

Verkenning in Ee

Onderzoek naar een nieuwe locatie voor twee bedrijven uit het dorp Ee en vervolgens dat nieuwe terrein afronden met de uitbreiding van een ander bedrijf

december 2013

Buro Greet Bierema
Vriesburgerweg 20
8475 EK Nijeholtpade
0561-688920
greetbierema@planet.nl

1 Aanleiding

Aanvankelijk zochten drie ondernemers in Ee naar een nieuwe geschikte locatie voor hun onderneming. Ze zochten samen. Inmiddels heeft één van hen een locatie gevonden in de voormalige zuivelfabriek van Ee. Voor de overige twee past hun type bedrijf niet in dit type gebouw. Deze notitie is het resultaat van de verdere zoektocht in en rond Ee. Het betreft een mechanisatiebedrijf en een agrarisch transportbedrijf.

De nieuwe locatie zou de afronding van dat gebied moeten zijn, maar er is nog enige ruimte over. In de directe omgeving bevindt zich ook een groothandelsbedrijf in agrarische producten met koelloods en vrachtwagens. In verband met de logistiek van dat bedrijf is een laatste koelloods zeer gewenst. Met dit initiatief is het mogelijk om het bedrijventerrein definitief af te ronden.

2 Twee plaatsgebonden bedrijven (Ladder van Duurzame verstedelijking)

Wikipedia beschrijft de landbouw: "Afhankelijk van het product, de productiemethode, de grondsoort en het niveau van welvaart wordt gebruikgemaakt van een groot aantal uiteenlopende technieken, variërend van het werken met eenvoudige werktuigen of trekdieren tot het gebruik van grote machines, waarbij arbeid steeds meer gemechaniseerd is en vervangen door machines.

Op alle vee- en akkerbouwbedrijven in de omgeving van Ee heeft zich een proces voltrokken van die eenvoudige werktuigen en paardenkracht naar zeer gespecialiseerde machines en grote tractoren inmiddels beiden ook door computers aangestuurd. Deze machines zijn een essentieel onderdeel van het bedrijf. Ze worden gekocht en moeten worden onderhouden. Als ze tijdens werkzaamheden op het land of het erf stuk gaan, moeten deze zo snel mogelijk worden gerepareerd. Het repareren is werk van specialisten en het moet snel, omdat het weer in Nederland zeer wisselvallig is en levend vee iedere dag moet eten en worden gemolken. Daarom is een mechanisatiebedrijf op zo kort mogelijke afstand noodzakelijk, als onlosmakelijk onderdeel van een agrarisch bedrijf. Om iedereen zo snel mogelijk te kunnen bedienen moet een mechanisatiebedrijf centraal in het werkgebied liggen. Dat is Ee, met sinds jaren reeds een klantenkring. Deze bestaat uit 50% akkerbouw en 50% veeteelt.

Over de regio zijn een aantal verschillende mechanisatiebedrijven actief, zoals in Holwerd, Niawier, Dokkum en Ee. Ieder bedrijf heeft daarbij zijn eigen werkgebied. Ze liggen allemaal aan de provinciale weg. Het grootste deel van de klanten van dit mechanisatiebedrijf komt uit een straal van 6-8 km van Ee.

Transport van oogstproducten, aanvoer van veevoer en ander vervoer op een boerenbedrijf is eveneens onlosmakelijk verbonden met het agrarisch bedrijf. Deze markt groeit. Door de verdergaande schaalvergroting zal in de toekomst de vraag naar het transporteren van agrarische (aanverwante) producten alleen maar groter worden. Organisatorisch wordt samengewerkt met het Fouragebedrijf van Visser in Engwierum.

Groot materieel over de openbare weg vraagt om een zo kort mogelijk afstand. Dit geldt met name voor de aardappelrooimachine, die breed en hoog is en die langzaam rijdt, maar ook voor een combine. De tunnel tussen Oostrum en Dokkum maakt een korte route van zo'n machine van of naar Dokkum onmogelijk. De ritten zijn het gehele jaar noodzakelijk. Bij onderhoud in de winter en bij calamiteiten aan de machine in de oogsttijd. Ook vanuit

verkeersveiligheid (o.a. fietsverkeer schooljeugd naar Dokkum) is het van belang om het aantal kilometers met dit zware materieel zoveel als mogelijk te beperken.

De arbeidsplaatsen op de twee bedrijven worden door mensen uit Ee ingevuld. De eigenaar van het mechanisatiebedrijf, Durk Groenveld, wil zo spoedig mogelijk verhuizen naar Ee.

De huidige locatie van het mechanisatiebedrijf aan de Tibsterwei

Op de locatie van een leegstaande Hervormde school is in de 70er jaren een mechanisatiebedrijf ontwikkeld. Er werd een grote maar ingetogen loods in de rooilijn met de overige bebouwing gezet, met aan de voorzijde een winkel en daarboven een kantoor en kantine. Het terrein rond het gebouw werd aan drie zijden bestraat. Daarmee was deze bebouwing goed ingepast in het landschap.

Inmiddels zijn we 40 jaar verder en zijn de machines vele malen groter geworden. Deze worden zowel binnen als buiten geparkeerd. Omdat het voorterrein kort is, wordt de openbare weg gebruikt bij draaien en keren. De loods blijkt bij reparatiewerkzaamheden te laag te zijn in zijn huidige vorm. Er is weinig ruimte om voor de verkoop iets te showen. De verzekering dekt geen schade meer, opgedaan op het buitenterrein. Het bedrijf mist nu een bedrijfswoning. De werkzaamheden zijn 100% voor klanten uit de landbouw.

Wens

Om een bedrijf te runnen dat in de huidige tijd goed kan functioneren is het perceel in de huidige locatie te klein en de loods staat te dicht op de openbare weg. Uitbreiding naar het oosten en het noorden is een aantasting van het silhouet van Ee. Een nieuwe locatie is nodig, waarbij het doel is om alles onder één dak te stallen. Op de nieuwe locatie wordt nu wel een bedrijfswoning gewenst.

