DE ZIJL 7, DOKKUM

herbestemming - Retail met kantoorfunctie & terras aan de gracht

02 April 2024

info@beeklander.com / [redacted] / [redacted]

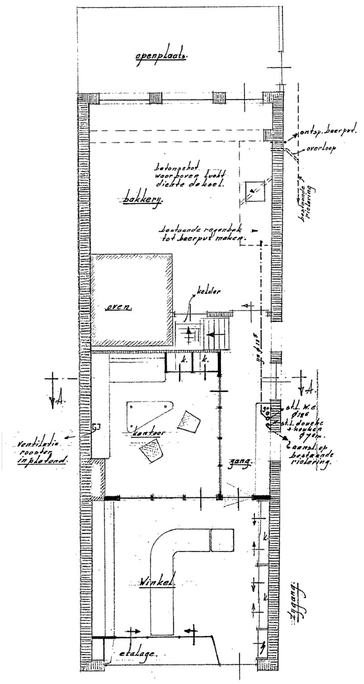
Context

De Zijl 7, Dokkum

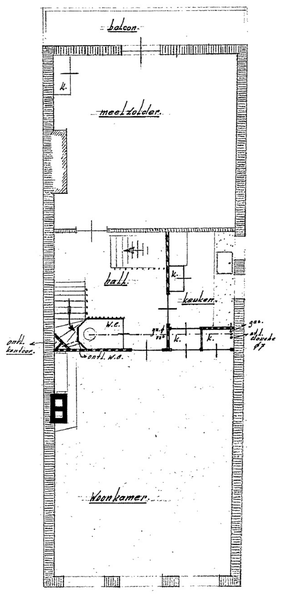
Het pand ligt op de zuidelijke bastion van de oude vestingstad Dokkum. ‘De Zijl’ is de naam van de brug en tevens voormalig zeesluis, die zo breed is dat het een plein genoemd mag worden. De vroegere functie van de sluis is naamgever voor het plein: ‘zijl’ is de oude benaming voor een sluis. Deze brug verbindt de belangrijkste straten van het zuidelijk deel van het stadscentrum met elkaar. Ook het oude stadhuis van Dokkum ligt aan De Zijl.

Het pand aan De Zijl is oorspronkelijk gebouwd in het jaar 1622. Op historische foto’s is te zien dat het pand oorspronkelijk is gebouw met een klokgevel. Deze is om onbekende redenen later vervangen door de gevel die het pand momenteel nog draagt. Het pand is gesplitst in twee functies: huisnummer 7 heeft de winkelfunctie, en de bovenliggende lagen met huisnummer 7A, heeft een woonfunctie. De begane grond heeft een oppervlakte van 75 vierkante meter en de woning is 118 vierkante meter groot.

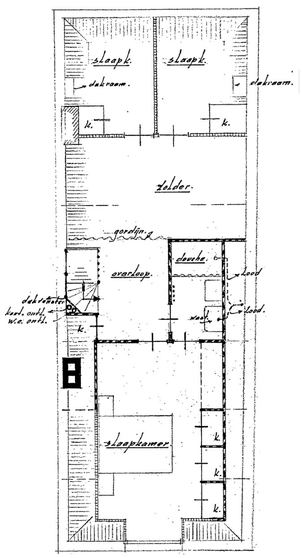
Tot op heden (2024) werd De Zijl 7 als bedrijfsruimte verhuurd en 7A als woning. Vanwege de renovatieplannen van de eigenaar wordt de bestemming herzien. In dit document visualiseren wij opties voor een nieuwe invulling van het pand.



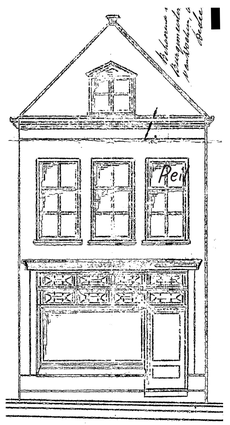
begane grond



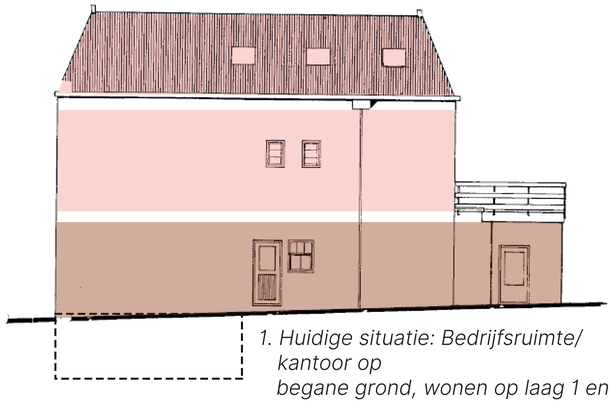
1e verdieping



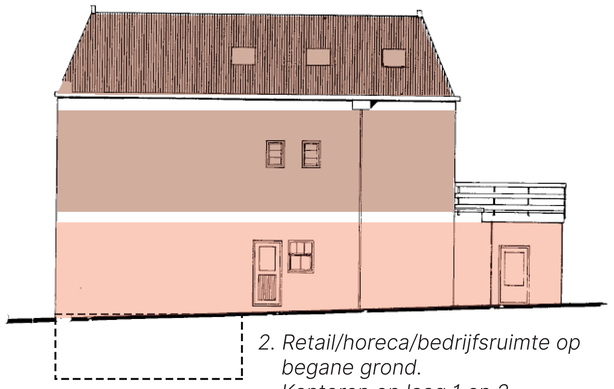
2e verdieping



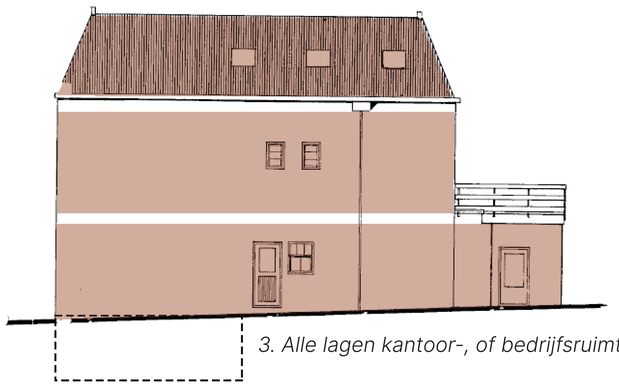
Functie analyse



1. Huidige situatie: Bedrijfsruimte/ kantoor op begane grond, wonen op laag 1 en 2



2. Retail/horeca/bedrijfsruimte op begane grond. Kantoren op laag 1 en 2



3. Alle lagen kantoor-, of bedrijfsruimte

Functie bedrijfsruimte/kantoren

++ Uitstekende zichtlocatie retailer

++ Gebruik van terras (precario)

+ Kantoren met uitzicht en buitenruimte (dakterras)

+ Wederverhuurbaarheid door ligging in aantrekkelijk gebied

+ Ruim kantoor in centrum stad aan achterzijde pand

+ Goede bereikbaarheid door ligging aan rand centrum

- Geen parkeergelegenheid voor de deur

-- Veel brandscheidingen door mix functies op verschillende lagen

Functie kantoor/bedrijfsruimte (gehele pand)

++ Uitstekende zichtlocatie voor ondernemer/bedrijf

++ Gebruik van terras (precario)

+ Zij-ingang overbodig: meer ruimte intern

+ Bouwlagen kunnen intern geschakeld worden (bijv. open trap)

- Kantoorfunctie draagt niet bij aan levendigheid van de retail-plint in de straat. Er is geen publieke functie.

