



DUURZAME APPARTEMENTEN AAN DE ZUIDERSCHANS IN DOKKUM

REMONTABEL WOONGEBOUW VOOR HUURDERS ÉN VLUCHTELINGEN

Aan de Zuiderschans in Dokkum is een woongebouw verrezen waarnaar vanuit andere gemeenten met belangstelling wordt gekeken. Niet alleen is het duurzaam en remontabel, ook is het een oplossing voor zowel de opvang van vluchtelingen als het tekort aan huurwoningen. Bouwgroep Dijkstra Draisma (BGDD) heeft het gebouw ontwikkeld, gebouwd én in portefeuille.

Wethouder Bert Koonstra van Gemeente Noardeast-Fryslân: 'We wilden als gemeente een tijdelijke woonopvang bieden voor vluchtelingen uit Oekraïne. Al snel bleek dat BGDD een goede oplossing kon bieden.' Hoofd ontwikkeling Egbert Zwartz van BGDD legt uit: 'We hadden de grond op deze locatie al in eigendom en wilden hier graag een woongebouw neerzetten. Door de vraag van de gemeente kwamen deze ideeën samen.' Koonstra: 'We wilden ook een tijdelijke invulling bieden voor reguliere huurders met een sociaaleconomische binding met de regio. Dat is eveneens gelukt.'

Kruimelgevallenregeling

De Kruimelgevallenregeling - in tegenstelling tot wat de naam doet vermoeden ook bedoeld voor grotere bouwprojecten - is een regeling die valt onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in Nederland. De regeling biedt de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor bepaalde ingrepen of projecten die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan, mits ze aan bepaalde voorwaarden voldoen. 'Dankzij de Kruimelgevallenregeling konden we na een versnelde procedure vlot aan de slag',

📍 **‘Als gemeente
Asamen met BGDD
opgetreden als koploper’**

- Bert Koonstra

vertelt Zwarts. Koonstra legt uit: ‘De ruimte die deze regeling biedt, is passend voor huisvesting voor een periode van tien jaar. De versnelling heeft echt te maken met dat tijdelijke karakter.’

Droogstapelsysteem

In slechts vier maanden tijd werd het woongebouw gerealiseerd. Zwarts: ‘We hebben gebouwd van augustus tot en met november 2022. Deze snelle oplevering was mogelijk door het gebruik van geprefabriceerde componenten uit onze eigen fabriek in Dokkum.’ De appartementen zijn gebouwd volgens het droogstapelsysteem dat BGDD zelf ontwikkelde. ‘Dat doen we in heel Noord-Nederland, maar dit was voor het eerst in “ons eigen Dokkum”, heel speciaal.’

Remontabel

Het hele gebouw is remontabel: het kan uit elkaar gehaald worden en ergens anders weer opgebouwd. ‘Wat kwaliteit betreft kan het gebouw wel honderd jaar blijven staan. Bij tijdelijke bouw mag je qua bouwbesluit in principe een stapje minder doen, maar wij hebben gezegd: toets het als definitief gebouw. Dat is de hoge kwaliteitsstandaard die wij hanteren’, aldus Zwarts.

Ontwerpproces

Het gebouw is ontworpen door Van Manen en Zwart Architecten. Egbert Zwarts was nauw betrokken bij het ontwerpproces. ‘We hadden al het idee voor driekamerappartementen van een bepaalde afmeting. De architect maakte het ontwerp passend voor de locatie, met aan de ene kant woongebied De Trije Terpen en aan de andere kant winkelgebied Zuiderschans. Het gebouw is zo ontworpen dat je naar de groene kant, het woongebied, toe woont.’ Wethouder Koonstra: ‘Wij hebben ons ermee bemoeid om te kijken of het gebouw kwalitatief goed inpasbaar was, denk aan de ruimtelijke inpassing van wegen en trottoirs rondom het gebouw.’



DÉ BETROUWBARE SPECIALIST
OP HET GEBIED VAN
COMPLETE
BINNENDEURCONCEPTEN



BPZ
Industrieweg 38
9403 AB Assen
Tel: 0592-544114
info@bpz.nl

www.bpz.nl



VERNIEUWEN GEEFT ENERGIE



DOOR
A-KWALITEIT

**DRAAG
KRACHT**

Wie is Calduran?

Calduran Kalkzandsteen produceert, verkoopt en levert kalkzandsteen wandsystemen aan de woningbouw.

De toepassing van kalkzandsteen is economisch aantrekkelijk door o.a. een lage prijs per m2 bvo en flexibiliteit in het uitvoeringstraject.

Wil je meer weten over Calduran?

Bezoek onze website www.calduran.nl of scan de QR-code en bekijk onze bedrijfsvideo.



CALDURAN®
KALKZANDSTEEN
A CRH COMPANY

Einsteinstraat 5 | 3846 BH Harderwijk | Nederland | T +31 (0)341 464 000 | info@calduran.nl

www.calduran.nl



'Geprefabriceerde componenten uit eigen fabriek'

- Egbert Zwarts



A++

'Het woongebouw heeft een A++ label en is all electric, met triple beglazing. De isolatiewaardes zijn hoog, het energieverbruik is daardoor laag', zegt Zwarts. 'Onze focus is luchtdichtheid en een goed geïsoleerde schil, daarbij zijn de aansluitdetails van wezenlijk belang. Ons eigen kwaliteitsteam keek zowel bij het ontwerp als tijdens de uitvoering mee. Binnen ons droogstapelsysteem werken we samen met vaste partijen. Onze betonleverancier levert bijvoorbeeld betonvloeren, totaalvloeren waarin alle installaties al verwerkt zijn.'

Programmabureau

Koonstra legt uit dat de gemeente binnen haar organisatie een programmabureau heeft ingericht, dat uitsluitend gericht is op de realisatie van woningbouwlocaties, zowel binnen- als buitenstedelijk. 'Niet alleen in de grote kernen van onze gemeente, maar ook in de kleine kernen waar leefbaarheid een belangrijk aandachtspunt is. Alles komt hierin samen: alle facetten van ruimtelijke ordening, verkeer en vergunningen. Deze proactieve werkwijze werpt nu zijn vruchten af. Dit versnelde proces was daarvoor een mooie leerschool.'

Koplopers

Koonstra kijkt met een goed gevoel terug op het project: 'We hebben als gemeente samen met BGDD opgetreden als koploper, met deze vorm van tijdelijke huisvesting voor twee groepen. Inmiddels hebben we al een ondernemer, die werknemers wil huisvesten, gewezen op het concept van BGDD, evenals een collega-gemeente uit het zuiden van Friesland.' BGDD is al in gesprek met andere gemeenten die dit woongebouw ook als een mooie oplossing zien.



30 DUURZAME APPARTEMENTEN ZUIDERSCHANS, DOKKUM

Opdrachtgever : Gemeente Noardeast-Fryslân

BOUWTEAMLEDEN

Architect : Van Manen en Zwart Architecten

Adviseur bouwfysica, akoestiek en brandveiligheid : Noorman Bouw en milieuvadvis

Aannemer : BGDD

Installateur : Kon. Damstra Installatietechniek

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Leveren, monteren 180 deurkozijnsets incl. hang en sluitwerk : BPZ

Kalkzandsteenelementen : Calduran

Kramerijen en hang- en sluitwerk : Raadsma