



Hilko Kogerveldwijk, Zaandam, Zaanstad

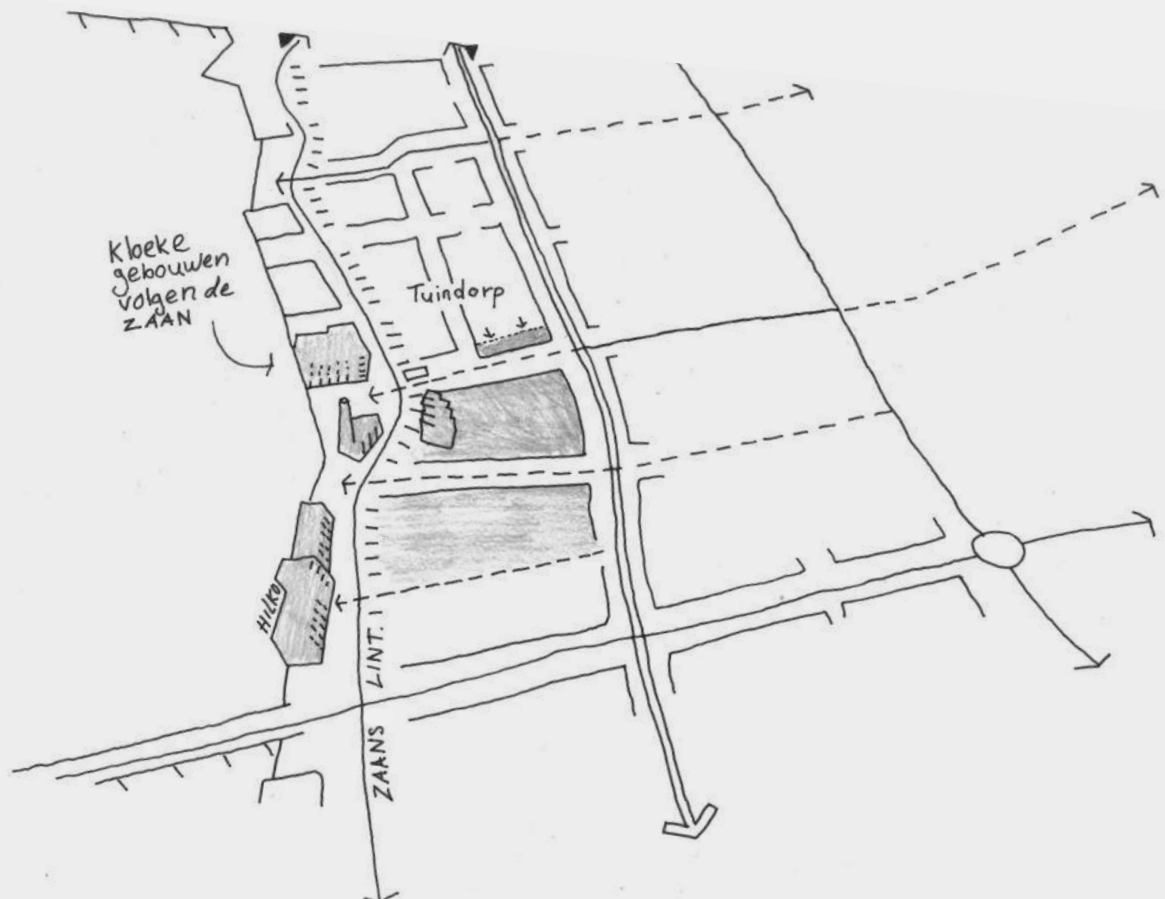
Beeldkwaliteitsplan
November 2025

Ziegler | Branderhorst

Context

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor HILKO Kogerveldwijk. Het bedrijfsgebied langs de Zaan in de Boerejonkerbuurt wordt getransformeerd naar een woon-werkgebied. Het project HILKO van de Zaanwerf II CV maakt deel uit van deze transformatieopgave. Er is weinig stedenbouwkundige samenhang in dit deel van de Boerejonkerbuurt. De bestaande kwaliteiten kennen namelijk verschillende sferen; de kleinschalige bebouwing van het lange lint aan de Oostzijde, het tuindorp ten noorden en de grote fabrieksachtige volumes aan de Zaanzijde. De Boerejonkerbuurt ten oosten van het lint is volop in ontwikkeling, in de toekomst zullen hier diverse woningbouwontwikkelingen plaatsvinden.

