

STUDIE

werk: 20-4498 Transformatie It Stienfek zuivelfabriek Ee
opdrachtgever: Fam. ██████████

datum: 16-10-2020
gewijzigd: 04-01-2021



- 01 Plantoelichting
- 02 Analyse buurtschap 'It Stienfek'
- 03 Analyse dorp Ee
- 04 Relatie met het water
- 05 Recreatiemogelijkheden in de directe omgeving
- 07 Historie stoomzuivelfabriek 'het Steenvak'
- 08 Plattegrond bestaand *schaal 1:200*
- 09 Doorsnede bestaand *schaal 1:200*
- 10 Gevels bestaand *schaal 1:200*
- 11 Huidige staat van het complex - authentieke bouwdelen *schaal 1:400*
- 12 Huidige staat van het complex - draagstructuur *schaal 1:400*
- 13 Huidige staat van het complex - impressies exterieur
- 14 Huidige staat van het complex - impressies interieur
- 15 Ingrepen aan het bestaande complex *schaal 1:200*
- 16 Vlekkenplan nieuw *schaal 1:200*
- 17 Doorsnede nieuw *schaal 1:200*
- 18 Analyse bedrijfshinder *schaal 1:1000*
- 19 Situatie nieuw *schaal 1:1000*

INHOUD

Dorenbos Architecten
Trynwaldsterdyk 20
9061 DB Gytsjerk
058 2562003

www.dorenbosarchitekten.nl





Inleiding

De in verval geraakte stoomzuivelfabriek in het buurtschap 'It Stienfek', die in de huidige situatie fungeert als scheepswerf, is in eigendom van de familie ██████████. Zij zijn voornemens om het complex te transformeren naar een tiental recreatie appartementen met bijbehorende receptie. Naast de sleutelafgifte voor de appartementen zullen vanuit de receptie ook fiets- en bootverhuur georganiseerd gaan worden.

Door de sloop van een aantal bouwdelen van het complex, welke vanuit bouwhistorisch oogpunt geen waarde vertegenwoordigen, worden de oude contouren van de stoomzuivelfabriek weer zichtbaar gemaakt. Deze ingreep zal tezamen met de restauratie van de authentieke kapconstructies een belangrijke bijdrage leveren aan de beleving van de bewoners van het complex: wonen in de oude stoomzuivelfabriek.

De transformatie van de oude fabriek zal de relatie met het Dokkumer Gootdiep, waaraan de fabriek van oudsher haar bestaansrecht ontleende, in ere herstellen. Voor veel watersporters die hier over het Dokkumer Gootdiep passeren, en vaak moeten wachten voor de brug, maar ook voor wandelaars en fietsers, vormt de oude fabriek de eerste ontmoeting met het dorp Ee. Met de toekomstige transformatie heeft de familie ██████████ de ambitie om het dorp Ee hier een nieuw, aantrekkelijk en gastvrij gezicht te geven.



Buurtschap 'It Stienfek'

De voormalige stoomzuivelfabriek 'het Steenvak' ontleent haar naam aan het buurtschap waarin het zich bevindt: Steenvak of 'It Stienfek' in de Friese taal. Het buurtschap ligt ten zuiden van het dorp Ee, waar het formeel onder valt. In 1543 werd het buurtschap nog aangeduid als 'int Steenback'. De naam is mogelijk te herleiden naar de aanwezigheid van één of meerdere steenbakkerijen, aangezien de klei voor de stenen op locatie kon worden afgegraven. Verder stroomopwaarts aan het Dokkumer Gootdiep is hier nog een voorbeeld van terug te vinden in de vorm van de Steenfabriek van Oostrum.

Ten zuiden van de stoomzuivelfabriek bevindt zich de Woudabrug die in 1928 werd gerealiseerd. Voor de aanwezigheid van de brug werden voetgangers over het Dokkumer Gootdiep gezet door een veerdienst. Deze werd onderhouden door de kastelein van de herberg die naast de zuivelfabriek stond. Onderstaande foto geeft een overzicht van de stoomzuivelfabriek en de in 1976 afgebrande herberg.

Tegenwoordig bevindt zich ten oosten van de stoomzuivelfabriek een boerderij en ten zuiden, aan de overzijde van het Dokkumer Gootdiep, een loonbedrijf. Ten Noorden van de fabriek zijn in de jaren '30 aan de Stienfeksterwei door de coöperatie een aantal huizen gerealiseerd. De Stienfeksterwei verbindt het buurtschap met het dorp Ee en liep van oudsher langs de westzijde van de stoomzuivelfabriek maar is door de komst van de Woudabrug verlegd naar de oostzijde.



- Legenda**
1. Voormalige stoomzuivelfabriek 'Ee en omstreken'
 2. Woudabrug
 3. Loonbedrijf
 4. Boerderij
 5. Woningen





Het dorp Ee

Het dorp Ee ligt op nog geen kilometer afstand van It Stienfek en is ontstaan op een terp die werd opgeworpen op een kwelderwal in een landschap van kreken en zeearmen. Ee heeft alle karakteristieken van een klassiek terpdorp met een gemengde agrarische en woonbebouwing. Op het hoogste punt van de terp staat de dorpskerk waarvan de oudste onderdelen uit de 13e eeuw dateren. De terp is opgedeeld door een stelsel van kleine straatjes en smalle bochtige paden met een duidelijke helling waarvan een deel de ringweg met de Omgong rond de kerk verbindt. Door deze wirwar aan straatjes en de mix van boerderijbebouwing en woonhuizen op kleine erven bezit het terpdorp veel kwaliteiten. Het dorp heeft dan ook de status van beschermd dorpsgezicht. Daarnaast telt het dorp 13 rijksmonumenten.

Het dorp ligt dan wel maar op een kilometer afstand van het Dokkumer Gootdiep, toch heeft het daar nauwelijks een landschappelijke relatie mee. Door het ontbreken van een (op)vaart vormt het buurtschap It Stienfek een belangrijke schakel tussen het dorp en het Dokkumer Gootdiep.

Berschermd dorpsgezicht Ee

- Legenda**
- 1. Tsjerke op 'e Terp (voorheen Nederlands-hervormde kerk)
 - 2. Karakteristiek cluster van boerderijen aan de rand van de dorpssterp
 - 3. Unia Zathe, monumentale kop-hals-romp boerderij
 - 4. Vlamuseum 'It Braakhok'



Relatie met het water

It Stienfek ontleent van oudsher haar bestaansrecht aan het Dokkumer Gootdiep. Zo werden vroeger stenen afkomstig van de steenfabriekjes getransporteerd over het water en ten tijde van de stoomzuivelfabriek de melkbussen. Tegenwoordig is het de watersport die het buurtschap haar relatie met het water geeft. De oude stoomzuivelfabriek heeft momenteel de functie van scheepswerf waar stallingsmogelijkheden en onderhoud geboden wordt.

Het Dokkumer Gootdiep maakt onderdeel uit van de Staande Mastroute: een doorgaande vaarroute van 458 km door Nederland geschikt voor zeil- en motorboten met een masthoogte of opbouw van meer dan 6 meter. In de zomermaanden passeren vele watersporters het Dokkumer Gootdiep en moeten veelal ook wachten voor de brug. Aangezien het dorp Ee geen directe relatie heeft met het water blijven de kwaliteiten van het dorp voor de watersporters verborgen. Het revitaliseren van de stoomzuivelfabriek kan een belangrijke bijdrage leveren aan de verbinding tussen beide.

