

Groenblauw dak op iconische Kauwgomballenfabriek

De vijf gebouwen van de voormalige Kauwgomballenfabriek in Amsterdam ondergaan de komende jaren een metamorfose. Het gebouw KBF Warehouse, de voormalige productiehal van de Kauwgomballenfabriek, wordt als eerste getransformeerd. Op deze historische plek waar ooit kauwgom van de band rolde, ontstaat nu zo'n extra 8000 m² kantoorruimte waar verleden, heden en toekomst samenkomen. KBF Warehouse is daartoe opgetopt met meerdere bouwlagen, inclusief balkons die geïnspireerd zijn op de zadeldaken, en voorzien van een multifunctioneel groen-blauw-geel-rood dak.

Tekst: Nolanda Klunder

Beeld: Daktec / NEXT architects

De Amsterdamse Kauwgomballenfabriek (KBF) is in 1948 opgericht door de broers Jules en Robert Markus. In hun bedrijf Maple Leaf maakten ze 'chewing gum' die Nederland leerde kennen dankzij de Canadese bevrijders. In 1956 betrok de kauwgomballenproducent een nieuwbouwpand aan de Paul van Vlissingenstraat. Ruim 45 jaar lang werden op dit fabriekscomplex, gelegen in de driehoek van Paul van

Vlissingenstraat, Daniël Goedkoopstraat en Abram Dudok van Heelstraat verschillende soorten kauwgom geproduceerd, zoals Bubblegum, Donald Duck-kauwgom en Sportlife.

In 2003 kwam het complex leeg te staan. Het werd in 2007 gekocht door Lingotto, dat het in 2018 verkocht aan de huidige eigenaren Tristan Capital Partners en Timeless Investments. Sinds 2008 fungeert de Kauwgomballenfabriek als een bedrijvencomplex dat bestaat uit vijf historische gebouwen uit de jaren '50, '70 en '80 die de komende jaren verder worden



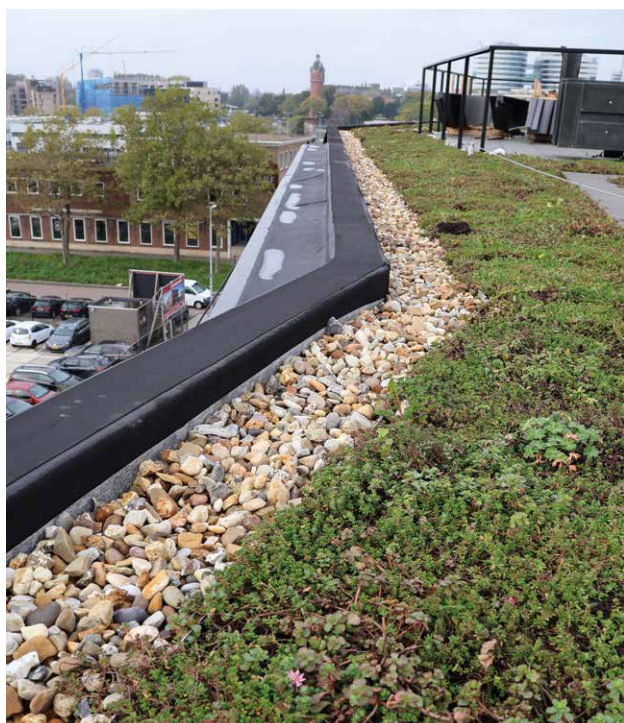


uitgebreid. Deze gebouwen worden aangeduid als KBF Factory, KBF Warehouse, KBF Head Quarter, KBF Workshop en KBF Lab.

KBF Warehouse is oorspronkelijk een stenen productiehal voorzien van een rij zadeldaken en een driehoekig bijgebouw, waarin ooit de bedrijfskantine gehuisvest was. Het gebouw wordt nu getransformeerd tot 8000 m² bedrijfsruimte voor verschillende ondernemers ("Kantoorruimte waar je blijft plakken!" luidt de toepasselijke slogan) verdeeld over zes bouwlagen, plus ruimte voor horeca in het driehoekige bijgebouw. De oorspronkelijke productiehal wordt daartoe uitgebreid met drie bouwlagen aan de ene zijde, en vijf aan de andere zijde. Daarbovenop wordt een waterbufferend groendak (retentiedak) aangelegd, voorzien van zonnepanelen en een dakterras. Op het driehoekige gebouw wordt een sedumdak geplaatst.

ESTHETIEK

Met het oog op de geschiedenis en het industriële karakter van KBF Warehouse is bij de transformatie gekozen voor materialen als staal, hout en glas. De toegevoegde bouwlagen hebben uitkragende balkons die geïnspireerd zijn op de daken van de



voormalige productiehal. Marijn Schenk, Architect en Partner bij NEXT architects, licht toe: "We hebben de driehoekige vorm van de daken 90 graden gedraaid en horizontaal in plaats van verticaal geplaatst. De punten van de balkons maken exact dezelfde hoek als de daken eronder. Zo keren de kenmerkende zadeldaken terug in de optopping." De onderzijde van de balkons is van hout. Omdat er in het gebied weinig groen op het maaiveld is, is ervoor gekozen om groene daken aan te leggen op de extra verdiepingen en op het driehoekige bijgebouw. Sjors Wessels, Area Sales Manager Sempergreen, licht toe: "De sedummixmat bevat een mix van sedumsorten, waardoor er een stabiel beeld door het jaar heen is. In de bloeitijd is er een mooi kleurenpalet van roze, gele, en witte bloemetjes. Dat levert een mooi uitzicht voor de omringende hoogbouw op." Verder wordt er gevelgroen aan het gebouw toegevoegd: klimplanten zullen groeien langs draadspanners tussen de bouwlagen. De balkons zijn uitgerust met ingebouwde plantenbakken langs de randen. Schenk: "Het groen zal een soort filter zijn, maar niet helemaal dicht groeien. Zo blijft de transparantie van de glazen gevel intact." Om deze transparantie te waarborgen, worden de balkons voorzien van een omheining van roestvrijstaal gaas.