Het gebied is onderdeel van het Perspectief Kogerveldwijk 2040, opgesteld door de gemeente Zaanstad. Het perspectief heeft als doel om de relatie met de Zaan te versterken. Dit uit zich in een ladderstructuur op de Boerejonkerbuurt. Vervolgens is er een Ruimtelijke Programma van Eisen (RPVE) opgesteld met een bijbehorend stedenbouwkundig schema voor het plangebied van de Zaanwerf (4A). Dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het RPVE.



Schets van de context en lange lijnen, in grijs ontwikkelvelden 4A en 4C



Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de ontwikkelvelden 4A

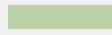
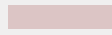
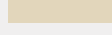
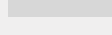


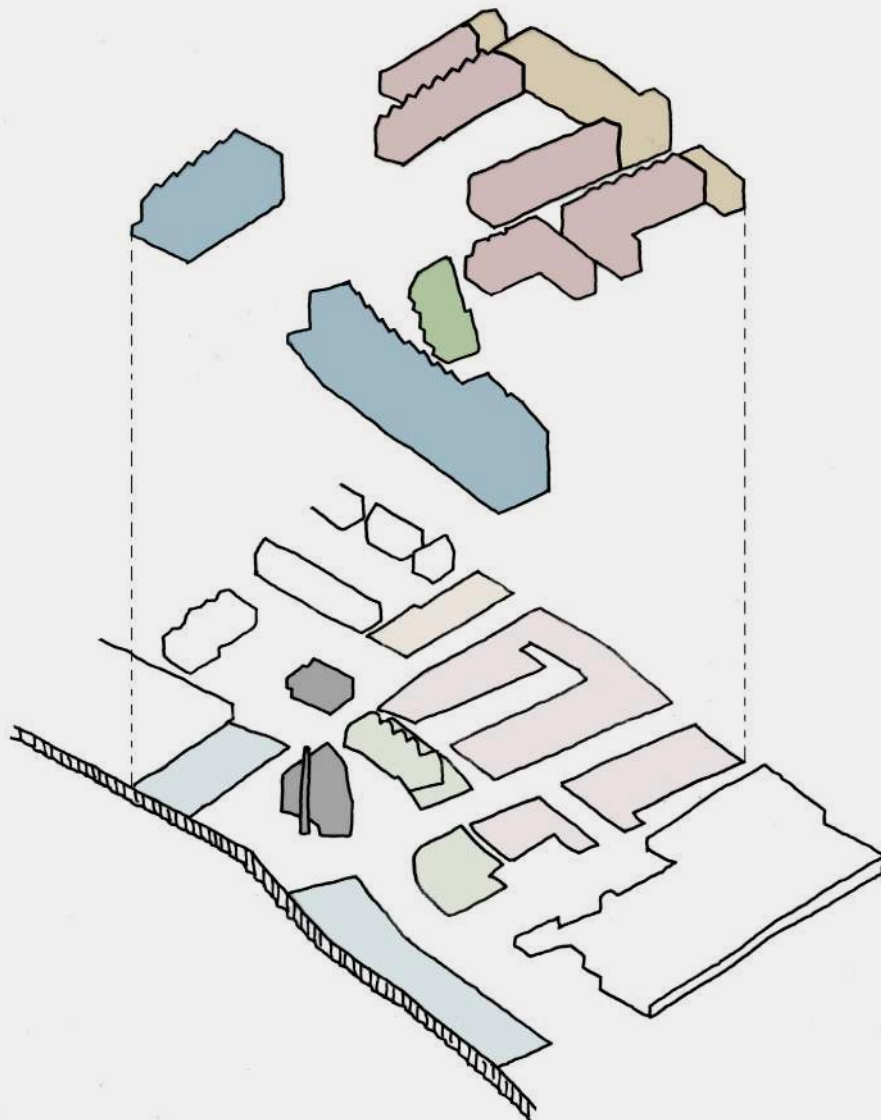
Stedenbouwkundige verbeelding RPVE

Vijf karakteristieken

Aansluiten op de context

Om HILKO goed te laten landen in zijn context vraagt het plan om een specifieke beeldkwaliteit. Het gebied is te verdelen in vijf karakteristieken die alle verder bouwen op de lange lijnen en straten waaraan de gebouwen komen te staan:

-  1. Kloeke volumes aan de Zaan
-  2. Zaanse lintbebouwing
-  3. Zaanse Mix
-  4. Tuindorp
-  5. Karakterstieke bebouwing behouden





Kloeke volumes aan de Zaan



Hilko Zeepfabriek, met cultuurhistorische waarde



Zaanse lintbebouwing: Zaanse huisjes aan de Oostzijde



Historische foto van de fabriek



Woningen aan de Hondemanstraat met 'Delfts stoepje'.



Woningen aan het Jonkerplantsoen

Het schema uit het RPVE

Dit stedenbouwkundige schema staat in het RPVE. De diverse woningtypes zijn benoemd en onderverdeeld binnen de vijf karakteristieken; 'Kloeker volumes aan de Zaan', 'Zaanse lintbebouwing', 'Zaanse mix', 'Tuindorp', en de te behouden 'Karakteristieke bebouwing'. Deze karakteristieken zijn contextueel bepaald, de beeldkwaliteitseisen sluiten hiermee goed aan op de bestaande context. De uitstraling van de toekomstige nieuwbouw aan het Jufferplantsoen en Paltrok is meegewogen in de beeldkwaliteit.