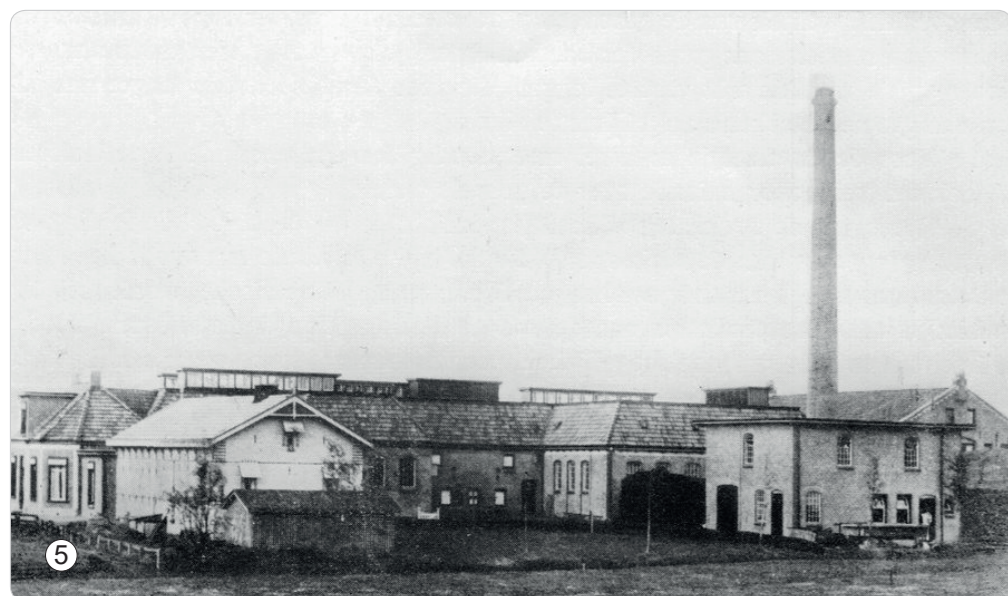






Recreatiemogelijkheden in de directe omgeving

De centrale ligging van It Stienfek biedt veel mogelijkheden tot recreatieve uitjes. Op 10 minuten rijden van Ee ligt Dokkum met haar bolwerken, grachten en de Admiraliteit. Op een kwartier rijden bevindt zich Lauwersoog, waar de boot naar het Waddeneiland Schiermonnikoog vertrekt. Vanuit Lauwersoog kan ook het Nationaal park Lauwersmeer bezocht worden. Tenslotte ligt Holdwerd op 20 minuten rijden van Ee. Vanuit hier vertrekt over de Waddenzee, benoemd tot Unesco Werelderfgoed, de boot naar het eiland Ameland. Ook maakt het dorp Ee onderdeel uit van talloze fietsroutes en is er in de directe omgeving een ruim aanbod van Bed & Breakfasts.



Historie stoomzuivelfabriek 'het Steenvak'

In 1888 hebben een achttal boeren in de vorm van een vennootschap de gezamenlijke verwerking van melk op zich genomen door het stichten van de stoomzuivelfabriek 'het Steenvak'. De boeren zorgden op dat moment voor de melk van ongeveer 500 koeien. Om het bedrijf zo goed mogelijk te laten renderen werd vervolgens ook gestart met het verwerken van de melk van talloze leveranciers uit de directe omgeving. Deze hebben in 1912 het initiatief genomen om in de vorm van een nieuwe coöperatie de stoomzuivelfabriek over te nemen. Daarmee werd ook de naam van de stoomzuivelfabriek veranderd. Met de nieuwe naam 'Ee en omstreken' werden ook de dorpen rondom Ee in de coöperatieve opzet betrokken. Omdat de overgenomen fabriek, wat ruimte en inrichting betrof, niet langer voldeed aan de vereisten werd de fabriek in 1915 geheel verbouwd en uitgebreid. Daarnaast begon men ook te pleiten voor een verbetering van de ontsluiting van de fabriek. Van oudsher werd de melk over het Dokkumer Gootdiep getransporteerd. Nu zou het vervoer over land een uitkomst moeten gaan bieden. Dit resulteerde in het verharden van de Wouddijk en de bouw van een brug over het Dokkumer Gootdiep. Vervolgens werd in 1933 de fabriek uitgebreid met een afdeling voor melkpoederbereiding. Op dit moment was de melkaanvoer sinds de oprichting al meer verdubbeld. In 1947 werd de fabriek opnieuw behoorlijk uitgebreid. De reden hiervoor was dat de coöperatie in Dokkumer Nieuwezijlen werd opgeheven. De melkplas van Ee breidde verder uit maar uiteindelijk bleef de melkaanvoer van de fabriek toch achter bij het provinciaal gemiddelde. Daarnaast kreeg de fabriek ook te maken met onderbezetting als gevolg van de kaasproductie beheersing. Uiteindelijk besloten de 168 leden van de coöperatie om te fuseren met de zuivelcoöperatie de Takomst in Wollega. In 1976 stopte in It Stienfek de productie.

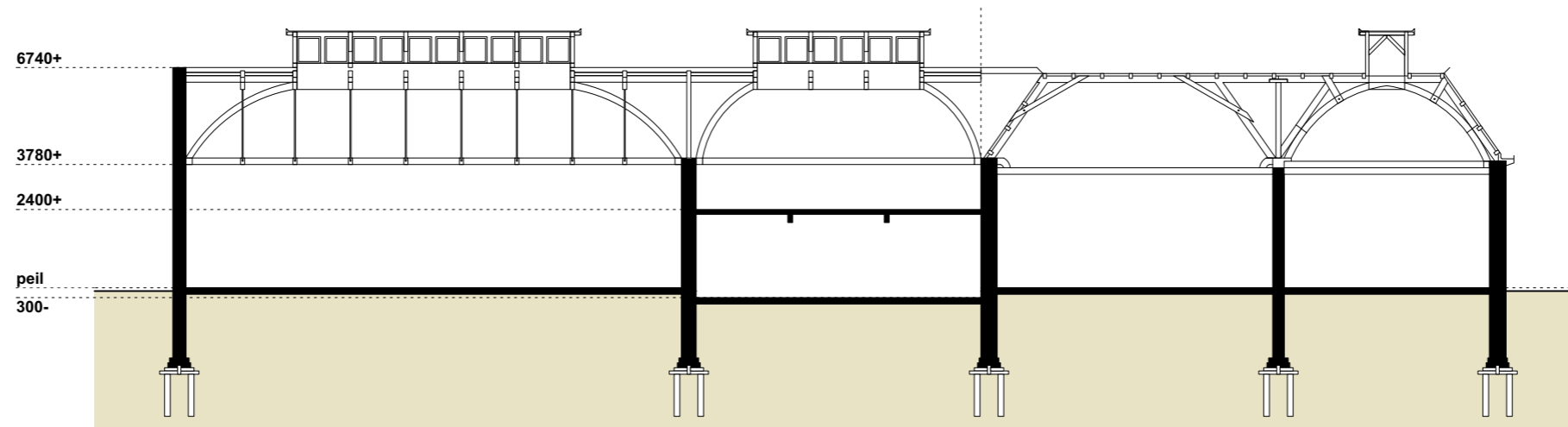
Legenda

1. Zicht op de zuidoostzijde van de Coöperatieve Zuivelfabriek 'Ee en omstreken' met op de voorgrond de Woudabrug.
2. Zicht op de zuidzijde van de stoomzuivelfabriek 'It Stienfek' en de herberg.
3. Zicht vanaf het Dokkumer Gootdiep op de Coöperatieve Zuivelfabriek 'Ee en omstreken'
4. Zicht op de zuidzijde van de stoomzuivelfabriek 'It Stienfek'.
5. Zicht op de oostzijde van de Coöperatieve Zuivelfabriek 'Ee en omstreken'.
6. Zicht op de westzijde van de Coöperatieve Zuivelfabriek 'Ee en omstreken'.