De huidige locatie van het transportbedrijf

Transporteren voor de boer is het beroep van vader op zoon. Beiden komen uit Ee. Vader vervoerde het vee naar de veemarkt en kaas van de melkfabriek van Ee. Nu wordt er door de zoon, Marten Jan Borger, veevoer naar de boerderij gereden en is er afvoer van bijvoorbeeld maisoogst en graanoogst, mest, biomassa, schroot en oud riet van de daken van de boerderijen. Maar vervoer afhankelijk van de landbouw is 100% per jaar nu eenmaal niet mogelijk. Ander vervoer blijft bedrijfseconomisch noodzakelijk. De heer Borger woont nu met zijn gezin in een woonwijk in Ee en parkeert zijn vrachtwagen ergens nabij de sportvelden en plaats containers her en der. In verband met de herinrichting van het bos nabij de sportvelden moet er naar een nieuwe parkeerlocatie worden gezocht. De containers trekken het dumpen van afval aan. De vrachtwagen moet na de MKZ-crisis schoon worden gespoten na het vervoer van veevoer. Omdat de noodzakelijke voorzieningen ontbreken, moet dit thans op grote afstand in Drachten plaatsvinden.

Wens

Het transportbedrijf heeft een directe relatie met de agrarische bedrijven, vooral in het gebied boven Holwerd-Dokkum-Ee-Lauwersoog. Met de vestiging in Ee ligt het bedrijf centraal tussen zijn klanten.

De wens is de vrachtwagen(s) en de containers op een meer geëigende locatie te parkeren, het liefst onder dak. Op die locatie wordt ook aan een bedrijfswoning gedacht.

Samenwerking

Een wasstraat hebben beide bedrijven nodig en een gecombineerde wasstraat zou een uitkomst zijn. Net zo als een gezamenlijk parkeerterrein met bijvoorbeeld afvalcontainers. In

verband met de toegenomen bestrating moet het regenwater worden opgevangen en dat zou ook gezamenlijk kunnen. Mogelijk komt er in de toekomst nog meer samenwerking tot stand.

Samen naar een locatie rond Ee

Uiteraard zou een bestaande locatie de voorkeur hebben. Helaas is er geen locatie te koop. Dit feit maakt de zoektocht naar een nieuwe locatie rond Ee noodzakelijk. Door het gezamenlijk gebruik (erf, ontsluiting etc.) is er per saldo minder ruimte nodig dan wanneer ieder bedrijf zich afzonderlijk vestigt. Er is één landschappelijke inpassing van het nieuwe terrein mogelijk.

3 Het landschap

Ee is een beschermd dorpsgezicht sinds 1971. Het is een terpdorp met de kerk bovenop de drie meter hoge terp. Er staan diverse boerderijen op en aan de rand van die terp. In de omgeving liggen meerdere terpen en bevinden zich diverse verspreid staande boerderijen in het open landschap.

In het verleden had de bedrijvigheid in de kern van het dorp plaats bij de plaatselijke middenstand. Maar daarnaast ook aan de noordzijde van het dorp bij de gegraven aftakking van de Eester opfeart tot aan de terp (haven genoemd) en aan de zuidzijde van het dorp aan de Dokkumer Grootdiep. Bij de opvaart stond de molen en bij de rivier de melkfabriek, want waterwegen waren toen ook belangrijk. Beide gebouwen met hun werkzaamheden en transport direct verbonden met de agrarische gemeenschap.

Door schaalvergroting trad er in de vorige eeuw een drastische wijziging in van de stedenbouw van het dorp. De molen en de melkfabriek, maar ook de middenstand sloten hun deuren. Ee werd via veel leegstand en verpaupering een woondorp, met nieuwbouwwijken rond de terp aan de zuidzijde van de provinciale weg. Werk moest elders worden gezocht. De landbouw ging echter wel voortvarend verder in hun ontwikkeling.

Bepanting in het dorp en daarbuiten was vroeger hoofdzakelijk aanwezig rond de boerenerven, het kerkterrein en de pastorie. Daar kwam een grote wijziging in door opvallend veel aanleg met beplanting aan de zuidzijde van het dorp. In een brede strook bevinden zich hier een begraafplaats, bos, wandelbossen en door houtsingels omgeven sportvelden. De kerktoren van Ee met de bebouwde rand van de terp is vanuit het landschap alleen nog goed te zien aan de noordzijde van het dorp. Helaas verstoort hier een bestaand bedrijf het aanzicht van het silhouet van Ee.

4 Zoektocht naar een nieuwe locatie voor de twee bedrijven

“Slopen als wapen tegen leegloop Dongeradeel” was de kop van een artikel op 9 maart 2012 in de Leeuwarder Courant. Liever geen nieuwbouw aan de rand van het dorp Ee vinden de gemeente en de rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Maar voor de twee bedrijven is inbreiden op een locatie in het dorp helaas niet mogelijk, omdat zij ruimte en een vlak terrein nodig hebben, aan doorgaande wegen staan en op afstand van bv. vele schoolgaande kinderen. Als inbreiden niet lukt, dan moet de uitbreiding zo zorgvuldig als mogelijk worden gekozen. Nieuwbouw aansluitend aan of in de bestaande groenzone valt af omdat met het grote materieel door het dorp zal moeten worden gereden. Aangrenzend aan de woonwijk aan de noord-westzijde valt af om bovengenoemde redenen van de gemeente en de Rijksdienst. Aangrenzend aan de woonwijk op het zuid-oosten valt ook af, omdat daar een onbewoonde terp ligt. Rijdend over de N358 blijft het dorp zo compact mogelijk liggen in het open

landschap. Bouwen naast het bestaande mechanisatiebedrijf valt af, omdat dit het gave aanzicht van het dorp met de kerk in het midden, gezien vanuit het noorden, zou belemmeren.