Vanuit duurzaamheidsprincipes is de ambitie om de woningen binnen het FLOW houtbouw concept van BAM te bouwen.

Algemeen

Buiten de vijf deelgebieden dient er ook aandacht te worden besteed aan de nutsvoorzieningen. Deze dienen te worden opgenomen in de tuilmuren of inpandig te worden opgelost, zodat ze niet voor verrommeling in de openbare ruimte zorgen.





1. Kloeke volumes aan de Zaan

Pakhuis, zeepfabriek en fabriekcomplex

Korrelgrootte

De gebouwen aan de Zaan vormen een samengesteld volume van appartementen en herenhuizen met een eenduidige uitstraling die refereren aan fabriekscomplexen, kenmerkend voor gebouwen aan de Zaan. Historisch gezien hebben de fabrieken een onderscheidende architectuur ten opzichte van elkaar. Complexen aan de Zaan dienen hun eigen architectonische uitstraling te hebben.

Dakvorm

De dakvorm maakt het fabrieksachtige silhouet en bindt de individuele herenhuizen samen. Er zijn minimale uitkragingen van goot of dakrand, de gevel domineert het beeld.

Gevel

Het gebouw is alzijdig en heeft net zoveel uitstraling aan de Zaan als aan de Oostzijde. Koppen zijn beeldbepalend. Extra aandacht wordt gevraagd voor de beeldbepalende kopgevel aan de Willem Alexanderbrug. De gevel heeft een industriële uitstraling met een sterk repetitief karakter, grote raampartijen en kenmerkende industriële roedeverdeling.

Materiaal en kleurstelling

Inspiratie kan worden opgedaan bij het naastgelegen gebouw de Zeepziederij van HILKO. Zoals het gebruik van een zichtbaar skelet met een invulling van metselwerk en raampartijen. Metselwerk kan vervangen worden door minerale steenstrips, mits de details goed zijn uitgewerkt.