Functie bedrijfsruimte/wonen

++ Uitstekende zichtlocatie retailer

++ Gebruik van terras (precario)

++ Wonen in het centrum met buitenruimte (dakterras)

+ Goede bereikbaarheid door ligging aan rand centrum

+ Wederverhuurbaarheid door ligging in aantrekkelijk gebied

+ Bij alleen renovatie geen bestemmingswijziging nodig

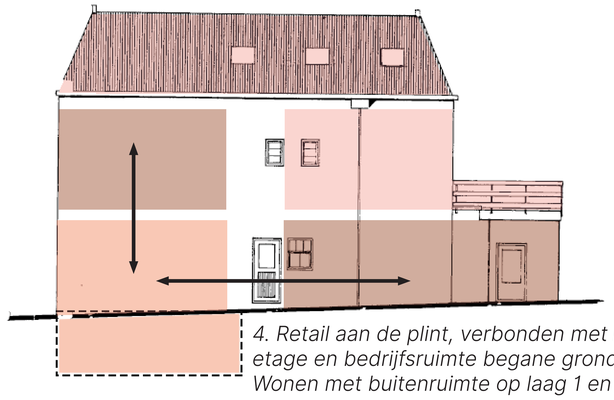
+ Kantoren op goede ligging behoeven niet per sé zichtlocatie

+ Aantrekkingskracht door andere retail- en horecaondernemers

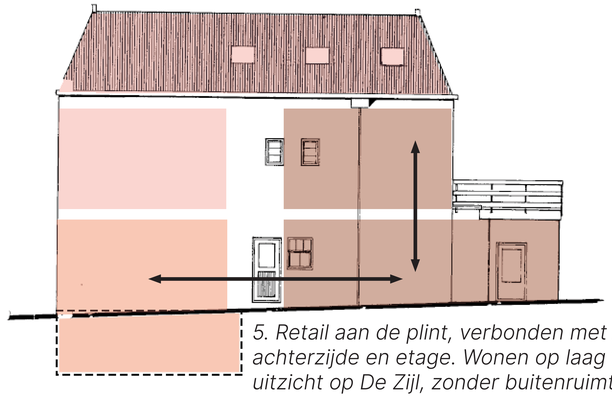
- Te groot/duur woonoppervlak om 1 woning van te maken

-- Woonoppervlak te klein om 2 woningen te realiseren

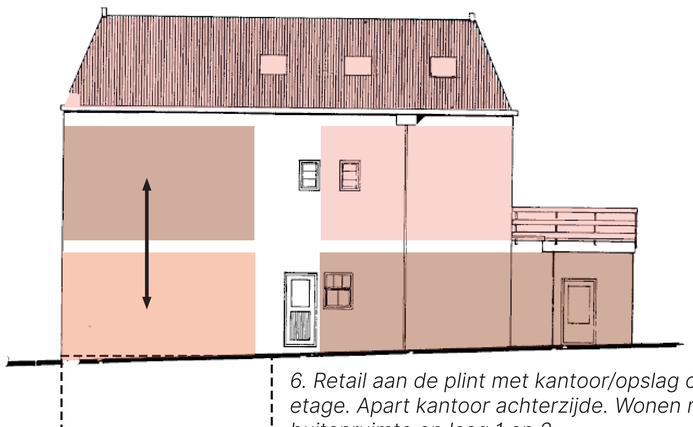
Wonen **Retail / horeca** **Kantoren**



4. Retail aan de plint, verbonden met kantoor op etage en bedrijfsruimte begane grond achterzijde. Wonen met buitenruimte op laag 1 en 2.



5. Retail aan de plint, verbonden met kantoren achterzijde en etage. Wonen op laag 1 en 2 met uitzicht op De Zijl, zonder buitenruimte.



6. Retail aan de plint met kantoor/opslag op etage. Apart kantoor achterzijde. Wonen met buitenruimte op laag 1 en 2.

Stijlimpressie

Dak

Zolder - kantoor
- *vergaderruimte met vide*
- *kantoren / werkplekken*

Verdieping
- *(vergader) kantoor*
- *daktuin*
- *keuken*

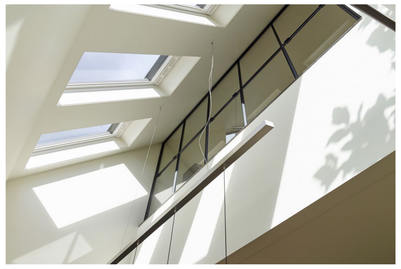
Begane grond
- *retail*
- *kantoor*
- *koffiestation*

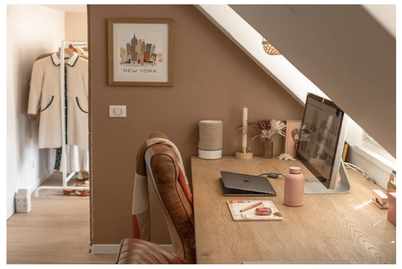
Kelder
- *opslag*
- *wijnkelder, proefruimte*

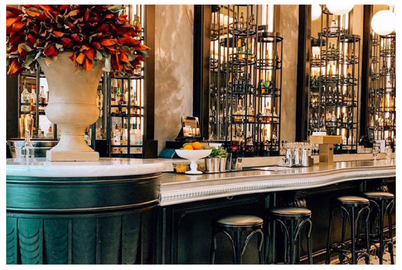
Functie bedrijfsruimte in combinatie met kantoren op etages

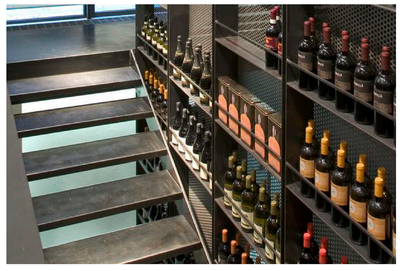
We richten ons op de verdere uitwerking van twee functies: een bedrijfsruimte met retail- of horeca functie op de begane grond, en een karaktervol kantoor met sfeervolle werkplekken op laag 1 en 2. De functiescheiding ligt tussen de begane grond en de etages. Op de begane grond bevindt zich een bedrijfsruimte, bijvoorbeeld gecombineerd met retail of horeca aan de straatzijde. Hierdoor blijft de plint in de straat levendig en publiek toegankelijk. Het achterste deel van het object dient als kantoor, personeelsruimte of opslag. De kelder is ondiep, en het onderzoeken waard om ook hier een functie aan toe te kennen.

