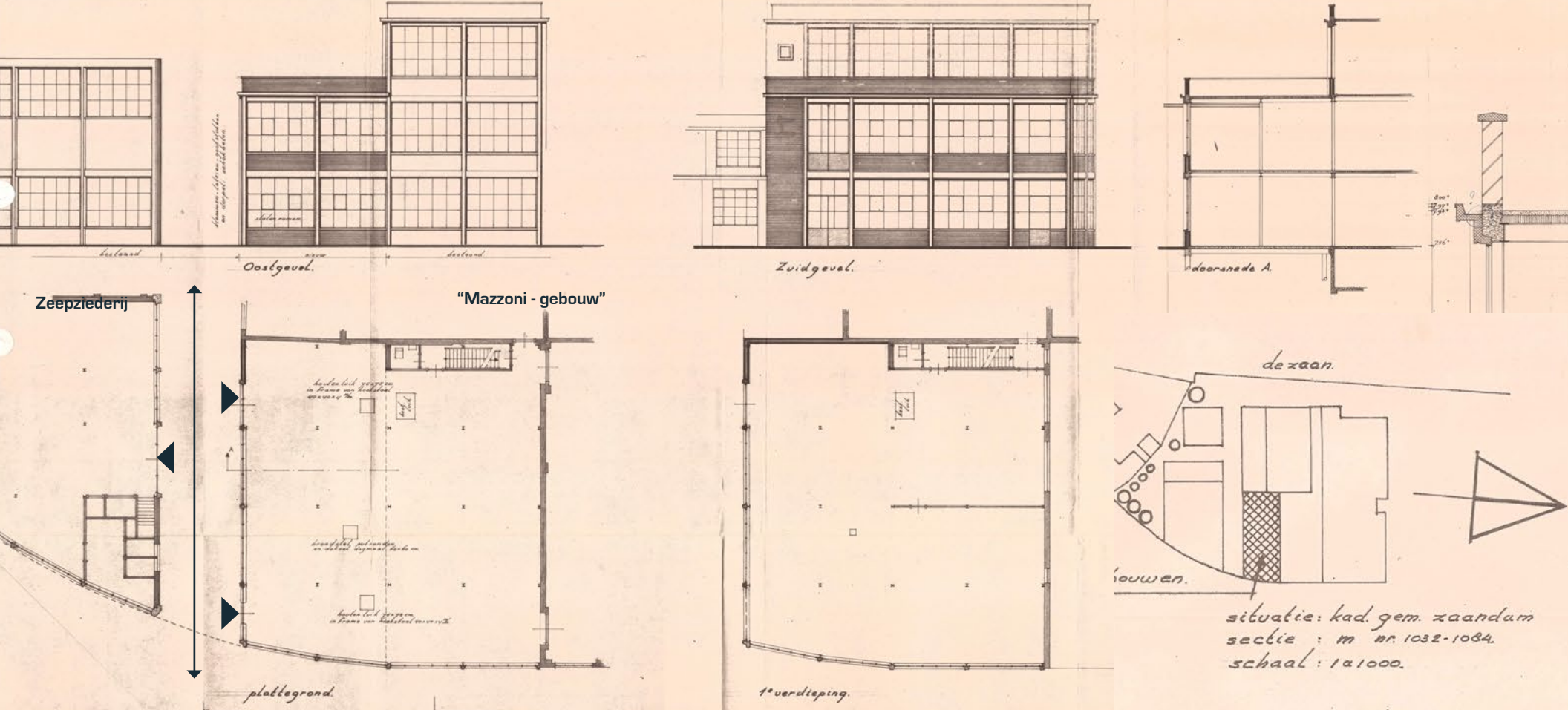
eerste verdieping was dubbel hoog en voorzien van een stalen stelling met brug vanwaar af men het zeepzieden in de vier ketels kon waarnemen. Deze ketels werden opgehangen aan de gebouwconstructie in vier sparingen in de vloer van de eerste verdieping. Het gebouw had twee eentrees; een in de noordgevel aan de "straat", naast de was - en kleedruimte op de begane grond, en één op de eerste verdieping in de zuidgevel, bereikbaar via een stalen trap.

Aan de zuidzijde van de nieuwe zeepziederij werden vijf enorme stalen vettanks geplaatst. Aan de westzijde werd een stalen constructie op palen tegen het gebouw geplaatst met daarin vier loogtanks. Om dit opslagterrein af te sluiten vanaf de straat werd een hekwerk geplaatst vanaf het nieuwe gebouw tot aan het perceel van Oostzijde 361.

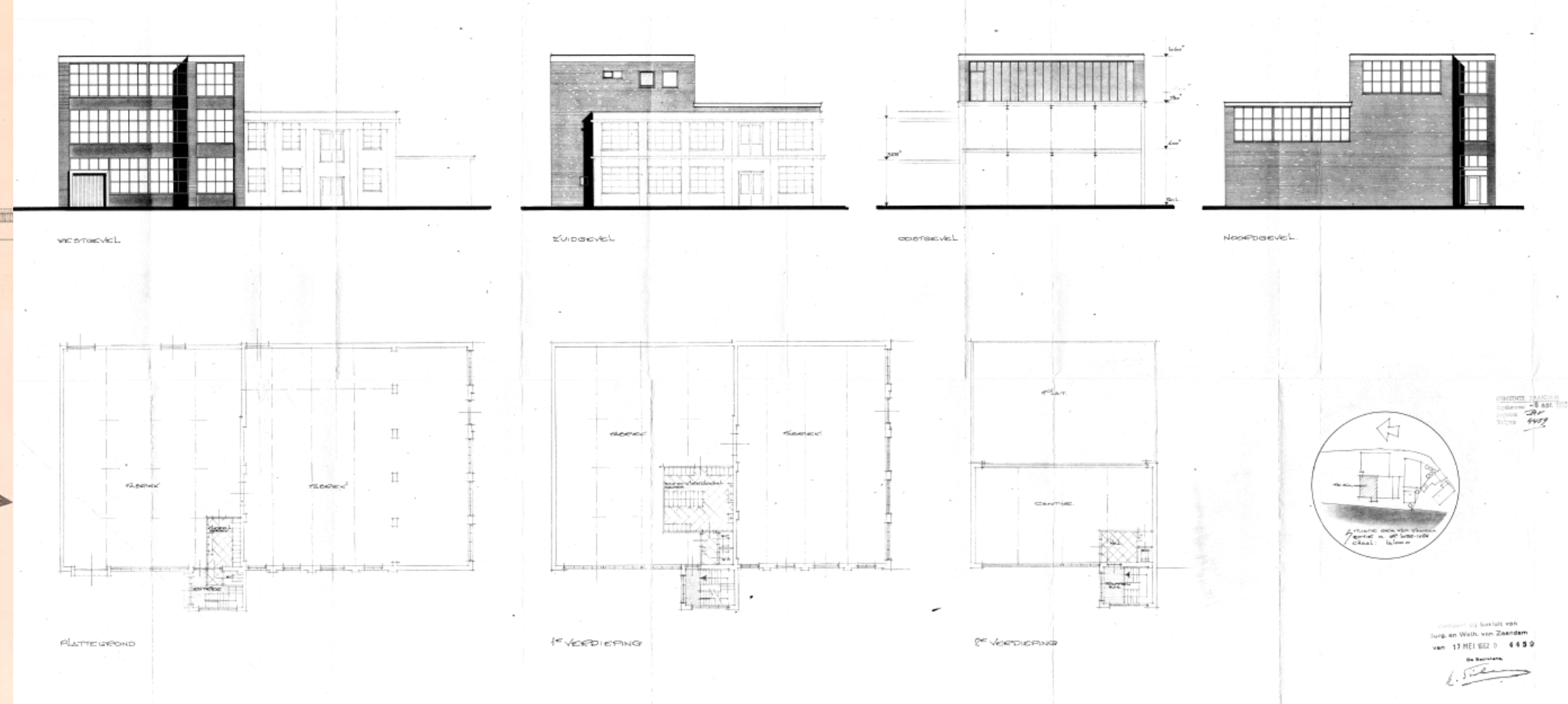


De nieuwe zeepziederij aan de Oostzijde met links de opgestelde vettanks. Achter de vrachtwagen is de toegang tot het gebouw zichtbaar, via de stalen trap langs de zuidgevel. [GAZ].





D.J. Waagmeester, opstanden, plattegronden en situatietekening voor de uitbreiding van het "Mazzoni - gebouw, 1962 [GAZ].



D.J. Waagmeester, opstanden, plattegronden en situatietekening voor de verbouwing en optopping van de oorspronkelijke zeepfabriek uit 1927, 1962 [GAZ].

1962 | Uitbreiding Mazzoni - gebouw

In plaats van de beoogde uitbreiding boven het eenlaagse magazijn, realiseerde Waagmeester in 1962 een tweelaagse uitbreiding aan de zuidzijde van het Mazzoni - gebouw. De bestaande constructie en architectuur werden doorgezet. De twee gebouwen werden ruimtelijk aan elkaar verbonden; op de begane grond en eerste verdieping werd de zuidgevel van het Mazzoni - gebouw verwijderd zodat één open werkplaats ontstond. Met deze uitbreiding was de verbindende straat vanaf de Zaan tot de Oostzijde in z'n huidige vorm compleet.

Alle daaraan grenzende gebouwen waren vanaf deze straat ontsloten, zo ook de nieuwe uitbreiding.

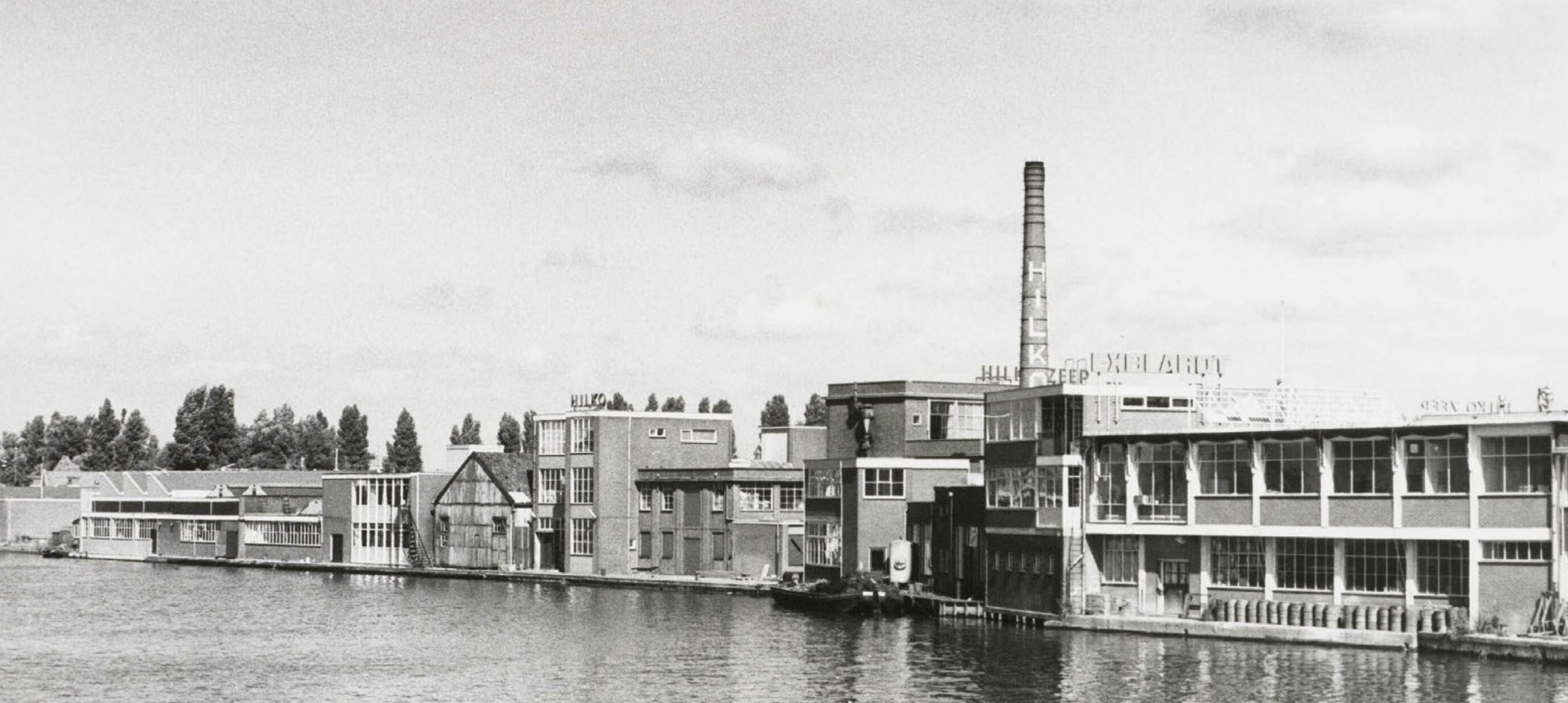
1962 | Verbouwing oude zeepfabriek aan de Zaan

Inmiddels was de oude zeepfabriek aan de Zaan uit 1927 verouderd. Bovendien had het pand z'n functie verloren met de bouw van de fabrieksuitbreidingen aan de Oostzijde. In 1962 werd het dan ook verbouwd en aan de voorzijde met een verdieping verhoogd. Het gebouw behield daarbij z'n rechthoekige grondplan met uitbouw ter plaatse van

het oorspronkelijke ketelhuisje. De begane grond en eerste verdieping bleven in gebruik als fabrieksruimten. De nieuwe derde verdieping werd ingericht als bedrijfskantine. Op de begane grond bleven de verschillende doorgangen naar de achtergelegen gebouwen behouden. Het ontwerp van Waagmeester maakte deels gebruik van de bestaande metselwerk gevels.