Plint

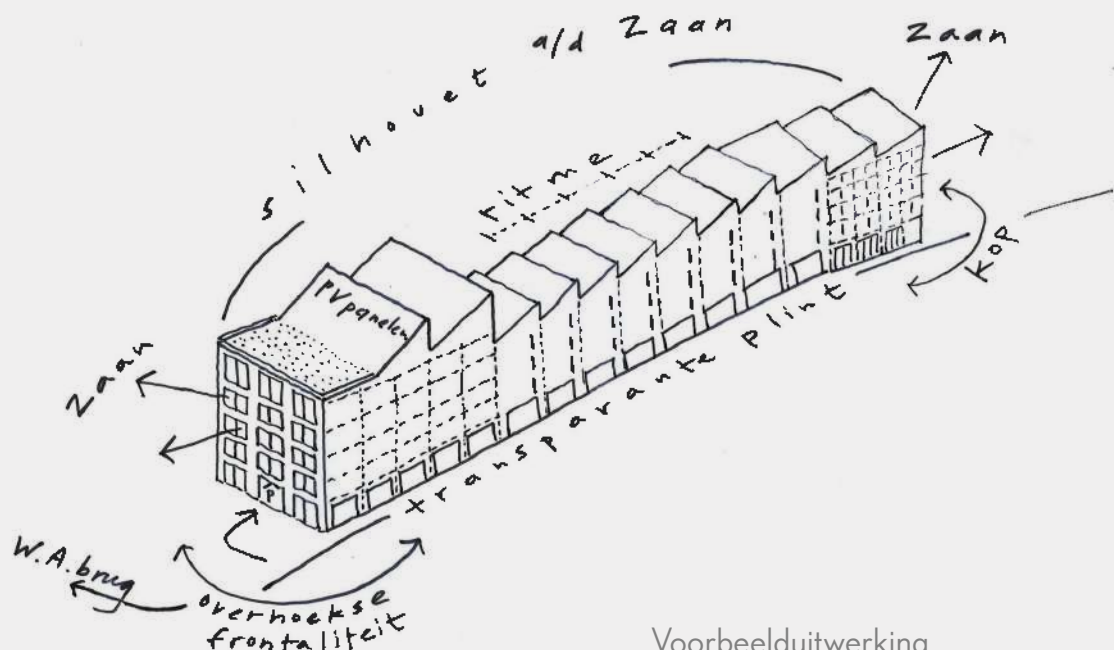
De gebouwen staan met hun voeten op de grond, met een levendige hoge plint. Bergingen en parkeergarages zijn uit het zicht.

Uitstekende delen

Aan de Oostzijde zijn geen uitkragende delen toegestaan zoals balkons of erkers.

Overgang openbaar privé

Gebouwen staan strak aan de stoep. De voordeur mag terugliggend zijn, deze is onderdeel van een groter kozijn refererend aan de industriële maatvoering.



Voorbeelduitwerking



Silhouette door dakvorm
(Kadewoningen Bergpoortstraat, Deventer)



Zichtbaarframe met metselwerk
(Oostenburg, Amsterdam)



Zeepziederij van HILKO



Repetitief karakter
(Kadewoningen Frankhuis, Zwolle)



Te schrale plasticiteit, meer royale plint
(Kade Noord, Alblasserdam)



Te kleine korrel met te veel diversiteit
(De Roze Hallen, Amsterdam)

2. Zaanse lintbebouwing

Voortzetten van het lint

Korrelgrootte

Het lint de Oostzijde wordt aan de andere kant van de fabrieksvolumes aan de Zaan gekenmerkt met de individuele Zaanse huisjes. De woningen staan 'inverdan' en vormen net als verderop aan het lint in een serie van minimaal vier gelijke woningen.

Dakvorm

De kap staat haaks op de straat en de woningen kennen een lage gootlijn. Het dorpse karakter wordt hiermee gewaarborgd. Een mansardekap zorgt voor een kenmerkend silhouet en een bruikbare derde etage. Deze mansardekap is een uitzondering op het bouwconcept FLOW van BAM en dient daarmee verder te worden onderzocht en uitgewerkt in de vervolgfase door de architect.

