

Dakpark Rotterdam, een win-, win-, winsituatie

Dubbel ruimtegebruik is uitgangspunt voor ontwikkeling Dakpark Rotterdam

In Rotterdam is een aantal wijken dat traditioneel zeer mager voorzien is van groen. Een voorbeeld daarvan is de wijk Bospolder/Tussendijken. Op deze locatie ontwikkelt de gemeente Rotterdam, in samenwerking met Dura Vermeer Vastgoed en MAB Development, een acht hectare groot dakpark in combinatie met 25.000 m² winkelloppervlak en een groot parkeerdek. Mede gezien het complexe karakter van het project is gekozen voor een publiek-private samenwerking. Vakblad Dak&Gevel Groen praat met Harrie van de Vliet van de gemeente Rotterdam en Wytse Algra van Dura Vermeer Vastgoed.

Auteur: Hein van Iersel

De wijk Bospolder/Tussendijken ligt vlak tegen een wat verouderde en verloederde havenlocatie; havens die voornamelijk werden gebruikt om fruit aan te voeren. Veel van de bedrijven op deze locatie verdwijnen echter naar nieuwe havens, die geschikt zijn voor schepen met een grotere diepgang. Dat zou betekenen dat rangeerterreinen die langs de wijk Bospolder/Tussendijken liggen overbodig worden. Buurtbewoners grepen deze ontwikkelingen aan om meer aandacht te vragen voor het vergroenen van hun wijk. De gemeente had aanvankelijk echter andere plannen en wilde op de locaties commercieel vastgoed ontwikkelen. Harrie van de Vliet: "Wij hebben tien jaar geleden al de eerste haalbaarheidsstudies uitgevoerd met betrekking tot de combinatie vastgoed en groen. Voor ons was toen al snel duidelijk dat een project van deze omvang alleen haalbaar zou zijn als je met kant-en-klare modules kunt werken. Dat bleek mogelijk te zijn. Bouwen is hierdoor een soort reuzen-meccano geworden en gaat ook heel snel." Van de Vliet: "De bouwsom voor het gebouw an sich bedraagt nu 65 miljoen euro. Dat is exclusief additionele kosten die nodig zijn om het gebouw sterk genoeg te maken om een park te dragen. Die kosten alleen bedragen 13 miljoen. Daarboven komen dan nog de kosten voor het park, die 15 miljoen bedragen. Deze laatste twee kostenposten worden gedragen door de gemeente."

PPS

Na de haalbaarheidsstudie in 2000 is het project de markt op gebracht via een publiek-private samenwerking. De gemeente zoekt hierbij naar een partner die kan ontwerpen, bouwen en financieren, maar die ook in staat is het gerealiseerde vastgoed commercieel aan de man te brengen. De partij die de aanbesteding heeft gewonnen is Dura Vermeer Vastgoed in

combinatie met MAB Development. Wytse Algra, projectmanager vastgoed bij Dura Vermeer, verklaart dit aanbestedingssucces uit het feit dat zij als bouwer en ontwikkelaar meteen voor een integrale aanpak hebben gekozen. Algra: "Wij hebben een team samengesteld met daarin alle relevante disciplines, tot een landschapsarchitect aan toe." Algra geeft daarbij overigens meteen aan dat van het oorspronkelijke plan niet al te



Wytse Algra



“Dit is waar groen goed in is”

veel is overgebleven, en hij geeft zelfs eerlijk toe dat het eerste ontwerp vooral stenig van karakter en opzet was, terwijl het uiteindelijke park juist heel groen is.

Algra: “Dat heeft vooral veel te maken met de inbreng van de bewoners. Zij wilden in feite een traditioneel park met bomen en ligweiden.” De bewoners waren - aldus Algra - vaak veel realistischer in hun keuzes dan de gemeente. Als voorbeeld noemt hij een discussie over de toegang tot het stadspark. Mede op aandrang van bewoners is maar één lift gerealiseerd en dan nog wel in een horecavoorziening. Algra:

“De bewoners zeiden tegen de gemeente: ‘Zorg dat je alleen bouwt wat je ook op termijn kunt onderhouden’.”

