

BrabantWonen heeft samen met projectontwikkelaar AM een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor het voormalige ziekenhuisterrein in Oss. Het terrein, dat Park Zwanenberg heet, wordt ingericht in een parkachtige omgeving met ruimte voor Plein Zwanenberg, het gezondheidscentrum in Oss en zorggerelateerde faciliteiten zoals een poliklinisch ziekenhuis en zelfstandig wonen voor jong en oud in de appartementengebouwen Azalea en Valeriaan. Op een van de hoger gelegen etages van het gezondheidscentrum heeft de gesloten afdeling Corte Foort een intensieve daktuin als buitensituatie. Alle andere zichtdaken zijn ingericht met extensieve groendaken.

Tekst: Albert F. van den Hout

*Beeld: Frank Schrama,
Koos van Dommelen en
Dakenraad*

"We bouwen zo duurzaam mogelijk, maar wel realistisch"



Plein Zwanenberg met veel kijkgroen op de daken.



"Meer dan bloembakken op tegels"

Het uitgangspunt voor BrabantWonen en DAT architecten is gebouwen met weinig onderhoud. Architect Theo van Esch: "Onze algemene insteek is duurzaamheid en cradle-to-cradle. Ook als een opdrachtgever andere wensen heeft, proberen we toch in gezamenlijkheid te komen

tot duurzame details, materialen en oplossingen. Het gezondheidscentrum is een match tussen stedenbouw en architectuur. Helderheid van het gebouw, met veel sprekende details en mooi materiaalgebruik. Als je goed rondkijkt, gaat het nooit vervelen. Als daken zichtdaken zijn, wordt de inrichting extra belangrijk.



Het vegetatiedak in eerste opbouw.



Het tuindak in wording.



De zwaarste belasting van een gebruiks dak is tijdens de uitvoering.

We zien liever geen grind en hebben een voorkeur voor EPDM-dakbedekkingsmaterialen.”

Kijkgroen

Alle zichtdaken zijn voorzien van een extensieve begroeiing. Marijn van Zelst van BrabantWonen wordt bij een rondgang over de daken en galerijen steeds enthousiaster over het eindresultaat. “Dit is precies wat we voor ogen hadden, de bewoners kunnen vanuit de woonsituatie altijd een natuurlijke omgeving zien. Dat zijn de vegetatiedaken, die zijn voorzien van een sedumbepanting en bij de gesloten afdeling is het een daktuin.” De vegetatiedaken zijn door dakAlliance uit Eindhoven en BTL Realisatie (vestiging Haaren) als daktuinspecialist uitgevoerd. Koos van Dommelen van dakAlliance: “Op een dampremmende laag van PE-folie is Airpop®-isolatie aangebracht en een laag mechanisch bevestigde Resitrix® EPDM-dakbanen. Die bevestiging is noodzakelijk omdat het gewicht van het vegetatiedak onvoldoende windweerstand geeft. Bij de dakranden en opstanden is een 500 mm brede vegetatievrije zone toegepast met vormvaste ballast. Ook is ten behoeve van het tuin- en dakonderhoud een valbeveiligingssysteem met een kabel toegepast.”

Vegetatie dak

Op de daken van de eerste en derde verdieping van het zorgcentrum is in totaal 1.900 m² dakvegetatie aangebracht. Ook op het lager gelegen dak van gebouw Valeriaan ligt deze vegetatie met in totaal 600 m². Roeland Pullen van BTL Realisatie: “Onder het gehele oppervlak is een kunststof drainagelaag (Nophadrain ND 4+1) met aan twee zijden een gecacheerd bescherm- en filtervlies toegepast. Een dergelijke laag is essentieel voor een juiste waterbuffering en -afvoer van het groendakstelsel gedurende het jaar. Op deze drainagelaag is 70 mm extensief daktuinsubstraat uitgestreken (Nophadrain ND DGS-E), dat is ingeplant met 12 verschillende sedumplug planten (16 stuks per m²).” Van Zelst: “Naast de kleurrijke begroeiing buffert het dak flink wat water in de drainagelaag, circa 40% in de substraatlaag en ruim 4 liter in de drainagelaag. Als dit water verdampt, heeft dat een verkoelend effect op de directe omgeving. Met de keuze voor de dakbegroeiing voldoen we met dit project aan onze uitgangspunten: zo duurzaam mogelijk bouwen, maar wel realistisch. Ook komen we tegemoet aan de duurzaamheidseisen van de gemeente Oss met een duurzame dakbedekking en waterbeheer.” (Zie kader.)