Gevel

De gevel is rijkelijk gedecoreerd. De dakrand is duidelijk herkenbaar en leesbaar in de gevel. De woningen staan inverdan en hebben raampartijen die overhoeks kijken. De noordelijke hoekwoning introduceert een

nieuwe straat en verdient daardoor bijzondere aandacht, de tuinmuur is onderdeel van de architectuur.

Materiaal en kleurstelling

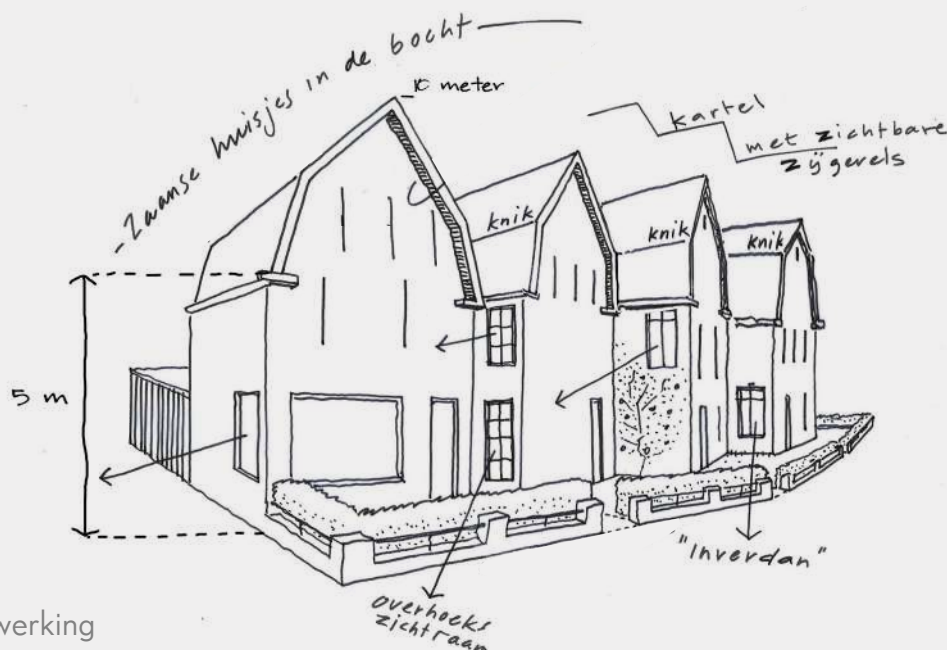
Inspiratie kan worden opgedaan door de typische Zaanse huisjes, waarbij hout en metselwerk een belangrijke rol spelen. Geen kopie, maar een hedendaagse vertaling is het uitgangspunt.

Uitstekende delen

Niet van toepassing.

Overgang openbaar prive

Vier van de vijf woningen hebben een korte voortuin waarbij een gezamenlijke ligusterhaag aan de straat voorwaardelijk is voor een groene uitstraling. De erfscheiding tussen de hoekwoning en de rijwoning is onderdeel van de architectuur. De erfscheiding is van hoogwaardige kwaliteit, zoals een gemetselde tuinmuur of een potdekselhouten schutting.



Voorbeelduitwerking



Huidige Zaanse Huisjes aan de Oostzijde



Geschakelde Zaanse huisjes verderop aan de Oostzijde



Huidige Zaanse Huisjes aan de Oostzijde



Inverdan staande Zaanse Huisjes aan de Oostzijde



Te veel diversiteit qua beeldkwaliteit
(Zaanseoever, Zaandam)



Te veel diversiteit qua kapvorm en beeldkwaliteit
(Wisselspoor, Utrecht)

3. Zaanse mix

Grondgebonden woningen

Korrelgrootte

De rijwoningen en hoekblokken hebben ieder een herkenbare korrel. De individuele rijwoningen vormen samen een eenduidig geheel dat door de ritmiek van de dakvorm of plasticiteit in de gevel is te herkennen.

