

Het tien jaar oude waterdak van gebouw Olympia in Hilversum is compleet ontmanteld en opnieuw ingericht. Opdrachtgever Syntrus Achmea Real Estate & Finance wilde met de herinrichting van deze ruimte het gebouw aantrekkelijker maken voor gebruikers en toekomstige huurders. Een dakteam met dakbedekker, hovenier en tuinarchitect realiseerde een onderhoudsvriendelijk tuindak met terrasfunctie. Door de keuze van de beplanting en de daaraan verbonden seizoenskleuren en vormen is het dak nu het gehele jaar door interessant voor de gebruikers.



## Prairieplanten tussen beukenhaag en cortenstaal

*Tekst: Albert F. van den Hout  
Beeld: Pierre van der Heiden<sup>1)</sup>*

**H**et waterdak boven een deel van de parkeergarage van gebouw Olympia functioneerde niet goed. Er waren forse waterlekkages in de garage die te herleiden waren naar de aansluitdetails. De relatief dunne waterlaag (100 mm) op het grauwgrijze gietasfalt met een schaduwrijke plaats achter de grote kantoorshouetten zorgden voor een weinig aantrekkelijke en sombere locatie.

Projectleider Alex Blaauwbroek van Achmea formeerde een bouwteam met Roel Kloosterman van Dakmanagement uit Zeewolde, tuinarchitect Pierre van der Heiden van Donders! & van der Heiden uit Apeldoorn en Hans Hendriks van het gelijknamige hoveniersbedrijf uit Didam.



# Dak met georganiseerde wildernis



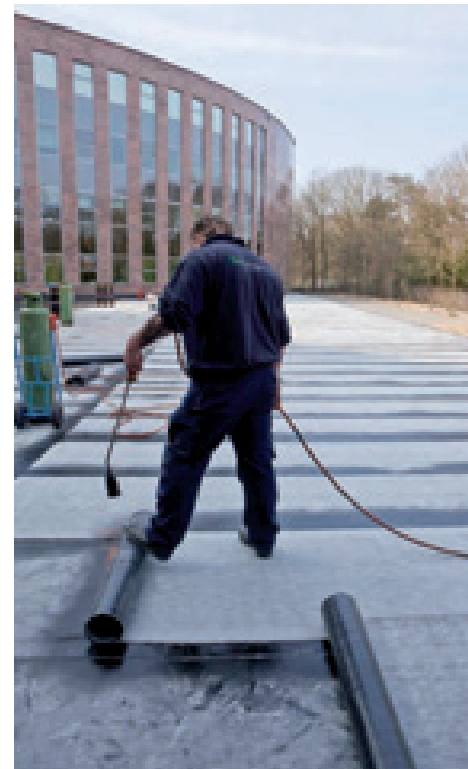
Kloosterman trapt af in een gesprek waaraan ook Henk Vlijm van Optigroen deelneemt: “De eerste zorg was het maken van een duurzaam waterdicht dak. Daarvoor moest er veel gebeuren. Het leidingstelsel van de waterzuivering van de vijver moest ook worden verwijderd.

De onderconstructie met de gietasfaltlaag had geen afschot vanwege het waterdak, dus is er een nieuw waterafvoerplan gemaakt met een afschotlaag en nieuwe hemelwaterafvoeren. Een afschotlaag van spramexbeton had vanwege de mindere poreusheid de voorkeur maar werd te zwaar bevonden. Er is gekozen voor de veel lichtere C-EPS-mortel (Betopor) met een afschot van  $10 \text{ mm}\cdot\text{m}^{-1}$ .



© ROEL KLOOSTERMAN

De oude situatie met de waterpartij.



Aanbrengen wortelvaste APP-toplaag.

Met een tweelaagse volledig gekleefde en wortelvaste APP-dakbedekking op de oude gietasfaltlaag is er een goede basis gelegd.”