Op de etages bevinden zich kantoren. De verschillende ruimtes lenen zich voor vergaderen en flex-werken. Er is rekening gehouden met een ontvangstruimte die als kantine, of gewoon als overleg ruimte gebruikt kan worden. In deze situatie is de achtergevel aangepast voor extra lichinval op zowel de begane grond als de etages. De vloer van de zolderverdieping is verkleind qua oppervlakte maar verrijkt met een vide die de ruimt verbindt met de eerste etage.









Exploded view

Dak

+7620

Zolder - kantoor
- vergaderruimte met vide
- kantoren / werkplekken

+6580

Verdieping
- (vergader) kantoor
- daktuin
- keuken

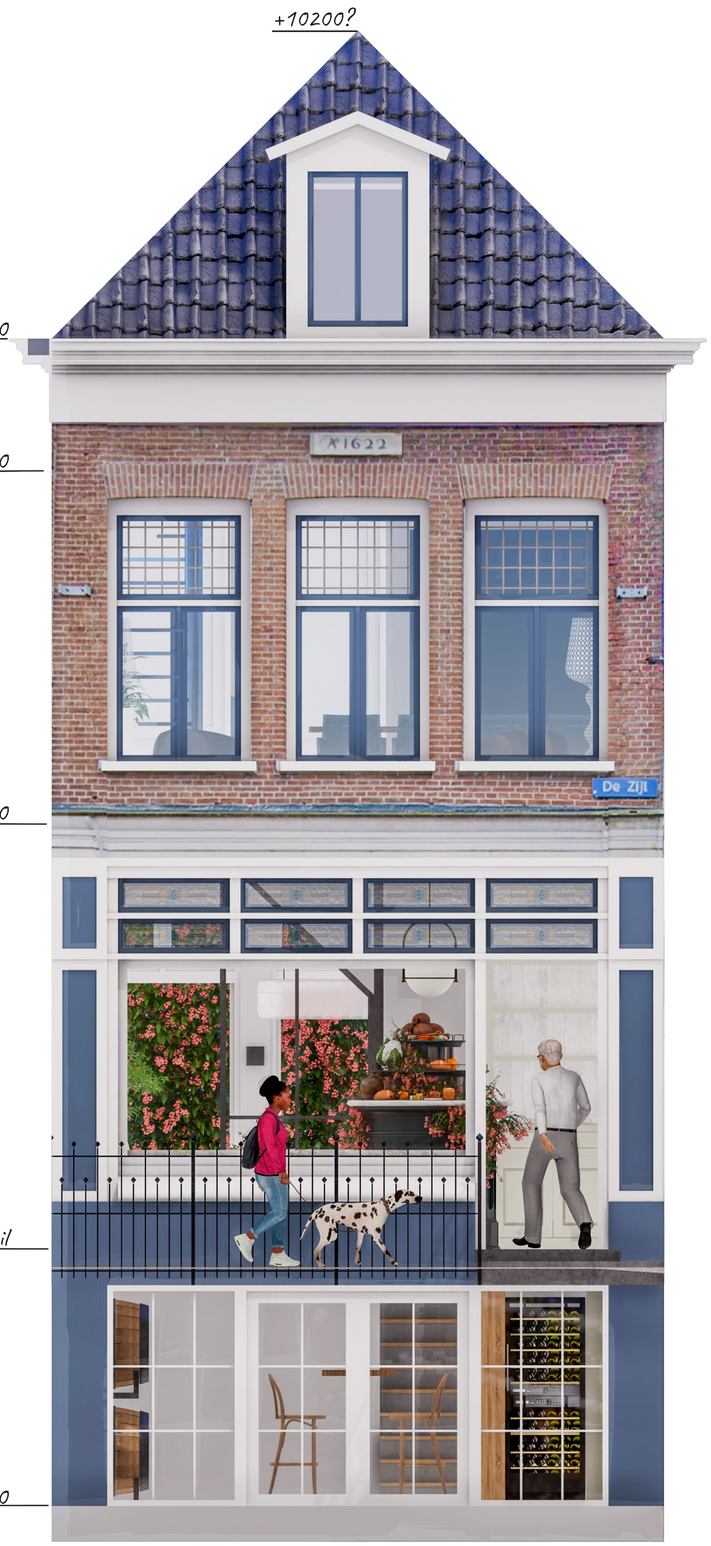
+3630

Begane grond
- retail
- kantoor
- koffiestation

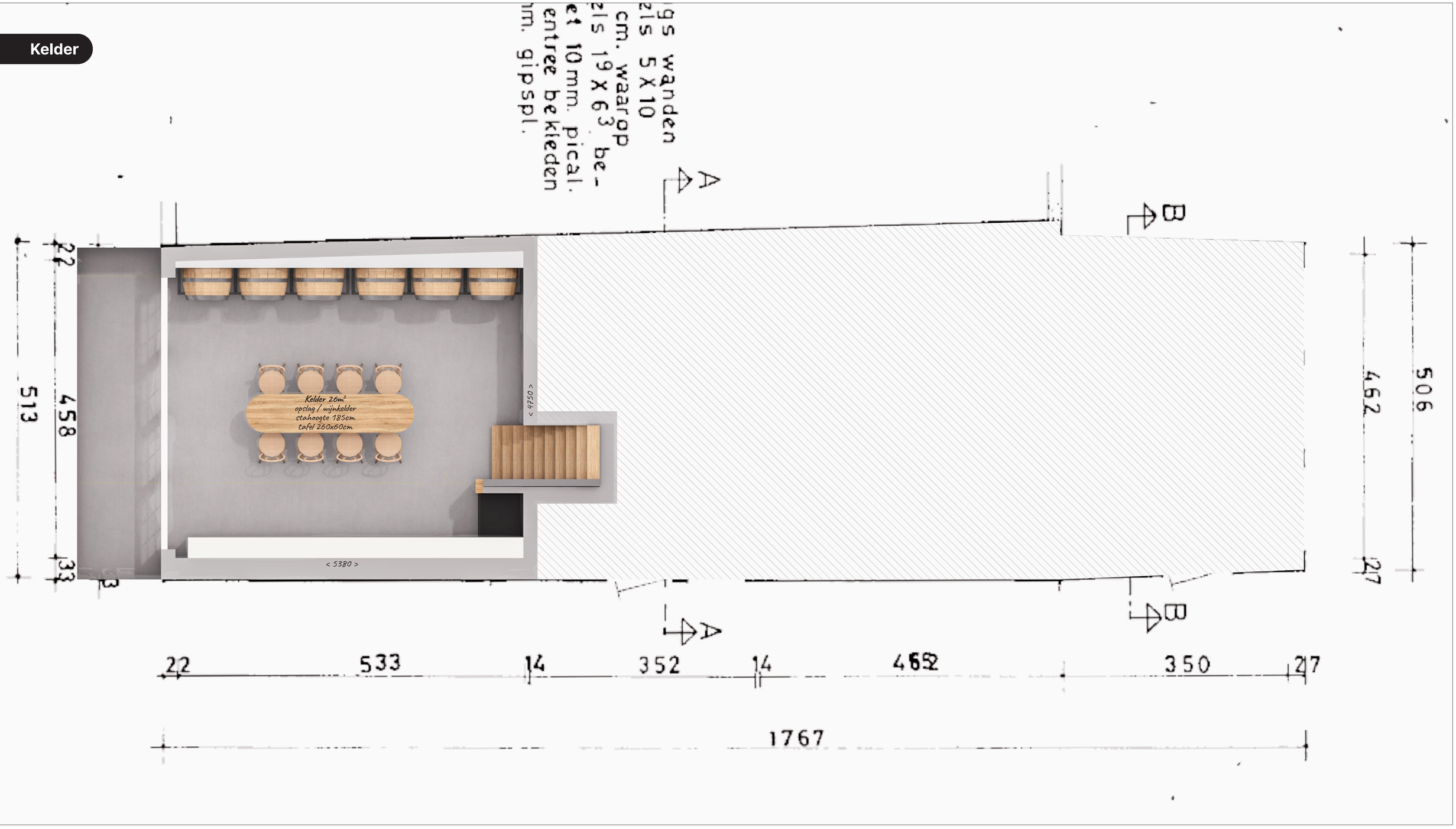
Peil

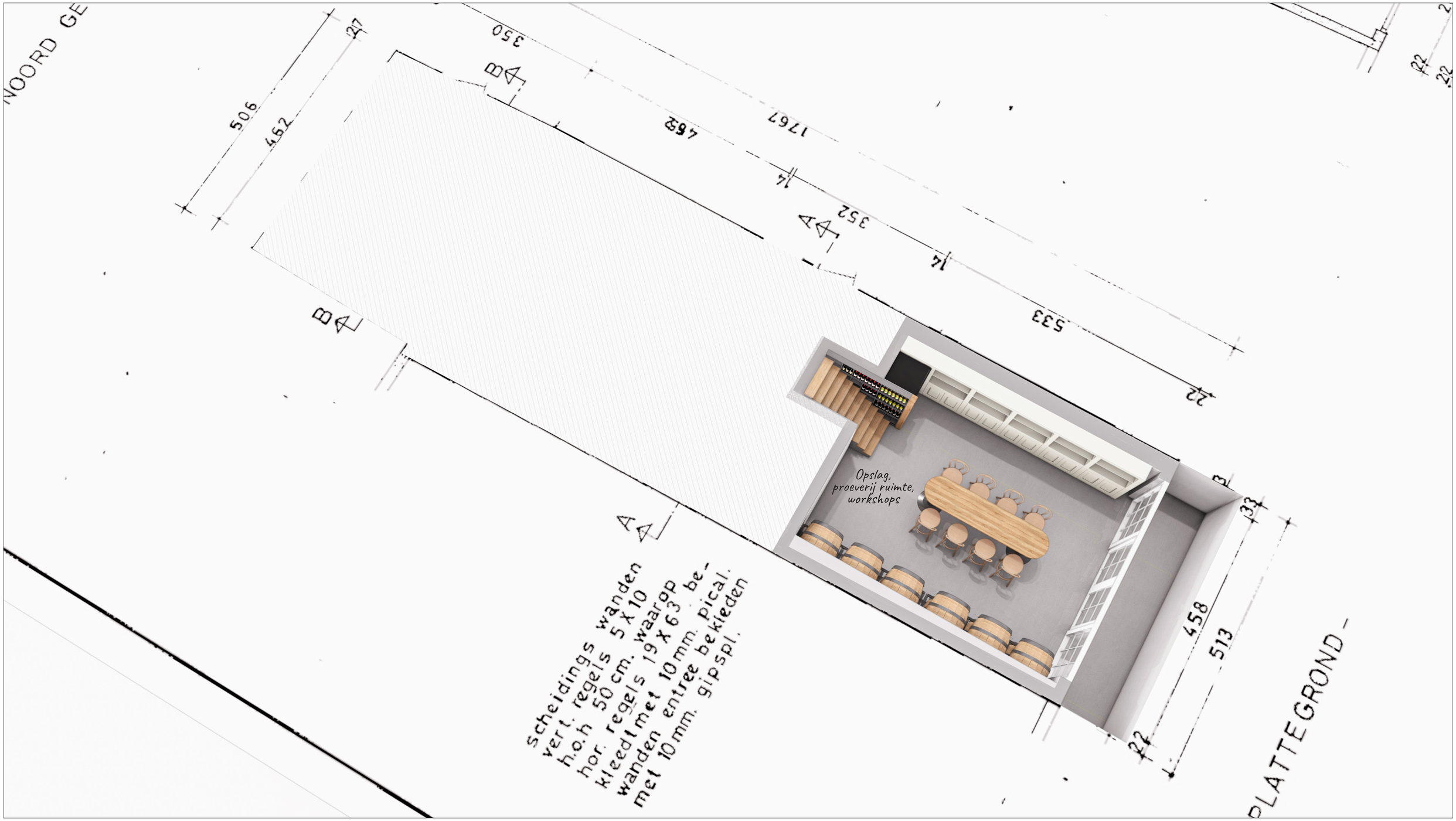
Kelder
- opslag
- wijnkelder, proefruimte