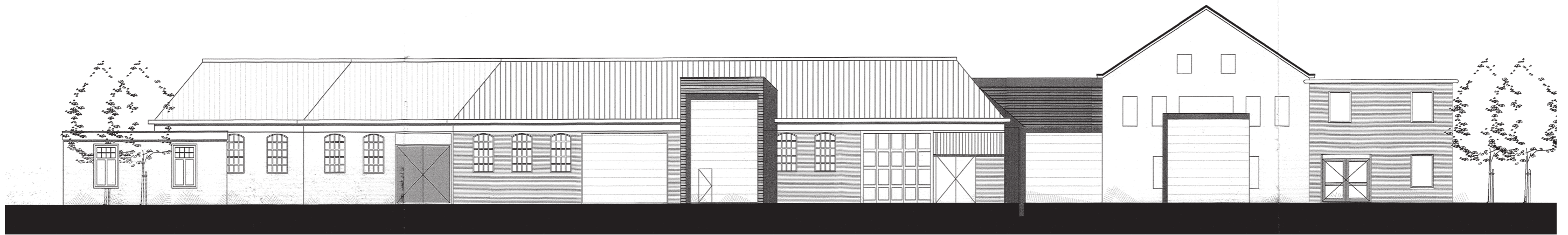
Huidige situatie

Tegenwoordig heeft de oude stoomzuivelfabriek de functie van scheepswerf met bijbehorende stallingsmogelijkheden en onderhoud aan boten. De vele verbouwen en uitbreidingen ten tijde van de stoomzuivelfabriek en ruimteafmetingen gerelateerd aan het specifieke productieproces maken het gebouw niet geheel geschikt voor haar huidige functie. Het stallen van de boten is een bewerkelijk proces. Onderstaande plattegrond geeft een overzicht van de huidige situatie. Het blauw gekleurde bouwdeel maakte van oudsher wel onderdeel uit van de fabriek maar is nu niet in eigendom en zal dus ook geen onderdeel uitmaken van de plannen.