### Het ontwerp

De tuin is ingericht als een kijktuin met een groot houten terras. Op het terras staan bijzonder vormgegeven zitgroepen met een tafelblad in een aantrekkelijke schikking. De tuin is doorsneden met een gebogen houten pad, gemarkeerd met opstanden van cortenstaal. Bij de gevelaansluitingen en bij de overgang naar de buitenruimte zijn halfverhardingen met grindzones aanwezig. Alle onderdelen hebben een fors volume waardoor de beschikbare ruimte groter lijkt.

Pierre van der Heiden: “De beplanting moet het hele jaar rond de aandacht kunnen trekken, daarom hebben we gekozen voor prairieplanten, die zijn extreem sterk en hebben ook een mooi wintersilhouet. Met een vlechtwerk van een mix van deze plantensoorten, gecombineerd met bollen hebben we als het ware een georganiseerde kleurrijke wildernis gemaakt. Aan de achterzijde van het terras hebben we sculpturen met beukenhagen gemaakt, van echte beuk omdat deze ook in de winter lang zijn blad vasthoudt.”

### De tuininrichting

Het gehele dak is beschermd met een zwaar polyesterdoek van 500 gram per m<sup>2</sup> (RMS 500 van Optigroen) met in de tuingedeelten een drainagelaag voor afwatering en vochtregulatie van 40 mm hoog (Optigroen FKD 40) met daaroverheen een filterdoek van 105 gram per m<sup>2</sup>.

Hendriks: “We zijn begonnen met het tuinontwerp te projecteren op deze ondergrond. De kaders van de vlonders en de cortenstalen opstanden markeerden we met verf en spuitbussen. De drainagelaag binnen de cortenopstanden is afgedekt met een licht intensief daktuinsubstraat toegepast in een laagdikte afhankelijk van de plantvakken.” Onder de houten vlonders van de paden en het terras ligt ook het beschermvlies met de drainagematten en het filterdoek.



© ROEL KLOOSTERMAN

Aanbrengen C-eps mortellaag.



### Cortenstalen tuinafbakening.

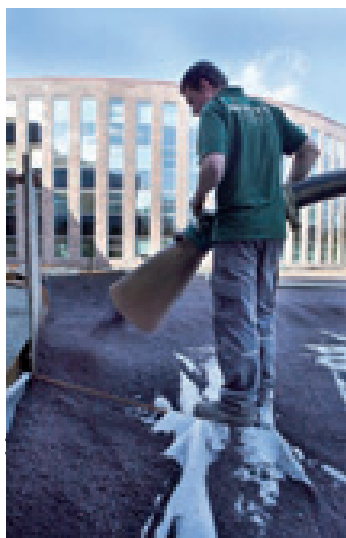
Ter plaatse van de grindzones zijn 50 mm hoge stabilisatiematten gebruikt. Hendriks: “De beplanting bestaat uit een geselecteerd mengsel van diverse soorten vaste planten gecombineerd met bloembollen en siergrassen. Het substraat wordt ‘afgestrooid’ met een laag lavasplit (fractie 8/16) in een dikte van circa 10 cm. Hierdoor kan er nauwelijks onkruid ontkiemen. We noemen dit het prairieconcept. Een prairiebeplanting biedt een spreidend bloeibeeld van vaste planten en bloembollen en in de herfst en wintermaanden een winterbeeld van siergrassen en dorre bloemkoppen. We hebben binnen ons bedrijf de middelen beschikbaar om deze bijzondere mengsels van vaste planten, siergrassen en bloembollen uit te zetten en op kleur te rangschikken.”

### Onderhoud

“Laat een prairiedak maar gewoon gaan”, merkt Henk Vlijm op: “Als je begint met een goede startbemesting op natuurlijke basis hoef je verder niet te bemesten. In het vroege voorjaar is een maaibeurt het belangrijkste onderhoud aan een dergelijke tuin. De beukenhaag is wat anders, die heeft water nodig, dus daarvoor is er een al dan niet automatisch bevoeiingssysteem nodig.”

