



## 202 NOM-WONINGEN BALISTRATEN, LEEUWARDEN

# BOUWEN VOLGENS EEN UITONTWIKKELD CONCEPT

In het kader van de Nationale Burendag werden half september in de Oost-Indische wijk in Leeuwarden traktaties uitgedeeld onder de bewoners van woningen van woningcorporatie Elkien. Even daarvoor had Bouwgroep Dijkstra Draisma namelijk de laatste van de 202 nieuwe woningen opgeleverd. Een project dat meerdere jaren in beslag heeft genomen, van de eerste gesprekken in de wijk tot en met de laatste deurbel die gemonteerd werd.

Arend Hoekstra van Elkien: 'In 2016 zijn we begonnen met gesprekken in de wijk. De woningen die daar stonden waren verouderd en na verschillende opknappingsrondes toch echt toe aan vervanging. Toen alle gesprekken waren gevoerd, de vaste ketenpartners bijeen waren geroepen en alle huizen waren gesloopt, kon in 2017 gestart worden met de eerste fase van de bouw.'

### Bouwbesluiten 1921 vs. 2021

In totaal zijn er in de Balistraat en omliggende straten 118 grondgebonden eengezinswoningen en 84 appartementen gebouwd. Van die 84 appartementen zijn er 27 geschikt voor senioren, 54 zijn "gewone" appartementen en er zijn drie poortwoningen waar je onderdoor kunt fietsen. Dit is een knipoog naar het verleden van de wijk, toen hier ook al poortwoningen stonden. De appartementen en grondgebonden woningen zijn gebouwd volgens de

door Bouwgroep Dijkstra Draisma (hierna BGDD, red.) beproefde droogstapelbouwmethode. Eerst was er echter nog wel een puzzel op te lossen, want er moest zoveel mogelijk gebouwd worden op de bestaande stempels.

'Dat zorgde ervoor dat we binnen bepaalde kaders moesten werken', aldus Hoekstra. 'De bouwbesluiten van nu zijn natuurlijk anders dan die in 1921, toen de vorige woningen werden gebouwd.'












**‘Met deze wijkaanpak klaar voor de toekomst’**  
 - Arend Hoekstra

We wilden compacte maar toch ruimere woningen. Hier en daar liepen we daardoor wel tegen uitdagingen aan, maar eenmaal aan het bouwen was dat probleem van tafel en kon er gewerkt worden volgens een uitontwikkeld concept met weinig risico’s.’

### De enige onvoorspelbare factor

‘De woningen komen allemaal uit onze eigen fabriek in Dokkum’, vertelt Jelle Teun Terpstra, projectleider bij BGDD. ‘Alleen de betonwanden en betonvloeren komen van andere leveranciers.’ Met zo’n doorontwikkeld bouwstelsel als het droogstapelbouwen van BGDD zou je zeggen dat er op de bouwplaats nog weinig uitdagingen overblijven, omdat op voorhand alle problemen al getackeld zijn. Er is echter één aspect dat de planning in de war kan schoppen, en dat is het onvoorspelbare weer. ‘De enige échte uitdaging die we hadden gedurende de bouw van alle woningen was dat we voor het eerst in lange tijd weer eens te maken hadden met een échte winter. Dan wordt het beton storten natuurlijk even niks. Zodoende was het toch nog een uitdaging om de planning te halen, maar dat is met oplevering in september 2021 ruimschoots gelukt.’

### Veiligheid voorop

Tijdens de ruwbouwfase werd de Insulindestraat overdag afgesloten voor al het verkeer. ‘Het is een drukke weg, vlakbij het Cambuurstadion, er is een winkelcentrum in de buurt. Om onveilige situaties te voorkomen mocht die weg overdag afgesloten worden. Dat zo’n drukke weg afgesloten wordt, gebeurt niet heel vaak’, weet Terpstra.



### DJ Hekwerk & Toegangscontrole BV Ontzorgt!

In samenwerking met Bouwgroep Dijkstra Draisma BV heeft DJ Hekwerk & Toegangscontrole BV tijdens de bouwwerkzaamheden van de renovatie woningen Bali straten de terreinbeveiliging van de bouwplaats verzorgt. Hiervoor is een gaashekwerk van 2.00 m. hoog geplaatst met bijbehorende draaiportalen. Dit hekwerk is een prima alternatief voor de standaard bouwhekken welke vaak worden toegepast bij projecten welke een langere looptijd hebben. Ook de permanente hekwerk voor de tuinen van de woningen zijn geleverd door DJ Hekwerk & Toegangscontrole BV. Hier zijn Dubbelstaafmat hekwerken toegepast met bijbehorende draaiportalen in een hoogte van 2.00 m. Het erg sterke Dubbelstaafmat hekwerk is uitermate geschikt om hederaplanting in op te laten klimmen voor de gewenste privacy in de tuinen van de woningen.