In de zoektocht naar een geschikte locatie in de rand van het dorp is toch één gebied aan te wijzen dat als het ware in de luwte ligt, waar aan de programma van eisen kan worden voldaan en waar de bedrijven ook landschappelijk kunnen worden ingepast. Door de bedrijven op deze locatie van Ee een plek te geven en met beplanting in te passen, kan er zelfs ook het genoemde bestaande transportbedrijf met witte koelloodsen en parkeerterrein beter door worden ingepast. Met dit initiatief kan er een definitieve afronding plaats vinden van de bedrijvigheid aan deze kant van het dorp. Want een verdere uitbreiding naar het noordoosten naar de open kweldervlakte zou landschappelijk ongewenst zijn. Samen met de erfbeplanting op de twee voormalige boerenerven aan beide zijden, zal het bedrijventerrein een groene rand gaan vormen op de overgang kwelderrug - kweldervlakte. Ook de twee ondernemers geven aan deze locatie hun voorkeur.

5 Landschappelijke inpassing

De opvaart werd tot aan de rand van de terp gegraven. En aan het eindpunt, haven genoemd, werd de molen met molenhuis gebouwd. De opvaart en de weg parallel aan de vaart vertonen een opvallende bocht. Door die bocht reed en rijdt men komend vanuit het noorden, recht op de kerktoren aan. De Tibsterwei, de weg met de bocht, komt uit op een kruising, aan de rand van de terp. Het dorp groeide ietwat uit in de richting van de haven. Ook met andere bedrijven.

De ontwikkelingen van het gebied rond de haven staan niet stil. De molen is afgebrand en afgebroken en het fouragebedrijf is daarom verhuisd naar Engwierum. Er kwam geen boot meer over de opvaart en de haven werd gedempt. Nieuwe bedrijven mochten zich vestigen aan de Tibsterwei, waaronder het bestaande mechanisatiebedrijf. De overige bedrijven, aan de noordzijde van de weg, werden achter en ten noorden van het molencolplex en ten noorden van de gedempte opvaart gebouwd. Als het ware in de tweede regel. Zonder molen en opvaart ietwat vreemd, maar het effect is wel dat deze bebouwing op de nodige afstand staat. Tevens belemmeren zij niet het zicht op het open landschap, komende vanuit het dorp Ee. Vanaf de N358 zijn de bedrijven niet te zien, ware niet dat de witte koelloodsen van Hoek Agro toch opvallen, gezien vanuit het zuid-oosten.

De landschappelijke inpassing van de twee bedrijven bestaat in de eerste plaats uit de locatie. Door deze in dezelfde rooilijn te situeren als de bestaande bebouwing, blijven zij in de tweede regel staan en volgen zij niet de bocht van de weg. Mocht de opvaart ooit weer bevaarbaar worden, reeds als optie meegenomen in de plannen voor de waddenfondsaanvraag in verband met het bevaarbaar maken van de Súd Ie, dan geeft dat geen belemmering. Door de terug gelegen positie groeit de bebouwing ook niet vast aan het bestaande bedrijfspand aan de overkant van de weg, nu nog op afstand van de rand van het dorp. Ook het uitzicht op het landschap blijft intact, komende vanaf de kruising. De nieuwbouw komt zo parallel aan de witte koelloodsen te staan van het bestaande handelsbedrijf van Kees van der Hoek, waardoor zij hierdoor alleen al camouflerend zullen gaan werken.

De genoemde groene rand op de overgang van de kwelderrug naar de open kweldervlakte wordt geen aaneengesloten groene begrenzing, maar is onderverdeeld en daardoor meer gevarieerd. Er blijven openingen tussen de bestaande erven en het bedrijventerrein. Er is echter nog ruimte over binnen de groene zoom, die niet benut zal worden door de twee bedrijven.

De watertoets vraagt om het graven van een berging van regenwater. Door alvast een vijver te graven, op de plaats van een zwaai kom in de opvaart is een win-win situatie mogelijk. Immers met de aanleg van een grotere waterpartij krijgt de opvaart weer een logische beëindiging.

De twee bedrijven staan gespiegeld ten opzichte van elkaar. De toerit is gemeenschappelijk en ligt in het midden en gaat met een zo smal mogelijke “brug” over de opvaart heen. De twee bedrijfswoningen staan voor de twee loodsen. De loods van het mechanisatiebedrijf is veel groter en bevindt zich aan de landschapszijde. Omdat deze loods groter is, is ook de woning groter en hoger, heeft dus meer massa. Van het feit dat de twee lange kanten van het bestaande weiland niet zuiver haaks lopen, wordt gebruik gemaakt. De bedrijven staan zelf parallel aan de sloten, waardoor de ruimte tussen de twee loodsen een wig vormt. Dit heeft als voordeel dat er iets meer manoeuvreer-ruimte ontstaat voor het mechanisatiebedrijf. De gebouwen zijn architectonisch familie van elkaar en worden allemaal in gedekte kleuren uitgevoerd. Achter de loodsen wordt geparkeerd en bevinden zich de gemeenschappelijke wasstraat en containerplaats. Het terrein daar weer achter is echter tot aan de groene rand nog niet ingevuld.

De nieuwe locatie krijgt een dichte singelbeplanting van acht meter breed, met streekeigen bomen en struiken aan twee zijden, aan de noordoost en noordwest zijde. Voor de inrichting van de twee bedrijfsterreinen aan de zuidzijde is de beplanting ondergeschikt aan de bebouwing. De zuidwest zijde heeft voor de helft een houtsingel van de buren. Parallel aan de Tibsterwei staan in de berm reeds enige jaren bomen.

6 Het ruimtelijk afronden van het terrein met het initiatief van de buurman

Nagenoeg parallel aan de planvorming kwam de eigenaar van het groothandelsbedrijf, Kees van der Hoek, bij de gemeente om te praten over zijn wens om nog een koelloods te bouwen. Omdat hierdoor het bedrijventerrein zou kunnen worden afgerond, is zijn wens in deze verkenning meegenomen. De drie ambitieuze en jonge ondernemers trekken vanaf nu samen op. Ook met de gemeente Dongeradeel, om zo samen een “agropark” te verwezenlijken.

Het groothandelsbedrijf als derde plaatsgebonden bedrijf

Historie

De opa van Kees van der Hoek was huisarts in Ee. Zijn ouders hadden een landbouwbedrijf met verwerking van agrarische producten in de regio van Ee. Na de val van de muur in Duitsland ontstond er een nieuwe afzetmarkt voor AGF producten in voormalig Oost-Duitsland. In verband met deze ontwikkeling werd in 1990 de eerste bedrijfshal aan de Tibsterwei in Ee gebouwd.

