

Nieuw leven voor EDAH-terrein

In 1993 werd de omleiding van de Zuid-Willemsvaart naar de oostkant van Helmond voltooid. De oude Zuid-Willemsvaart, die het stadscentrum in tweeën deelt, werd zonder de beroepsvaart een stuk rustiger. Het werd nog stiller toen supermarktketen EDAH na verkoop van alle winkels in 2007 de deuren sloot van het hoofdkantoor aan de Kanaaldijk. Daar is nu verandering in gekomen.

Tekst: Tjerk van Duinen

In november is op het EDAH-terrein project Oranjekade tot een goed einde gebracht. Hier bouwde BanBouw voor Rezidenz Development vijftien woonblokken met in totaal 247 koop- en huurappartementen en 22 grondgebonden woningen op een verhoogde parkeergarage. De gebouwen worden verbonden door een daklandschap van bijna 10.000 m², ontworpen door Burobol en opgetuigd door Du Pré Groenprojecten. De nieuwbouw maakt deel uit van het plan om het gebied binnen de Kanaaldijk NO, de Waardstraat, de Torenstraat en Oosteinde te revitaliseren. Rond de watertoren komt een parkje waar het beekje de Oude Aa, dat weer naar bovengemaal wordt, doorheen meandert.

Oranjekade kent een grote diversiteit aan woongebouwen. De vijftien blokken zijn ontworpen door de bureaus Kohl Christoph Kohl Stadtplaner Architekten en architecten|en|en, waarbij beider ontwerpen door elkaar verspreid over het terrein liggen.

“De bedoeling was een afwisselend gebied te creëren met moderne woongebouwen en pakhuisarchitectuur”, vertelt Martijn van Oorschot, projectleider voor BanBouw. “Pakhuizen kenmerken zich vaak door verschillende jaargangen. Dat zie je hier ook terug, bijvoorbeeld door een optopping in een andere stijl, hoog-laag verschillen of wisseling in gevelstijl of kozijnkleur. Eén monumentale EDAH-gevel aan de Kanaaldijk is blijven staan; daarboven prijkt nu een expressieve opbouw van EnEn. Het resultaat is dat je geen eenheidsworst krijgt. Door het geheel op de parkeergarage te tillen, ontstaat een levendige daktuin met prachtige straatjes en pleintjes. Paviljoen Oranje, waarin monumentale spanten uit een EDAH-gebouw, is onderdeel van de daktuin.”

TECHNIEK

Constructie

Na de sloop van alle EDAH-panden heeft BanBouw een geheel nieuwe fundering aangelegd. Deze is opgebouwd uit



^ Een nieuwe, gevarieerde woonbuurt vlak bij het centrum van Helmond, met een aantrekkelijke daktuin voor sociale interactie. (Foto: Zoontjens)



^ *Vogelvluchtimpresie; links aan de Kanaaldijk NO de monumentale EDAH-gevel met daarboven de expressieve opbouw. (Beeld: architectuurproducties)*

een paalfundering met daarop een prefab constructie van kolommen, balken en kanaalplaten met een constructieve druklaag. “Voldoende zwaar uitgevoerd om gebouwen en daktuin te dragen”, vult Van Oorschot aan. “We wisten uiteraard wat erop zou komen en de tuin is een belangrijk onderdeel, het bepaalt mede de hoge kwaliteit van het plan. Een corridor op maaiveldniveau doorsnijdt Oranjekade en verbindt de wijk De Waard met het kanaal. De parkeergarage bestaat dan ook uit twee delen: aan de noordzijde een gesloten garage met mechanische afzuiging en daarop een volledig dichte daktuin; aan de zuidkant een kleinere, natuurlijk geventileerde garage met twee grote sparingen. Hierin staan bomen in de volle grond die door de sparingen uitstijgen. Rondom is de daktuin toegankelijk gemaakt met trappen.”

Waterdichting

Het waterdicht maken van de daktuin ging bepaald niet voorspoedig. BanBouw was in eerste instantie in zee



^ *Strakke overgangen van terrassen naar tuinen en looppaden. (Foto: Zoontjens)*

gegaan met Kimmenade maar die ging in het begin van de uitvoeringsfase failliet. “Geen ideaal uitgangspunt om een groot project over te nemen”, aldus Brian Slotboom van Huijbers Dakbedekkingen. “Je mist het voortraject, door het faillissement is tijd verloren, waardoor er flinke druk op de planning stond en dan hadden we ook nog pech met het weer, dat opvallend lang slecht bleef. Ondanks alle tegenslag is het gelukt en ziet het dak er geweldig uit. We hebben het kelderdek afgewerkt met een tweelaags bitumineus dakbedekkingssysteem, waarvan de eerste laag dakbedekking is aangebracht met warme bitumen, met als toplaag Garantgum 470K14 wortelwerend. Op de gebouwdaken liggen twee lagen Garantgum op 23 cm EPS op afschot met grind als ballast voor de dakbedekking. Ook hebben we permanente valbeveiliging aangebracht.”