Geen bloembakken op daktegels

De daktuin bij de gesloten afdeling op de eerste etage is voorzien van een dampremmende laag en een afschotisolatielaag van PIR-isolatieplaten. Van Dommelen: “We hebben gekozen voor een volledig gebrande laag SBS-dakbanen. Deze laag is geruime tijd als werkvloer gebruikt. Na reparatie van gebruiksschadingspunten hebben we de isolatie gelegd en bij iedere dagproductie de dakbedekkingsconstructie afgesloten, waardoor er dakcompartimenten zijn ontstaan. Gezien het relatief smalle dak was dat vrij eenvoudig en geeft het een beperking van dakschade bij een onverhoopte beschadiging. De toplaag bestaat uit een laag Resitrix®-EPDM-dakbanen los gelegd.” De daktuin is aangelegd door LipsGroen Hoveniers uit Nistelrode. Chrisjan van Dinther van dit bedrijf: “Er is in het ontwerp rekening gehouden met de verschillende doelgroepen die gebruik maken van de buitenruimte, verder wilden we een zo natuurlijk mogelijke tuin. Geen bloembakken op een tegelvloer. De buitenruimte is rustgevend en sluit aan op de belevingswereld van elke doelgroep. Op de dakbedekking is een beschermvlies (VLU) gelegd. Daarop is bij de plantvakken een drainagelaag (Diadrain 25) met

Projectinformatie

Opdrachtgever : BrabantWonen, vestiging Oss
 Architect : DAT architecten, Tilburg
 Aannemer : Van Wijnen, Rosmalen
 Dakaannemer : dakAlliance, Eindhoven
 Vegetatiedaken : BTL Realisatie (Vestiging Haaren)
 Daktuin : LipsGroen Hoveniers, Nistelrode



Bij randen en opstanden hebben de vegetatiedaken een vegetatievrije zone.

filtervlies (VLF) toegepast. Bij de looppaden is Diadrain 10 toegepast. Het daktuinsubstraat is SIM Intensief en 20 cm dik. De paden zijn met kiezelrandlijsten opgesloten. Onder de paden is nog polystyreenschuim gebruikt om hoogtes te overbruggen bij dorpels.”
 Van Zelst: “Deze tuin heeft heel veel toegevoegde waarde voor de bewoners, die door hun geestelijke en fysieke conditie noodgedwongen veel beperkingen krijgen opgelegd. Hier kunnen ze veilig bewegen, er is een doorlopende looproute met overal zitmogelijkheden, er is vrij uitzicht vanuit de woningen. Ons gebruiks dak is een steeds mooier wordende tuin voor bewoners, medewerkers en ook voor bezoekers.”

**Duurzaamheidseisen in Oss**

“Duurzaamheid? Als gemeente Oss scheppen wij de randvoorwaarden”, reageert Gé Wagemakers (VVD), wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling op de vraag: U bent van huis uit planoloog, hoe relateert duurzaamheid met planologie? “Toen ik eind jaren ‘80 een studie planologie volgde, stond duurzaamheid nog niet echt op de kaart. Er werd in colleges wel eens de link gelegd met begrippen als natuur en milieu, maar dat was het dan ook wel. Pas tijdens mijn werkzaamheden als senior procesmanager bij de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM) kreeg ik voor het eerst volop te maken met duurzaamheid. Ik hield me daar bezig met het herstructureren van bedrijventerreinen. En hergebruik van bestaande ruimte is - zoals bij Park Zwanenberg - natuurlijk een onderdeel van duurzaamheid.”

Meer blauw en groen

Hoe duurzaam bouwt de gemeente Oss? Wagemakers: “Als gemeente willen we zelf het goede voorbeeld te geven. Als wij opdrachtgever zijn in de utiliteitsbouw, dan stellen we duurzaamheidseisen. Die eisen gaan dan over energiebesparing, duurzame materialen en hun herkomst en ook goed waterbeheer. Dat laatste is belangrijk. We hebben hier in Oss te maken met een van de warmste binnensteden van Nederland. Dus we proberen meer water en groen in de binnenstad te brengen en te houden. Groene daken en waterpartijen spelen daarin een rol. En het water dat uiteindelijk toch wordt afgevoerd naar de retentievijvers moet wel schoon zijn. Daar kijken we bij nieuwbouw ook goed naar, maar we moeten wel vaststellen dat de gemeente zelf geen grote opdrachtgever in de bouw is. Dus onze bijdrage aan duurzaamheid op dat specifieke gebied is beperkt.”

Uitdagens en uitdagend

Stelt u als gemeente nog aanvullende duurzaamheidseisen? “Nee, liever niet. Kijk naar energiebesparing. Daarvoor hebben we al landelijke EPC-normen. Aan partijen, die in Oss willen bouwen, stellen wij als lokale overheid meestal geen aanvullende energie-eisen. Als gemeente moet je hele goede redenen hebben om van de standaarden af te wijken. Dus de landelijke richtlijnen zijn bekend en vanaf daar laat je het aan de markt over. Uiteraard mag je als overheid het bedrijfsleven wel uitdagen en verleiden om meer te doen als het aankomt op duurzaamheid. Park Zwanenberg is daar een mooi voorbeeld van. Ik geloof verder dat we moeten beginnen met het verduurzamen van bestaand vastgoed. Daar ligt de bulk en daar kunnen we ook een rol spelen. Als er in de praktijk duurzaamheidsdoelstellingen moeten worden behaald, ga je kijken waar de winstkansen liggen. Wat is de grootste groep vastgoedeigenaren? Dat zijn de mensen met een eigen huis, daarna volgen de corporaties. Zo werk je het rijtje een beetje af. Bij het streven naar duurzaamheid in de bouw richt de gemeente Oss zich meer op voorlichting dan op dwingende voorschriften en op het leggen van verbindingen. Door koppelingen te maken met de kennis uit het onderwijs, jagen we innovaties aan. En die innovaties, daarvan is duurzamer bouwen weer afhankelijk.”

Gerrit Jan Lutkehaus



Het vegetatiedak begint te groeien.