Blijkbaar was er enkel geld of noodzaak voor de verbouwing van de oude zeepfabriek, want de naastgelegen werkplaats

– het voormalige graanpakhuis uit 1930 – maakte geen onderdeel uit van dit project. Een jaar later zou er namelijk alweer een nieuwe fabrieksuitbreiding worden gerealiseerd; de bouw van een groot magazijn achter het kantoorgebouw aan de overzijde van de straat. Dit eenlaagse magazijn zou eind jaren zestig sterk nog sterk worden uitgebreid met een compleet nieuwe toiletzeepfabriek. Ook deze uitbreidingen werd door Waagmeester ontworpen. Aangezien dit perceel geen onderdeel uitmaakt van het onderzoek, blijft deze fabrieksuitbreiding hier buiten beschouwing.



Blik op de aaneengesloten fabriekswand tussen de Oostzijde en de Zaan met geheel rechts de verffabriek van E. Koning & Co. en machinefabriek S.W. Engel, centraal de HILKO - zeepfabriek en geheel links de loodsen van papierfabriek Hellema, ca. 1963, [GAZ].

Aaneengesloten fabriekswand

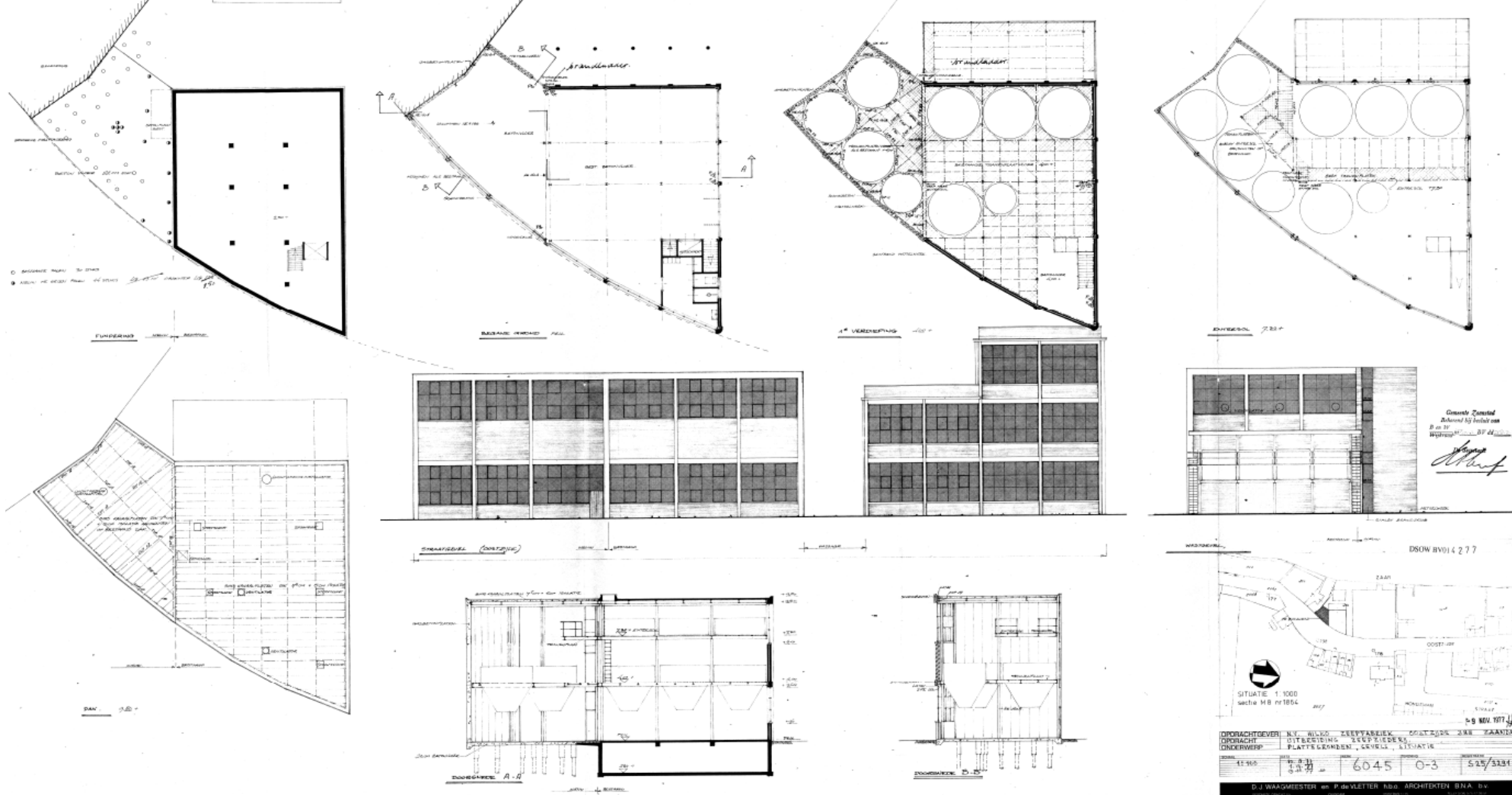
Tegelijkertijd met de uitbreidingen van HILKO ondergingen de naastgelegen fabrieken een schaalvergroting na de Tweede Wereldoorlog. Zowel aan de Oostzijde als aan de Zaan ontstond een vrijwel aaneengesloten wand van fabriekspanden in de Boerejonkerbuurt. Ondanks de schijnbaar willekeurige samenstelling van gebouwen aan de Zaan vormden de fabriekspanden een sterke eenheid; met een beperkte bouwhoogte van twee, hooguit drie bouwlagen en een samenhangende architectuur waarin de metselwerk geveldelen en de vele raamstroken met roedeverdeling

zorgden voor een heldere ritmiek en overwegend horizontale geleiding.

Het voormalige pakhuis bij HILKO en pakhuis “France” bij Hellema vormden in de jaren zestig nog de enige vooroorlogse overblijfselen aan het water die uiteindelijk ook zouden worden gesloopt. Met het samensmelten en verdichten van de percelen aan de Zaan waren de oorspronkelijke doorkijkjes van Oostzijde naar de rivier nagenoeg verdwenen; de straat van HILKO, ter hoogte van het oorspronkelijke 1e Kikkerspad, bleef één van de weinige onderbrekingen in de fabriekswand.



Zicht op het gebouwen - complex van de HILKO - zeepfabriek vanaf de overzijde in Koog aan de Zaan, ca. 1970 [GAZ].



D.J. Waagmeester, opstanden, plattegronden en doorsneden van de uitbreiding van de zeepziederij aan de Oostzijde, 1977 [GAZ].

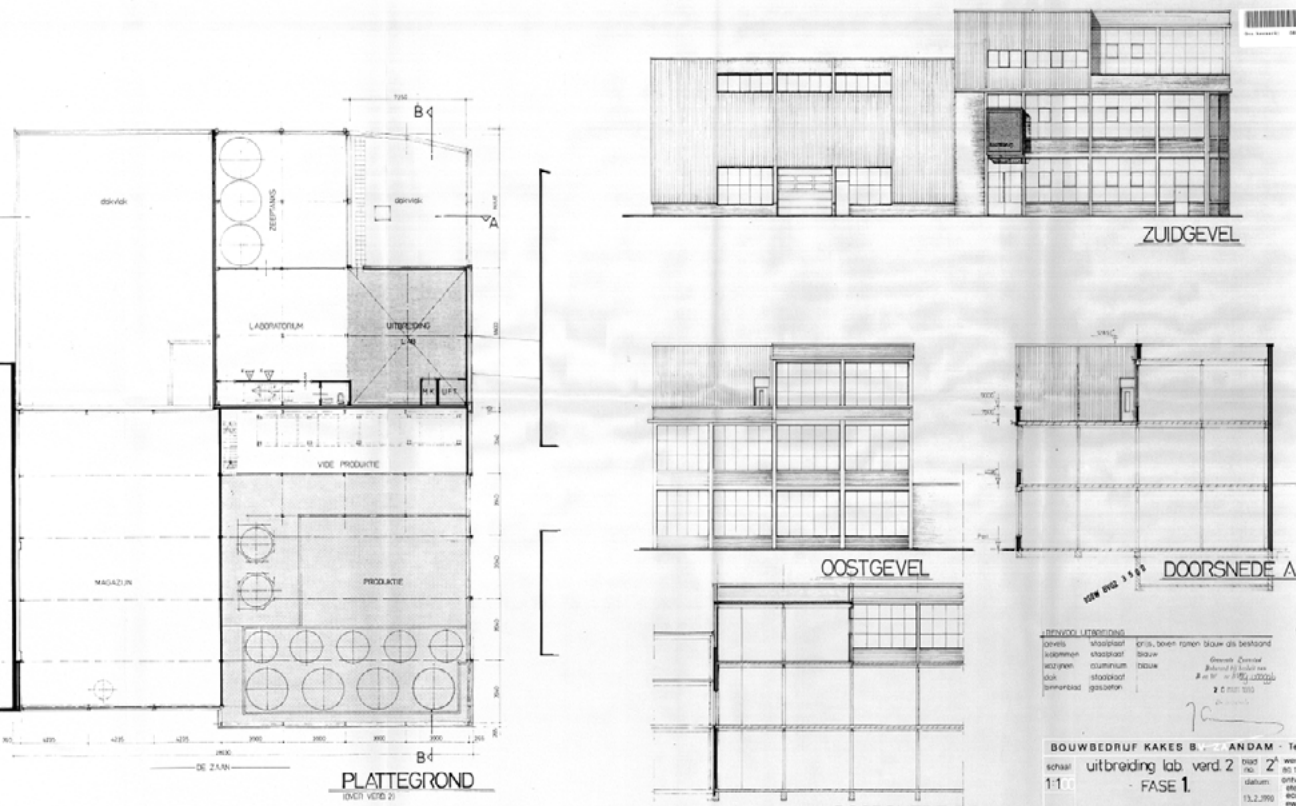
1977 | Uitbreiding zeepziederij

Zeventien jaar na de bouw van de nieuwe zeepziederij werd deze van een uitbreiding voorzien. De zuidgevel van de bestaande ziederij werd afgebroken en de structuur en architectuur werden door architect Waagmeester doorgezet. De ronde gevel aan de Oostzijde werd verlengd en voorzien van een toegangsdeur. Door de grillige vorm van het perceel

waarop deze uitbreiding werd gerealiseerd kreeg het gebouw een knik in de gemetselde west- en zuidgevel, die blind werden uitgevoerd. Door de twee blinde geveldelen ging de transparantie van het gebouw enigszins verloren. De vet tanks kregen een nieuwe positie op het enige nog beschikbare stukje grond; voor de werkplaats op de Zaankade.



Blik op de HILKO - zeepfabriek, ca. 1978. De vet tanks zijn geplaatst aan de Zaan en Pakhuis "France" is vervangen voor een uitbreiding van Hellema [GAZ].



D.J. Waagmeester, ontwerp voor uitbreiding van de zeepfabriek, 1990. Twee jaar eerder was de zeepfabriek uit 1927 reeds gesloopt en het perceel opnieuw bebouwd met een magazijn [GAZ].

1988 - 1990 | Sloop en nieuwbouw aan de Zaan

Om groei van het bedrijf te kunnen blijven garanderen na overname door het Britse Croda Group, was het nodig om het oude gebouwencomplex aan de Zaan te blijven optimaliseren en moderniseren. Zodoende werden eind jaren tachtig en begin jaren negentig de oudste gebouwen aan de Zaan gesloopt; de in 1962 verbouwde oude zeepfabriek en de werkplaats (voormalig pakhuis 1930) maakten plaats voor twee grote nieuwe volumes aan het water. Waagmeester was ook hiervan de architect. Het is echter duidelijk dat met dit project niet zozeer de uitstraling maar de pragmatiek en kostenefficiëntie voorop stond.

De nieuwe volumes werden opgebouwd uit een stalen frame met metselwerk invulling, aan de buitenzijde bedekt met plaatmateriaal. De uitbreiding van het Mazzoni - gebouw aan de Oostzijde werd in dezelfde trant deels opgetopt en er werd een luchtbrug gerealiseerd tussen dit gebouw en de zeepziederij.

Tegelijkertijd met HILKO vernieuwde papierfabriek Hellema haar panden aan de Zaan. De uitbreidingsslag van beide fabrieken had een grote impact op het aanzicht vanaf het water; de eenheid en samenhang van de na - oorlogse aaneengesloten fabriekswand ging grotendeels verloren.



