



## DE RIJNVESTE: WAGENINGEN KRIJGT DUURZAME STUDENTENHUISVESTING

Tekst | Loet van Bergen Beeld | GiesbersWijchen, Idealis



Drie tot vijf lagen; stoere uitstraling.

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de studentenhuysvesting Rijnveste aan de Rijnsteeg in Wageningen, een project van studentenhuysvester Idealis. In april kunnen de eerste studenten erin. Het complex biedt onderdak aan 345 studenten. Daarbij kunnen studenten kiezen uit verschillende typen huysvesting; met meerderen in een woning met gezamenlijke faciliteiten of zelfstandig in een-, twee- of driekamerappartementen.

"In dit gebied stond tot voor kort een sterflat met circa 630 studentenkamers", vertelt Bart van As, hoofd Vastgoed bij Idealis. "Deze sterflat Rijnsteeg is echter in 2006 gesloopt als gevolg van leegstand, inflexibiliteit van het gebouw en dalende studentenaantallen. Door de sloop van deze flat en de toenemende studentenaantallen bestond er in de gemeente Wageningen weer behoefte aan studentenhuysvesting", aldus Van As.

### STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde kadernota is allereerst samen met de gemeente en de stedenbouwkundige een stedenbouwkundig ontwerp en verkaveling gemaakt. Hierna is samen met de gemeente een nieuw bestemmingsplan opgesteld inclusief alle benodigde documenten voor de RO-procedure. Van As: "Daarnaast hebben we zelf de basisplattegronden met het aantal woningen en typen kamers gemaakt. Tegelijkertijd hadden we nu ook de kans om huysvesting te bouwen die beter aansluit bij de woonwensen van studenten. Het complex is kleinschaliger en meer flexibel. De Rijnveste is zo gebouwd dat deze ook

voor andere doelgroepen geschikt is, mochten studentenaantallen in de toekomst weer teruglopen. Voor het ontwerp passeerden verschillende ideeën de revue. Ons idee was een soort burcht of vesting. Vandaar ook de naam Rijnveste. Vervolgens is er met Remco Zuidenveld, een externe adviseur, een PvE uitgewerkt, waarna er een architectenselectie is gehouden en MIX architecten uit Ede is verkozen op basis van hun ontwerp en uitwerking, met zoveel mogelijk gebruik van duurzame materialen en een laag energieverbruik." De woningen en appartementen hebben energielabel A++ en een EPC tussen de 0,4 en 0,6. Naast dat de woningen extra geïsoleerd zijn en zonwerend glas wordt toegepast, heeft elke woning en appartement een eigen zonnecollector voor de opwarming van warmtapwater. Daarnaast komt er een windmolen op het hoogste bouwblok, waarmee Idealis de primeur heeft in Wageningen. De hiermee opgewekte energie wordt gebruikt voor de verlichting van collectieve voorzieningen. Onze ambitie is huysvesting op ondernemende wijze, tegen zo laag mogelijke integrale investerings- en exploitatiekosten te realiseren, waarbij duurzaamheidsaspecten, onderhoud en stichtingskosten zorgvuldig zijn afgewogen."

### BOUW

Voor het bouwen van het complex is een aanbesteding geweest op basis van het bestek en tekeningen. "Met Remco Zuidgeest hebben we een shortlist gemaakt van een aantal aannemers die strookten met onze ideeën. We hadden zelf als bouwmethode natte betonbouw in gedachten, met ankerloze spouwmuren vanwege het geluid. De prestatie en comforteisen lagen in het ontwerp heel hoog. Met een aantal aannemers zijn we gesprekken aangegaan of ze konden realise-