Dakvorm

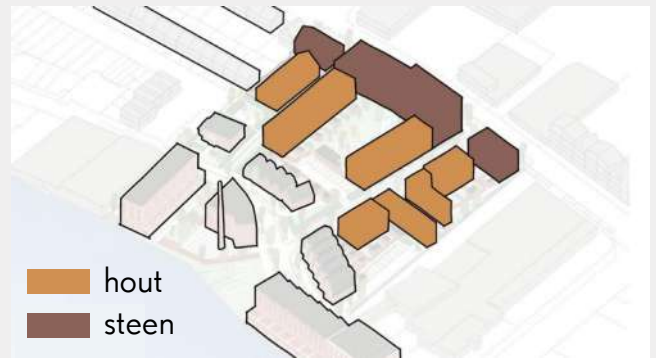
Bij de rijwoningen (type A) voegen de dakvormen de individuele herenhuizen samen, bijvoorbeeld door een ritmische opstelling van dakkappen of gevelopeningen langs de gevel. De hoekblokken (type B) omlijst de type A woningen als zijnde een boekensteun.

Gevel

De plasticiteit van de gevel benadrukt de verticaliteit, waardoor de individuele huizen gemakkelijk te herkennen zijn. De hoekblokken hebben gevelopeningen die op de kop georiënteerd zijn richting de nieuwe straat. Deze koppen verdienen extra aandacht, omdat ze een uitzondering vormen in het straatbeeld.

Uitstekende delen

Balkons en erkers zijn niet toegestaan.



Materiaal en kleurstelling

Uitstraling van metselwerk voor de woningen langs de Cornelis van Uitgeeststraat. Uitstraling van hout voor de woningen in het binnengebied. De kleurstelling van de houten gevelbekleding refereert aan het kleurenpalet van de Zaanse Houtbouw. Er dient gestreefd te worden naar het gebruik van zoveel mogelijk natuurlijke materialen. Het gebruik van houten latten wordt aanbevolen. De latten zijn verticaal toegepast en zorgvuldig gedetailleerd.

Overgang openbaar privé

Gebouwen hebben een regentuin bij de voorgevel van zo'n 2 meter. Bij de voordeur is ruimte voor plantenspotten en een fiets. De voordeur mag terugliggend zijn en mag onderdeel zijn van een groter kozijn. De erfscheiding tussen de hoekwoning en de rijwoning is onderdeel van de architectuur. Deze is van hoogwaardige kwaliteit, zoals een gemetselde tuinmuur of een potdekselhouten schutting.



Voorbeelduitwerking



Houten verticale latten
(de Houten Kop, Rotterdam)



Regentuin langs de gevel
(Amsterlwijck, Amsterdam)



Individuele woningen herkenbaar in de serie
(Zangvogel, Vlaardingen)



Berging onderdeel van de erfafscheiding zoals
gepotdekselde houten schutting



Ritme van openingen in lattengevel
(Hortus Ludi, Nijmegen)



Geen samenhang in dakvormen
(Kokoni One, Berlijn)

4.1 Tuindorp

Het doorzetten van de C. van Uitgeeststraat

Korrelgrootte

De woningen langs de C. van Uitgeeststraat passen qua beeldkwaliteit bij het tuindorp. De individuele woningen vormen een eenduidig geheel en ritmische plasticiteit in de gevels is duidelijk herkenbaar. Het silhouet is identiek aan dat van de noordelijke woningen van het tuindorp: met een gelijke goothoogte, een gelijkwaardige hellingshoek en gelijkwaardige hoogte van de kap.

Dakvorm

Een langs zadeldak wordt voorgeschreven, dat aansluit bij de rijwoningen in het tuindorp.

Gevel

De plasticiteit van de gevel benadrukt de verticaliteit waardoor de individuele huizen herkenbaar zijn. Het gevelbeeld heeft een repetitief en eenduidig karakter en hoeft niet verdeeld te worden in plint, midden en kroon. De kopwoning/zijgevel vormen een belangrijk gezicht aan de hoofdstraat, waar de ramen een gezicht vormen naar de straat.