Bewondering

Algra uit wel heel nadrukkelijk zijn bewondering voor de manier waarop de gemeente de inspraak van de bewoners heeft georganiseerd. De gemeente heeft hier een apart bureau tussen geschoven: De Werkplaats. Dit bureau, onder leiding van Piet Huiskens, zorgt voor structuur in het overleg. In zekere zin fungeert het zelfs als een door de gemeente betaalde actiegroep. Volgens Algra heeft dit perfect gewerkt. Bewoners hebben in samenwerking met De Werkplaats een lijst van acht geboden opgesteld, waaraan het park moet voldoen. Dit zijn heel basale zaken, zoals: het park moet veilig zijn, of

het park moet duizend bomen tellen. Algra: “In een discussie met professionals wordt heel vaak gediscussieerd vanuit de techniek, waardoor een gewone burger al gauw het spoor kwijtraakt. Door de inbreng van De Werkplaats weten beide partijen wat het uiteindelijke doel is: een park voor de burgers van Rotterdam.”

Techniek

Functioneel gezien bestaat het dakpark uit drie onderdelen. Allereerst op de begane grond de winkels, daar half ingeschoven een parkeerdek en bovenop, op een hoogte van negen meter, het dakpark. Het totale park is acht hectare groot. Ongeveer 3,5 hectare daarvan ligt bovenop de winkels.

Harrie van de Vliet: “In de eerste plannen wilde Prorail nog een spoorverbinding integreren. Dat is gelukkig niet doorgegaan, omdat dit veel duurder zou zijn geworden door de extra veiligheidsvoorzieningen die getroffen zouden moeten worden. De kunst was om een constructie te ontwerpen die sterk genoeg is om het park te dragen, maar ook betaalbaar blijft. Dat hebben we gedaan door het dak om de zeventien meter te voorzien van extra versterkte stroken beton. Op deze stroken is het dan mogelijk om de bomen te plaatsen.” In het plan zijn voornamelijk bomen van de eerste en tweede grootte ingepland. In het talud achter het park dat de verbindingzone naar het de wijk vormt, is ook een aantal bomen van de eerste grootte opgenomen, maar deze staan dus niet op het dak.

Dakbedekking

Voor de dakbedekking is een zogeheten omgekeerde dakconstructie gekozen. Dit is een constructie waarbij de isolatielaag bovenop de waterkerende laag gelegd is. Hier is voor





gekozen met het oog op extra duurzaamheid en omdat de isolatie op deze manier een extra beveiliging geeft aan de waterkerende laag. Als dakbedekking is heel bewust gekozen voor een bitumineuze dakbedekking. Algra geeft hiervoor een aantal redenen. "Bitumen is proven technology met een zeer lange levensduur.

Daarbij geldt dat het product Wedeflex gecertificeerd is en hierdoor verzekerd kan worden. Dat laatste vinden wij enorm belangrijk, omdat we bij lekkages geen discussie willen over wat we precies moeten doen. Onderzoek naar de oorzaak van lekkages is daarom in de verzekering opgenomen." Omdat de dakbedekking verlijmd