TECHNIEK

Om de productiehal te kunnen optoppen, is hij vrijwel geheel gesloopt. "Alleen de gevels zijn blijven staan", vertelt Schenk. "Er is een nieuwe fundering aangebracht en daarop een geheel nieuw gebouw geplaatst binnen de originele wanden. Op twee hoeken, daar waar geen extra bouwlagen zijn toegevoegd, kon het oorspronkelijke zadeldak behouden blijven. De overige zadeldaken zijn afgebroken om later weer herbouwd te worden." Bovenop de toegevoegde verdiepingen is een retentiedak van in totaal 620 m² aangebracht. Daarbovenop is 421 m² sedum geplaatst met zonnepanelen, plus een terras van 198 m². Pieter Riezebos, directeur-eigenaar van Dakdekkersbedrijf Daktec, licht toe: "De onderlaag is 3 mm bitumen van IKO. Daarbovenop kwam een FM approved PIR-isolatieplaat van Kingspan, volledig verlijmd. De toplaag is Resitrix SKW Full bond van Carlisle. Deze bevat geen weekmakers, is volledig niet-toxisch en wortelwerend. De toplaag is volledig verkleefd." Gert Stokkers, accountmanager Daktec Bewust Groen, vult aan: "Over dit pakket heen kwam een beschermdoek, met daarop de retentiekragen van 85 mm hoog. Het dak heeft daarmee een maximale wateropslag van 80 liter per m². Daaroverheen kwam een tweede beschermdoek vanwege het substraat, en



daarop 5 cm substraat en de sedummixmat van Sempergreen. Het water in de retentiekragen wordt vertraagd afgevoerd naar het riool, zodat het riolsysteem niet overbelast wordt en de kans op wateroverlast aanzienlijk vermindert. Op een deel van de retentiekragen is geen groen, maar een terras aangelegd, met 198 m² tegels, van 50x50x5 cm. Aan de randen van het dak is grind toegepast als vegetatievrije zone. Met het oog op het onderhoud van het groendak en de zonnepanelen hebben we permanente valbeveiliging van Protect aangebracht.”

DUURZAAMHEID

Riezebos: “Zowel de EPDM-toplaag als de PIR-isolatie zijn recyclebaar. De Resitrix-toplaag heeft een bewezen levensduur van meer dan 50 jaar. Materialen die zo lang meegaan, zijn de meest duurzame keus.” Het groen op het dak wordt bevochtigd door hemelwater, ook tijdens langdurige droge perioden, dankzij de onderliggende kratten. Overtollig regenwater wordt vertraagd afgevoerd om piekbelasting van het riool te voorkomen (zoals ook verplicht is in de hemelwaterverordening van Amsterdam). Groendaken hebben een positief effect op de omgevingstemperatuur, op de temperatuur in het pand én op de biodiversiteit in de omgeving. Wessels: “De sedummixmat bestaat uit 6 tot 8 soorten sedumplantjes. Dit sortiment gedijt goed op daken en biedt verschillende bloeiperiodes. Dat trekt bijen en vlinders aan, zodat het zowel visueel aantrekkelijk als functioneel is voor de biodiversiteit.”

SAMENWERKING

Over de aanleg van de groendaken vertelt Riezebos: “De samenwerking was erg prettig. Er was een voortgaand proces van overleg en afstemming tussen Heilijgers, Sempergreen, Daktec en Daktec Bewust Groen. Heilijgers heeft bijvoorbeeld een kraan, die wij in overleg konden gebruiken als we die nodig hadden. Met Sempergreen sparden we over wat er op het dak moest komen.” Stokkers vult aan: “Ook voor de zonnepanelen hebben we zorgvuldig afgestemd over het tijdsplan en het legplan.” Riezebos: “In het algemeen, en ook hier, overleggen we zo vroeg mogelijk met de architect over draagkracht, de keuze voor het dakpakket en bepaling van het afschot.”

VEILIG WERKEN

Een gedeelte van KBF Warehouse dat niet opgetopt werd, was tijdens de bouw van de extra bouwlagen al in gebruik als kantoorruimte. Schenk: “In verband met de veiligheid van die werknemers mocht de kraan uiteraard geen materialen over dat gedeelte heen tillen.” Wat betreft de werkzaamheden bij de daken vertelt Riezebos: “Heilijgers en wijzelf hebben veilig werken zeer hoog in het vaandel staan. Alles ging zorgvuldig conform de regels. Wie zich niet aan de veiligheidsregels hield, ook bij relatief kleine zaken als even geen helm op, werd direct aangesproken, zagen we. Bij de werkzaamheden op het dak was er eerst tijdelijke valbeveiliging. Later kon men zich verankeren aan de permanente valbeveiliging.”

BETROKKEN PARTIJEN

Project:	KBF Warehouse
Locatie:	Daniel Goedkoopstraat 14, 1096 BK Amsterdam
Eigenaar:	Tristan Capital Partners en Timeless Investments
Projectontwikkelaar:	NEOO
Architect:	NEXT architects
Aannemer:	Heilijgers
Leveranciers:	Sempergreen (complete groendaksystemen), Carlisle (EPDM-toplaag), Kingspan Insulation (isolatie), IKO (bitumen onderlaag)
Dakdekker:	Daktec BV
Dakhovenier:	Daktec Bewust Groen

Dit artikel kunt u lezen op www.dakweb.nl