ren wat wij in gedachte hadden. We zijn met Giesbers in zee gegaan omdat die qua prijs in combinatie met hun alternatieve bouwmethode als beste uit de verf kwam." Rick Cornelissen, projectleider bij Giesbers vertelt: "Aan het ontwerp van de binnenmuren, gevel en kozijnen konden we niet meer veranderen, wel aan de bouwmethode. Idealis had geopteerd voor natte betonbouw, maar daar kleven risico's aan ten aanzien van de naden en de luchtdichtheid. Een hoge geluidsisolatie was namelijk een van de eisen. Ons alternatief was prefab betonskeletbouw in combinatie met breedplaatvloeren, wat een naadloze aansluiting op de prefab wanden oplevert. Het prefab betonskelet garandeert hoge luchtdichtheids- en geluidsisolatie-eisen en - niet onbelangrijk - een veel kortere bouwtijd. Dus feitelijk hebben we met onze alternatieven meerwaarde kunnen creëren. Daarnaast hebben we ook naar de fundering gekeken. In de grond zaten nog resten van de heipalen van de sterflat. Deze hebben we allemaal in kaart gebracht en om overlast voor de omgeving te beperken, hebben we gekozen voor mortelschroefpalen. De extra kosten die hiermee gepaard gingen, werden gecompenseerd door constructieve optimalisatie", aldus Cornelissen. Ook voor de afbouw en afwerking van het studentencomplex is Giesbers verantwoordelijk. Het gehele complex wordt in feite kanten-klaar opgeleverd. Er ligt zelfs vloerbedekking in de kamers. Daarnaast zijn alle ramen voorzien van gordijnrails en hangen aan de plafonds contactdozen voor de stroom in plaats van kroonsteekertjes. "Samen met Bart hebben we alles tot in detail uitgewerkt, zelfs waar de douchehaakjes moesten komen. Gezien onze ervaring met het bouwen van studentenhuysvesting zijn we hierin goed geslaagd."



Rijnveste Wageningen  
345 studentenwoningen

### Projectmanagement voor het gehele bouwproces!

- Van initiatief t/m realisatie
- Bij ontwikkeling, nieuwbouw, renovatie of onderhoud
- In woning- en utiliteitsbouw
- Met een praktische en persoonlijke aanpak



**Zuidgeest**  
Bouwadvies & -projectmanagement

Geertjesweg 43  
6704 PC Wageningen  
www.zuidgeestbouwadvies.nl  
info@zuidgeestbouwadvies.nl  
06-44728424

### RESULTAAT

Het resultaat mag er zijn. Esthetisch ziet het gebouw er prachtig uit. De hoogte van het gebouw varieert tussen drie, vier en vijf verdiepingen. De buitenkant van het gebouw heeft een stoere uitstraling doordat gebruik gemaakt wordt van enigszins ruwe gevelsteen. Aan de binnenkant is gebruik gemaakt van lichtere kleuren. De paviljoens middenin het complex hebben een geheel eigen uitstraling. Opvallend detail van de paviljoens is de houten lambrisering die tevens gebruikt kan worden als zonwering. Bijzondere aandacht is besteed aan goede fietsenstallingen. Onder een veranda kunnen de fietsen gestald worden naast de voordeuren. In de paviljoens en het blok met appartementen is een aparte fietsenstalling gecreëerd. ■

### Bouwinfo

**OPDRACHT**  
**BOUWDIRECTIE**  
**ONTWERP**  
**UITVOERING**  
**BOUWKOSTEN**  
**BOUWPERIODE**

Idealis Woningcorporatie, Wageningen  
Zuidgeest Bouwadvies & -projectmanagement  
MIX Architectuur, Ede  
GiesbersWijchen  
€ 11 miljoen  
circa zeventien maanden

Het grondplan: een hof met paviljoens.



### Projectinfo

### 'KORTE LIJNEN, PRAKTISCH EN BETROKKEN'

Remco Zuidgeest van Zuidgeest Bouwadvies & -projectmanagement begeleidt bedrijven, instellingen, Verenigingen van Eigenaars en particulieren bij vastgoedvraagstukken. Van kleine verbouwingen tot complexe renovaties in ziekenhuizen en complete herontwikkelingen voor woningcorporaties, in alle gevallen weet hij zijn expertise ten volle in te zetten voor zijn opdrachtgever. "Door mijn ruime ervaring in zowel de aannemerij als de projectontwikkeling, overzie ik het gehele bouwproces. Ik spreek daarmee de taal 'aan beide zijden van de tafel', en dat maakt een verschil." Ruime praktijkkennis en het vermogen de wensen van de opdrachtgever te vertalen naar ontwerpende en uitvoerende partijen, maakt dat hij opdrachtgevers veel werk uit handen neemt. "De Rijnveste is het tweede grootschalige project dat ik voor Idealis heb mogen behartigen. Vanaf het stedenbouwkundig ontwerp heb ik het complete projectmanagement voor Idealis uitgevoerd: bestemmingsplanprocedure, architectenselectie, (civieltechnisch) ontwerp, aanbesteding en directievoering. Na vier jaar is de Rijnveste deel van mijzelf geworden."