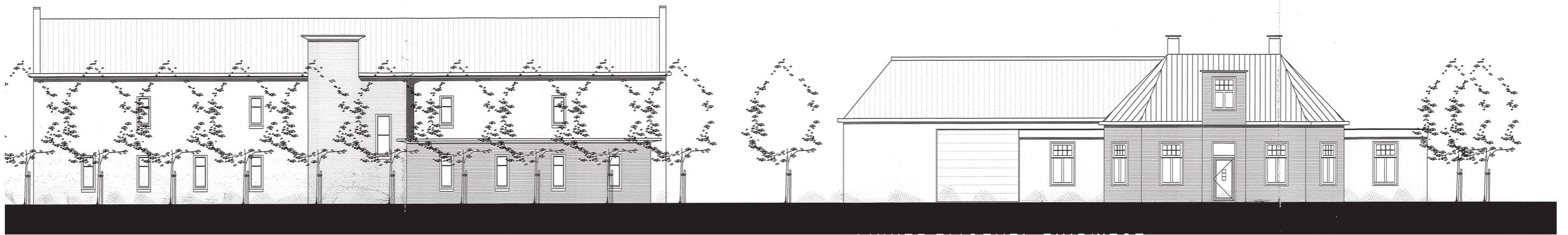




Doorsnede AA
schaal 1:200



Zuidoostgevel
schaal 1:200



Noordoostgevel
schaal 1:200

Zuidwestgevel
schaal 1:200

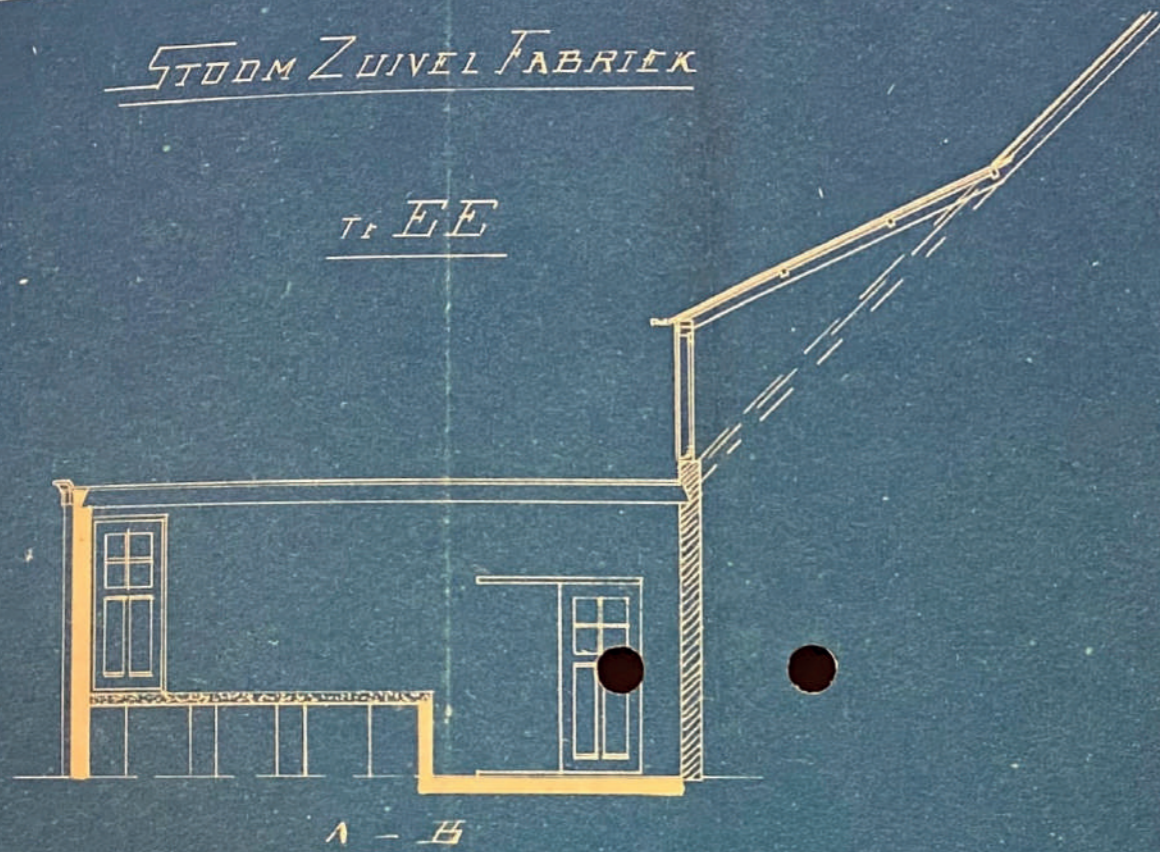


Noordwestgevel
schaal 1:200

VERTINMERING

STOOMZUIVELFABRIEK

T. E. E.



A - B

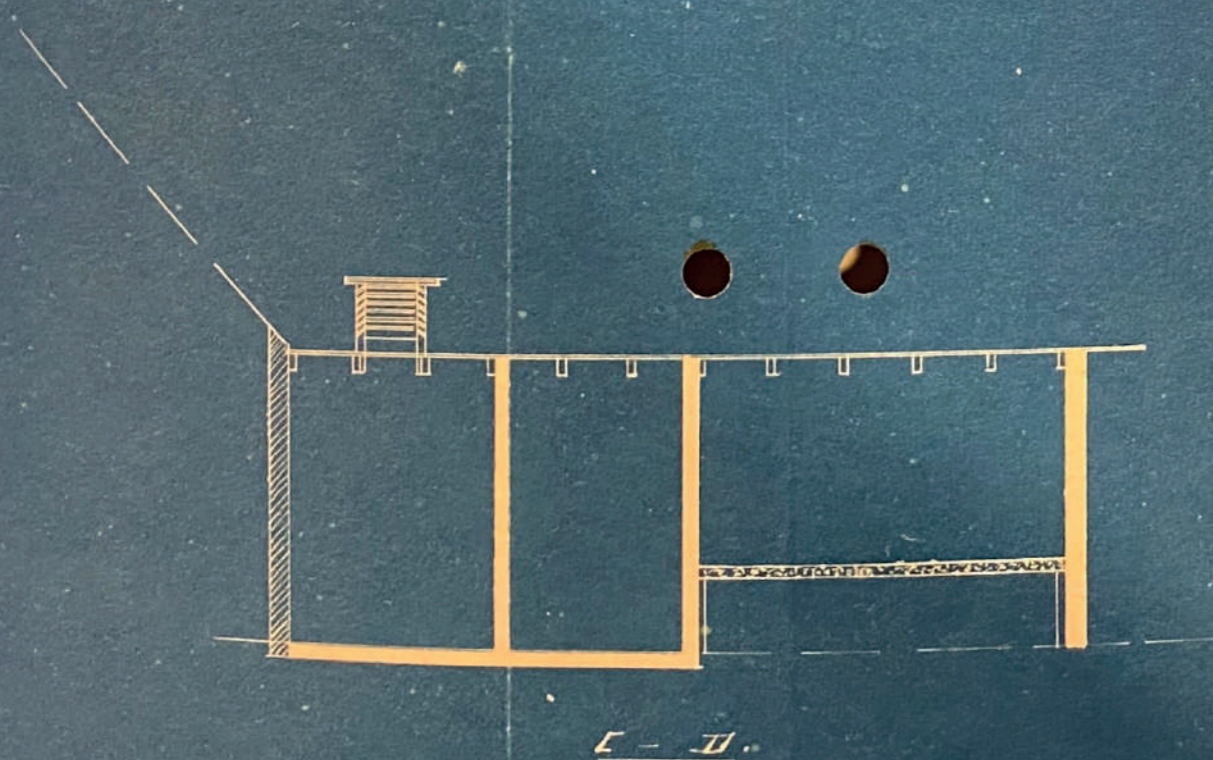


Voor Gevel

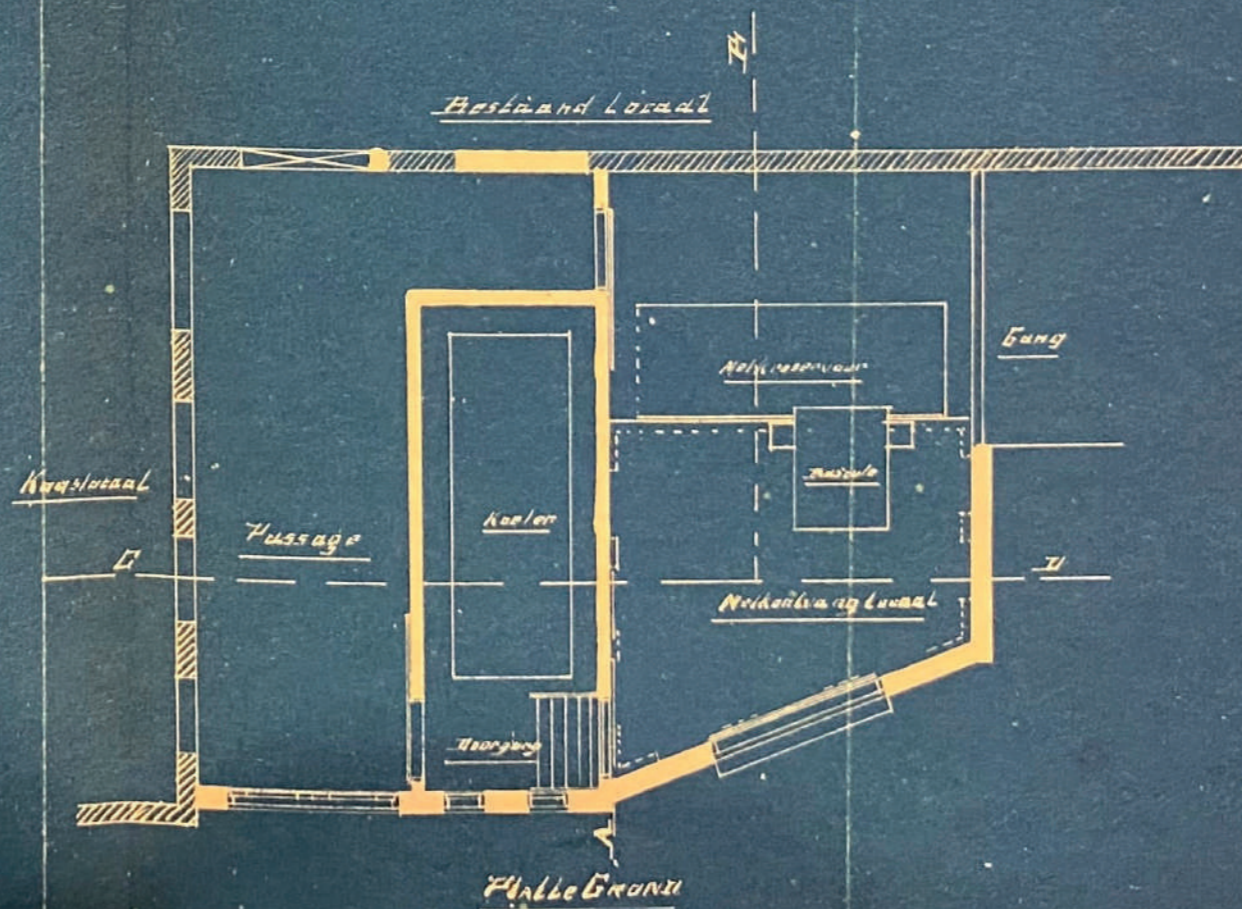
Huidige staat van het complex

Door de vele verbouwen en uitbreidingen die de stoomzuivelfabriek in de loop der jaren heeft ondergaan is aan de huidige structuur lastig af lezen hoe het gebouw is gegroeid en welke onderdelen nog een zekere bouwhistorische waarde vertegenwoordigen. Bestudering van de nog voorhanden zijnde oude tekeningen en foto's en onderzoek op locatie hebben ons hierin een beter inzicht gegeven. Voor de nieuwe invulling van het complex is de huidige situatie van de stoomzuivelfabriek geanalyseerd op de volgende punten:

- Bouwjaar en bouwkundige staat van de verschillende bouwdelen
 - Hoofddraagconstructie: dragende wanden en daken
 - Authenticiteit van gevels, oude spantconstructies en daklichten
- Het inzichtelijk maken van bovengenoemde punten en daar een waardeoordeel aan hangen moet vervolgens houvast bieden voor de nieuwe invulling van de stoomzuivelfabriek.