Heden

Het bedrijf bestaat uit twee BV's. Hoek-Agro is het handelsbedrijf voor de AGF producten en Hoek-Trans is het transportbedrijf voor het vervoer van deze AGF producten. In 2007 werd een wortelverwerkingsbedrijf in Ternaard gekocht. Deze functioneert nu als opslagloods voor wortelen uit Noord- Friesland en Noord- Groningen, waarvan 50% uit de gemeente Dongeradeel komt.

Lege kisten worden door Hoek-Agro naar de agrarische locaties in de omgeving gebracht waar ze worden gevuld met wortelen en uien. Deze producten worden vervolgens in Ee en Ternaard in de koelcellen gebracht voor bewaring. Landschappelijk heeft een centrale

regionale opslaglocatie het grote voordeel dat er minder koelloods en op de afzonderlijke boerenerven nodig zijn. Op het bedrijfsterrein in Ee is ook een weegbrug aanwezig die voor de regio van betekenis is als mate van grondgebondenheid.

De vrachtwagens worden in de eigen wasstraat gereinigd en in de eigen garage wordt het onderhoud gedaan. Het parkeerterrein van de vrachtwagens, welke op zo groot mogelijke afstand van de dichtstbijzijnde woningen ligt, grenst juist aan de gewenste locatie van de twee beschreven ondernemers.

Kortom, het bedrijf is een grote schakel in het functioneren van de landbouw in Dongeradeel en omgeving. Omdat het bedrijf alle handelingen zelf in huis heeft (zoals opslaan, wegen, ompakken, transport, onderhoud en wassen) is het één van de grootste werkgevers in de regio en daardoor is dit bedrijf van groot belang voor de lokale economie. Hoek-Agro en Hoek-Trans hebben gezamenlijk 28 werknemers in dienst, waarvan 11 in Ee wonen en 10 binnen een straal van 12 kilometer. Zij vormen zodoende een onderdeel van de plaatselijke economie en het sociale leven.

De werkzaamheden van dit bedrijf lopen gescheiden van die van de fouragebedrijf Visser uit Engwierum, die in graan en veevoeders handelt en waarvoor Marten Jan Borger rijdt. Naar Durk Groenveld van het mechanisatiebedrijf gaan ook machines voor het onderhoud.

Het bedrijf heeft na de grote groei in de afgelopen jaren een eindpunt bereikt. Wanneer het bedrijf nog een schaa sprong zou maken, heeft dat tot gevolg dat de organisatie van het bedrijf ingrijpend zou moeten worden veranderd. Van der Hoek kiest hier niet voor, blijft in Ee, maar heeft nog wel een wens als laatste slag.

Wens

De locatie van de koelloods in Ternaard heeft grote nadelen. Iedere dag moet die loods worden bezocht om de koeling te controleren en eventueel af te stellen. Ook bij het verladen van de vrachtwagens moet er een medewerker uit Ee naar Ternaard. Wanneer er een koelloods in Ee komt heeft dit vele voordelen. De werknemer blijft in Ee aan het werk, kan zo tevens naar de koelloods gaan kijken en spaart reistijd uit. Intern transport kan over en weer gebruikt worden. Ook hoeven de vrachtwagens niet meer door het dorp Ternaard, waar een vervelende vernauwing in de weg aanwezig is, om te laden en vervolgens naar Duitsland te rijden.

Mocht er een derde loods in Ee kunnen worden gebouwd, dan zal die in Ternaard niet leeg komen te staan, omdat er vraag is uit de directe omgeving naar de gekoelde opslagplaats.

Landschappelijke inpassing

Omdat het terrein van Van der Hoek grenst aan die van de nog oningevulde achterruimte van de nieuwe locatie van Groenveld en Borger, kan het niet mooier om samen op te trekken. De nieuwe koelloods komt dan achter het terrein van Borger met de kaprichting van de loods in dezelfde richting als zijn loods. Ook de materialen en kleuren kunnen overeenkomen. In verband met extra waterberging is de bestaande sloot te verbreden.

Indicatie van de kavelgroottes

Kavel Mechan Noord: ca. 8000 m². Kavel Transportbedrijf Borger: ca. 4000 m². Kavel Hoek Agro: 5000 m². De oppervlaktes zijn bruto oppervlaktes. Ca. 4000 m² water en groensingels.