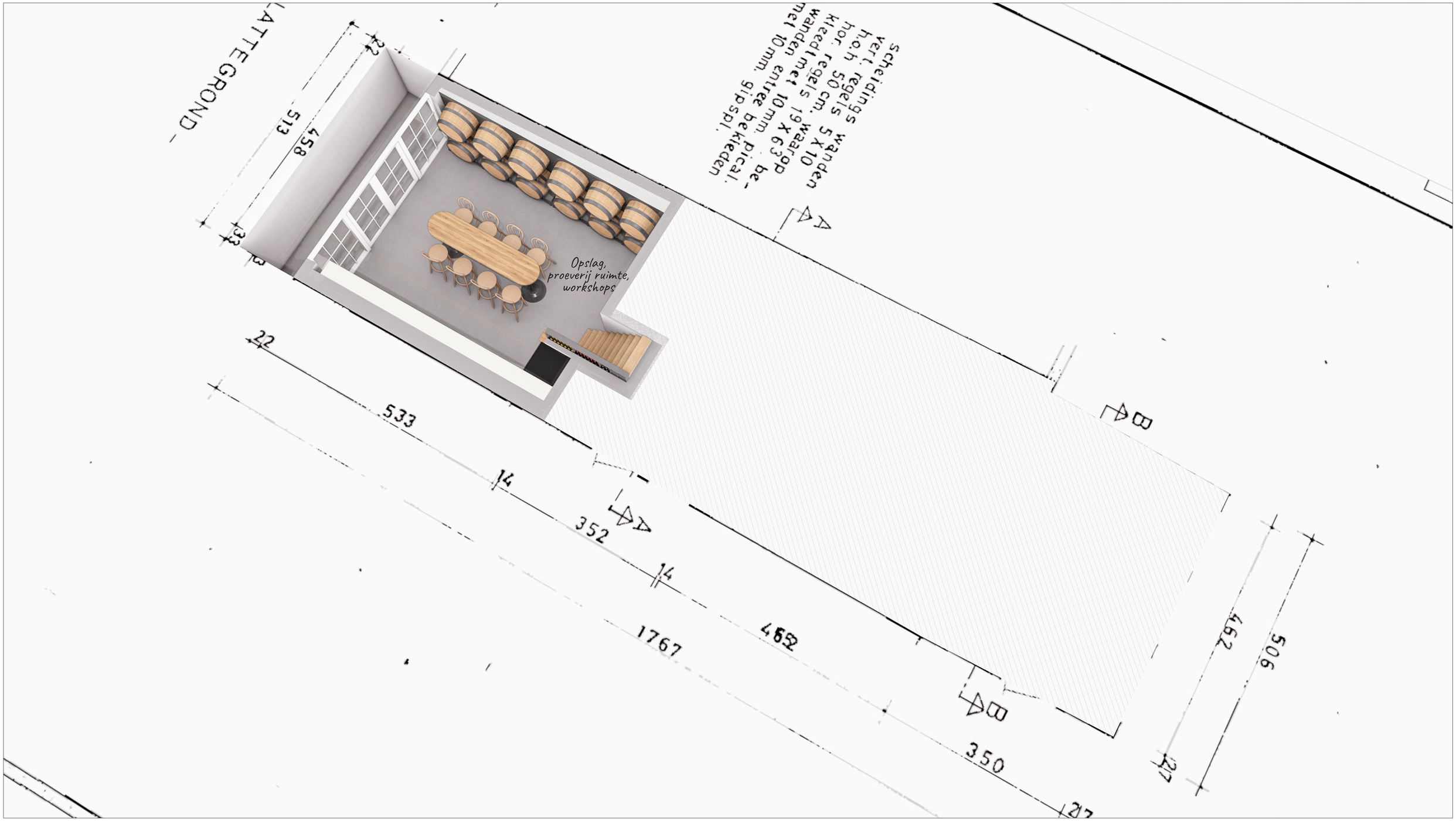
-2150



Kelder


gs wanden
els 5 X 10
cm. waarop
els 19 X 63 be-
et 10mm. pical.
entree bekleden
m. gipspl.
A
B
Kelder 26m²
opslag / wijnkelder
stahoogte 185cm
tafel 260x60cm
< 4750 >
< 5380 >
22
458
513
33
13
506
462
27
22
533
14
352
14
462
350
27
1767

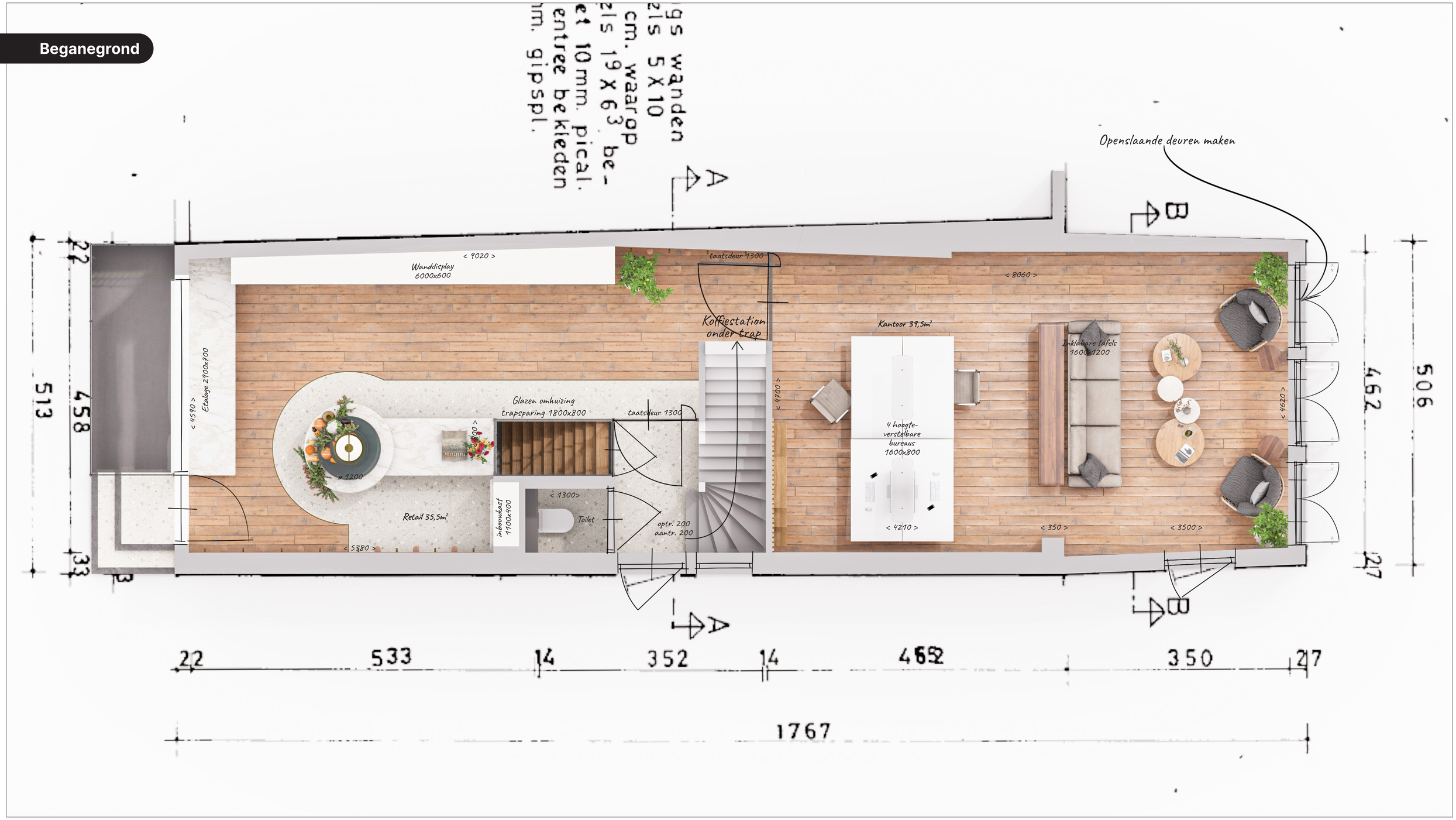

NOORD GE
506
462
27
350
B
1767
462
14
352
A
14
533
22
B
A
Opslag,
proeverij ruimte,
workshops
33
458
513
22
22
22
scheidings wanden
vert. regels 5 X 10
h.o.h 50 cm. waarop
hor. regels 19 X 63 be-
kleedt met 10 mm. pical.
wanden entree bekleden
met 10 mm. gipspl.
PLATTEGROND -