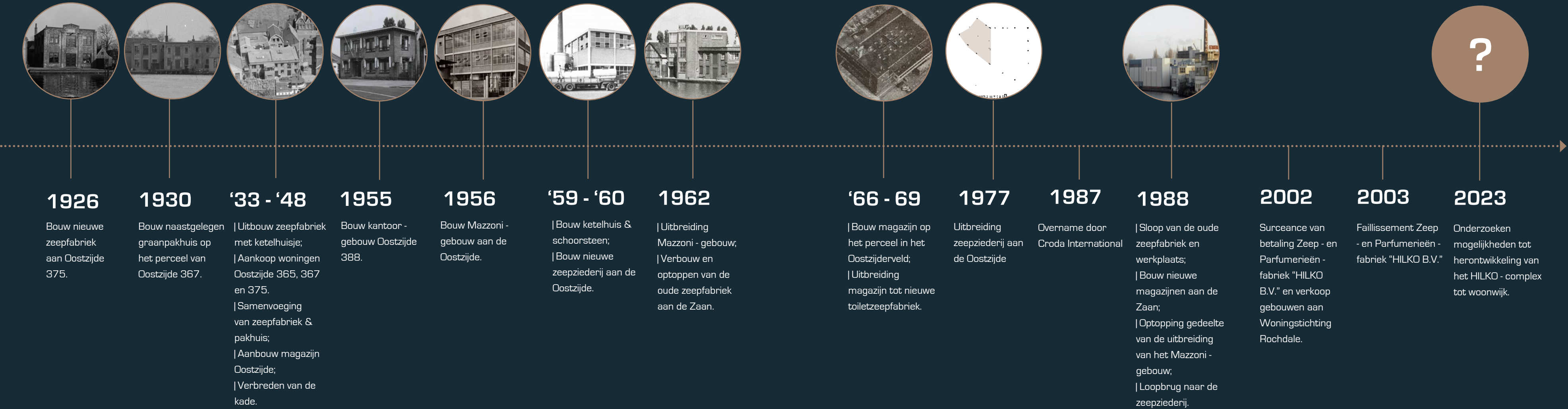
Blik op de fabrieksgebouw van HILKO aan de Zaan, 2003 [GAZ].



Blik op de Zaan in noordelijke richting met links de fabrieksgebouwen van Hönig in Koog aan de Zaan en rechts de fabriekswand van E. Koning & Co., S.W. Engel, HILKO en Hellema, 2003 [GAZ].

De ontwikkeling an het HILKO - complex aan de Oostzijde

Samenvatting in een tijdlijn





Luchtfoto van de huidige situatie van het HILKO - complex [Google Earth].



Datering van de gebouwen op het HILKO - complex

2.3 De aannemer & architecten van HILKO

Kakes, Waagmeester & Hillebrants

Voor het ontwerp en de bouw van zijn fabriekspanden werkte Willem Hillebrants uitsluitend met bekende lokale partijen. De eerste kleine uitbreidingen werden ontworpen door broer Jan Hillebrants. Het merendeel van het fabriekscomplex van HILKO werd echter ontworpen en uitgevoerd door architect Dirk Jan Waagmeester en het Zaanse bouwbedrijf Kakes.

Bouwbedrijf Kakes

Cornelis Kakes begon in 1874 als meestertimmerman aan de Oostzijde in Zaandam. Zijn onderneming was rond de eeuwwisseling al uitgegroeid tot een middelgroot familiebedrijf. De economische bloei van de Zaanstreek zorgde voor een grote golf aan nieuwbouwprojecten van fabriekspanden, kantoorpanden, scholen en overheidsgebouwen, waarvan Kakes er vele heeft mogen realiseren. Voor diverse gerenommeerde Zaanse bedrijven als Verkade, Albert Heijn en Hille's Koekfabrieken was Kakes de huisaannemer. Vanaf de jaren twintig was het bedrijf betrokken bij het ontwerp en de bouw van de eerste verfmalerij van firma Evert Koning aan de Oostzijde en zou later alle uitbreidingen van de verffabriek in de jaren veertig, vijftig en zestig realiseren. Hetzelfde gold voor papierfabriek Hellema, waarvoor Kakes tussen de jaren dertig

en zeventig verschillende uitbreidingen realiseerde. Vanaf 1934 zou Kakes zich ook voor lange tijd verbinden aan HILKO. Alle kleine en grote uitbreidingen tussen de jaren dertig en negentig werden door Kakes getekend en uitgevoerd. Bouwbedrijf Kakes bestaat vandaag de dag nog steeds en wordt gerekend tot de twintig oudste bedrijven in de Zaanstreek.

Architect D.J. Waagmeester (1912 - 1985)

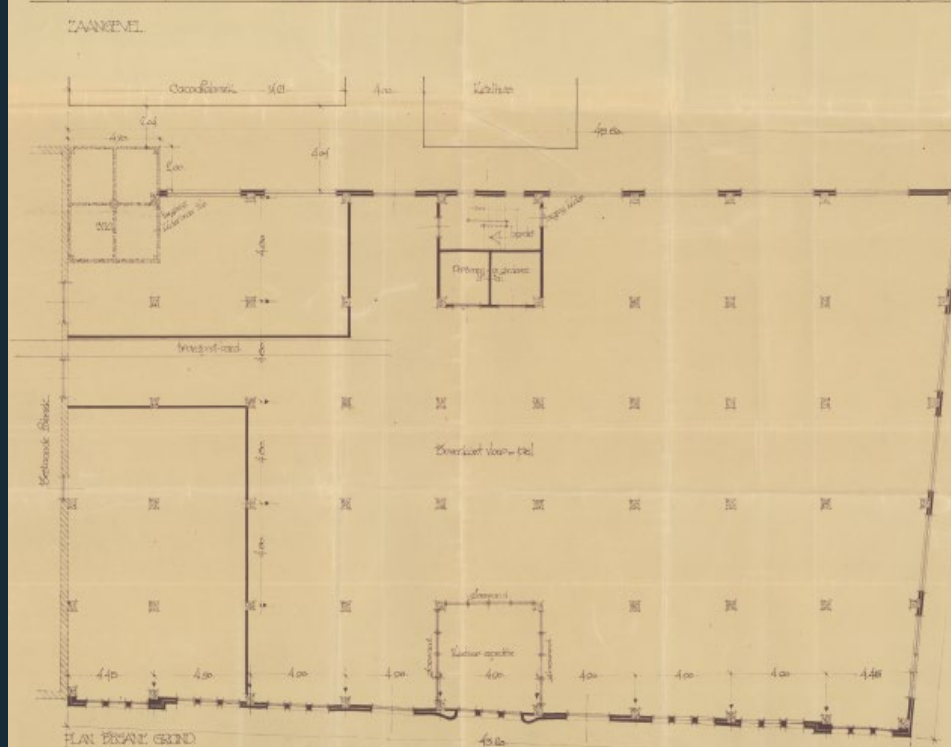
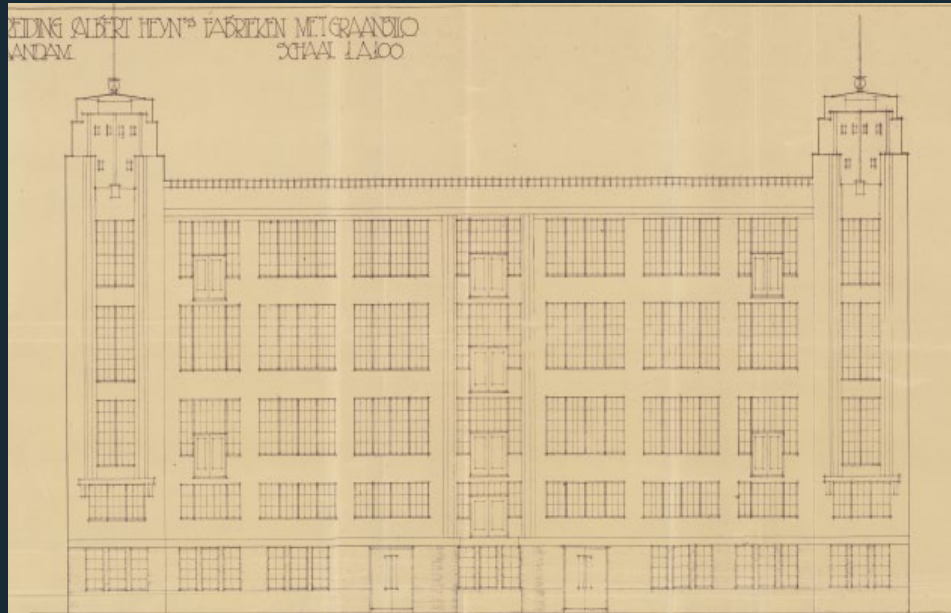
Op het moment dat Kakes de eerste uitbreidingen van HILKO uitvoerde, was de jonge Dirk Jan Waagmeester uit Zaandam reeds enkele jaren in de leer bij het bouwbedrijf. Begonnen als timmerman ontwikkelde hij zich tot architect. In 1953 begon hij zijn eigen architectenbureau, waarmee hij sterk heeft bijgedragen aan de na-oorlogse bouwopgave in de Zaanstreek en daarbuiten; naast een grote hoeveelheid woningen ontwierp hij onder andere aan industriële gebouwen, scholen, kerken, winkelpanden en verzorgingstehuizen. Ook werd Waagmeester door diverse grote Zaanse organisaties als dagblad Typhoon, Ziekenfonds Zaanland en Schadeverzerzekering Vezeno ingeschakeld voor het ontwerp van nieuwe hoofdkantoren. Vanaf 1956 was zijn bureau verantwoordelijk voor alle uitbreidingen van HILKO en realiseerde hij maar liefst negen

gebouwonwerpen voor de zeepfabriek. In 1967 associeerde de architect zich met het bureau van Paul de Vletter in Amsterdam, waarmee hij nog tot eind jaren zeventig aan diverse nieuw - en verbouwoopgaven heeft gewerkt. Ondanks de omvang van zijn portfolio kreeg Waagmeester weinig bekendheid. Veel van zijn gebouwen zijn dan ook inmiddels alweer gesloopt.

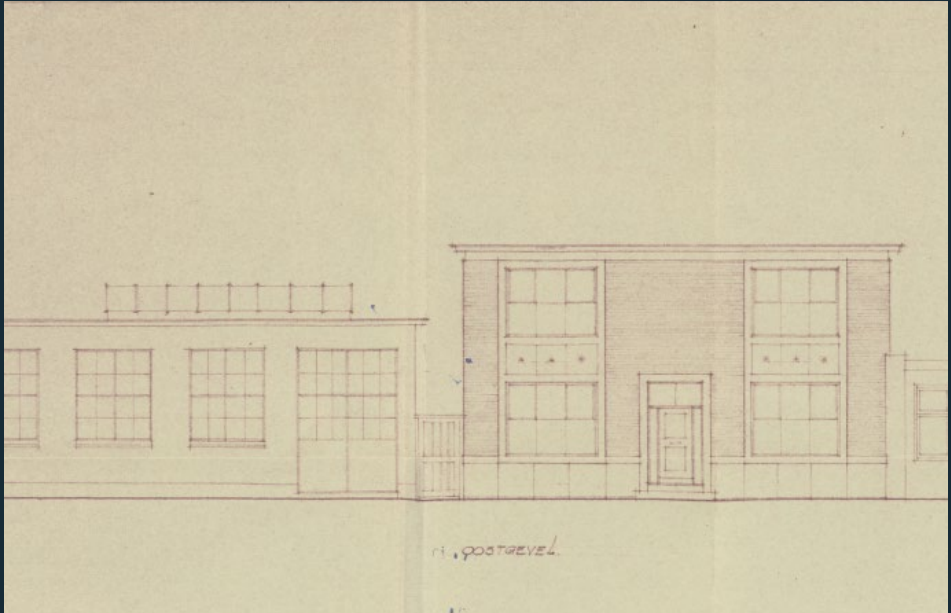
Als er al een lijn is te herkennen in het werk van Waagmeester, dan ligt die vooral in de heldere bouwsystematiek met een herhaling en ritmiek van architectonische en ruimtelijke elementen. Geheel passend in de tijdsgeschiedenis was het materiaalgebruik van Waagmeester sober en doelmatig. Deze aspecten komen terug in de ontwerpen die hij voor HILKO realiseerde. Waagmeester borduurde voort op het bestaande bakstenen fabriekscomplex en ontwikkelde een helder, modern bouwsysteem van beton en staal, metselwerk gevelinvulling en stalen raamstroken dat hij steeds opnieuw toepaste, aangepast aan de specifieke functie van de gebouwen en de vorm van de percelen. Dat leverde een markant en samenhangend fabrieksensemble op aan de Zaan. De meest recente “inbreidingen” van Waagmeester werden vooral door pragmatiek gedreven en deden afbreuk aan de uitstraling.

Architect Jan Hillebrants (1906 - 1973)

Jan Hillebrants koos een totaal andere loopbaan dan zijn oudere broer Willem. Nadat hij in Haarlem de School voor Bouwkunde, Versierende Kunsten en Kunstambachten had gevolgd, werkte hij vanaf 1927 als bouwkundig tekenaar op verschillende architectenbureaus. In deze periode schakelde broer Willem hem in om kleine uitbreidingen aan het nieuwe zeepfabriekje aan de Zaan te realiseren. Na de oorlog associeerde Jan Hillebrants zich met het bureau van Francois den Tex in Amsterdam. Den Tex en Hillebrants hebben vooral particuliere woonhuizen en scholen gebouwd, maar realiseerden ook grotere woningbouwprojecten in onder meer Amsterdam Slotervaart en Gestel. De stijl, vormgeving en materialisering waarin het bureau bouwde was overwegend traditioneel en vrij sober, zoals ook te zien is in het ontwerp dat Jan Hillebrants maakte voor het kantoorgebouw van HILKO aan de Oostzijde 388 in 1955.



Firma J. Kakes, ontwerp voor uitbreiding van de Albert Heijn Fabrieken aan Oostzijde 75 in Zaandam, 1929 [GAZ].



Firma Kakes, ontwerp voor een nieuw kantoorgebouw voor papierfabriek Hellema aan Oostzijde 381, 1961. Links het magazijn van HILKO. [GAZ].



Voorgevel van verf fabriek Evert Koning & Co aan Oostzijde 353, ontworpen en gebouwd door firma J. Kakes in 1961 [DZM].



D.J. Waagmeester, hoofdkantoor van verzekeringsmij. Vezeno aan de Schoolstraat in Zaandam, 1977 - werd in 1992 gesloopt [GAZ].