Materiaal en kleurstelling

Er dient gestreefd te worden naar het gebruik van zoveel mogelijk natuurlijke materialen. Het gebruik van bruin- en roodgenuanceerd metselwerk voor aansluiting aan het tuindorp; of verticale houten latten voor aansluiting aan andere bebouwing aan de straat wordt aanbevolen.

Uitstekende delen

Balkons of erkers zijn niet toegestaan.

Overgang openbaar privé

Gebouwen hebben een ondiepe voortuin van 1.5m. De erfscheiding tussen de hoekwoning en de rijwoning is een onderdeel van de architectuur. Deze is van hoogwaardige kwaliteit, zoals een gemetselde tuinmuur of een potdekselhouten schutting.



Voorbeelduitwerking



Voortbouwen op de goot en nokhoogte van de huidige rijwoningen aan het Jonkerplantsoen



Voortbouwen op de goot en nokhoogte van de huidige rijwoningen aan de Hondemanstraat



Metselwerk met bruine/rode baksteen



Verticaal blank houten latten (Hortus Ludi, Nijmegen)



De koppen hebben een gezicht aan de hoofdstraat (Zangvogel, Vlaardingse)



Te veel horizontaliteit in de gevel, onwenselijke kleurstelling

4.2 Tuindorp

Appartementenblok aan de Cornelis van Uitgeeststraat

Korrelgrootte

Het appartementengebouw aan de Cornelis van Uitgeeststraat vormt één geheel met dezelfde architecturale uitstraling.

Dakvorm

Een plat dak wordt voorgeschreven.

Gevel

De plasticiteit van de gevel benadrukt de verticaliteit, waardoor de individuele appartementen herkenbaar zijn. Het gevelbeeld heeft een repetitief en eenduidig karakter. Deze koppen verdienen extra aandacht, omdat het een uitzondering is in het straatbeeld.

Materiaal en kleurstelling

Er dient gestreefd te worden naar het gebruik van zoveel mogelijk natuurlijke materialen. Het gebruik van bruin- en roodgenuanceerd metselwerk wordt aanbevolen.

Plint

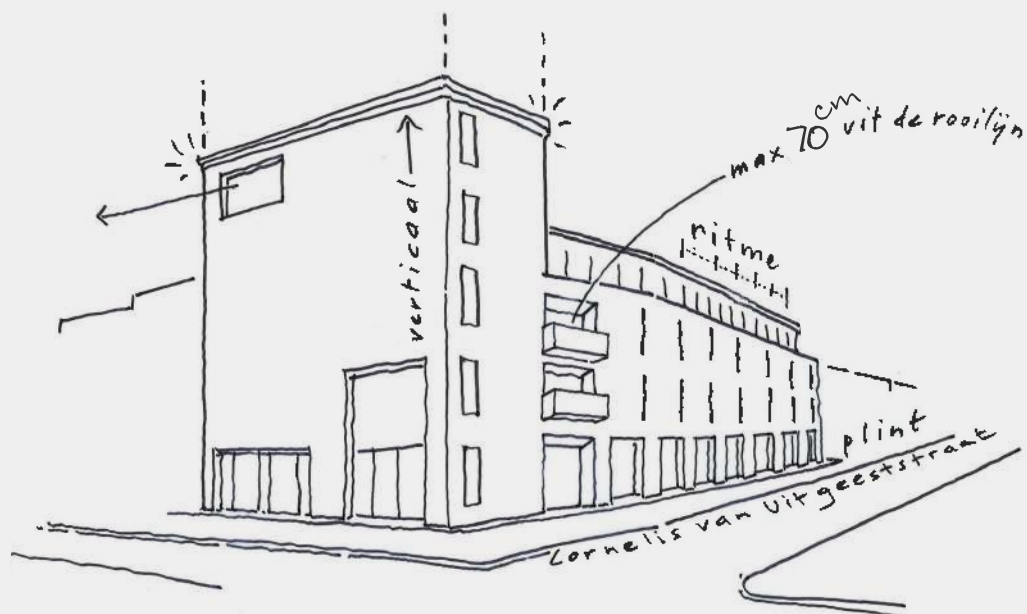
De gebouwen staan met hun voeten stevig op de grond. De entree is royaal en uitnodigend. Tuinen of loggia's zijn niet toegestaan op de begane grond aan de voorzijde, om verommeling te voorkomen.

