

Multifunctionele gebruiksdaken voor kantorencomplex 'Rose' en 'Iris'

Twee jaar geleden bezocht Hillgate Properties een Dakwaterseminar. Overtuigd door het concept ging de projectontwikkelaar niet lang daarna een samenwerking aan met BetonRestore. Het resultaat: een multifunctioneel gebruiksdak op kantorencomplex 'Rose' en 'Iris' in Hoofddorp. Erik Colijn, directeur BetonRestore, praat ons bij.

'Rose' en 'Iris' zijn de eerste panden die zijn opgeleverd in het nieuwbouwplan Business Garden in Hoofddorp. Het dak op de garage van het complex bestaat uit complete tuinen met waterregulering, afvoertragers, verlichting, lantaarnpalen, bestrating in verschillende verhardingen, begroeiingszones met bomen en struiken en 2.000 m² gazon. Colijn: "Van buitenaf besef je nauwelijks dat het hier om een dak gaat. Toch zitten we hier anderhalve meter boven het maaiveld."

COMPENSATIE IN WATERBERGING Voor nieuwbouwplannen zoals Business Garden geldt een vergunningseis die aangeeft hoe groot de waterberging voor het hele gebied moet zijn. Hierbij gaat het om een verantwoorde verhouding tussen beton en waterberging. "Bij aanvang van dit project gold nog de oude vergunningseis van 120 m³ waterberging volgens de watertoets. De overi-

ge panden, die in een latere fase gebouwd worden, moeten straks voldoen aan de nieuwe eis van 300 m³ waterberging", vertelt Colijn. "Toch hebben we met 'Rose' en 'Iris' al rekening gehouden met de nieuwe eis, door extra watertragers aan te brengen. We hebben geïnvesteerd in extra waterberging, zelfs tot 350 m³. Hierdoor kan er straks elders in het gebied gecompenseerd worden, in bijvoorbeeld een kleinere vijver."

COMBINATIE OUD EN NIEUW

BetonRestore is pas later bij het project betrokken. Een deel van de dakconstructie was al aanbesteed op basis van een traditioneel groendak. Het was dan ook niet meer aan de orde om het volledige dak als lichtgewicht Dakwater-systeem uit te voeren, maar slechts een gedeelte van het dak. Het cruciale onderdeel van het Dakwater-systeem zit overigens in de afvoertragers, een uitvinding van BetonRestore. Deze tragers

regelen de uitstroom van water op de lage zones van het dak. Op het andere deel van het dak heeft BetonRestore onder het grondpakket een drainagesysteem aangelegd, dat is aangesloten op het Dakwater-systeem.

VOORTREKKERSROL IN AFSTEMMINGSTRAJECT "Wij zijn pas bij dit project betrokken op moment dat de stedenbouwkundige architect al een totaalplan ontworpen had", gaat Colijn verder. "Ook voor de daken waren al impressies geschetst. In samenwerking met tuinarchitect Eduard van Vliet hebben wij vanuit die impressies een technisch- en een inrichtingsontwerp gemaakt. Daarbij moesten we rekening houden met de constructies die al waren ingebouwd. Samen met Hillgate Properties hebben we alle details in het technisch ontwerp bepaald." BetonRestore nam ook het voortouw in het



“Je beseft
nauwelijks
dat het om
een dak gaat”

hele afstemmingstraject binnen het bouwproces. Colijn: “Wij bekijken of het integrale ontwerp past in de totale bouwsituatie. Dat had voor dit project tot gevolg dat de bouwkundige details opnieuw zijn ontworpen en ingepast in het totale bouwproces. Voor ons is een goede afstemming in een zo vroeg mogelijk stadium een vereiste om uiteindelijk op alle onderdelen van het systeem kwaliteit en zekerheid te kunnen garanderen. Dit in tegenstelling tot de traditionele aannemersmethodiek, waarbij verschillende onderdelen van het systeem aan verschillende partijen worden uitbesteed. Met alle gevolgen van dien.”

DE KRACHT VAN BETONRESTORE “Onze Dakwater-systemen leveren het meeste rendement op als wij, samen met de projectontwikkelaar en de architect in de voorontwerpfase het project ingaan”, aldus Colijn. “Hier ligt de kracht van BetonRestore en de

Dakwater-systemen. Wij kunnen dan namelijk alle bezuinigingsmaatregelen op het traditionele bouwproces aangeven en doorvoeren, waardoor het systeem voor de eindgebruiker ook betaalbaar blijft. Bij een project als ‘Rose’ en ‘Iris’ maken wij een totaal integraal ontwerp. Hierin staat het type aanleg omschreven, de wijze van waterdichting en de bescherming ervan. Vooral bij onderhoud van het groen op de daken zit een groot risico van beschadigingen, die lekkages kunnen veroorzaken. Wij kunnen dit hele proces, tot aan het onderhouden van het groen, verzorgen. Op die manier ontzorgen wij onze klanten en geven hierop ook een totale objectgarantie.”