Bijlagen

De omgeving van Ee, verkend in 1927

Het werkgebied van mechanisatiebedrijf Mechan Noord

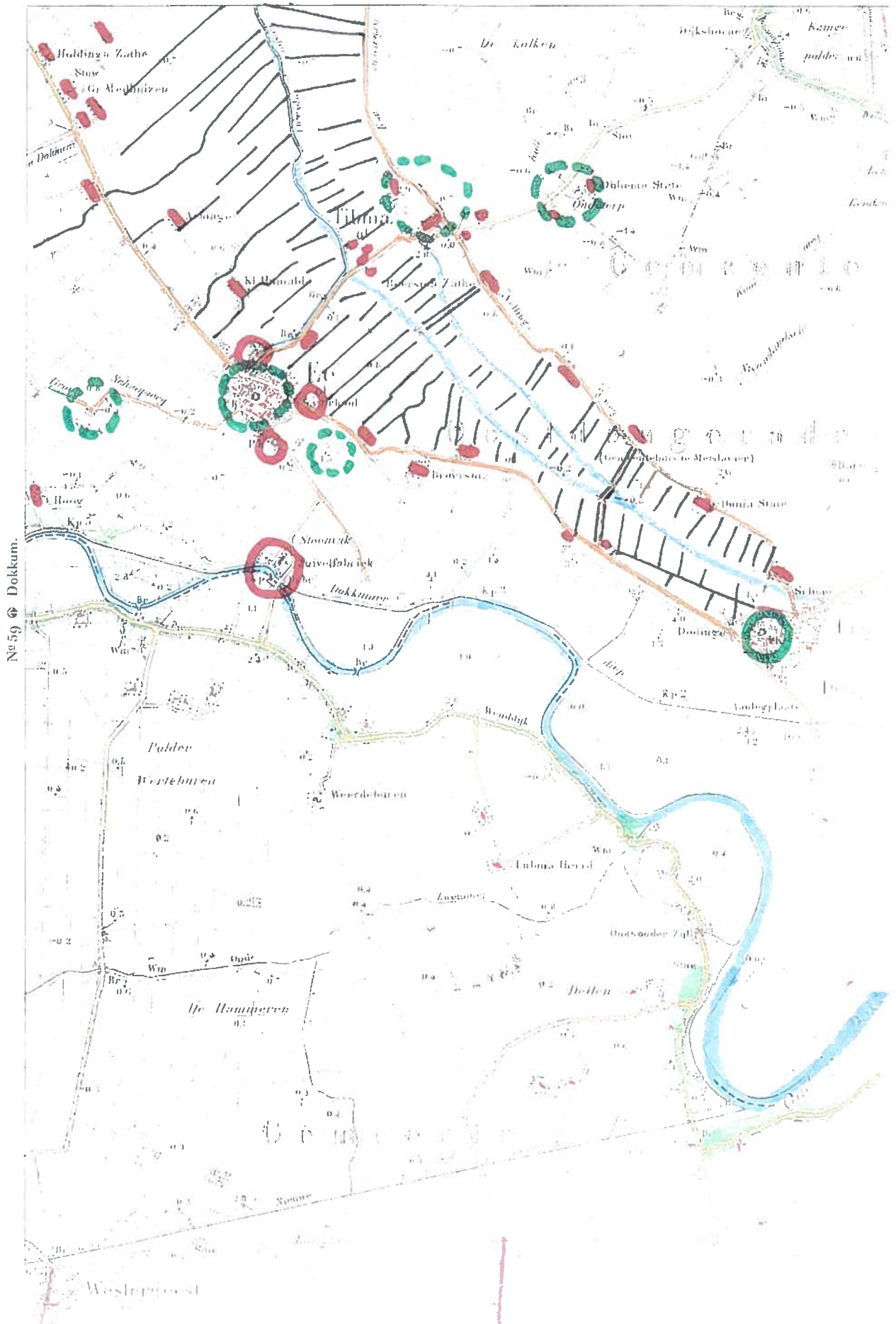
De huidige locatie van het mechanisatiebedrijf van Groenveld en Hoek-Agro en Hoek-Trans

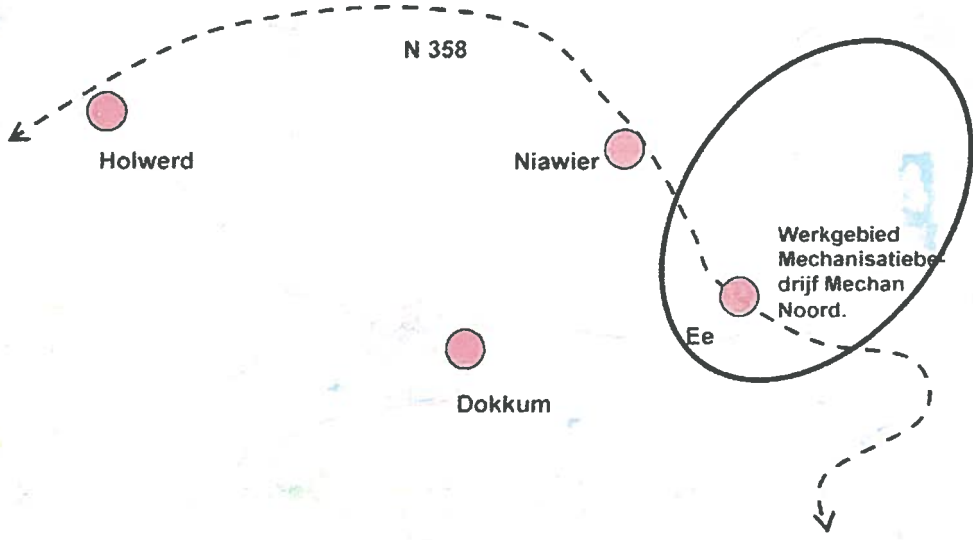
De huidige situatie in Ee met de beoogde locatie voor de twee bedrijven