### De afdronk

Het tuinteam is zichtbaar trots op het eindresultaat. Van der Heiden: “Er was ruimte voor advisering, ook om partijen uitleg te geven over het concept.”



— Spuiten van het lichte tuinsubstraat.

### Projectgegevens Gebouw Olympia Hilversum

Opdrachtgever	: Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Dakaannemer	: Dakmanagement BV, Zeewolde
Tuinarchitect	: Donders! & van der Heiden, Apeldoorn
Hovenier	: Hendriks Hoveniers BV, Didam

### Productgegevens

C-EPS afschotlaag	: Betopor
Dakbedekking	: Garantgum
Drainagelaag	: Optigroen
Beplanting (prairieconcept)	: Liemers Hendriks Groenvoorziening



**Stabilisatiematten  
in de grindzones.**



De beukenhaag geeft beschutting.

Kloosterman: "Het is mooi dat we het proces dat we met elkaar zijn aangegaan professioneel hebben kunnen invullen, daardoor zijn er weinig faalkosten geweest. Het was een soort leanverhaal; alle onderaannemers in een vroeg stadium bij elkaar om de knelpunten in de uitvoering te bespreken en het aanscherpen van de planning aan de actualiteit en omstandigheden."

Hendriks: "Belangrijk was de logistiek: hoe is het dak te bereiken en hoe ga je verantwoord aan de slag op het nieuwe dak?"

Kloosterman: "Welke partijen komen er op het dak?"

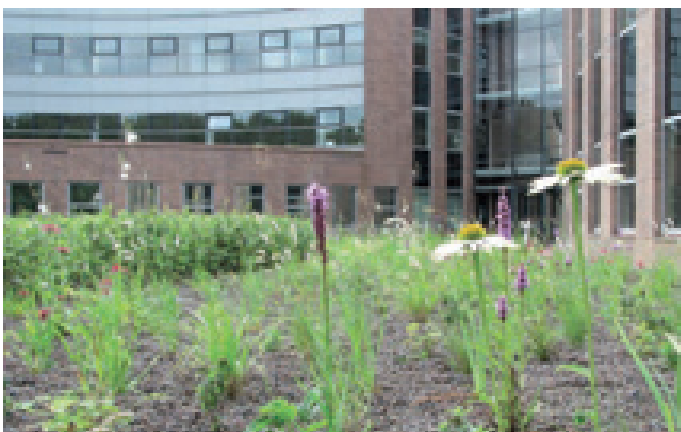
We hebben de mensen geïnstrueerd om goed om te gaan met het werk van een ander."

Hendriks sluit af met: "Dit project is een mooi voorbeeld van een opdrachtgever, die ruimte geeft om iets moois te maken, als je vertrouwen geeft krijg je dat terug."

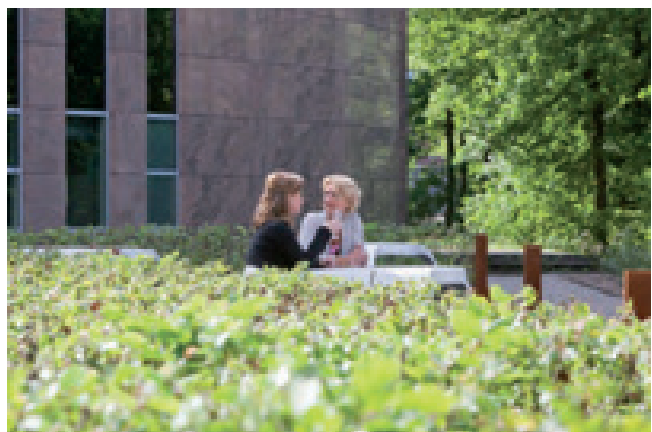


#### Meer over dit onderwerp in Dakenraad:

- 'De tegelmaat is de tolerantie geworden', nr. 70, februari 2006.
- 'Dak goed op poten gezet', nr. 104, oktober 2011.
- 'Het langste tuindak ter wereld', nr. 104, oktober 2011.



Prairieplanten.



De opdracht is volbracht.