D.J. Waagmeester, hoofdkantoor van dagblad Typhoon, Westzijde 23 in Zaandam, 1958 - werd in 2020 herontwikkeld tot appartementen. [GAZ].



F. den Tex en J. Hillebrants, woningblokken in Slotervaart, 1958 [SAA].



F. den Tex en J. Hillebrants, Hervormd Lyceum in Amsterdam West, 1963 [SAA].

2.4 Samenvatting & conclusie | deel 2

Het HILKO - Complex

Stedenbouwkundige context

- Tot het einde van de negentiende eeuw werd het bebouwingsbeeld op de buitendijkse grond tussen Oostzijde en Zaan in de Boerejonkerbuurt bepaald door woningen, pakhuizen en molens.
- Tussen de kleinschalige bebouwing waren talloze doorzichten vanaf de dijk naar de rivier en de oever had een grillig verloop met diverse landtongen.
- Met de industrialisatie aan het einde van de negentiende eeuw ontstond een geleidelijke schaalvergroting langs het water die tot in de tweede helft van de twintigste eeuw voortduurde; woningen, molens en pakhuizen werden gefaseerd gesloopt om plaats te maken voor fabrieksgebouwen en schoorstenen.
- Smalle, diepe percelen smolten samen tot grote, brede percelen. Fabrikseigenaren plempten bovendien grond aan om hun percelen naar het westen te vergroten. Zo transformeerde de grillige oever tot rechte stukken kade.
- Aan de Zaan en de Oostzijde ontstond een vrijwel aaneengesloten wand van fabrieksgebouwen die zich uitstreckte van verffabriek E. Koning & Co. tot papierfabriek Hellema.
- De doorzichten van de dijk naar de rivier verdwenen. Enkel ter hoogte van zeepfabriek HILKO bleef een verbindende straat bestaan tussen de Oostzijde en de Zaan.
- De HILKO - zeepfabriek bevond zich op de percelen aan en nabij de bocht van de Oostzijde. Het verloop van de weg zou bepalend zijn voor de ontwikkeling van het fabriekscomplex; de nieuwe zeepziederij werd voorzien van een ronde gevel.

Gebouw - ensemble

- Het fabriekscomplex van HILKO aan de Oostzijde kwam in verschillende bouwfasen tot stand tussen 1926 en 1990.
- De verbouwingen en uitbreidingen van de fabriek werden vrijwel allemaal uitgevoerd door een van de oudste aannemersbedrijven uit de Zaandam; Bouwbedrijf Kakes. Dit bedrijf was ook verantwoordelijk voor het ontwerp en de bouw van de verffabriek E. Koning & Co., papierfabriek Hellema.
- De eerste fabrieksgebouwen van HILKO werden gerealiseerd op het achterterrein van de woningen aan de Oostzijde, direct aan het water. Deze gebouwen, die tot stand kwamen tussen 1926 en 1942, zijn in de jaren tachtig gesloopt.
- Het enige nog resterende vooroorlogse gebouwdeel is het eenlaagse magazijn aan de Oostzijde, dat in 1941 werd gerealiseerd.
- De belangrijkste schaalvergroting van de HILKO - zeepfabriek vond plaats tussen 1955 en 1977; in deze periode ontstond de aaneengesloten gevelwand van de zeepfabriek aan de Oostzijde.
- De fabrieksgebouwen uit deze periode zijn ontworpen door de Zaanse architect D.J. Waagmeester. Zijn moderne maar tijdloze ontwerp bestond uit een helder bouwsysteem van een betonnen hoofddraagconstructie, metselwerk geveldelen en hoge stalen ramen met roedeverdeling, dat hij bij ieder gebouw opnieuw toepaste. Daardoor vormt het gebouwenensemble een herkenbare eenheid met een hoge mate van transparantie.
- Het kantoorgebouw aan de Oostzijde werd in 1955 gerealiseerd naar ontwerp van architect Jan Hillebrants, broer van de oprichter van HILKO, Willem Hillebrants. Hoewel sober en traditioneel, markeert dit gebouw de groei van de zeepfabriek – als zichtbaar, op zichzelf staand hoofdkwartier met een ruim voorplein aan de Oostzijde.

Deel 3

De huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van de panden Oostzijde 375 en 388 onder de loep genomen. De bestaande structuur, indeling, gevels en interieurafwerking wordt omschreven en met foto's geïllustreerd. Het gebouwencomplex wordt behandeld in chronologische volgorde.



Interieur van het "Mazzoni - gebouw" met restanten van de droog - koelmachine.

Deel 3 | De huidige situatie

3.1 Magazijn (1941)

Oostzijde 375

Context

Het magazijn aan Oostzijde 375 is het oudste nog aanwezige gebouwdeel van het HILKO - complex en dateert uit 1941. Het is ontworpen en gebouwd door Bouwbedrijf Kakes en kwam tot stand op de plek van de twee woningen, waarachter Willem Hillebrants in 1926 zijn eerste eigen zeepfabriek aan de Zaan liet bouwen.

Structuur en ruimtelijke indeling

Het rechthoekige, eenlaagse gebouw telt vier traveeën breed bij 8 traveeën diep en strekt zich uit van de Oostzijde tot aan de achtergevel van de oorspronkelijke zeepfabriek uit 1926. De zeepfabriek is, zoals eerder genoemd, in 1988 gesloopt om plaats te maken voor een groot magazijn, maar de achtergevel is daarbij wel deels behouden. Aan de zuidzijde grenst het gebouw aan het Mazzoni - gebouw, een uitbreiding uit 1956. Aan de noordzijde bevindt zich een smalle steeg tussen het magazijn en het kantoorgebouw van papierfabriek Hellema.

Het magazijn is opgebouwd uit een hoofdraagconstructie van betonnen pijlers en stalen liggers met een metselwerk gevelinvulling en een plat bimsbeton systeemdak met een bitumen dakbedekking. Het dak wordt in de breedte onderbroken door twee langgerekte halfronde lichtstraten. Van oorsprong hadden de daklichten een zadeldakvorm. Het gebouw is opgedeeld in twee ruimten; het magazijn en

een langgerekte, traveebrede gang aan de noordzijde van het gebouw die van de straat tot aan de oorspronkelijke zeepfabriek leidt.

Aan het einde van de gang bevindt zich de oorspronkelijke doorgang naar de zeepfabriek en een doorgang naar het magazijn. De deur in de noordgevel is later dichtgezet. In het verlengde van de doorgang van de gang naar het magazijn bevindt zich de oorspronkelijke doorgang naar het Mazzoni - gebouw. Enkele andere doorgangen zijn later toegevoegd of juist dichtgezet.

Gevelarchitectuur

De sobere voorgevel aan de Oostzijde is opgetrokken in schoon metselwerk van roodbruine baksteen in kruisverband. De gevel is aan de bovenzijde voorzien van een afdekrand van donkere keramische pannen. Ter plaatse van het magazijn bevinden zich drie stalen kruiskoziijnen met roedeverdeling (vier keer vier - ruits) en slanke profilering. Elk linker bovenraam is uitgevoerd als kiepraam. Een van de kiepramen is later voorzien van een ventilatierooster. In de noordelijke travee bevindt zich een dubbele deur die later vervangen is. Van oorsprong waren de dubbele deuren uitgevoerd in staal met daarboven stalen ramen met roedeverdeling. De noordgevel van het magazijn is geheel uitgevoerd in metselwerk.



Locatie van het magazijn (1941) binnen het HILKO - complex [Google Earth].

Interieurafwerking en -elementen

Intern zijn de wanden afgewerkt met wit stucwerk. Daaronder is de oorspronkelijke lichtgele tegellambrisering aanwezig. De betonnen vloeren zijn eveneens betegeld met gele, dubbel hardgebakken tegels. De ruimtelijke beleving van het magazijninterieur wordt in grote mate bepaald door het grijze cassetteplafond van de bimsbetonplaten en de blauw geschilderde stalen I - profiel liggers daaronder. In de zuid - west hoek van het magazijn bevindt zich een verlaagde betonnen constructie die een lage opbouw op het dak ondersteunt, die vermoedelijk oorspronkelijk is.

Bouwkundige staat

Het gebouw verkeert op het eerste gezicht – en op de stalen ramen na – in vrij goede staat van onderhoud.



De voorgevel van het magazijn aan de Oostzijde.



De voorgevel van het magazijn aan de Oostzijde.



Gang in het magazijn gezien in de richting van de Oostzijde.



Doorgang tussen gang en magazijn; oude geveldelen van de zeepfabriek.



Verlaagde constructie van dakopbouwje in de zuid - west hoek van het magazijn.



Doorgang van het magazijn naar de gang.



De lichtstraat in het dak van het magazijn loopt door over de tussenwand van de gang.



Interieur van het magazijn, gezien in de richting van de Oostzijde.

3.2 Kantoorgebouw (1955)

Oostzijde 388

Context

Het kantoorgebouw uit 1955 is de eerste na - oorlogse uitbreiding van de zeepfabriek. Het ontwerp van architect Jan Hillebrants is gerealiseerd door bouwbedrijf Kakes op het toen nog lege terrein in het Oostzijderveld, aan de overzijde van het fabriekscomplex. Het pand is iets terug gelegen ten opzichte van de straat, waardoor het een ruim voorplein heeft.

Structuur & ruimtelijke indeling

De oorspronkelijke structuur van het kantoorgebouw is vrijwel intact. Het tweelaagse gebouw heeft aan de noordzijde een eenlaagse uitbouw, oorspronkelijk bestemd als garage maar tegenwoordig in gebruik als praktijkruimte. Aan de achterzijde bevindt zich de uitbouw van het trappenhuis. Het gebouw heeft een hoofddraagconstructie van hout en metselwerk met een licht hellende houten dakconstructie met bitumen dakbedekking. De oorspronkelijke ruimtelijke indeling van de begane grond en eerste verdieping is min of meer ongewijzigd. De spreekkamers, kantoorvertrekken en het voormalig laboratorium zijn voor tijdelijke verhuur als praktijk - en opslagruimte ingericht. De interne structuurwijzigingen hebben betrekking op het doorbreken van de gevel tussen hoofdvolume en garage, tussen de voormalige spreekkamer en gang op de begane grond en tussen vergaderruimte en archief op de verdieping.

Gevelarchitectuur

De gevels van het gebouw zijn opgetrokken in gele baksteen in wildverband boven een plint in roodbruin metselwerk. De daken van het hoofdvolume, de garage en het trappenhuis aan de achterzijde zijn voorzien van een houten dakgoot met overstek, ondersteund door houten gootklossen. Ter hoogte van de hoofdentree bevindt zich nog de oorspronkelijke natuurstenen bordestrap. De entreepartij, die eveneens in z'n oorspronkelijke vorm is behouden, is diep in de gevel geplaatst. De entreepartij wordt aan weerszijden gemarkeerd door gemetselde pilasters die zijn doorgetrokken tot bovenaan de balkondeuren op de verdieping. De oorspronkelijke smalle, betonnen luifel, die tevens de balkonvloer van de verdieping vormt, is in de huidige situatie voorzien van een brede ombouw met reclame. Mogelijk bevindt zich daaronder nog het hagedis - logo van HILKO, dat van oorsprong boven de hoofdentree hing. Van oorsprong waren alle ramen van hout, voorzien van een eigentijdse roedeverdeling met aan de bovenzijde kiepramen en aan weerszijden van het vaste middenraam opendraaiende vensters. Deze zijn vermoedelijk in de jaren negentig vervangen voor de huidige, minder elegante blauwe kunststof ramen met geïntegreerde zonwering. Onder de ramen zijn de roodbruine raamdorpelstenen behouden. In de gevel van het trappenhuis bevindt zich, onder het grote raam, een ventilatierooster



Het kantoorgebouw in 1966 [GAZ].

dat ook later in de bestaande raamopening is ingepast. De garagedeur is vervangen voor het huidige raam. De deur in de achtergevel en balkondeurpartij op de verdieping zijn eveneens vervangen voor nieuwere exemplaren.

Interieur

De structuur van het gebouw is nagenoeg intact, maar van het oorspronkelijke interieur is niets bewaard gebleven. Vermoedelijk is het kantoorgebouw begin jaren negentig volledig gerenoveerd. Daarbij zijn alle ruimten in het gebouw voorzien van verlaagde plafonds.



Het kantoorgebouw anno 2023.

Hekwerk

Tegen de zuidgevel van het kantoorgebouw aan bevindt zich een afscheiding naar het eigen terrein van HILKO in het voormalige Oostzijderveld. Dit hekwerk is gelijktijdig met het kantoorgebouw gerealiseerd. Het bestaat uit vier gemetselde pijlers met een natuurstenen afdekking aan de bovenzijde. Tussen de pijlers is een lage gemetselde plint aangebracht. Het stalen hekwerk boven deze plint, de stalen opendraaiende delen en de piramidevormige elementen boven de twee middelste pijlers zijn niet oorspronkelijk.



Entreepartij van het kantoorgebouw.



Kunststof raam in de westgevel.



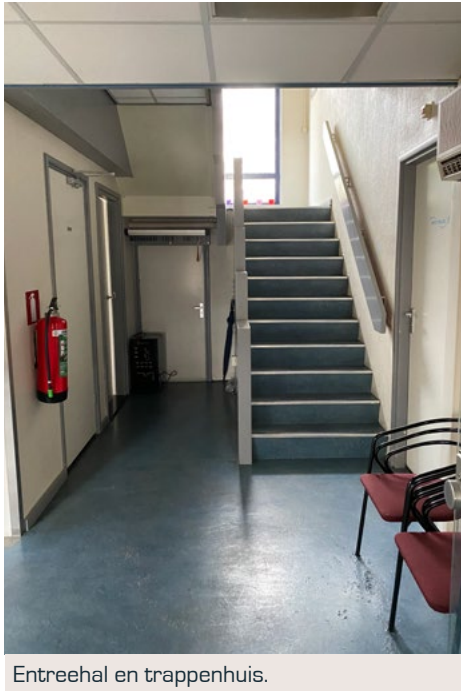
Oostgevel (achtergevel) van het gebouw met de uitbouw van het trappenhuis.