De Zijl, Dokkum
Kelder, perspectief 02

De Zijl, Dokkum
Kelder, perspectief 03

Beganegrond



De Zijl, Dokkum
beganegrond, plattegrond

De Zijl, Dokkum
beganegrond, perspectief 01

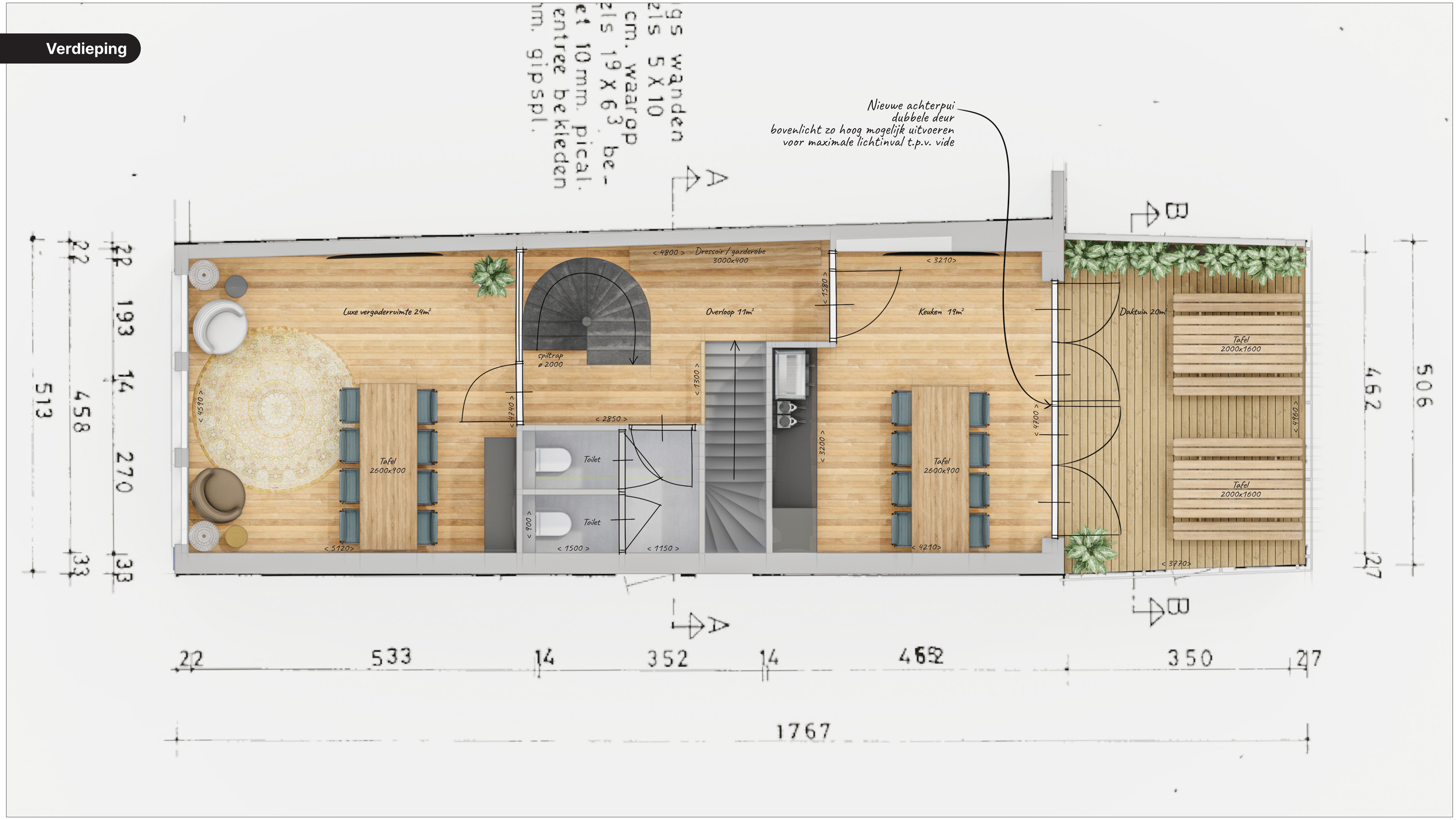
De Zijl, Dokkum
beganegrond, perspectief 02

