

Tekst | Els Hekkenberg Beeld | Waal

Studentencomplex vraagt om ruimte voor late keuzes

Flexibiliteit als bouwopgave bij De Limes

Bij De Limes in Oegstgeest ligt de uitdaging niet alleen in het bouwen van 285 studentenwoningen en 26 gedeelde woonkamers, maar vooral in hoe het project tot stand komt. Beslissingen worden soms bewust laat genomen, terwijl de bouw al loopt. Dat vraagt om een bouwer die kan meebewegen en het proces blijft sturen.

De Limes bestaat uit 285 zelfstandige woningen, verdeeld over 27 woongroepen. Elke bewoner heeft een eigen studio en elke gang een gedeelde woonkamer. Op de begane grond komt een gemeenschappelijke ruimte van 125 vierkante meter met onder meer een was- en studieruimte. Ook krijgt De Limes een inpandige fietsenstalling en groene buitenruimte.

SYMMETRIE EN TUNNELBOUW

Waal en DUWO werkten eerder al samen aan studentencomplexen, vertelt projectleider Marco Heikoop. “De indeling is per gang vergelijkbaar. Door de vorm van het gebouw zie je diezelfde plattegrond per vleugel.” Als tunnelbouwer sluit de werkwijze van Waal goed aan



Waal en DUWO werkten eerder al samen aan studentencomplexen.

bij de plattegrond, met veel symmetrische studentenkamers. Al in het voortraject dacht de bouwer actief mee met de architect en opdrachtgever. “Van onderhoud tot duurzaamheid: wat is er nodig voor deze woningen? Het gaat altijd om betaalbaarheid, maar daarbinnen spelen ook duurzaamheid en onderhoud een rol.”

FLEXIBILITEIT ALS UITGANGSPUNT

Wat dit project bijzonder maakt, is de manier van samenwerken. DUWO wil graag lang de ruimte hebben om keuzes te maken. “Ze kan pas laat besluiten hoe woningen worden afgebouwd en hoe de algemene ruimte eruitziet. Dat vergt wat van ons als aannemer, maar daar houden we rekening mee.” Toch vraagt dit wel om duidelijke afspraken, zegt Heikoop. Je houden aan deadlines is daarbij de sleutel. “We stellen de deadlines niet te vroeg. Maar is er een deadline, dan moet je ook echt besluiten.” Tijdens het werk van Waal werkt mogelijk ook de afbouwer van DUWO op het project. “Dat vraagt van ons dat we meedenken met het belang van de opdrachtgever. Maar wat mij betreft is dit echt een optimale manier van samenwerken.”

GROTE IMPACT VAN LATE WIJZIGING

Tijdens de bouw diende zich een ingrijpende aanpassing aan. Installaties op het dak mochten niet in het zicht komen. “Dat was de groot-



De indeling is per gang vergelijkbaar.

ste uitdaging tot nu toe”, vertelt Heikoop. De oplossing vroeg om een nieuw ontwerp, inclusief een forse dakopbouw. “We moesten alles opnieuw berekenen, tot en met het heikwerk toe. Het is feitelijk het uitengineeren van een extra verdieping.”

'We moesten alles opnieuw berekenen'

De wijziging had gevolgen voor planning, veiligheid en techniek. “Het heeft zelfs effect op de BENG. Denk bijvoorbeeld aan hoeveel zonnepanelen je nog kwijt kunt.” Maar, zegt Heikoop, daar is Waal wel de juiste partij voor. “Je kunt zeggen: ik stop en wacht tot we te horen krijgen wat we moeten doen. Maar zo zitten wij niet in elkaar. Wij begrijpen het probleem en lossen het gewoon op.” De goede samenwerking met DUWO helpt daarbij. Dezelfde partijen werken opnieuw samen, vaak zelfs met dezelfde mensen. “Als je elkaar kent en vertrouwt, kun je ook gezonde discussies voeren.”

De oplevering van De Limes staat zelfs met de extra dakopbouw nog steeds gepland voor het eerste kwartaal van 2027. ■



Door de vorm van het gebouw zie je diezelfde plattegrond per vleugel.