Entreepartij van het kantoorgebouw.



Brievenbus naast de voordeur.



Entreehal en trappenhuis.



Trappenhuis richting eerste verdieping.



Noordgevel van het kantoorgebouw.



zuidgevel van het kantoorgebouw.



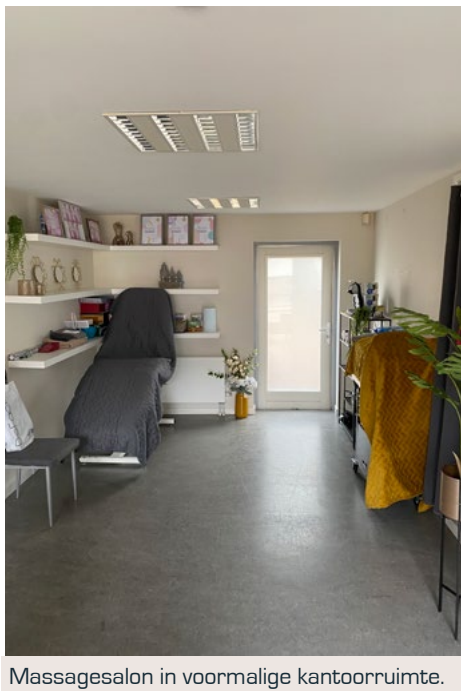
Oorspronkelijke situatie van het hekwerk naar het achterterrein van HILKO.



Huidige situatie van het hekwerk naar het achterterrein van HILKO.



Voormalige garage ingericht als nagelsalon.



Massagesalon in voormalige kantoorruimte.



Vergaderruimte op de eerste verdieping.

3.3 Mazzoni - gebouw (1956) & uitbreiding (1962 - 1990)

Oostzijde 375

Context

Het Mazzoni - gebouw was de eerste serieuze fabrieksuitbreiding van HILKO aan de Oostzijde. Het gebouw, ontworpen door D.J. Waagmeester en gerealiseerd door firma Kakes. Het pand grenst aan de noordzijde aan het magazijn uit 1941 en aan de westzijde aan de in 1990 gerealiseerde uitbreiding aan de Zaan. Aan de zuidzijde van het Mazzoni - gebouw werd in 1962 een uitbreiding gerealiseerd.

Structuur & ruimtelijke indeling

Het Mazzoni - gebouw is onderkelderd en heeft drie bouwlagen onder een plat dak. Het gebouw heeft een rechthoekig grondplan van twee traveeën breed bij vier traveeën diep. Het pand is opgebouwd volgens een bouwsysteem met een hoofddragconstructie van een gewapend betonnen frame en een interne staalconstructie van liggers en kolommen. De tweelaagse uitbreiding uit 1962 is volgens hetzelfde bouwsysteem opgebouwd. Met deze uitbreiding is een min of meer vierkant grondplan ontstaan; door de ligging van de uitbreiding in de bocht van de Oostzijde is een lichte knik aanwezig in de voorgevel. Intern vormen de twee gebouwen op begane grond en eerste verdieping één doorlopende fabrieksvloer – bij uitbreiding is de zuidgevel van het Mazzoni gebouw verwijderd. Tegen de achtergevel van het Mazzoni - gebouw is het oorspronkelijke trappenhuis aanwezig. In de uitbreiding is aan de achterzijde een later geplaatste liftkern

aanwezig met daarnaast een dichtgezette gevelopening naar de later gerealiseerde luchtbrug richting de zeepziederij. De uitbreiding is aan de achterzijde voorzien van een optopping uit 1990. Deze optopping laat het oorspronkelijke bouwsysteem los en is opgebouwd uit een stalen frame met metselwerk gevelinvulling, aan de buitenzijde voorzien van plaatmateriaal. Deze derde optopping is intern verbonden met de derde verdieping van het Mazzoni - gebouw.

Gevelarchitectuur

De oost - en zuidgevels van het ensemble uit 1956 - 1962 zijn prominent zichtbaar vanaf de straat en duidelijk met meer zorg ontworpen dan de noordelijke, grotendeels blinde zijgevel naast het magazijn. Beeldbepalend is het decoratieve rasterwerk en de uitkragende banden van uitgewassen beton met kleurrijke granulaten, die deze gevels een solide uitstraling geven. Tussen het rasterwerk zijn de geveldelen tot borstwering ingevuld met metselwerk in rode baksteen in kettingverband. Daarboven bevinden zich de oorspronkelijke hoge, traveebrede stalen ramen met roedeverdeling, elk voorzien van (twee) kiepramen. De ventilatieroosters zijn later ingepast. In de zuidgevel bevindt zich aan de oostzijde een oorspronkelijke stalen deur. Aan de Zaanzijde van deze gevel is de oorspronkelijke hijsconstructie met stalen deuren verdwenen na het plaatsen van de luchtbrug in de jaren tachtig.



Locatie van het “Mazzoni - gebouw” en uitbreiding binnen het HILKO - complex [Google Earth].



Het “Mazzoni - gebouw” met uitbreiding anno 2023.

Interieur

Op de begane en eerste verdieping wordt het interieur in grote mate bepaald door de reeksen stalen kolommen en het rasterwerk van stalen balken en dwarsliggers onder het plafond. Net als in het magazijn zijn de wanden voorzien van wit stucwerk boven een tegellambrisering. De hard gebakken gele tegelvloer van het magazijn is eveneens doorgezet in deze ruimten. In de dubbelhoge ruimte van de Mazzoni - installatie zijn de restanten van de droog - koelmachine en haar stalen ombouw aanwezig. Op de derde verdieping en in het trappenhuis aan de achterzijde van het Mazzoni - gebouw zijn geen noemenswaardige afwerkingen aangetroffen.

Bouwkundige staat

Het gebouw verkeert in vrij slechte staat van onderhoud. Op verschillende plekken zijn splijtingen zichtbaar in het betonnen gevelframe. Ook de stalen ramen verkeren in slechte staat.



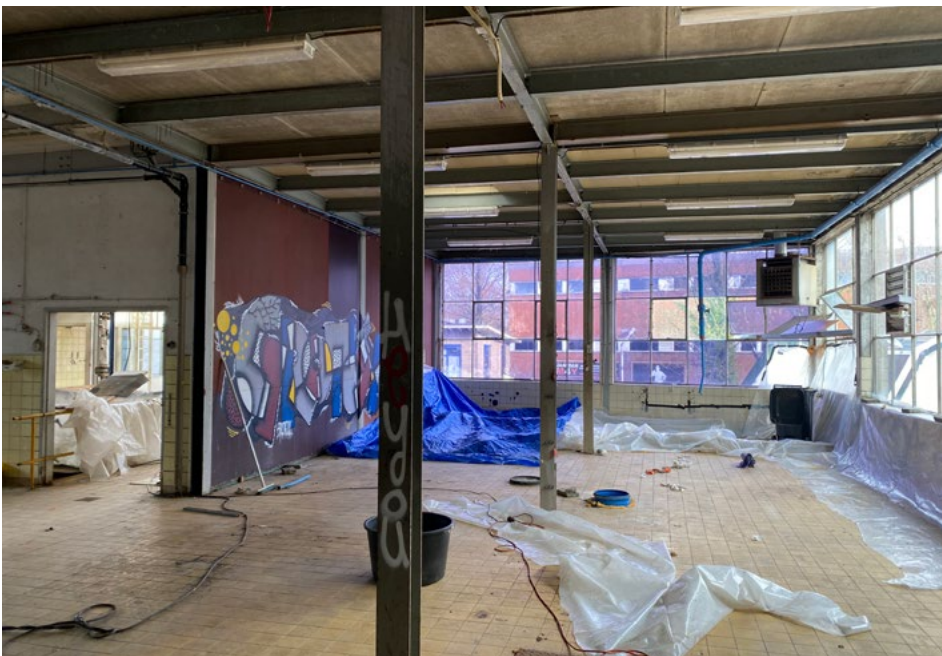
Zuid - gevel van de uitbreiding van het “Mazzoni - gebouw”.



De begane grond van het "Mazzoni - gebouw" en de latere uitbreiding.



Doorgang vanuit het magazijn naar het "Mazzoni - gebouw".



De eerste verdieping ter hoogte van de uitbreiding uit 1962.



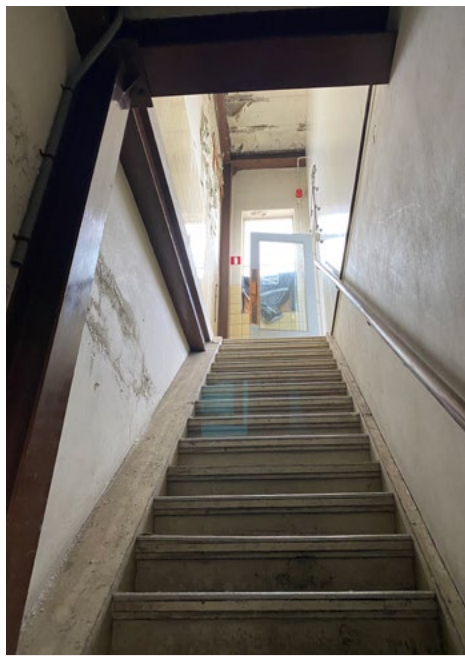
De eerste verdieping met zicht op de ruimte van de Mazzoni - installatie.



Restanten van de vacuüm droog - koelinstallatie in de dubbelhoge ruimte.



Lift en gebarricadeerde doorgang naar de lichtbrug in de zuidgevel van de uitbreiding.



Trappenhuis "Mazzoni - gebouw".



Derde verdieping "Mazzoni - gebouw".

3.4 Ketelhuis & fabrieksschoorsteen (1959)

Oostzijde 367

Context

Het ketelhuis met schoorsteen werd in 1959 gerealiseerd op het vrijgekomen terrein waar voorheen het dwarsgeplaatste woongebouw aan het 1e Kikkerspad stond. Het gebouw is met z'n transparante voorgevel georiënteerd op de verbindingsstraat tussen Zaan en Oostzijde.

Structuur & ruimtelijke indeling

Het ketelhuis heeft een vierkant grondplan van twee bij twee traveeën. De hoofddraagconstructie bestaat uit een gewapend betonnen frame met metselwerk gevelinvulling en stalen liggers op betonnen consoles onder het platte dak met bimsbeton casetteplafond en bitumen dakbedekking. Het ketelhuis staat iets verhoogd, op een zware betonnen vloer/fundering waarop de horizontale stoomketels stonden opgesteld. De in radiaalstenen opgetrokken fabrieksschoorsteen schuin achter het ketelhuis is ondergronds met het ketelhuis verbonden.

Gevelarchitectuur

Binnen het zware betonnen frame van de voorgevel van het ketelhuis is het enorme stalen raamwerk met roedeverdeling

en slanke profilering deels behouden, maar in zeer slechte staat en zonder glas. De twee zijgevels zijn blind uitgevoerd in rode baksteen in kettingverband. De achtergevel is bovenin voorzien van een stalen raamstrook met roedeverdeling. De schoorsteen is opgetrokken in dezelfde rode baksteen en is aan de onderzijde voorzien van een bredere metselwerk sokkel waarin een klein, met metselwerk omkaderd inspectieluik is aangebracht.

Interieur

Het interieur is, zoals alle ruimten in de fabriek, afgewerkt met wit stucwerk, een gele tegellambrisering en gele, hard gebakken vloertegels.

Bouwkundige staat

Met name de voorgevel verkeert in erbarmelijke staat; het oorspronkelijke stalen raam is slechts gedeeltelijk bewaard gebleven.



Locatie van het “Mazzoni - gebouw” en uitbreiding binnen het HILKO - complex [Google Earth].



Voorgevel van het ketelhuis.



Schacht van de fabrieksschoorsteen.



Westgevel (zaanzijde) van het ketelhuis met toegangsdeur en brandstoftank.



Ketelhuis aan de "straat".



Sokkel van de fabrieksschoorsteen.

3.5 Zeepziederij (1960) & uitbreiding (1977)

Oostzijde 367

Context

Het nieuwe ketelhuis wekte de energie op die nodig was om de nieuwe zeepziederij te laten werken, die gelijktijdig werd ontworpen door architect Waagmeester. Het ontwerp voor het eerste deel van de nieuwe ziederij kwam tot stand in de bocht van de Oostzijde gerealiseerd, direct achter het ketelhuis. Zeventien jaar later werd dit gebouw door Waagmeester en bouwbedrijf Kakes uitgebreid. Het gebouw grenst aan de noordzijde aan de verbindende straat en aan de zuidzijde aan het gebouw van machinefabriek S.W. Engel.