Uitstekende delen

De buitenruimte is zoveel mogelijk inpandig opgelost. Balkons of erkers zijn toegestaan, mits ze maximaal 70 centimeter van de rooilijn uitkragen.

Overgang openbaar privé

Het gebouw staat strak aan de stoep. Het hoogteverschil tussen de straat en het hof dient inpandig te worden opgelost en niet in de openbare ruimte.



Voorbeelduitwerking



Gebruik van bruin/rood genuanceerd metselwerk



Setback op de bovenste verdieping en extra hoogte op de kappen (Lommerijk, Amsterdam)



Uitnodigende royale entree (Willemspoort, 's-Hertogenbosch)



Ritmiek van gevel



Meer ritmiek en doorlopende structuren in de gevel



Geen individuele pandjes, meer samenhang in kleurstelling

5. Karakteristieke bebouwing behouden

Zeepziederij en kantoorgebouw aan de Oostzijde

Het uitgangspunt bij transformatie is behoud van de karakteristieke gevelindeling en materialisering.

HILKO Kantoorgebouw (1955)

Het gebouw wordt getransformeerd naar een collectief woongebouw met een collectieve tuin. We verwijzen voor de beeldkwaliteit naar het verleden. Het kantoorgebouw uit 1955 is de eerste naoorlogse uitbreiding van de zeepfabriek. Het pand is iets terug gelegen ten opzichte van de straat, waardoor het een ruim 'voorplein' heeft. De oorspronkelijke structuur is vrijwel intact gebleven. De gevels van het gebouw zijn opgetrokken in gele baksteen in wildverband boven een plint in roodbruin metselwerk. De daken zijn voorzien van een houten dakgoot met overstek, ondersteund door houten gootklossen. Voor de hoofdentree bevindt zich de oorspronkelijke natuurstenen bordestrap. 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. Tegen de zuidgevel van het kantoorgebouw aan bevindt zich een erfafscheiding naar het eigen terrein van HILKO. Het bestaat uit vier gemetselde pijlers met een natuurstenen afdekking aan de bovenzijde.

HILKO Fabrieksschoorsteen (1959)

De schoorsteen dient als beeldbepalend bouwwerk te worden behouden. De schoorsteen is opgetrokken uit rode baksteen en is aan de onderzijde voorzien van een bredere metselwerk sokkel waarin een klein,

met metselwerk omkaderd inspectieluik is aangebracht. De schoorsteen wordt hoog gewaardeerd vanwege haar bakenfunctie; 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 aangewezen tot gemeentelijk monument.

HILKO Zeepziederij (1960 - 1977)

De Zeepziederij wordt een vrijstaand gebouw. Het is het meest karakteristieke gebouw van deze ontwikkeling. De Zeepziederij uit 1960 en de latere uitbreiding vormen samen een soort trapeziumvormig grondplan. Het gebouw telt twee bouwlagen onder een plat dak van bimsbetonplaten. Het aanzicht wordt bepaald door de vloerbanden en pijlers van de betonconstructie, muurvlakken in rode baksteen in kettingverband en hoge stalen ramen met roedeverdeling. De voorgevel is over de gehele breedte voorzien van twee 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 gevels. In de noordgevel bevindt zich nog de oorspronkelijke stalen entreepartij op de begane grond. De raampartijen in vrijwel alle gevels van de Zeepziederij verkeren helaas in slechte staat.



De zeepziederij incl. uitbreiding



Sokkel van de fabrieksschoorsteen



Oorspronkelijke situatie van het hekwerk naar het achterterrein van HILKO



Noord- en westgevel an de zeepziederij



Huidige situatie van het hekwerk naar het achterterrein van HILKO



Het kantoorgebouw foto uit 1966



Zeepziederij



Het kantoorgebouw in 2023