"Bewoners vaak realistischer in hun wensen dan de gemeente"

zit aan het betondek, moet de exacte locatie van het lek overigens heel snel te bepalen zijn. De dakbedekking valt onder de garantie-verzekering. De daktuin niet. Als daarvoor was gekozen, hadden maar twee partijen kunnen inschrijven op de aanleg van het park: Binder Groenprojecten en Copijn. Dit zijn de enige aanbieders die zijn gecertificeerd door Wedeflex. Algra: "Om lekkages te voorkomen, hebben we een aantal spelregels opgesteld. Zo zijn er geen doorvoeren in het dak en mag absoluut niets aan het dak bevestigd worden. Alle voorzieningen voor het dak, zoals beregening en verlichting, liggen daarom los op het dek. Gebouwen in de constructie van het park zijn verder allemaal apart onderheid en liggen in het talud en dus feitelijk niet op het dakpark. Een uitzondering hierop is de orangerie, die in zijn geheel is uitgespaard in de constructie." Een laatste, en wellicht de belangrijkste afspraak om het dak zo goed mogelijk waterdicht te krijgen, is de



Harrie van de Vliet



samenwerking met B.D.A. Dakadvies. Dit bedrijf zal tijdens het aanbrengen van de dakbedekking dagelijks toezicht houden op de kwaliteit van het werk. Volgens Harrie van de Vliet is lekkage overigens niet het grootste gevaar van het dak. Dat zou veel eerder bestaan uit een overbelasting van de totale constructie door waterophoping. In de aanleg zijn daarom allerlei extra voorzieningen aangebracht, zoals een extra drainagelaag voor voldoende afschot.”

Groen

De bouw van het dakpark staat niet alleen, maar maakt deel uit van een totale upgradering van de wijk. Onderdeel van het plan is bijvoorbeeld de bouw van een groot aantal huizen in het middensegment. Een bekend project is verder het appartementencomplex Le Midi, dat direct tegen het park aanligt. Geïntegreerd in het plan is de vergroening van de Vierhoutenweg, die moet gaan fungeren als de belangrijkste toegangsweg naar het centrum vanuit het westelijk havengebied. Het belangrijkste aan het park is natuurlijk dat het straks gebruikt gaat worden door de bewoners. En dat is met een park dat negen meter boven maaiveld ligt niet helemaal vanzelfsprekend. Bij het ontwerp is daarom sterk ingezet op toegankelijkheid. In de orangerie is daarom een lift geïntegreerd. Verder

worden op twee plaatsen grotere trappenpartijen gebouwd in combinatie met hellingbanen, die moeten zorgen dat ook gehandicapten het park gemakkelijk in kunnen. Het Dakpark wordt zoals gezegd een traditioneel park met bomen en ligweiden, waar gemikt wordt op een brede doorsnede van de wijkbewoners. Heel bewust zijn er geen sportaccommodaties in aangebracht, omdat dit de acceptatie voor gezinnen met jonge kinderen en ouderen zou kunnen verminderen. Een laatste vraag aan Wytse Algra: is het met het huidige economische klimaat wel interessant om zoveel vierkante meter vastgoed op de markt te brengen? Algra kijkt een beetje triomfantelijk

“Toegankelijkheid van het dakpark staat boven alles”

als hij het antwoord geeft: “We hebben inmiddels al negentig procent verhuurd, en dat was zeventig procent toen we met de bouw begonnen.”

De acht geboden van Dakpark Rotterdam

1. Geen hoge gebouwen in het park
2. Het park heeft een groene uitstraling met bomen
3. Het park moet het gehele jaar door aantrekkelijk zijn: in de zomer en in de winter
4. Het park moet afsluitbaar zijn in verband met veiligheid en beheer
5. Goede verbindingen tussen het park en de omliggende wijken zijn noodzakelijk. Er zal een veilige verbinding moeten komen naar de wijk Schiemond.
6. Het hoge park moet aan beide zijden voor invaliden toegankelijk zijn
7. De functies van de kantoren bij het park moeten bij de uitstraling van het park betrokken worden
8. Er zitten geen 'gaten' in het park als gevolg van de functies eronder

Dakpark Rotterdam in cijfers:

- Oppervlakte winkelvloer: 25.000 m²
- Capaciteit garagedek 21.000 m² / 750 auto's
- Oppervlak park: 8 ha
- Geplande oplevering winkels: september 2011
- Geplande opening winkels: november 2011