Structuur & ruimtelijke indeling

De zeepziederij uit 1960 en de latere uitbreiding vormen samen een soort trapeziumvormig grondplan. Deze unieke vorm is gedictieerd door de beperkingen van de grillig gevormde kavel en de omliggende bebouwing. Het gebouw telt twee bouwlagen onder een plat dak van bimsbetonplaten, voorzien van bitumen dakbedekking. In het dak zijn op diverse plekken stoomluiken aangebracht voor de afvoer van de dampen uit de ketels. Het gebouw is voor een klein gedeelte onderkelderd. Het complex is, zoals de andere fabrieksgebouwen uit deze periode, opgebouwd uit een hoofddraagconstructie van gewapend beton en een ondersteunende staalconstructie. De verdieping van het gebouw is hoger uitgevoerd dan de begane grond. De gemetselde borstwering is op de verdieping dan ook hoger

dan op de begane grond, en de stalen ramen zijn geplaatst ter hoogte van de stalen bruggen. De verdiepingvloer is niet uitgevoerd in beton, maar in staal met tranenplaat. De enorme ketels zijn opgehangen aan de staalconstructie van de eerste verdieping en rijken via grote sparingen tot iets boven de betonvloer van de begane grond. De begane grond is bereikbaar via een later geplaatste stalen trap. In de noord - oosthoek van de begane grondvloer bevindt zich nog het oorspronkelijke was - en kleedhok.

Gevelarchitectuur

De gevelarchitectuur van de zeepziederij is een iets soberder variant van de architectuur van het Mazzoni - gebouw. Het aanzicht wordt ook hier bepaald door de vloerbanden en pijlers van de betonconstructie, muurvlakken in rode baksteen in kettingverband en hoge stalen ramen met roedeverdeling. Anders dan in het Mazzoni - gebouw zijn de gevels van de ziederij niet voorzien van uitkragende banden. Door ronding en de veel hogere metselwerk gevelvlakken van de eerste verdieping heeft dit gebouw een imposante uitstraling. In de gevel is het verschil tussen het oorspronkelijke gebouw en de uitbreiding uit 1977 duidelijk zichtbaar; het latere deel is uitgevoerd in een veel rodere kleur baksteen. Op de scheiding tussen beide gebouwdelen bevindt zich aan de Oostzijde nog de oorspronkelijke stalen toegangsdeur. De voorgevel is over de gehele breedte voorzien van twee



Locatie van de zeepziederij en uitbreiding binnen het HILKO - complex [Google Earth].

hoge, stalen raamstroken. Op de verdieping is deze doorgezet in de noord - en westgevel van het gebouwdeel uit 1960. De zuid- en westgevel van de latere aanbouw zijn uitgevoerd als blinde metselwerk gevel. In de noordgevel bevindt zich nog de oorspronkelijke stalen entreepartij op de begane grond. In en tegen de achtergevel zijn de gemetselde pilasters en betonnen fundering zichtbaar waar destijds de staalconstructie van de vettanks was geplaatst.

Interieur

Op de gele tegellambrisering op de eerste verdieping zijn er in de zeepziederij geen noemenswaardige interieurafwerkingen teruggevonden.

Bouwkundige staat

De raampartijen in vrijwel alle gevels verkeren in slechte staat.



De ronde voorgevel van de zeepziederij aan de Oostzijde is grotendeels bedekt met beplating.



Noord - en westgevel van de zeepziederij.



Ketels en stalen brug in de zeepziederij.



Traanplaten vloer en lichtgele tegellambrisering.



Onderzijde van de ketels op de begane grond van de zeepziederij.



3.6 Magazijn & werkplaats (1988 - 1990)

Oostzijde 375

Context

Eind jaren tachtig realiseerden architect Waagmeester en Bouwbedrijf Kakes voor de laatste keer een uitbreiding voor HILKO. De oudste fabrieksgebouwen aan de Zaan werden gesloopt om plaats te maken voor een grootschalig magazijn en een werkplaats, die in twee fasen zijn gerealiseerd. De gebouwen staan direct aan het water en grenzen aan de achterzijde tegen het eenlaagse magazijn uit 1941, het Mazzoni - gebouw en diens latere uitbreiding. De entree is gelegen aan de verbindende straat.

Structuur & ruimtelijke indeling

Het hoge volume van de werkplaats en het magazijn is opgebouwd met betonnen vloeren en een staalframe met metselwerk/ staalplaat gevelinvulling onder een plat, stalen dak met bitumen dakbedekking. In het magazijn zijn de noord - en zuidgevel van de verbouwde zeepfabriek uit 1962 hergebruikt. Deze metselwerk wanden zijn aan de binnenzijde witgestuct. In de werkplaats is een entresol met staalconstructie aangebracht.

Gevelarchitectuur

Op de hergebruikte geveldelen na, zijn de gevels voorzien van (licht)blauw gekleurde staalplaten. In de Zaangevel van het magazijn zijn twee raamstroken aangebracht. De toegang van het complex bevindt zich in de zuid - gevel van de werkplaats, waarin een roldeur is aangebracht. De architectuur van het magazijn en de werkplaats wijkt dusdanig af van de eerder gerealiseerde gebouwen, dat die sterk afbreuk doet aan de uitstraling van het fabrieksensemble.

Interieur

Het interieur van beide hoge ruimten heeft geen noemenswaardige interieurafwerking.

Bouwkundige staat

De gebouwen verkeren in goede bouwkundige staat.



Locatie van het magazijn en de werkplaats binnen het HILKO - complex [Google Earth].



West - en zuidgevel van het magazijn (links) en de werkplaats (rechts) [Google Earth].



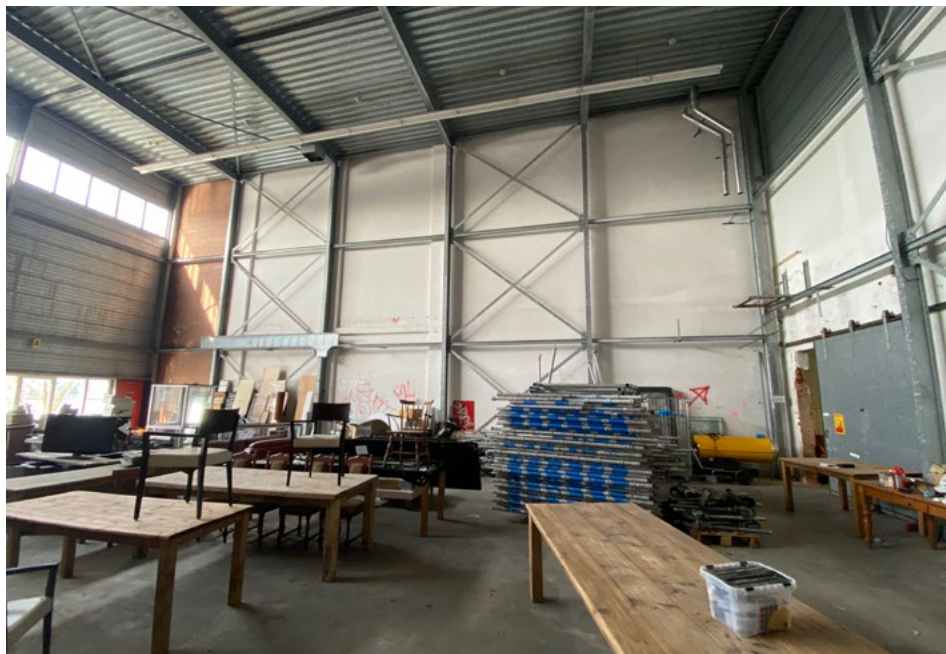
Zaankade met de west- en zuidgevels van de werkplaats.



Noord - en oostgevel van het magazijn met hergebruikte geveldelen [Google Earth].



Interieur van het magazijn.



Wit gestucte hergebruikte geveldelen in het magazijn.



Interieur van de werkplaats, gezien vanaf de entresol.



De verbindende straat tussen de Oostzijde en de Zaan.

3.7 Samenvatting & conclusie | deel 3

De huidige situatie

Vooroorlogse gebouwen

- Het magazijn uit 1941 aan de Oostzijde is het enige vooroorlogse gebouw van het HILKO - complex dat bewaard is gebleven. Op enkele gevelwijzigingen en interne doorbraken na, is de oorspronkelijke structuur en architectuur van het eenlaagse gebouw intact.
- Door het kleurverschil in het metselwerk en het verschil in detaillering van de gevels zijn de bouwfasen in deze aaneengesloten gevelwand afleesbaar.
- Het constructietype en de interieurafwerking met wit - gestucte wanden, lichtgele tegellambrisering, dubbel hardgebakken gele vloertegels en blauwgeschilderde staalconstructie van het magazijn is doorgezet in vrijwel alle na - oorlogse gebouwen.
- Aan de Zaanzijde is de oorspronkelijke samenhangende architectuur van de aaneengesloten gevelwand verloren gegaan met de sloop van de oudste fabrieksgebouwen en de nieuwbouw van het magazijn en de werkplaats. De nieuwbouw doet afbreuk aan de uitstraling van het fabrieksensemble.

Na - oorlogse gebouwen

- Het ensemble van na - oorlogse gebouwen van de zeepfabriek is behouden gebleven, zij het dat verschillende panden in vrij slechte staat van onderhoud verkeren.
- In het Mazzoni - gebouw en de zeepziederij zijn nog restanten aanwezig van machines en ketels die behoorden tot de HILKO - inboedel.
- De aaneengesloten gevelwand van fabrieksgebouwen, die tot stand kwam tussen 1941 en 1977, is intact.
- De architectuur en het interieur van het kantoorgebouw uit 1955 hebben flink te lijden gehad onder de renovatie van het gebouw in de jaren negentig. De vervangen raam - en deurpartijen doen sterk afbreuk aan het oorspronkelijke gevelbeeld. De interne structuur is intact, maar het oorspronkelijke interieur is verwijderd.

Deel 4

Samenvatting & conclusie | kernwaarden

Dit laatste deel van de rapportage omvat een samenvatting en de conclusies van het onderzoek en een omschrijving van de algemene en specifieke kernwaarden van het HILKO - complex. Aanvullend worden aanbevelingen gedaan over de omgang met het complex bij toekomstige herontwikkeling. Zodoende kan dit laatste deel van de rapportage als leidraad bij de ontwerpopgave worden ingezet.

Deel 4

Samenvatting & conclusie

Algemene kernwaarden van het HILKO - complex

Cultuurhistorische waarde

- **Ontegenzeggelijk Zaanse** | Zoals uit dit onderzoek is gebleken, is het verhaal van de HILKO - zeepfabriek stevig verankerd in de Zaanstreek. De fabriek liftte mee op de industrialisatie aan het begin van de twintigste eeuw en groeide in enkele decennia uit tot een van de grootste toiletzeepfabrikanten van Nederland met een grote internationale afzetmarkt. Daarmee is HILKO een schoolvoorbeeld van het Zaanse industriële succesverhaal. Het gebouwencomplex van de zeepfabriek vertegenwoordigt dan ook een bijzondere cultuurhistorische waarde; zowel regionaal als nationaal.
- **Na - oorlogse ontwikkeling** | Waar veel Zaanse fabrieken na de Tweede Wereldoorlog failliet gingen, werden overgenomen of gedwongen waren te verplaatsen, maakte HILKO vanaf de jaren vijftig juist een periode van schaalvergroting door op haar locatie aan de Zaan. De automatisering van het productieproces ging gepaard met de bouw van een reeks moderne fabrieksgebouwen vanaf de jaren vijftig tot in de jaren zeventig. Deze gebouwen bepalen nog altijd het bebouwingsbeeld aan de Oostzijde en vormen een tastbare herinnering aan de bloeiperiode van de zeepfabriek.

- **Afleezbare gebruikshistorie** | Ondanks dat de gebouwen na het faillissement in 2003 grotendeels zijn leeggehaald, is de gebruikshistorie van de zeepfabriek op verschillende plekken nog afleesbaar in restanten van installaties en de lay - out van de gebouwen. De zeepziederij is daar het belangrijkste voorbeeld van; op de dubbelhoge verdieping van dit gebouw zijn nog diverse grote ketels aanwezig die centraal stonden in het productieproces.

Stedenbouwkundige & ensemblewaarde

- **Ensemble van buitendijkse fabrieken** | Het HILKO - complex maakt onderdeel uit van de aaneengesloten reeks fabrieksgebouwen in het buitendijkse gebied tussen de Oostzijde en de Zaan in de Boerejonkerbuurt. Net als de naastgelegen fabrieken, begon HILKO op een klein perceel achter enkele woningen en breidde de fabriek stukje bij beetje uit tot ze drie percelen tussen dijk en rivier had samengevoegd en volgebouwd. Deze fasering en geleidelijk schaalvergroting is vandaag de dag nog altijd goed afleesbaar in het samengestelde gebouwenensemble van HILKO, maar ook in het naastgelegen complex van papierfabriek Hellema, machinefabriek S.W. Engel en verffabriek E. Koning & Co. Het HILKO - complex heeft dan ook op zichzelf én als onderdeel van de

reeks fabriekscomplexen aan de Zaan een bijzondere stedenbouwkundige en ensemblewaarde.

- **Aaneengesloten fabriekswand** | Tot de tweede helft van de jaren tachtig vormden de verschillende fabriekscomplexen een vrijwel aaneengesloten gevelwand met een sterke eenheid en samenhang in uitstraling aan de Zaan en de Oostzijde. Met de sloop en nieuwbouw van de oudste fabrieksgebouwen van HILKO en Hellema in de jaren tachtig, is het samenhangende gevelbeeld aan het water echter flink aangetast. Aan de Oostzijde is het gevelbeeld ter hoogte van het HILKO - complex wel gaaf bewaard gebleven.
- **Eigen karakter** | Door de relatieve kleinschaligheid en geleidelijke totstandkoming hebben de fabriekscomplexen in de Boerejonkerbuurt een kleinschaliger en geheel eigen karakter dan de fabriekscomplexen van bijvoorbeeld Honig aan de overzijde in Koog aan de Zaan, of Verkade aan de Westzijde in Zaandam. Het ensemble van HILKO heeft een bijzondere samenstelling van verschillende volumes, vormen en bouwhoogten die typisch is voor deze locatie.
- **Precieze inpassing** | De vorm van de percelen in de bocht van de Oostzijde en de beperkende factoren van bouwen tussen bestaande panden is bepalend geweest voor de positionering, oriëntatie en samenstelling van de gebouwen op het HILKO - complex. De zeepziederij is hier wederom een goed voorbeeld van; dit gebouw moest worden ingepast tussen het ketelhuis en de

perceelgrenzen langs de scherpe bocht van de Oostzijde, wat heeft geleid tot een ontwerp met een markante gebogen gevel.

