

# Het Dakpark



MULTIFUNCTIONELE  
DAKEN

Omschrijving	Randvoorwaarden input
Projectinfo	
Naam project	Het Dakpark
Locatie project	Rotterdam Locatie: Vierhavenstraat, Rotterdam
Hoogte gebouw (dak)	2 verdiepingen, winkelen op de begane grond en op de verdieping parkeergarage. Op de parkeergarage ligt het Dakpark
Bestaand/ nieuwbouw	Nieuwbouw
Gebouwtype	Winkel
Typering locatie	Buitenvijk
Plattegrond situatie	 <p>Bron: google maps</p>
Foto('s) gebouw	
Dakinfo	
Dakeigenaar	Gemeente Rotterdam
Dakgebruiker	Bewoners Delfshaven
Ontwerper dak	Rik de Nooijer (gem R'dam), Sant & Co, Edwin Santhagens,
Aannemer daksysteem	Dura Vermeer
Leverancier daksysteem	Verschillende lagen van verschillende leveranciers
Aannemer Dakpark	Mostert de Winter (dochter van BAM)
Leverancier daksysteem	Verschillende lagen van verschillende leveranciers
Gebruikt systeem	Zie bijlage 1.
Gebruikte lagen	Zie bijlage 1.
Oppervlakte	24.000 m <sup>2</sup>
Bouwkosten dak (aanneemsom)	Kosten dak niet los te koppelen van gebouw. Aanneemsom van het Dakpark was €5,6 mln
Aanlegperiode dak	Winkels geopend op 11-11-11. (Dak)park Geopend: zaterdag 21 december 2013
Foto('s) dak	
Multifunctionaliteit	Groen-Rood-Blauw
Aanwezige functies	Dakpark/Winkelpanden/Speeltuin/Buurttuin/Mediterranetuin/waterelement
Business case voor dak	Ja
Beoogde voordelen	Recreëren voor de buurt, wateropvang
Social return	Ja (5% van de loonkosten in de aanneemsom)
Duurzaamheidslabel	-
Verkregen vergunningen (irt dak)	Omgevingsvergunning bouwen/ sloop/ water/ restaureren/ overig

Overige/ Bijzonderheden	
Vrije tekst	<p>Tot 1998 was het Dakpark een rangeerterrein, havenspoorlijn van Prorail, in 1998 had Prorail het gebied niet meer nodig en heeft het overgedragen aan de gemeente Rotterdam. Op dat moment was het gebied verpauperd en liepen er veel hoeren, junks, etc. Het rangeerterrein was een barrière tussen het havengebied en de woonwijken erachter. In 1998 was er vanuit de haven behoefte aan bedrijfsruimte en vanuit de woonwijk aan groen. Het ontwerp werd daarom tweeledig ingericht; groen voor de bewoners en bedrijventerrein voor de haven en er hoefde geen relatie tussen deze twee functies te zijn. Later, o.a. met het ontstaan van de tweede Maasvlakte, was er minder behoefte aan havengebonden bedrijven, dus de uiteindelijke invulling van de panden was winkels in plaats van havengebonden bedrijven.</p> <p>Dura Vermeer/MAB hebben het gebouw ontworpen. Het dak is door de Gemeente Rotterdam in samenwerking met Dura Vermeer/MAB ontworpen. In 2011 is het dak overgedragen aan de gemeente. De gemeente heeft aannemer Mostert de Winter (een dochteronderneming van BAM) gecontracteerd voor de realisatie van het Dakpark. Het park is 1200 meter lang, 85 meter breed en grotendeels 9 meter hoog. Daarvan is het begroeide dak 800m lang bij 40m breed.</p> <p>Het begroeide dak is relevant voor regenwaterberging. Regenwater wordt opgevangen en via een drainagesysteem, langzamer dan bij een bitumendak, naar het riool gevoerd. Het gebouw heeft geen waterkerende functie. De primaire waterkering (dijk Hudsonstraat) is gehandhaafd en heeft zijn functie behouden.</p> <p>Dakpark Rotterdam heeft een sociaal economische functie voor de aangrenzende wijken en is dan ook een belangrijke motor voor haar directe omgeving. Er zijn op allerlei gebieden werkgroepen in gericht die betrokken zijn bij het dagelijks beheer van het park. Van groenbeheer tot rondleidingen voor geïnteresseerden, wijkbewoners spelen hierin een belangrijke rol.</p> <p>Bij de realisatie van Dakpark Rotterdam is de '5% regeling' toegepast. Hiermee wordt minimaal 5% van de loonkosten in de aannemingsom van het Dakpark ingezet voor loonkosten van onder meer (langdurig) werkzoekenden en stagiaires. Ook voor het personeel in de winkels wordt zoveel mogelijk ingezet op het creëren van werkgelegenheid voor mensen uit de wijken rondom het park met het doel de arbeidsparticipatie te bevorderen.</p>
Subsidie	Bijdrage uit het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie
Meer informatie	<a href="http://vriendenvanhetdakpark.blogspot.nl/">http://vriendenvanhetdakpark.blogspot.nl/</a> <a href="http://www.nieuws.top010.nl/dakpark-rotterdam">http://www.nieuws.top010.nl/dakpark-rotterdam</a> <a href="http://www.nederlandwordtanders.nl/projecten/dakpark-rotterdam/">http://www.nederlandwordtanders.nl/projecten/dakpark-rotterdam/</a>