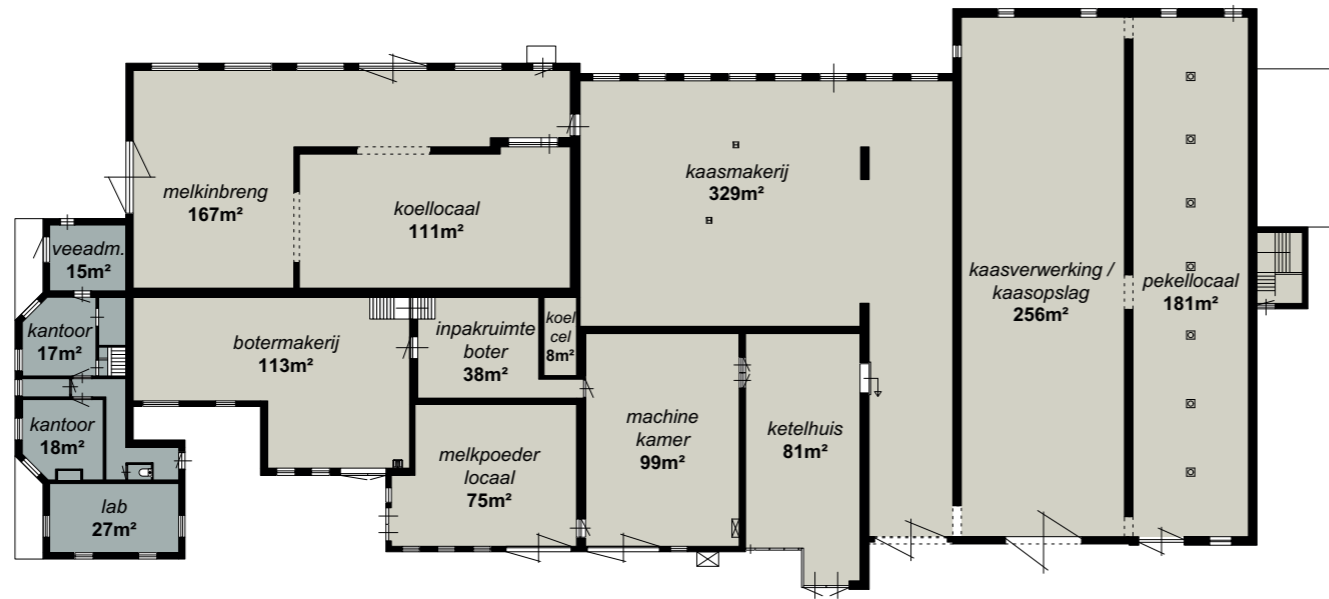


C - D



Huidige Locaal

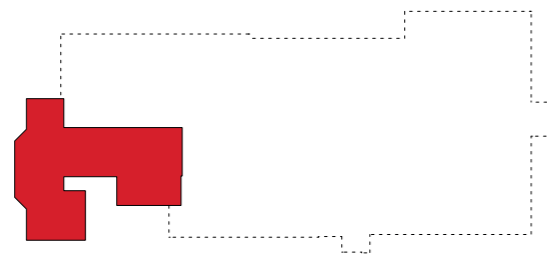
Halbe Graan



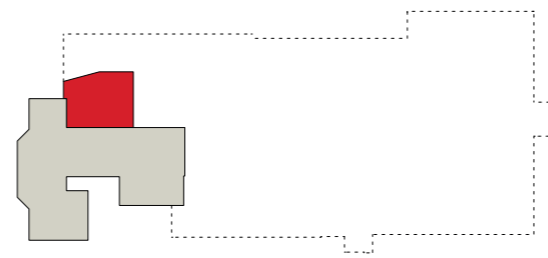
Plattegrond
 schaal 1:400

Huidige staat van het complex
1. Authentieke bouwdelen

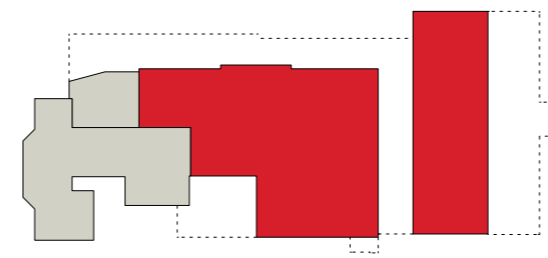
De plattegrond linksboven geeft een overzicht van de eindsituatie van de stoomzuivelfabriek en van het gebruik van de verschillende ruimtes. De plattegronden eronder geven een schematische weergave van de groei van het complex vanaf de stichting van de Stoomzuivelfabriek 'het Steenvak' in het jaar 1888 tot de sluiting van de Coöperatieve Zuivelfabriek 'Ee en omstreken' in 1976.



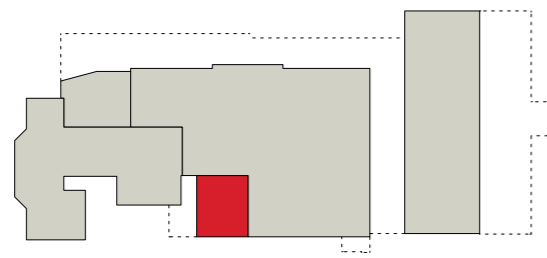
① Stoomzuivelfabriek 'het Steenvak' gesticht in 1888



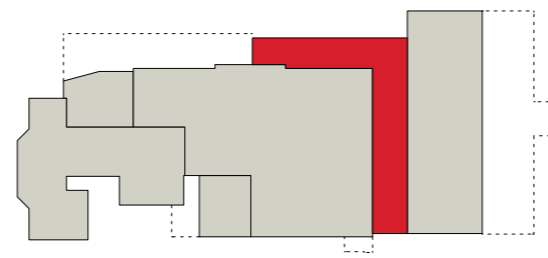
② Coöperatieve Zuivelfabriek 'Ee en omstreken' uitbreiding 1914



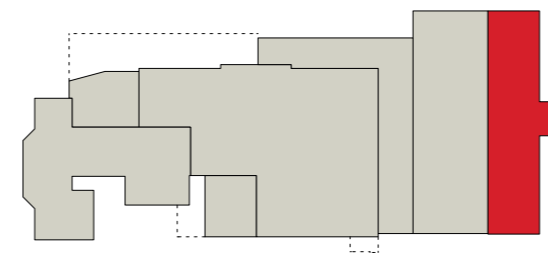
③ Coöperatieve Zuivelfabriek 'Ee en omstreken' uitbreiding 1915



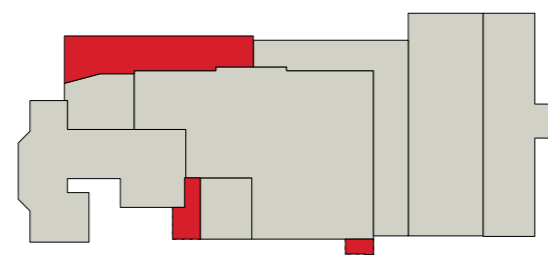
④ Coöperatieve Zuivelfabriek 'Ee en omstreken' uitbreiding 1933



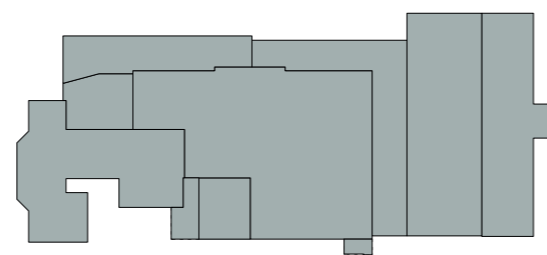
⑤ Coöperatieve Zuivelfabriek 'Ee en omstreken' uitbreiding 1947



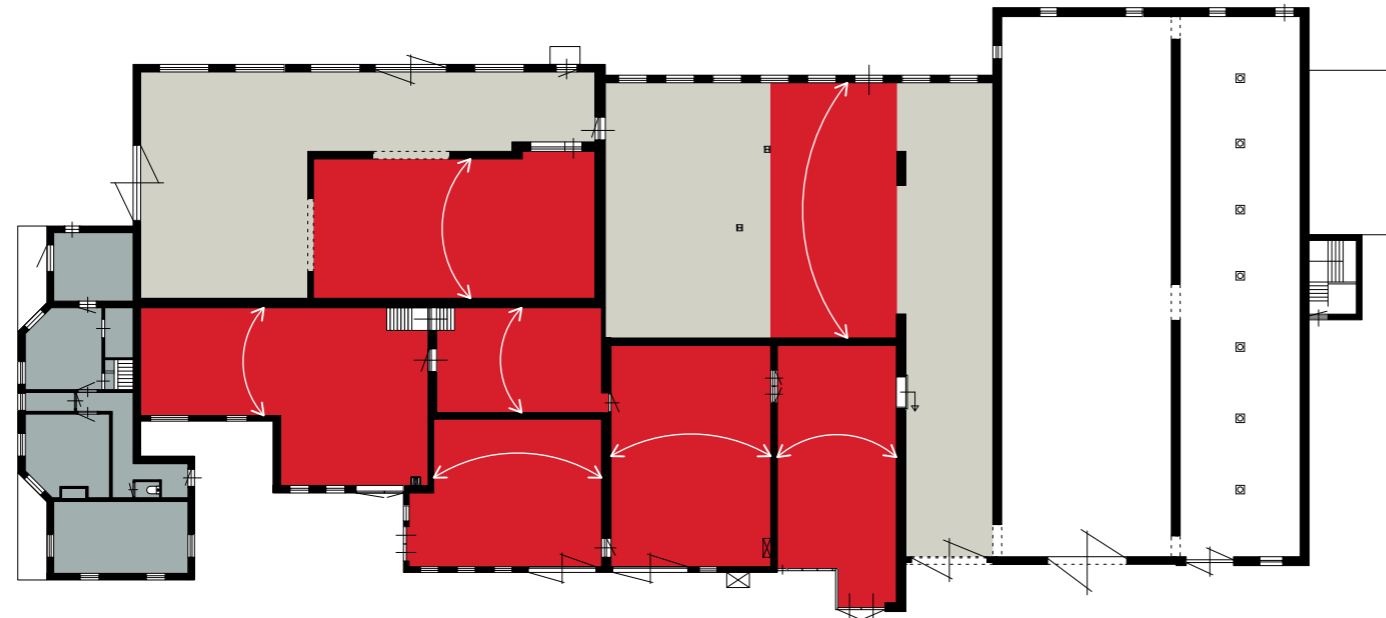
⑥ Coöperatieve Zuivelfabriek 'Ee en omstreken' uitbreiding 1956