- **Verbinding tussen dijk en Zaan** | Met het verdichten van de industriële percelen verdwenen de oorspronkelijke doorzichten van de dijk naar de Zaan. Ter hoogte van het HILKO - complex is echter altijd een belangrijke functionele doorkijk gehandhaafd – eerst was dit het 1e Kikkerspad waaraan een woongebouw met zes woningen was gesitueerd, later werd dit een smalle verbindende straat tussen de Zaan en de Oostzijde voor de zeepfabriek. Ook de logistieke verbinding tussen Oostzijde en Zaan via het de doorgang in het Magazijn vormt een waardevolle structuur.

Bouw - en architectuurhistorische waarde

- **Eenheid & samenhang** | Van de voor - oorlogse fabrieksgebouwen is enkel het eenlaagse magazijn uit 1941 bewaard gebleven. De na - oorlogse fabrieksgebouwen zijn, op het kantoorgebouw na, allen ontworpen door architect D.J. Waagmeester en uitgevoerd door het Bouwbedrijf Kakes. Zij realiseerden een modern, doelmatig en tijdloos fabrieksontwerp dat bestond uit een helder bouwstelsel; de hoofdconstructie van gewapend beton ondersteund door stalen balken en kolommen, metselwerk gevelinvulling en hoge stalen raamstroken met roedeverdeling voor een optimale lichtinval in de fabrieksruimten. Dit stelsel werd telkens opnieuw toegepast, aangepast aan de functionaliteit van elk individueel gebouw.

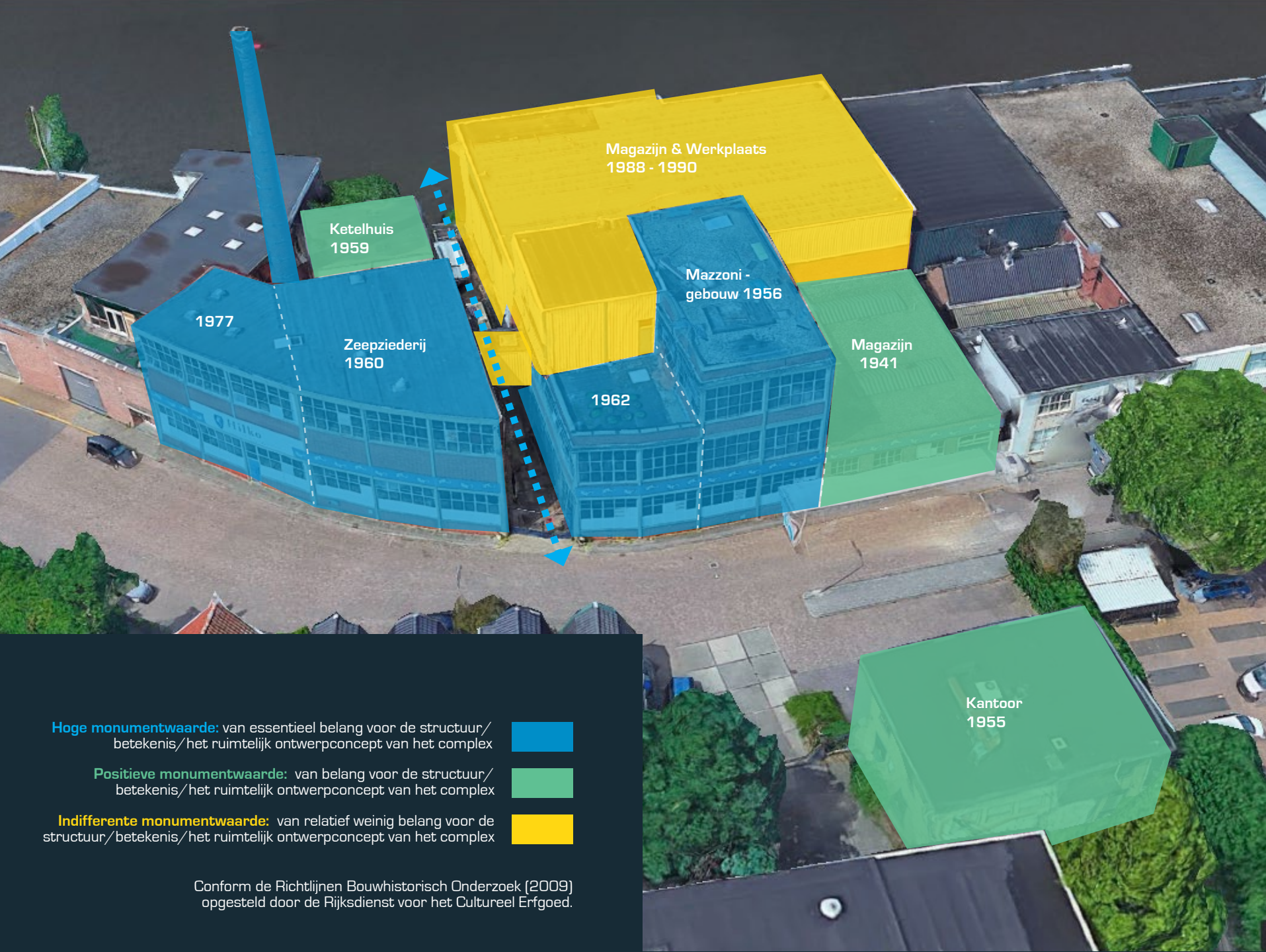
Zodoende vormt het fabrieksensemble van HILKO een herkenbare eenheid die wordt bepaald door het heldere, repeterende gevelgrid en de hoge mate van transparantie van de gebouwen.

- **Aflesbare ontwikkelingshistorie** | Ondanks de eenheid is de historische gelaagdheid van het complex voor de oplettende kijker afleesbaar in de gevels in het subtiële verschil in het toegepaste metselwerk en de mate van grovere of verfijnde detaillering van de fabrieksgebouwen.
- **Zaanse makelij** | Zowel Bouwbedrijf Kakes als het ontwerpbureau van Waagmeester waren gevestigd in Zaandam en diep geworteld in de Zaanstreek. Waagmeester was bovendien bij Kakes begonnen als timmerman en heeft zich er ontwikkeld tot architect. De samenwerking tussen architect en aannemer bij HILKO heeft dan ook een bijzondere waarde. Beide bureaus hebben een groot aantal projecten uitgevoerd in de Zaanstreek. Bouwbureau Kakes is bovendien zeer actief geweest voor de industriesector; de firma ontwierp en bouwde fabriekspanden voor Albert Heijn en Hille's Koekfabrieken, maar was ook verantwoordelijk voor het ontwerp en de bouw van verffabriek E. Koning & Co. en papierfabriek Hellema aan de Oostzijde. Daardoor ontstond een samenhang binnen het ensemble van fabrieken op de buitendijkse zone in de Boerejonkerbuurt.

- **Uitzondering op de regel** | Het kantoorgebouw vormt een opmerkelijke uitzondering in het samenhangende geheel van het fabriekscomplex. Het werd in 1955 gerealiseerd naar ontwerp van de broer van HILKO - oprichter Willem Hillebrants. Vergeleken met de latere uitbreidingen is het ontwerp van architect Jan Hillebrants relatief traditioneel; het sobere bakstenen gebouw met houten kozijnen vormde echter de eerste serieuze uitbreiding van de fabriek en markeert het de start van de lange periode van schaalvergroting.

Zeldzaamheidswaarde

- **Schaars industrieel erfgoed** | Na het wegtrekken van de industrie uit de Zaanstreek zijn talloze fabriekscomplexen gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw, veelal woningbouw. Ondanks de verschillende recente voorbeelden van aanwijzing tot monument en herontwikkeling, is behoud en op betekenisvolle wijze inzetten van het Zaanse industrieel erfgoed nog altijd geen vanzelfsprekendheid. Het complex van de HILKO - zeepfabriek is, na het faillissement van het bedrijf in 2003, weliswaar verwaarloosd en in slechte staat van onderhoud achtergelaten, maar als ensemble grotendeels bewaard gebleven. Daarmee heeft het complex dan ook een zekere zeldzaamheidswaarde in de Zaanstreek.



Specifieke kernwaarden van het HILKO - complex

Hoge monumentwaarde

Onderdelen die essentieel zijn voor het behoud van de structuur, betekenis of het ruimtelijke ontwerpconcept van het HILKO - complex hebben een hoge monumentwaarde.

De volgende objecten hebben een hoge monumentwaarde:

- Het Mazzoni - gebouw en de zeepziederij** | Het ensemble van na - oorlogse gebouwen aan de Oostzijde naar ontwerp van D.J. Waagmeester, uitgevoerd door Bouwbedrijf Kakes tussen 1956 - 1977. Dit ensemble heeft een hoge stedenbouwkundige waarde, alsmede een hoge architectonische, cultuur - en gebruikshistorische waarde. Ondanks de verwaarloosde staat van onderhoud is dit ensemble van gebouwen gaaf bewaard gebleven.

De hoge monumentwaarde heeft specifiek betrekking op:

- Het volume en de hoofddraagconstructie van de gebouwen;
- De samenhangende, gevelarchitectuur met repeterend grid van betonnen rasterwerk,

metselwerk gevelinvulling en hoge raamstroken met smalle profilering;

De afleesbare gebruiksgeschiedenis in beide gebouwen a.d.h.v. de nog aanwezige ketels (zeepziederij) en dubbelhoge verdieping met entresol (Mazzoni - gebouw) heeft een **positieve monumentwaarde**.

- De gemetselde fabrieksschoorsteen** | Ontworpen en gerealiseerd door D.J. Waagmeester en Bouwbedrijf Kakes in 1959. Op de in radiaalstenen opgetrokken fabrieksschoorsteen prijkt de naam “HILKO” in witte letters. De schoorsteen wordt hoog gewaardeerd vanwege haar baken - functie; ze is, van oudsher, van veraf zichtbaar vanaf de Oostzijde en de Zaan. Bovendien heeft de schoorsteen cultuur- en gebruikshistorische waarde als onderdeel van de generator van het complex. De schoorsteen is in 2010 reeds aangewezen tot gemeentelijk monument.

Positieve monumentwaarde

Onderdelen die van belang zijn voor het behoud van de structuur, betekenis of het ruimtelijke ontwerpconcept van het HILKO - complex hebben een positieve monumentwaarde.

De volgende objecten hebben een positieve monumentwaarde:

- Het oude magazijn** | Het enige bewaard gebleven voor - oorlogse fabrieksgebouw, getekend en gebouwd door Bouwbedrijf Kakes in 1941. Hoewel dit gebouw geringe architectonische waarde heeft, is het van belang voor de afleesbare historische gelaagdheid van het HILKO - complex. Bovendien heeft het gebouw gebruikshistorische waarde in z'n verbindende functie tussen de Oostzijde en de voormalige zeepziederij aan de Zaan middels de lange hoge doorgang.

De positieve monumentwaarde heeft specifiek betrekking op:

- Het volume en de hoofddraagconstructie van beton/ staal met karakteristiek bimsbeton casetteplafond;
- De interne structuur met de verbindende traveebrede gang naar het achterterrein waar zich van oorsprong de zeepfabriek bevond.

- Het ketelhuis** | Hoewel dit kleine gebouw uit 1959 t.a.v. de rest van het ensemble van Waagmeester en Kakes geringe architectonische waarde heeft, is het ketelhuis van belang voor de gebruikshistorie van het fabriekscomplex. Het ketelhuis vormde immers het kloppend hart, de generator die de fabriek draaiende hield.

De positieve monumentwaarde heeft specifiek betrekking op:

- Het volume en de hoofddraagconstructie van het gebouw;
- De noordgevel van het gebouw, waarin zich binnen het betonnen frame de restanten bevinden van een zesendertig - ruits stalen raam (in zeer slechte staat).

- **Het kantoorgebouw |** Ontworpen door Jan Hillebrants, uitgevoerd door Bouwbedrijf Kakes in 1955. Dit gebouw is niet zozeer van waarde vanwege de architectuur, maar meer vanwege z'n plek in de ontwikkelingshistorie van het HILKO - complex en z'n gebruikshistorie als ontvangst - en vergaderlocatie van het bedrijf aan de Oostzijde.

De positieve monumentwaarde heeft specifiek betrekking op:
 - Het volume, de hoofddraagconstructie en gevelarchitectuur van het gebouw;
 - De oorspronkelijke indeling, die op enkele doorbraken na gaaf is bewaard.
De later gewijzigde gevelelementen (ramen/deuren) en het in de jaren negentig vervangen interieur met verlaagde systeemplafonds zijn van indifferente waarde.
- **Het gemetselde hek |** Het hekwerk naast het kantoorgebouw werd ontworpen en gerealiseerd door Kakes in 1955. Het hek vormde de afsluiting van het HILKO - terrein in het Oostzijderveld, waar later een nieuwe fabriek zou worden gerealiseerd. Aan de oorspronkelijke metselwerk pijlers en lage metselwerk muur wordt een

positieve waarde toegekend. De stalen elementen zijn later vervangen en hebben een indifferente waarde.