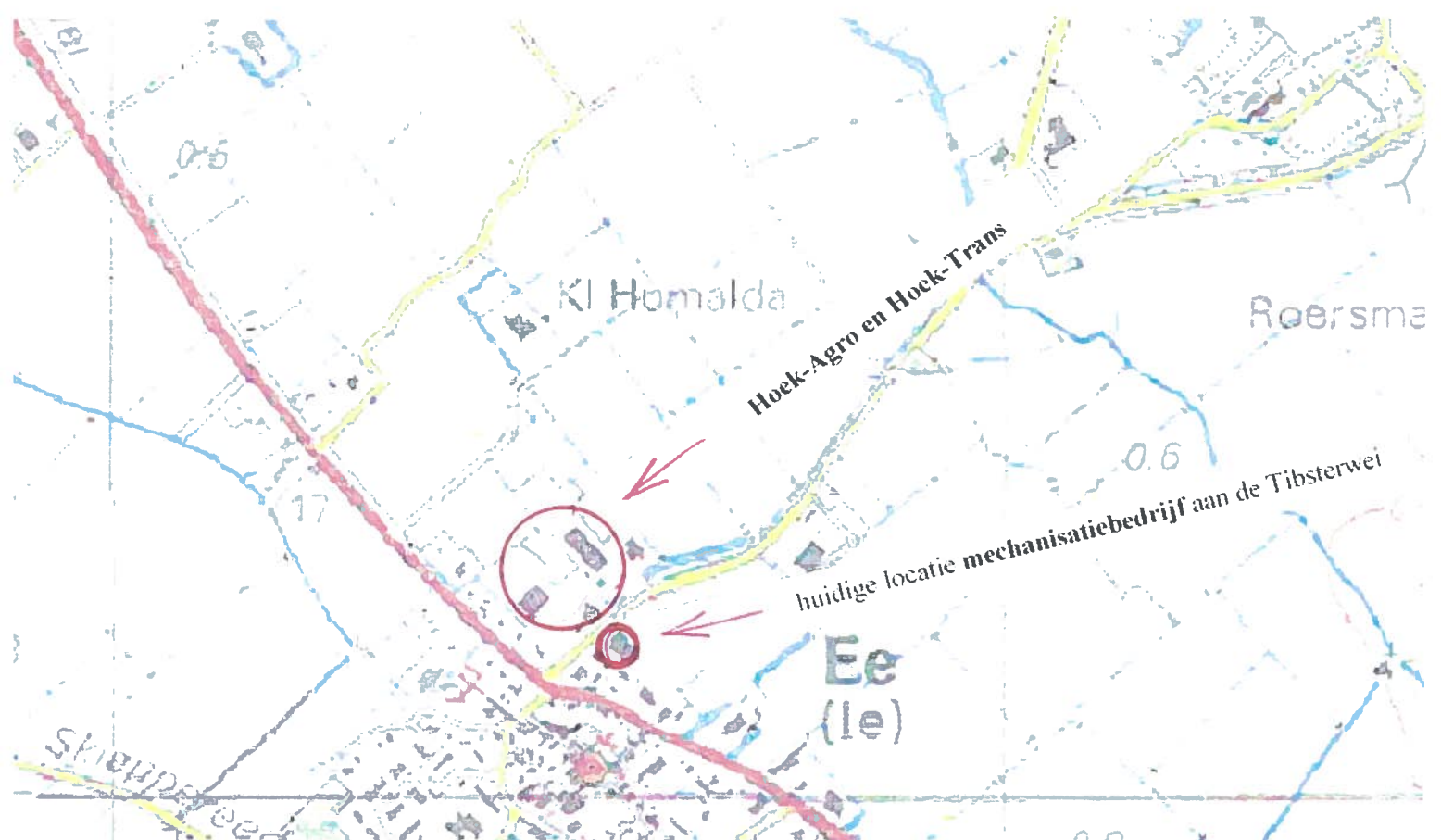
Opzet van de inrichting van de locatie voor de twee bedrijven. Dit is gebaseerd op basis van een globale programma van eisen en kan bij de verdere uitwerking naar de definitieve programma van eisen nog wijzigen. Dit geldt ook voor het bedrijf van Hoek

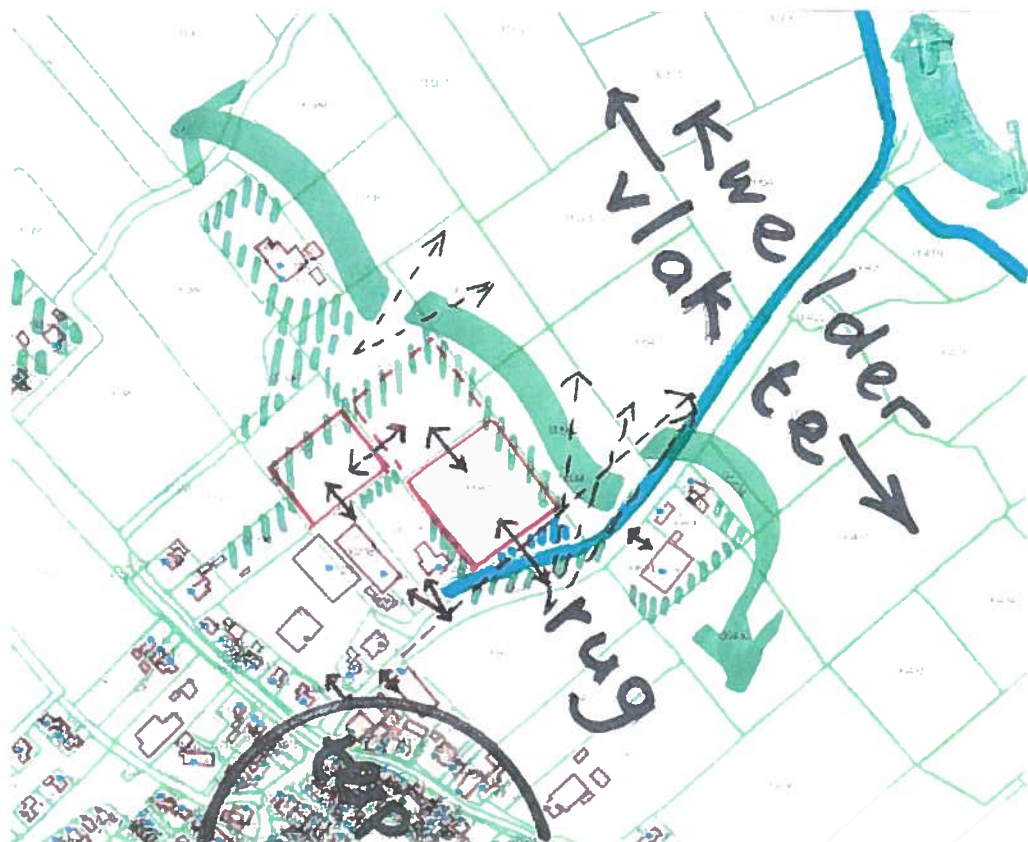
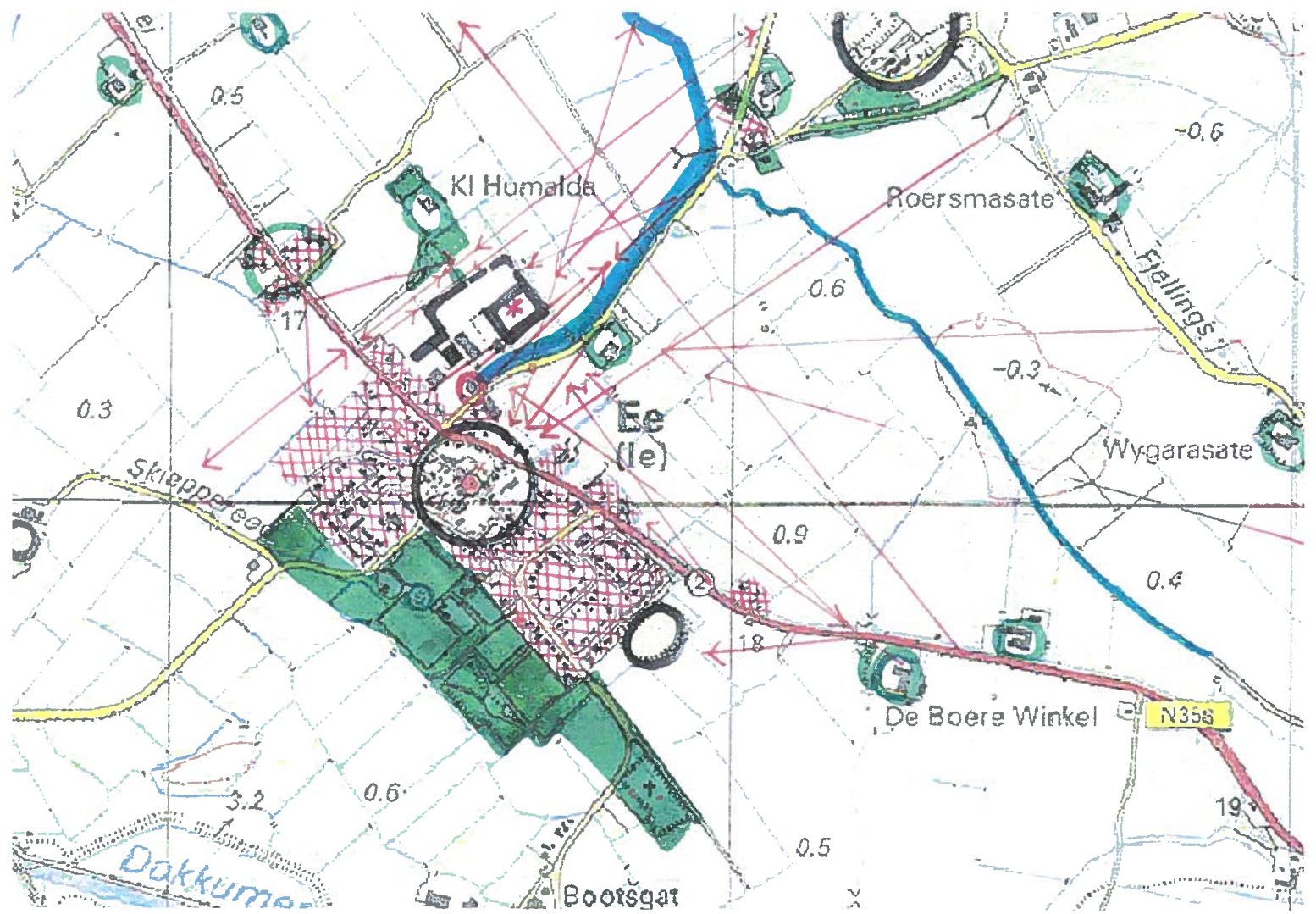
Afronding van het “agropark”