**W**oningen uit onze eigen fabriek'  
- Jelle Teun Terpstra

### Energiezuinig en gasloos

De nieuwe woningen en appartementen in de Balistraat en omgeving zijn allemaal gasloos en energiezuinig. Zij zijn voorzien van tien tot twaalf zonnepanelen; genoeg voor een gezin met een normaal verbruik. Ventilatie van de woningen gaat middels centrale warmteterugwinning, voor de appartementen is gekozen voor decentrale warmteterugwinning van ClimaRad. P. de Vries Installatietechnieken tekende voor alle installatiewerkzaamheden. De woningen en appartementen worden verwarmd door stadswarmte. 'Met oog op de toekomst is de verwarmingsinstallatie zodanig uitgelegd dat deze door het mogelijke aardwarmtenet van Leeuwarden verwarmd kan worden', vertelt Sander van der Wagen. 'Het is de bedoeling dat in de toekomst deze en andere wijken hierdoor worden verwarmd. Het is nog toekomstmuziek, maar wij hebben alvast alles in gereedheid gebracht voor als het zover is.'

P. De Vries Installatietechnieken ontwikkelde mede dit project, zodat er continu aandacht was voor de keuzes vanuit beheer- en onderhoudslasten op lange termijn. De grootste uitdaging voor de installateur - het zien kwijt te raken van al het leidingwerk in een ruimte - werd daarom al op voorhand opgelost. 'Installaties worden steeds groter, terwijl er natuurlijk ook altijd gestreefd wordt naar zoveel mogelijk leefruimte in een woning. Dat betekent dat wij steeds minder ruimte hebben voor de installatiecomponenten en het leidingwerk. En dat maakt dat wij nog wel eens voor uitdagingen komen te staan en hier creatief mee om moeten gaan. Het was dan ook heel fijn dat wij vanaf het begin mee aan tafel konden zitten om tot een ontwerp te komen waar iedereen mee uit de voeten kan. Ik kan niet anders zeggen dan dat de uitvoering volgens het boekje is gegaan, wat mij betreft is een compliment voor het hele bouwteam dan ook op zijn plaats.'





📍 **'Alles in gereedheid gebracht voor aardwarmtenet'**  
- Sander van der Wagen

### Lage lasten, hoog woongenot

Voor de bewoners van de Balistraten - ongeveer 50% van hen keerde terug naar de wijk - is hun nieuwe woning een hele vooruitgang ten opzichte van de oude woningen op deze plek. 'Het zijn heel duurzame woningen geworden die voldoen aan de eisen van deze tijd', aldus Arend Hoekstra van Elkien. 'De energielasten zijn voor de bewoners met dank aan de goede isolatie en de hedendaagse installaties erg laag en het woongenot is hoog. De Oost-Indische buurt is met deze wijk-aanpak helemaal klaar voor de toekomst.'

## 📍 200 NOM WONINGEN BALISTRATEN, LEEUWARDEN

### BOUWTEAMLEDEN

- Opdrachtgever : Elkien
- Aannemer : Bouwgroep Dijkstra Draisma
- Architect : Architectenburo Dorenbos
- Installateur : P. de Vries Installatietechnieken

### ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

- Zinkwerk : Hospes Zinkwerk
- Grondwerk en bestratingen : De Waard Grondverzet
- Hekwerken : DJ Hekwerk & Toegangscontrole
- Isolatiemateriaal : Isolatiehandel van den Berg
- 745 stalen kozijnen, opdekdeuren, hang en sluitwerk : BPZ
- Levering kramerijen : Raadsma
- Afvalinzameling : Visser ATR

**Grondstoffen en energie uit uw (bouw) afval? Wij doen het!**

Afvalinzameling, Transport en Recycling  
**VISSEER.frl**  
van afval naar grondstoffen en energie visser.frl

**BOUWKUNDE** **CONSTRUCTIE** **BOUWFYSICA** **DUURZAAM**

**W2N** engineers

Postadres: Postbus 258, 9200 AG Drachten  
Bezoekadres: Dopheide 2, Drachten  
T: 0512 544888  
W: www.w2n.nl | E: drachten@w2n.nl