⑦ Coöperatieve Zuivelfabriek 'Ee en omstreken' uitbreidingen jaren '60

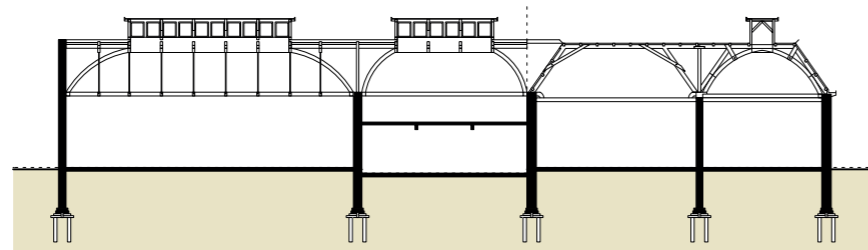


⑧ Coöperatieve Zuivelfabriek 'Ee en omstreken' eindsituatie 1976



Plattegrond - authentieke kapconstructies

schaal 1:400



Doorsnede - authentieke kapconstructies

schaal 1:400

Huidige staat van het complex 2. Draagstructuur en authentieke kapconstructies

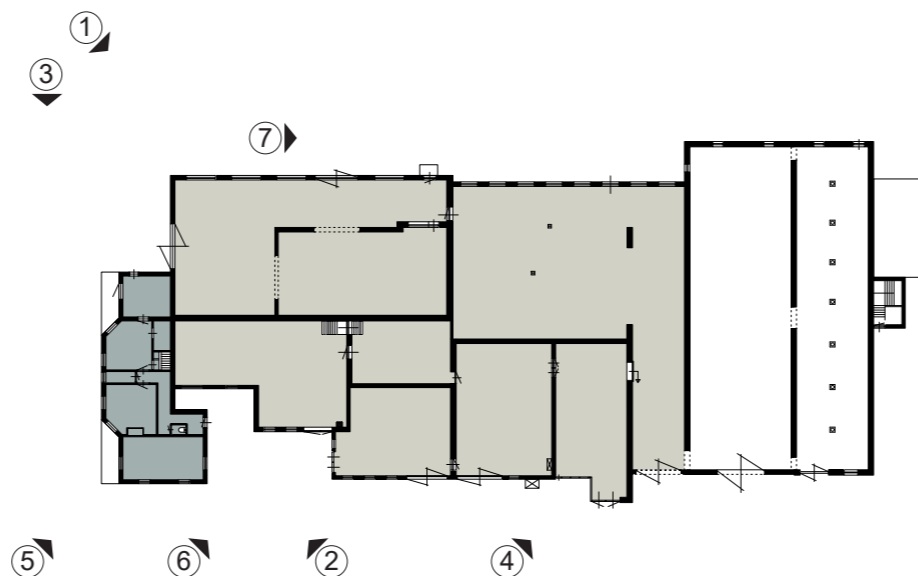
Kenmerkend voor de oudere bouwdelen van de stoomzuivelfabriek is de bijzondere kapconstructie. De houten boogspanten met stalen trekstangen en de daklichten geven de bouwdelen identiteit. Door de situering van de appartementen af stemmen op de kapconstructie worden bewerkelijke aansluitingen voorkomen. Daarnaast kan de spantconstructie zo een positieve bijdrage leveren aan de ruimtebeleving en de daglichttoetreding. Tenslotte wordt zo ook de geschiedenis van de stoomzuivelfabriek benadrukt in de appartementen.

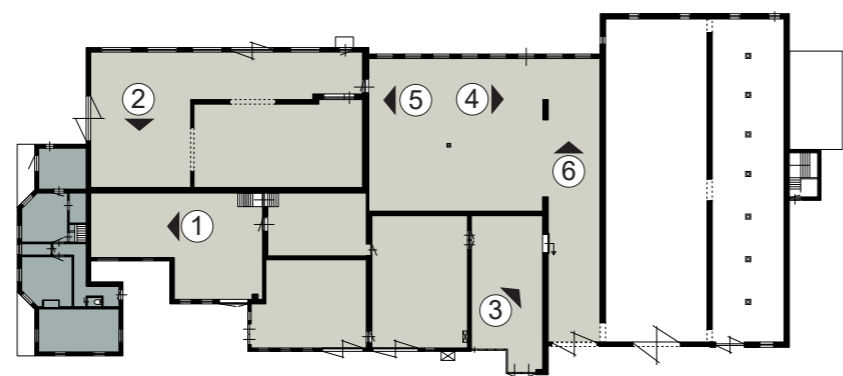
De plattegrond linksboven geeft een overzicht van de bouwdelen waar deze kapconstructie aanwezig is. De doorsnede eronder geeft een schematische weergave van de opbouw van de constructie en de daklichten.



Huidige staat van het complex
3. Impressies exterieur

De foto's geven een impressie van de huidige staat van de gevels. Veel van de gevels zijn in verval geraakt door gebrek aan onderhoud maar hebben wel hun authentieke karakter behouden. Dit geldt echter niet voor het voorste deel van de noordwestgevel (foto 7). Het bijbehorende bouwdeel is als laatste toegevoegd aan de stoomzuivelfabriek en vertegenwoordigt geen bouwhistorische waarde. Daarnaast verkeert de gevel in slechte staat.





Huidige staat van het complex
4. Impressies interieur

Foto 1 geeft een impressie van de oude botermakerij. Hier is de oorspronkelijke kapconstructie met daklichten nog aanwezig. Foto 2 is genomen in de afdeling melkinbreng. Dit bouwdeel is later gebouwd en mist de bouwkundige rijkdom van de oudere bouwdelen. Foto 3 geeft een impressie van het voormalige ketelhuis. In de binnenwand zijn nog de authentieke openingen aanwezig uit de tijd dat dit een gevel was. Foto 6 laat de ruimte aan de andere zijde van de wand zien. Deze ruimte is in een later stadium gebouwd en is vanuit historisch oogpunt niet interessant. De foto's 4 en 5 tenslotte geven een overzicht van de oude kaasmakerij. In deze ruimte is het dak nog deels authentiek.