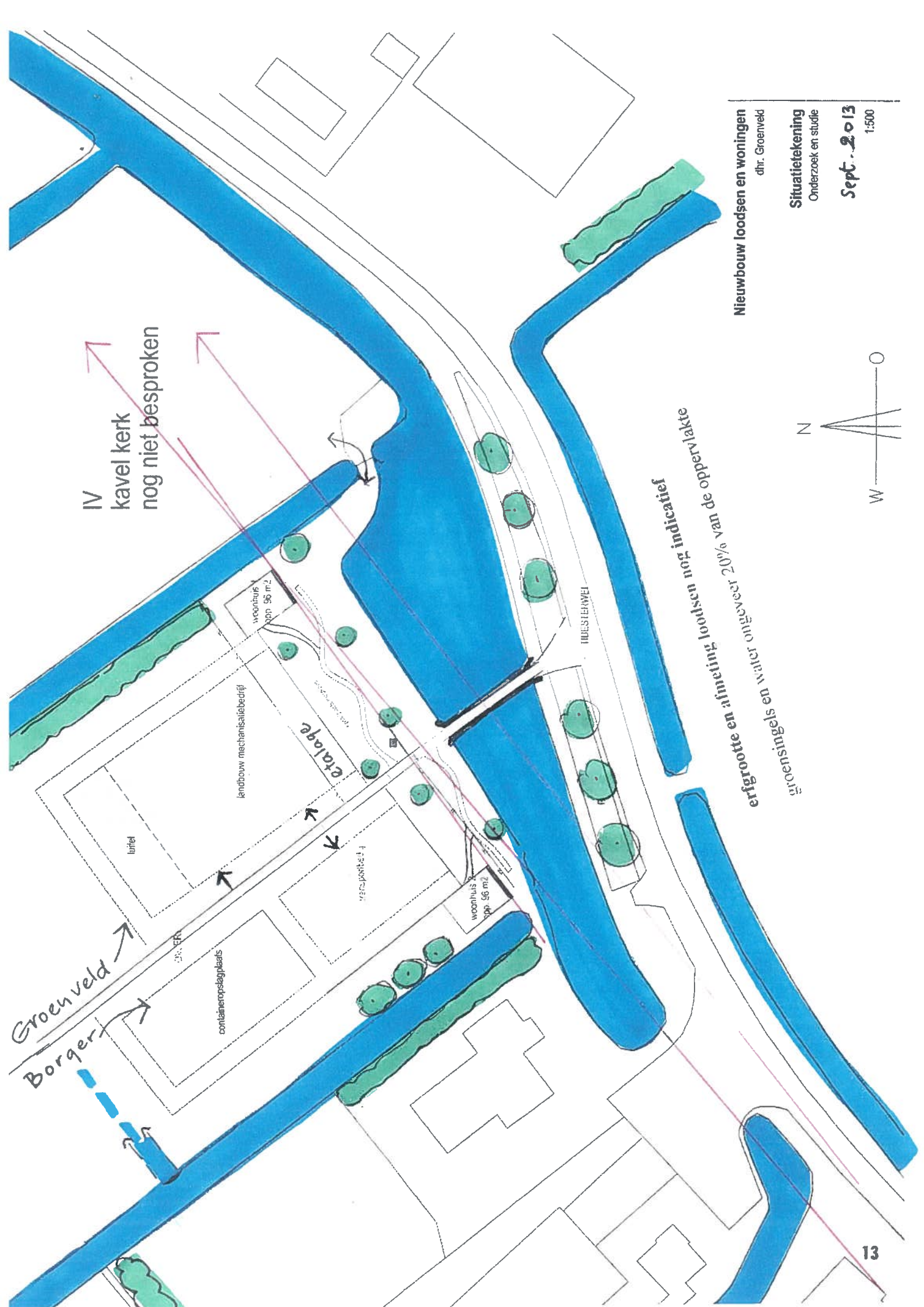
N^o 60 *Verkend in 1927.*
ENGWIERUM. *Schaal van 25000.* ¹/₁ *Uitgave 1930.*