De Zijl, Dokkum
Beganegrond, POV 01

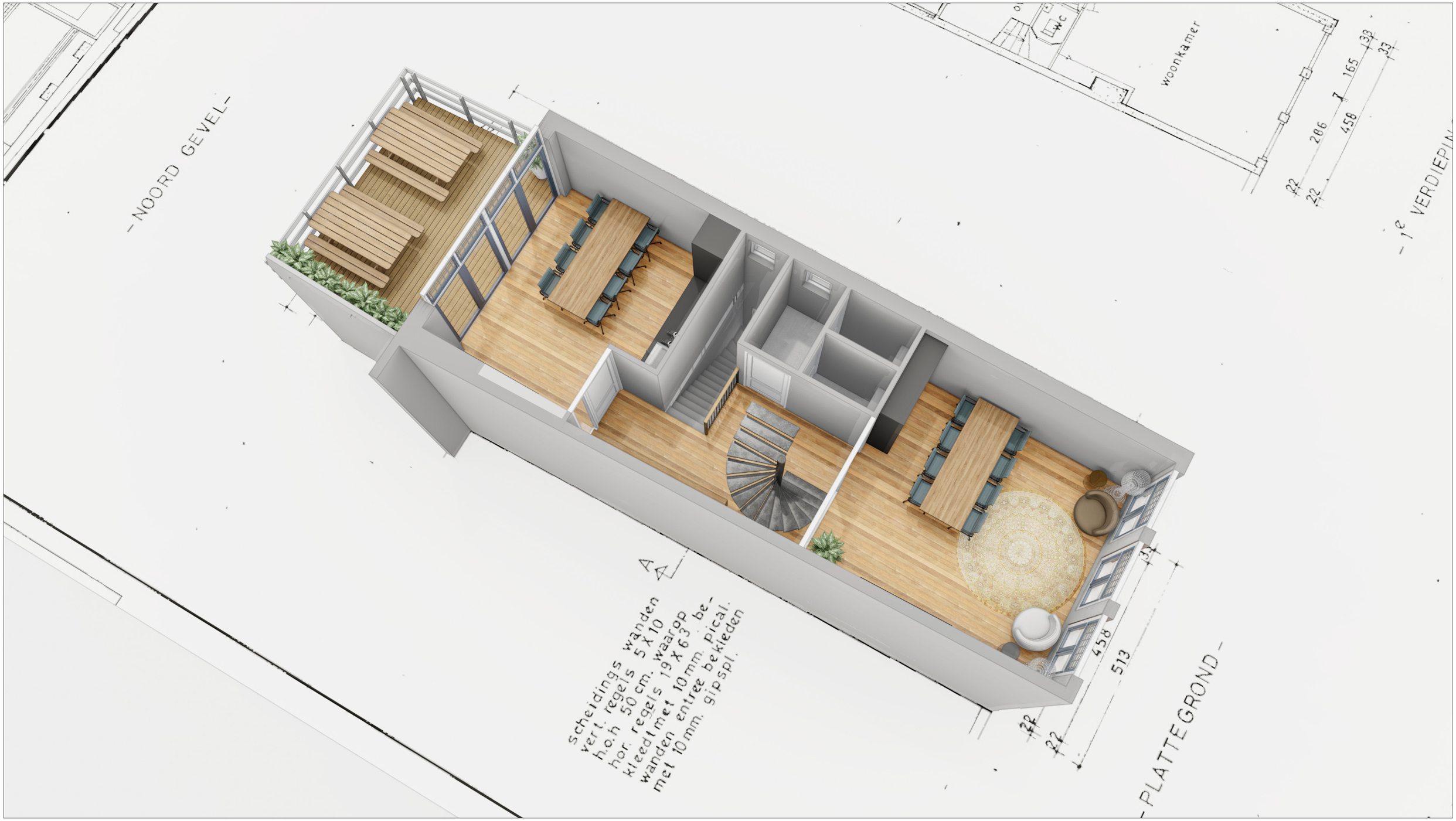
De Zijl, Dokkum
Beganegrond, POV 02

De Zijl, Dokkum
Beganegrond, POV 03

Verdieping



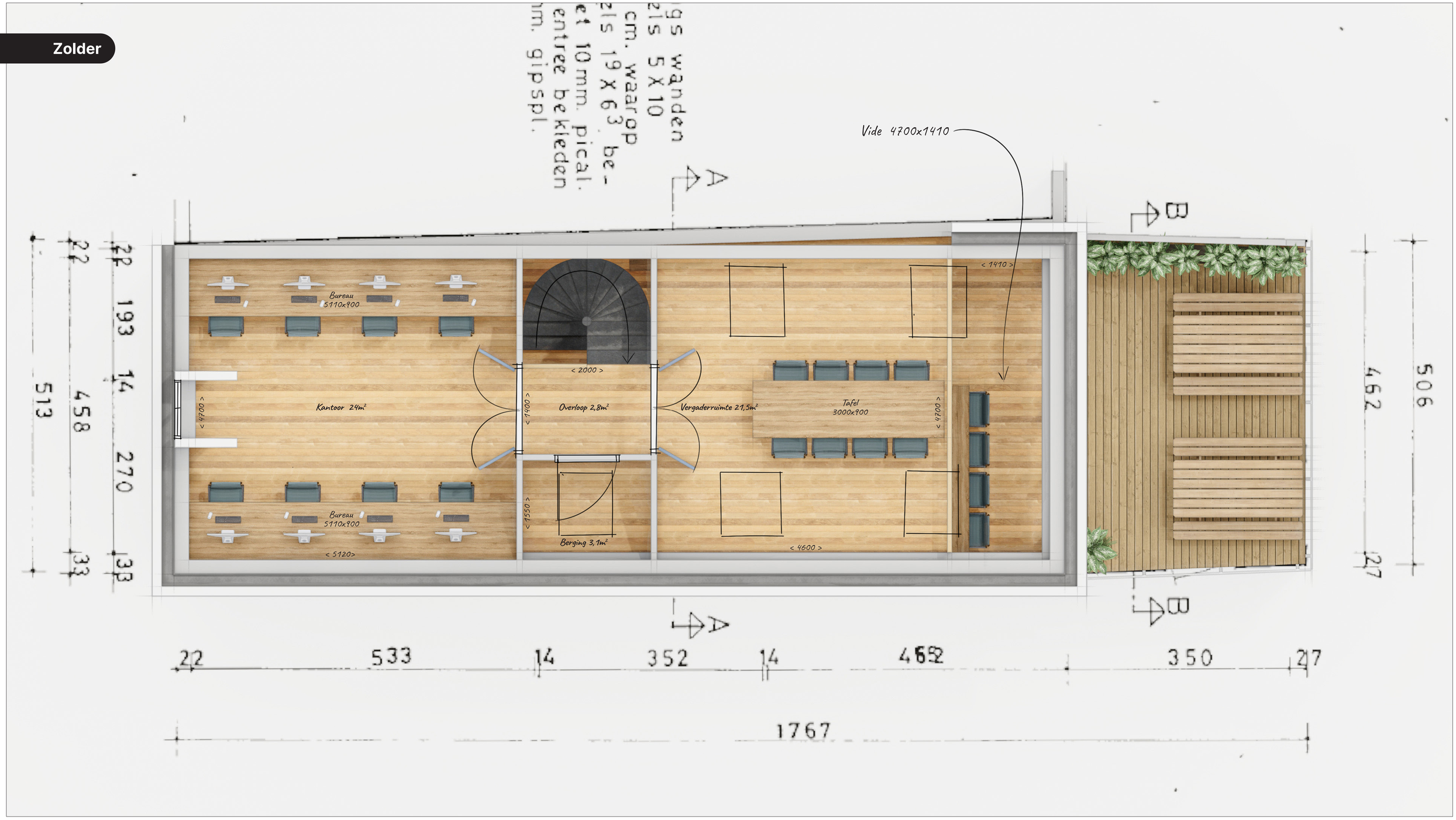
De Zijl, Dokkum
verdieping, plattegrond



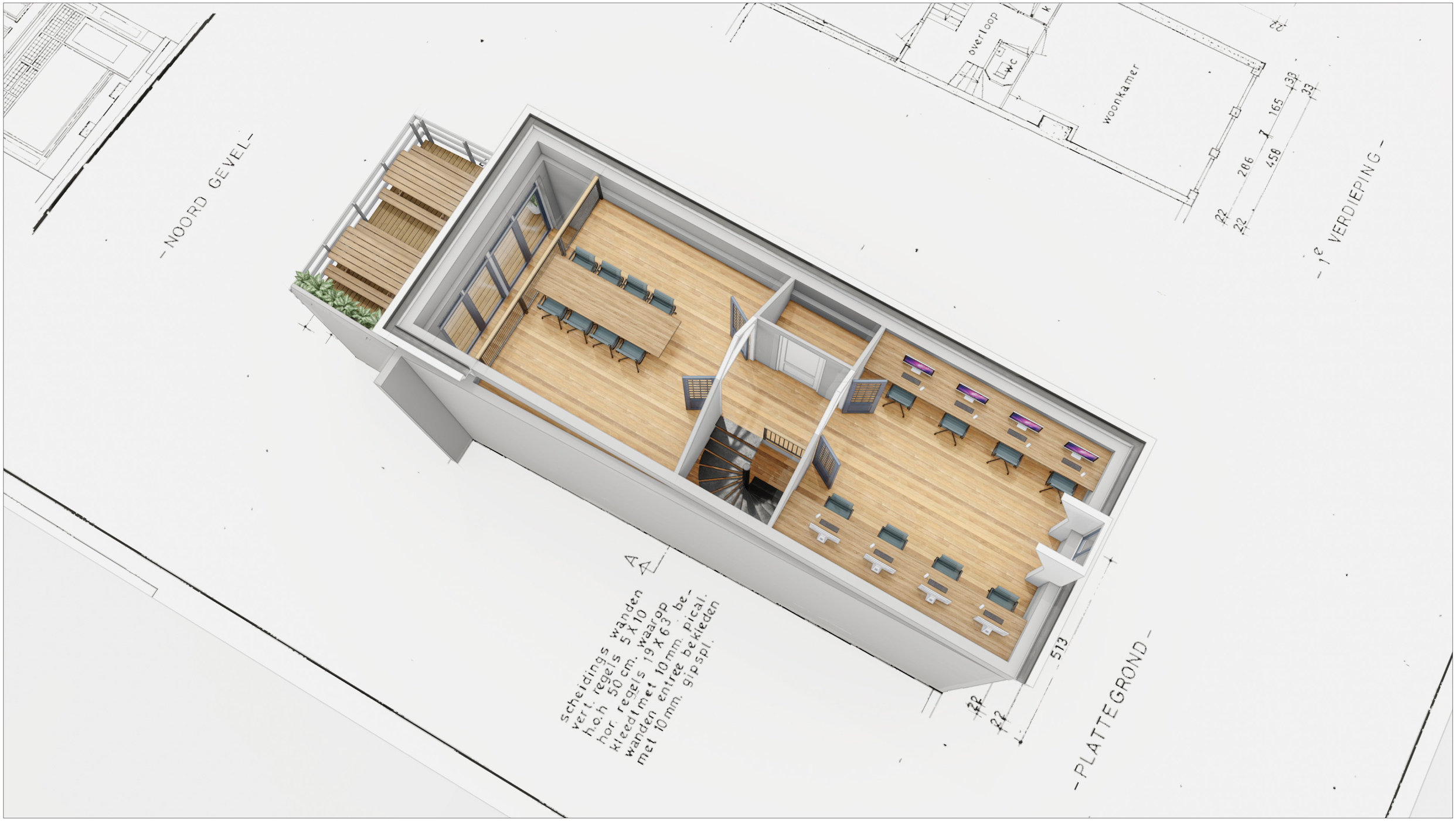
De Zijl, Dokkum
verdieping, perspectief 01

De Zijl, Dokkum
verdieping, perspectief 02