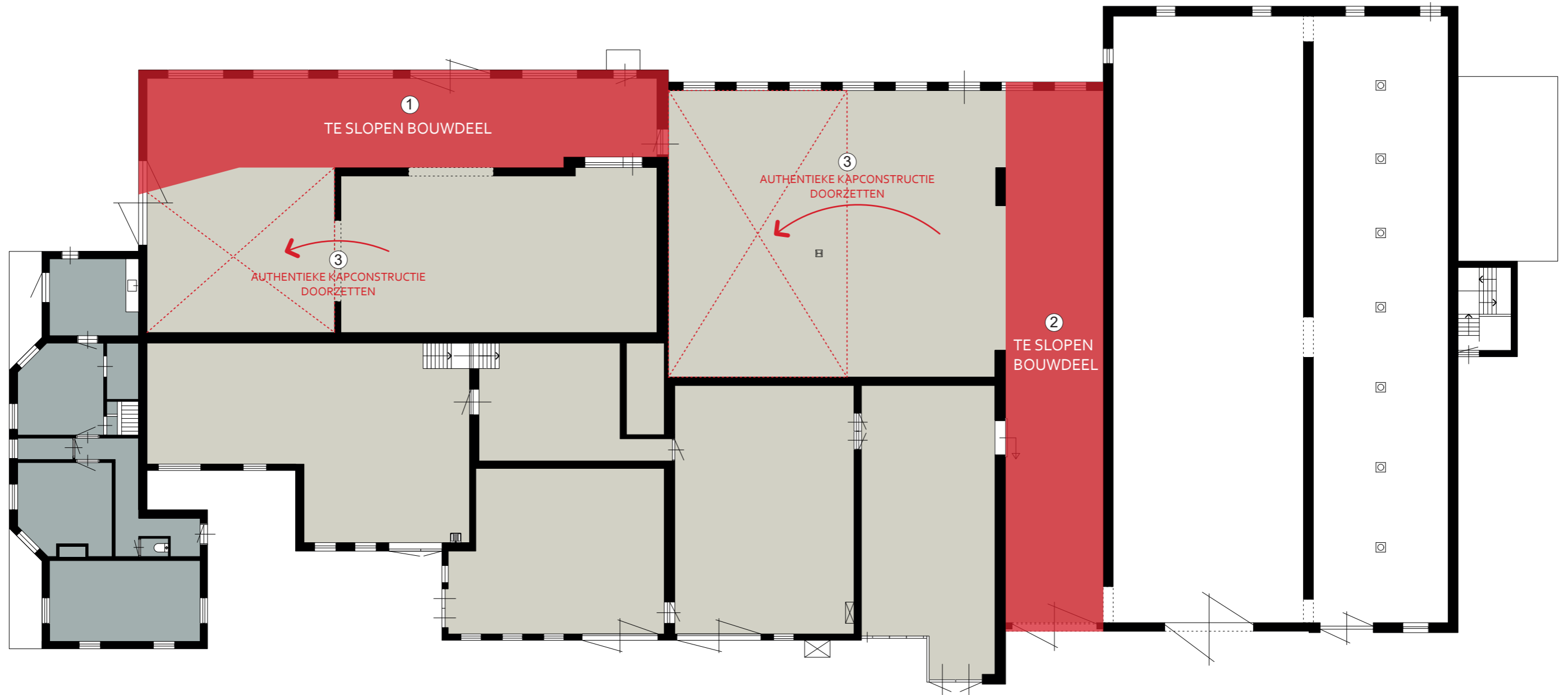
Ingrepen aan het bestaande complex

Voortkomend uit de analyse van de huidige staat van het complex stellen wij voor om een tweetal bouwdelen te slopen:

1. Dit bouwdeel is niet authentiek en de bijbehorende gevel verkeert in slechte staat. Met deze ingreep brengen we de bebouwing hier terug naar de contouren van 1915 en sluit ook de historische kapconstructie weer aan op de nieuwe gevel.

2. Ook dit bouwdeel is vanuit bouwhistorisch oogpunt niet interessant. De ruimte was voor de jaren '40 nog een buitenruimte met een speelplaats. Door de sloop van dit bouwdeel worden ook de beide eigendomssituaties van elkaar losgetrokken.

De derde ingreep tenslotte betreft het doorzetten van de authentieke kapconstructies, zodat in het interieur weer een éénduidig geheel ontstaat.