Daktuin

De gefaseerde aanleg van de daktuin volgde op een testfase op waterdichtheid die wegens de enorme tijdsdruk niet in elke fase met onder water zetten kon gebeuren. “De recent opgeleverde fase 3 was een zeer grondige visuele inspectie en daar waren wij akkoord mee”, zegt Martijn Verberne, projectleider van Du Pré Groenprojecten. “Eronder ligt een open parkeergarage, dat betekent veel minder risico dan een gesloten garage of een winkelcentrum. De basisuitwerking van het dak is overal hetzelfde. Het bitumen wordt beschermd door filtervliesen, waarop drainageplaten van Nophadrain liggen. Dat zorgt ervoor dat water naar de hemelwaterafvoeren wordt geleid. Bij de woningen liggen terrassen van Dreen[®]NXT tegels, die Zoontjens bijna een halve meter heeft opgetild met hun DNS[®]-dragers; dat geeft in de groene vakken ruimte voor de leeflaag. Hier tegenaan zijn cortenstalen keerwanden geplaatst, die zowel de tegels opsluiten als het substraat van de tuinen. De looppaden zijn ingevuld met klinkers op split. De 29 bomen staan in de hoogste substraatlagen – 80 centimeter – en liggen verspreid over de



^ Terrassen zijn bijna een halve meter opgetild, wat ruimte geeft voor de leeflaag in de groene vakken. (Foto: Zoontjens)

daktuin. Voor de beplanting hebben we het GreentoColour®-concept van Griffioen toegepast, dat een mix bevat van sterke, droogteresistente vaste planten die snel dekken. Ten slotte zijn er een reeks zitelementen met houten afwerking op het dak aangelegd en cortenstalen plantenbakken bij de woningen.”

ESTHETIEK

Oranjekade is integraal onderdeel van een groter plan, dat de achterliggende wijk verbindt met het kanaal en op termijn een groene verbinding legt met het nieuwe Watertorenpark. De zeer gevarieerde architectuur betekent onmiskenbaar een enorme verbetering voor het gebied en daarin is het idee van een verzameling pakhuisen sterk uitgewerkt. Tussen de gebouwen zorgen veel zichtlijnen voor contact met de omgeving. De daktuin zelf heeft BuroBol in contrast met de rechte vormen van de gebouwen ontworpen met vooral veel ronde vormen, die het gebied een speelse aanblik geven. Het is in elk geval een goed uitgangspunt voor de bewoners om er een gezellig verblijfsgebied van te maken.

SAMENWERKING

Het faillissement van Kimmenade betekende een moeizame start voor de partijen die het dak hebben afgewerkt. Dat is nooit bevorderlijk voor een vloeiend verlopende samenwerking, vooral door de grote tijdsdruk die het op de partijen legt. “Dat faillissement heeft denk ik drie maanden vertraging opgeleverd”, schat dakdekker Slotboom. Ginkel heeft dus wel eens in de wachtkamer moeten zitten. Maar de lijntjes zijn gelukkig kort. Laten we concluderen dat er ondanks alle tegenslag, en die was er, een prachtig dak ligt waar we best trots op zijn.” Een conclusie die Verberne kan delen: “De opstart verliep stroefjes, maar toen het eenmaal begon te



^ Impressie van het paviljoen temidden van de pakhuis-architectuur. (Beeld: architectuurproducties)



^ Cortenstalen keerwanden sluiten zowel de tegels op als het substraat van de tuinen. (Foto: Zoontjens)

lopen, konden we snel meters maken. Het is een betrekkelijk eenvoudig ontwerp, met niet te veel diversiteit en vooral heel veel materialen en kuubs aan substraat.”

DUURZAAMHEID

De gebouwen van Oranjekade hebben zonnepanelen op de daken en warmte-koudeopslag (acht bronnen) die de vloerverwarming in de woningen voedt. Een lokale stadsverwarming en -koeling, kun je zeggen. De duurzame bijdrage van de daktuin bestaat uit de toevoeging van ruimte voor biodiversiteit, vermindering van het hitte-eiland-effect en waterberging, waarmee het riool wordt ontlast. Het GreentoColour®-concept is extra duurzaam groen, doordat het met de sterkste inheemse plantensoorten werkt en minder onderhoud vergt.

VEILIGHEID

De veiligheidsvoorzieningen tijdens de bouw waren voor rekening van BanBouw (steigerwerk en planken). Voor de onderhoudsfase zijn de gebouwdaken uitgerust met veiligheidslijnen. De daktuin is waar nodig afgezoomd met witte stalen hekwerken met glazen panelen. ■

ORANJE KADE, HELMOND

Opdrachtgever: Rezidenz Development

Ontwerp: Christoph Kohl Stadtplaner Architekten en architecten|en|en (architectuur), BuroBol (landschap)

Uitvoering: BanBouw

Dakhovenier: Du Pré Groenprojecten

Dakdekkers: Huijbers Dakbedekkingen, Van Hoek Dakbedekkingen

Leveranciers: Soprema (dakbedekking), Kingspan Unidek (isolatie), Nophadrain (drainagematerialen), ASV (lijnbeveiliging), Furns (cortenstalen keerwanden, plantenbakken), Zoontjens (terrastegels op tegeldragers), substraat (Vulkatec), Helmondse bouwmaterialen / MBI (bestrating), Witlox (split), Boomkwekerij Boxtel (bomen, heesters), Griffioen (vaste planten).

Daktuin: 9.700 m², waarvan 2.700 m² terrastegels op tegeldragers, 2.500 m² klinkers, 2.600 m² vaste planten, 1.300 m² sedum, 29 meerstammige bomen.

Dit artikel kunt u lezen op www.dakweb.nl