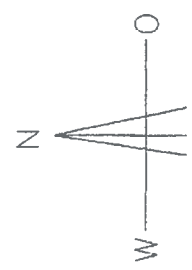




Nieuwbouw loodsen en woningen
dhr. Groenveld

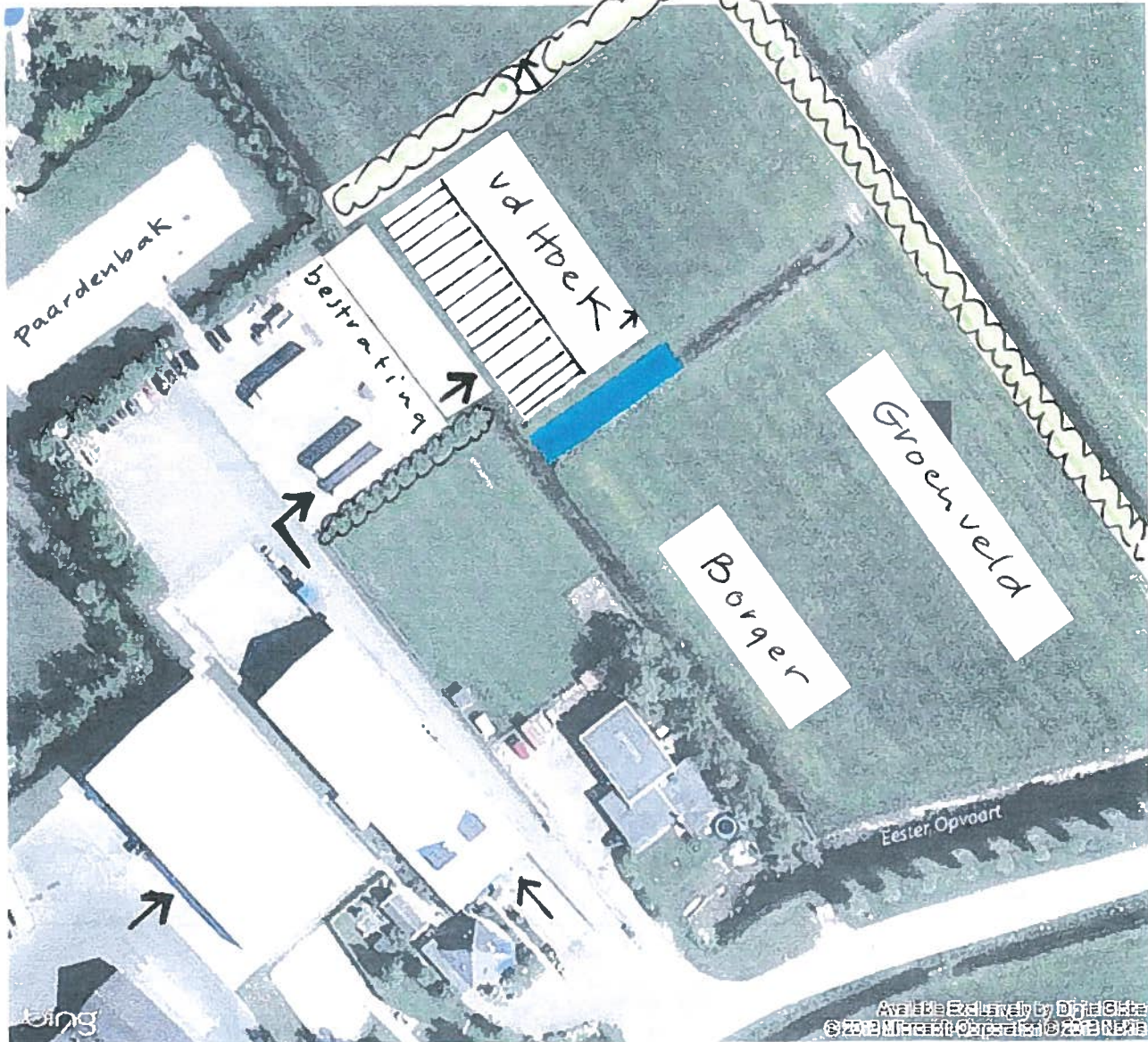
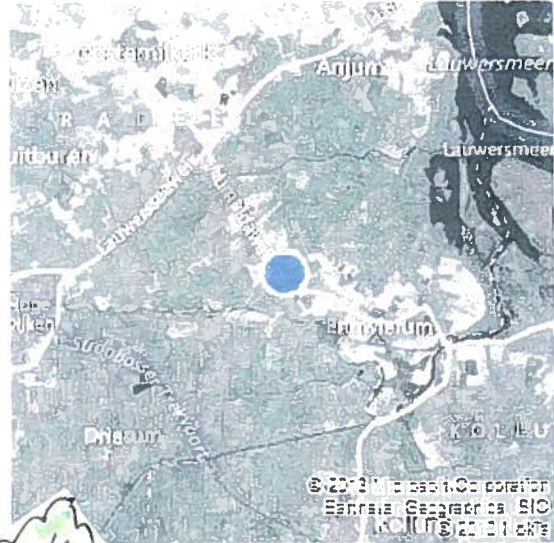
Situatietekening
Onderzoek en studie

Sept. 2013
1:500



erfgruote en arijnindica
erfgruote en arijnindica
erfgruote en arijnindica

**Uitbreiding terrein
Hoek Agro
met een koelloods**



! Bird's eye view maps can't be printed, so another map view has been substituted