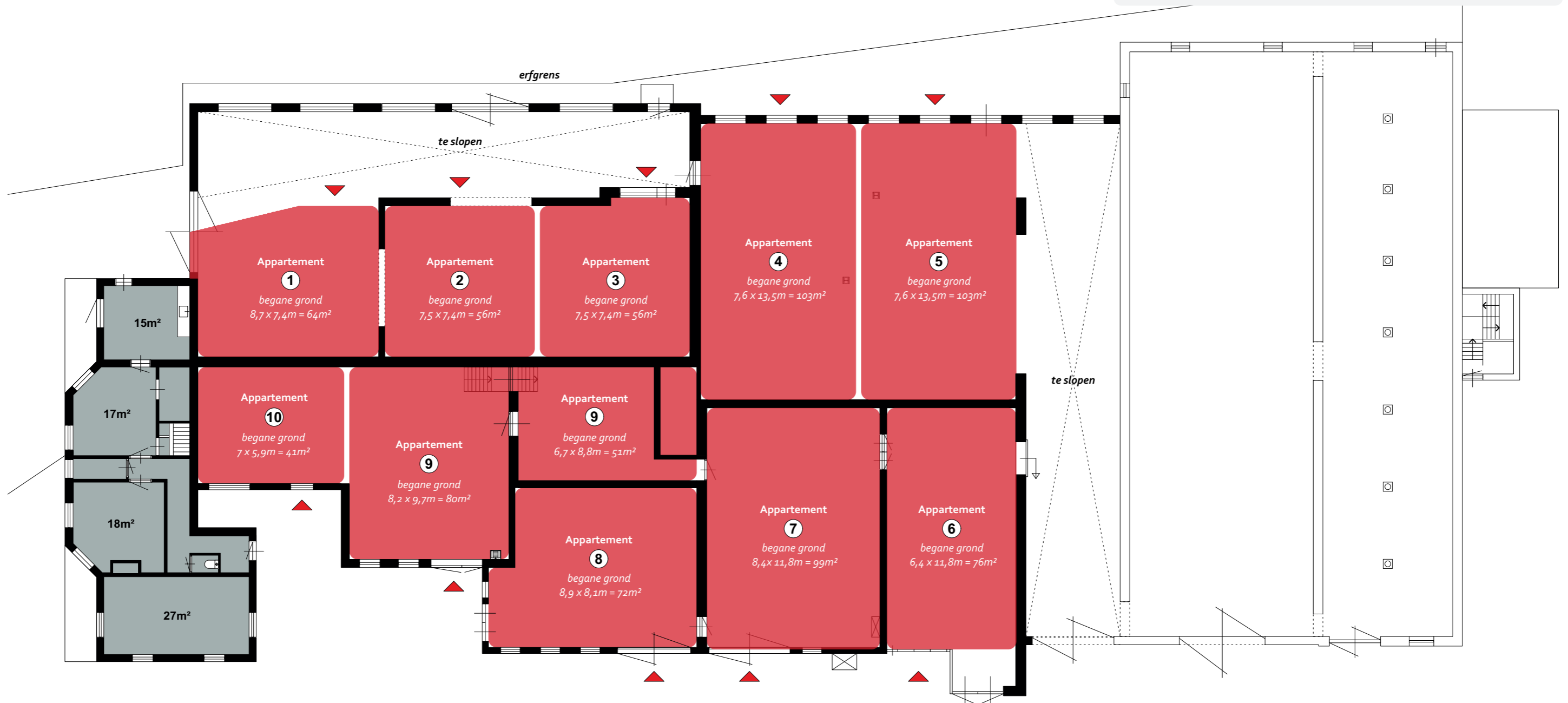
Plattegrond
schaal 1:200

Vlekkenplan

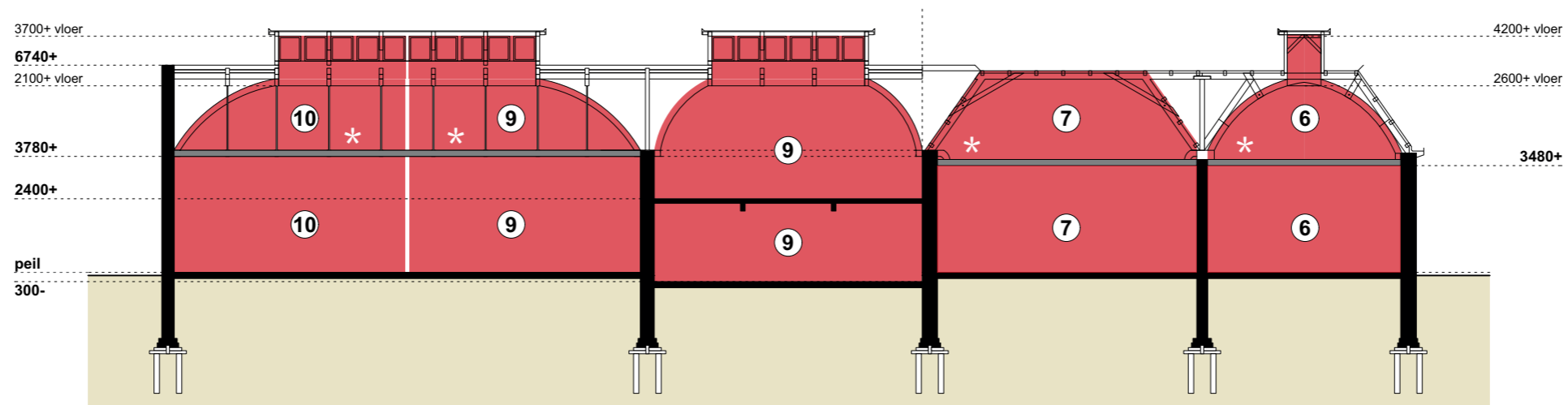
Binnen de nieuwe contouren is de voormalig stoomzuivelfabriek verkaveld in 10 units. Deze units zullen verkocht worden aan mensen die bekend zijn met de omgeving en hiermee een sterke binding hebben. Verhuur van de appartementen is uitsluitend bedoeld voor recreatie doeleinden en dus niet voor eigen gebruik.

Elke unit heeft een eigen entree, een begane grond en een verdieping. De units sluiten aan op de aanwezige draag- en kapconstructies. Zo worden bewerkelijke bouwkundige ingrepen voorkomen en kan straks in het interieur van de units de geschiedenis van het gebouw worden ervaren. Door het bouwdeel voor de units 1, 2 en 3 te slopen ontstaat er meer ruimte tussen de units en de naastgelegen weg. De sloop van het bouwdeel naast de units 5 en 6 biedt de mogelijkheid om de appartementen hier van daglicht te voorzien. Het grijs gekleurde bouwdeel in de plattegrond zal de functie receptie toebedeeld krijgen, hier zal de sleutelafgifte en sloep- en fietsverhuur plaatsvinden.

Tenslotte wordt het beheer en onderhoud van het gebouw en terrein georganiseerd door het oprichten van een Vereniging van Eigenaren.



Plattegrond
schaal 1:200



Doorsnede

schaal 1:200

* In de verschillende units worden nieuwe verdiepingsvloeren aangebracht



Bedrijfshinder

Om te komen tot een goede ruimtelijke ordening is een ruimtelijk-functionele afstemming tussen voorzieningen, bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies van belang. Het overzicht op deze pagina laat zien in hoeverre het (in rood aangegeven) planvoornemen buiten de invloedssfeer van hinderlijke activiteiten valt. De bebouwing aangegeven met de nummers 2 en 3 maakt onderdeel uit van het oude stoomzuivelfabriek complex en heeft in de huidige situatie een enkelbestemming bedrijf met als specifieke vorm van het bedrijf een scheepswerf (categorie 3.1 t/m 5.1). Aangezien deze bebouwing zich in de nabijheid van ons plangebied bevindt worden de richtafstanden vanaf de buurpercelen (no. 2 en 3) tot de milieugevoelige functies (de recreatieappartementen) in de planlocatie (no.1) niet gehaald. Daarom zijn wij voornemens om vooraf in overleg te treden met de eigenaren van de buurpercelen m.b.t. de voorgenomen ontwikkeling om zo op basis van consensus ruimte te laten ontstaan voor een totaalplan voor het totale bedrijfsbestemmingsvlak.

Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving nog een tweetal bedrijven: een paardenfokkerij (categorie 3.1) en een loonbedrijf (categorie 3.1). Als we de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten hanteren kunnen we concluderen ons planvoornemen buiten de invloedssfeer van de hinderlijke activiteiten van de beide bedrijven valt. Voor de beide bedrijven geldt een richtafstand van 50m gemeten vanaf de uiterste bestemmingsvlakgrens.

Naast milieugevoelige objecten zijn de recreatieappartementen ook aan te merken als milieubelastende objecten. Voor de appartementen geldt een richtafstand van 10m. Voor het oostelijke buurperceel (no. 3) wordt deze richtafstand gehaald, voor het noordelijke perceel (no. 2) niet. Het behouden van de betreffende gevel is echter wel het uitgangspunt aangezien deze bouwhistorische waarde vertegenwoordigt. In de gevel zullen geen geluidsgevoelige openingen gerealiseerd worden.

enkelbestemming
agrarisch - paardenhouderij
categorie 3.1
afstand vanaf bestemmingsvlakgrens: 50 m

enkelbestemming bedrijf
specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf
categorie 3.1
afstand vanaf bestemmingsvlakgrens: 50 m

enkelbestemming bedrijf
specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf
categorie 3.1 t/m 5.1
richtafstanden vanaf de buurpercelen
(no. 2 en 3) tot de milieugevoelige functies
(de recreatieappartementen) in de planlocatie
(no.1) worden niet gehaald

enkelbestemming
wonen





Nieuwe situatie

Het in het rood aangegeven volume geeft de nieuwe contouren van de voormalige stoomzuivelfabriek weer. Het terrein wordt ontsloten door de Stienfeksterwei ten oosten en ten zuiden van het plangebied. De oude Stienfeksterwei, ten westen van het plangebied, wordt in de huidige situatie frequent gebruikt door passanten. Door deze weg deels alleen toegankelijk te maken voor bestemmingsverkeer en deels te sluiten kan een positieve bijdrage geleverd worden aan het functioneren van de appartementen gelegen aan deze zijde van het plangebied. Het parkeren voor de appartementen is gesitueerd aan de oostzijde van het complex. De parkeerfaciliteiten voor de huurders van sloepen en fietsen zal elders, buiten het plangebied, gerealiseerd moeten worden. Wij kunnen ons voorstellen dat het terrein ten zuidoosten van de fabriek hier een uitkomst kan bieden. Door het voorterrein vrij te houden van parkeermogelijkheden kan hier een groene zone gemaakt worden voor recreatie doeleinden. Tegenover het voorterrein is aan het Dokkumer Gootdiep in de huidige situatie een kraan gesitueerd. Deze zal in de nieuwe plannen verwijderd worden om zo gevaarlijke situaties voor recreanten en passanten te voorkomen. Het opgeruimde voorterrein gaat zo een bijdrage leveren aan een nieuw, toegankelijk en gastvrij gezicht van niet alleen het Stienfek maar ook voor het dorp Ee, waardoor het dorp met al haar kwaliteiten de aandacht kan krijgen van passanten, fietsers en watersporters die het verdient.



4 pp

overdracht
ca. 71m2

entree/adres

kadastrale grenzen

16 pp

16 openbare parkeerplaatsen

te planten bomen

bestaande beukenhaag
verplanten
naar erfrens

16 pp

te kappen bomen

Schets toegangen + Parkeren
getekend: 12 november 2022
schaal: 1:500
formaat: A3