# Business case Het dakpark Rotterdam

## Key partners

- Gemeente Rotterdam
- Dura Vermeer en MAB, projectontwikkelaars
- Hoofdaannemer Mostert de Winter
- Rik de Nooijer, landschapsontwerper Gemeente Rotterdam, VO & DO
- Sant & Co, concept VO ( is dezelfde, hij is de eigenaar van Sant & Co) Edwin Santhagens, landschapsarchitect
- Kuiper compagnons, meegeholpen in het opstellen van een visie
- Onderaannemers onder leiding van Mostert de Winter zijn BAM Civiel en Nootenboom
- Piet Huiskens, procesbegeleider, bracht de wensen van de buurtbewoners in kaart.
- Gemeentewerken stuurt aan:
- GKB (beplanting)
- Joosten kunststoffen,
- Rots Maatwerk
- Aquaco
- Den Ouden
- Deka, eigenaar winkelpanden
- Boonstoppel Groen
- Boomkwekerij Ebben
- Ontwikkelaars: Dura Vermeer Vastgoed BV en MAB Development BV
- Winkeliersvereniging Bigshops Dakpark
- Stichting Dakpark (bewoners)
- Deelgemeente tekenden een verklaring om kenbaar te maken dat zij graag samenwerken om het dakpark ook in de toekomst mooi te houden.
- Vrijwilligers (buurtouders) houden toezicht op het park.
- Vrijwilligers (Dakpark GROEN) onderhoud groen elke zaterdag van 1 okt - 1 mrt
- Vrijwilligers onderhoud buurttuin
- Winkeliersvereniging Bigshops Dakpark, Stichting Dakpark (bewoners), Gemeente, Deelgemeente tekenden een verklaring om kenbaar te maken dat zij graag samenwerken om het dakpark ook in de toekomst mooi te houden.

## Key activities

- Activiteiten voor de buurt faciliteren
- Recreëren

## Key Resources

- Dakpark
- Winkelpanden
- Speeltuin
- Mensen
- Buurttuin
- Mediterrane tuin

## Value Proposition

- Groene rustige omgeving voor recreatie
- Speeltuin (toegangsprijs, 25 eurocent)
- Buurttuin (geen toegangsprijs)
- Mediterrane tuin (geen toegangsprijs)
- Restaurant
- Bigshops (Bijv. Xenos, Kwantum, Etos, Blokker)
- Parkeren, (commercieel parkeertarief)

## Customer Relationships

- Facilitator
- Aanbieder

## Channels

- Social media
- Websites

## Customer Segments

- Buurtbewoners
- Winkelend publiek
- Rotterdammers
- Werknemers kantoren

## Cost Structure

- Aanlegkosten: Gemeente heeft 13 miljoen geïnvesteerd via investeringsprogramma stedelijke vernieuwing. Dit is ook niet correct, is maar een heel klein deel van het verhaal (Freek Wijbrands kan je misschien aan de juiste informatie helpen) (ISV)
- Aanneemsom 5,6 miljoen euro exclusief meerwerkkosten
- Versterking dak...
- Het Dakpark Rotterdam is mede mogelijk gemaakt dankzij een bijdrage uit het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie.(EFRO)
- Beheerkosten(park) 525.000 euro
- (Opzetten activiteiten)

## Revenue Streams

- Onroerend Zakengoed Belasting 450.000 euro (voor de gemeente)
- Huuropbrengsten (Voor eigenaar Deka Immobillien)
- Het dakpakket (inclusief groen dak) bestaat uit 9 lagen: de onderste 5 lagen zijn de verantwoordelijkheid van Deka Immobillien (zie bijlage 1), de bovenste 4 van de gemeente

## Bronnen

- <http://vriendenvanhetdakpark.blogspot.nl/>
- <http://www.nieuws.top010.nl/dakpark-rotterdam>
- <http://www.nederlandwordtanders.nl/projecten/dakpark-rotterdam/>
- <http://www.nederlandwordtanders.nl/projecten/dakpark-rotterdam/>
- Karlien Stroeve, projectmanager Dakpark Gemeente Rotterdam