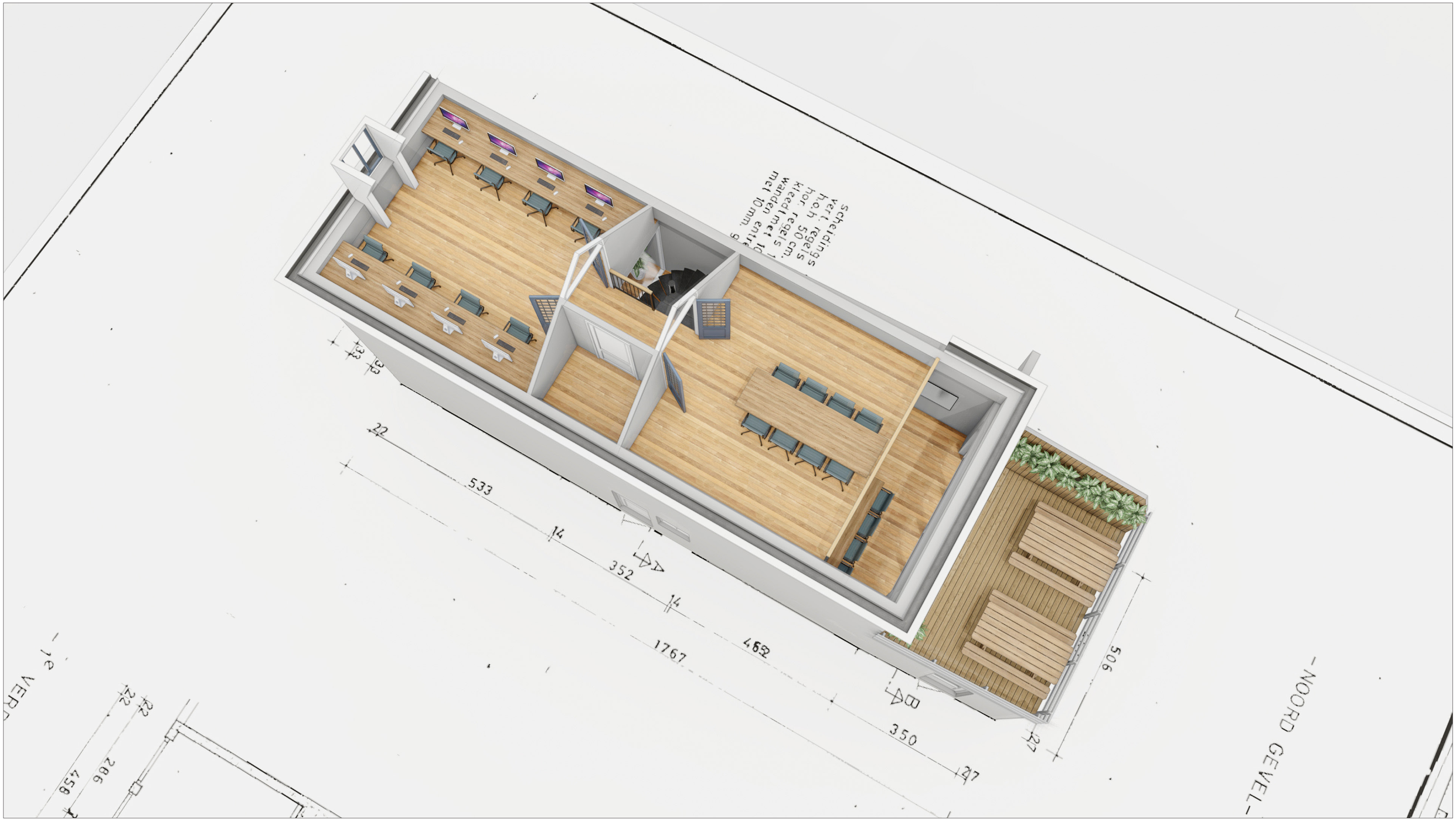
Zolder



De Zijl, Dokkum
zolder, plattegrond



De Zijl, Dokkum
zolder, perspectief 01



De Zijl, Dokkum
zolder, perspectief 02

De Zijl, Dokkum
Terras, plattegrond

De Zijl, Dokkum
Terras, perspectief 01

De Zijl, Dokkum
Terras, perspectief 01 - Zoom

De Zijl, Dokkum
Terras, perspectief 02

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1