Indifferente monumentwaarde
Onderdelen die van relatief weinig belang zij voor het behoud van de structuur, betekenis of het ruimtelijke ontwerpconcept van het HILKO - complex hebben een indifferente monumentwaarde.

- De volgende objecten hebben een indifferente monumentwaarde:**
- **Het nieuwe Magazijn, de optopping en luchtbrug |**
Hoewel deze gebouwen zijn ontworpen en uitgevoerd door Waagmeester en Kakes in 1988 - 1990, hebben zij een indifferente waarde. De gebouwen hebben een dusdanig afwijkende architectuur dat zij afbreuk doen aan de eenheid en samenhang van het na - oorlogse gebouwenensemble en aan het aanzicht van het fabriekscomplex vanaf de Zaan.

Aanbevelingen

- **Respectvolle ingrepen |** Hoewel aan het merendeel van de gebouwen op het HILKO - complex een positieve of hoge monumentwaarde wordt toegekend, spreekt het voor zich dat behoud en ontwikkeling van het industriële ensemble als ondedeel van een nieuwe woonwijk gepaard zal moeten gaan met flinke ingrepen. Het verdient de aanbeveling om aanpassingen of toevoegingen aan de gebouwen met respect voor de oorspronkelijke opzet en gevelarchitectuur uit te voeren. Tegelijkertijd bieden de gebouwen vanuit hun ruimtelijke opzet veel transformatiemogelijkheden. Voor de ontwikkeling van het plan voor herontwikkeling wordt aangeraden om ontwerpende en uitvoerende partijen te selecteren die ervaring hebben met de restauratie en (gebieds)transformatie van (industrieel) erfgoed.
- **Integrale aanpak |** De objecten op het HILKO - terrein vormen als geheel een stedenbouwkudig en architectonisch ensemble met een afgewogen samenspel van verschillende volumes en een helder ontwerpconcept. Het is dan ook van belang dat wijzigingen of toevoegingen in zowel architectonisch opzicht als in de stedelijke setting integraal worden ontworpen.
- **Analyse fabrieksstrook |** De Gemeente Zaanstad en De Zaanwerf II C.V. zijn tot de conclusie gekomen dat het constructief, bouwkundig en programma - technisch niet mogelijk is om de fariekscomplexen ten zuiden van HILKO aan de Oostzijde te behouden en te herbestemmen. Uit het onderhavige onderzoek is echter gebleken dat de complexen een zekere cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen als onderdeel van de twintigste - eeuwse fabrieksstrook in de Boerejonkerbuurt. Bij de ontwikkeling van deze locaties is het dan ook de aanbeveling om een ontwerpende partij te selecteren die ervaring heeft met het realiseren van nieuwbouw in een historisch gelaagde context. De historisch - ruimtelijke/ architectonische analyse is voor deze partij onderdeel van de SO - fase en biedt inspiratie en houvast voor contextuele nieuwbouw.

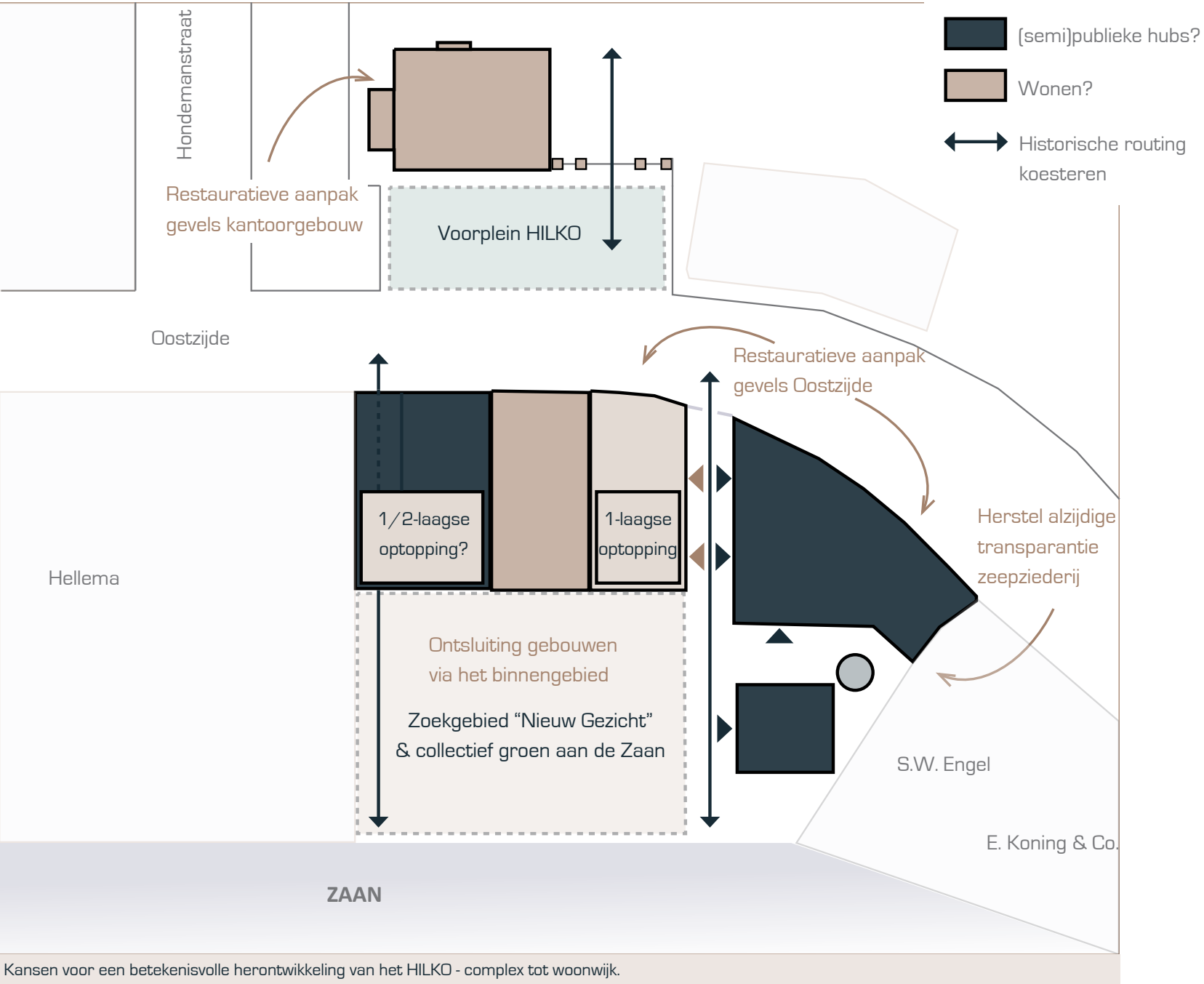
Kansen & uitgangspunten

- **Betekenisvolle herbestemming** | De ontwikkeling van het HILKO - complex biedt de kans om het markante, industriële gebouwenensemble aan de Oostzijde te activeren tot het kloppend hart van de nieuwe woonwijk. Daarmee krijgt het gebied een unieke waarde waar geen vinex - locatie tegenop kan. Straks wonen, werken en (re)creëren mensen op een plek met een stoer Zaanse verhaal; hier voel je nog de creatieve ondernemersgeest van Willem Hillebrants – die niks van zieden wist en uiteindelijk de wereld veroverde met zijn zeep. Elk gebouw op het complex vertelt een stukje van het succesverhaal en verdient een nieuwe bestemming die daar recht aan doet.
- **Herstel aanzicht Oostzijde** | De aaneengesloten gevelwand aan de Oostzijde is, naast de fabrieksschoorsteen, de historische blikvanger van HILKO complex. De ambitie is een restauratieve aanpak van het oorspronkelijke, transparante gevelaanzicht, met bijzondere aandacht voor de slanke raamdetaillering.
- **Een nieuw gezicht aan de Zaan** | Met de sloop van de als indifferent aangemerkte gebouwen ontstaat een bijzondere kans voor het realiseren van een nieuw aanzicht aan de Zaan. Daarnaast biedt het bestaande ensemble vanuit de ruimtelijke setting en architectuur mogelijkheden voor

“Elk gebouw vertelt een stukje van het stoere, Zaanse zeepverhaal en verdient een passende herbestemming die daar recht aan doet.”

het realiseren van een optopping boven het magazijn en het lage volume van het Mazzonigebouw. Bij het ontwerp van deze nieuwbouw/uitbreidingen gaat de aandacht uit naar het creëren van een nieuwe samenhang met respect voor de karakteristieken van de transparante, industriële architectuur, de schaal, maat en het samenspel van de bestaande volumes.

- **Verzachting** | Tegelijkertijd met de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwbouw aan de Zaan, ligt er een bijzondere kans voor het creëren van een nieuwe, open(bare) groene ruimte aan de Zaan die zorgt voor verzachting binnen het industriële complex. Hetzelfde geldt voor het voorplein van het kantoor, dat een groene overgangszone kan vormen naar de nieuwe woonwijk op het achterterrein.
- **Routing** | Door het activeren van de historische routing via de “straat” en de doorgang in het magazijn tot hoofdtoegang van het complex, behoudt HILKO z’n intieme beslotenheid; via deze toegangen openbaart zich een verrassende binnenwereld die achter de iconische fabrieksgebouwn aan de Oostzijde verscholen ligt.



Literatuur & Bronnen

Archieven & beeldbanken

Archieftekeningen ontleend aan:

- Gemeentearchief Zaanstad [GAZ]

Historisch beeldmateriaal ontleend aan:

- Gemeentearchief Zaanstad [GAZ]
- Aviodrome
- De Zaaansche Molen [DZM]
- Zaans Industrieel Erfgoed

Geraadpleegde websites

- www.zaanwiki.nl:
 - Zaanse zeepindustrie** | < https://www.zaanwiki.nl/encyclopedie/doku.php?id=zeepindustrie >
 - Zeepfabriek van Jan Dekker** | < https://www.zaanwiki.nl/encyclopedie/doku.php?id=dekker_jan_handelsonderneming >
 - Zeepfabriek HILKO** | < https://www.zaanwiki.nl/encyclopedie/doku.php?id=hilko >
 - Bouwbedrijf Kakes** | < https://www.zaanwiki.nl/encyclopedie/doku.php?id=kakes1 >
 - D.J. Waagmeester** | < https://www.zaanwiki.nl/encyclopedie/doku.php?id=waagmeester >

- www.stichtingbehoudvanoud.nl:
 - Nederlandse zeepfabrieken** | < https://www.stichtingbehoudvanoud.nl/nederlands-cultureel-erfgoed/nederlandse-fabrieken/zeepfabrieken >

- www.historischkader.nl:
 - Geschiedenis van zeep** | < http://www.historischkader.nl/wordpress/zeep/>
 -
- www.zaanserfgoed.nl:
 - Wederopbouwarchitectuur in de Zaanstreek** | < https://www.zaanserfgoed.nl/home/wederopbouwarchitectuur-in-de-zaanstreek/>

- www.hetnieuweinstituut.nl:
 - Jan Hillebrants** | < https://zoeken.hetnieuweinstituut.nl/nl/personen/detail/?q=Jan%20hillebrants&page=1 >
- www.google.nl:
 - Luchtfoto's Google Earth** | < https://www.google.nl/intl/nl/earth/>

Literatuur

- Berg, C. van den, *Bakstenen fabrieksschoorstenen in Zaanstad. Cultuurhistorische inventarisatie*, Zaanstad 2010.
- Berg, C. van den, e.a., *Cultuurhistorische Verkenning Boerejonkerbuurt Zaandam*, Zaanstad 2021.
- Gemeente Zaanstad, *De identiteit van Zaanstad. Linten, dijken en paden*, Zaanstad 2020.
- Dalsem, C. van, 'Loopbaan in de Oost werd bloeiende toiletzeepfabriek', in: *Met Stoom*, nr. 8, 1998.

Bronnen

- 'Nieuw kantoor HILKO', in: *De Typhoon. Dagblad voor de Zaanstreek*, 16 september 1954.
- 'Zeepfabriek HILKO uitgerust met nieuwe Mazzoni machine', in: *De Typhoon*, 29 mei 1957.
- 'Zeepfabriek HILKO bestaat 40 jaar', in: *De Typhoon*, 23 juni 1962.

- 'Zeepfabriek HILKO overleefde tal van concurrenten', in: *De Typhoon*, 24 januari 1966.
- 'Hilko stopt 1,5 miljoen in forse uitbreiding', in: *De Typhoon*, 28 januari 1968.
- 'Bezoek aan de HILKO zeepfabriek', in: *De Zaanlander*, 2 september 1985.
- 'Directeur Hillebrants: Croda goede partner', in: *De Typhoon*, 31 december 1987.
- 'Zaandamse zeepfabriek HILKO staat nu te koop', in: *Noord - Hollands Dagblad*, 4 januari 1996.
- 'Hilko moet weer een gezond bedrijf worden', in: *De Zaanstreek*, 10 mei 1997.

Colofon

Project

Bouw- en cultuurhistorische verkenning & waardestelling Oostzijde 367, 375 en 388 te Zaandam
Datum: 13 april 2023 (definitieve versie).

Opdrachtgever

De Zaanwerf II C.V.
Ptolomaeuslaan 80
3528 BP UTRECHT
Contactpersoon: Steven Hupkens (AM)

Onderzoek uitgevoerd door:

Erfgoedvisie | Lucia van der Horst
Croeselaan 164
3521 CG Utrecht
+31 (0) 645150889
lucia@erfgoedvisie.nl
www.erfgoedvisie.nl

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/
of openbaar gemaakt worden door middel van druk,
fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook,
zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van
Erfgoedvisie | Lucia van der Horst.

