

NOTITIE

project

De Kooij Bunschoten

datum

18 juli 2016

kenmerk

betreft

Ruimtelijke onderbouwning erfinrichting De Kooij

projectnummer

BUNN01-7

opdrachtgever

Smink Vastgoed BV

versie / status

Rev A



LANDSCHAPPARTNERS

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING ERFINRICHTING "DE KOOIJ"

Sinds 2013 is op de hoek van de Zevenhuiszerstraat en de Nijkerkerweg het Grand Café en Partycentrum "De Kooij" gevestigd. De horecagelegenheid biedt ruimte voor feesten en partijen, maar is ook een recreatief startpunt in het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland.

Naast het huidige restaurant is er behoefte aan een beperkte verblijfaccommodatie in de vorm van een Bed & Breakfast en een dienstwoning. Gemeente en provincie zijn bereid hier planologische medewerking aan te verlenen, mits het geheel goed in het omgeving wordt ingepast en de kernwaarden van het Nationale Landschap Arkemheen-Eemland niet worden aangetast.

Vanuit de bedrijfsvoering geredeneerd hecht de exploitant aan een heldere scheiding tussen enerzijds Grand Café/partycentrum en anderzijds de B&B en bedrijfswoning. Immers, beide functies zijn deels aanvullend, maar kunnen elkaar ook beïnvloeden. Tevens streeft men ernaar om zoveel mogelijk de landschappelijke kwaliteiten onderdeel van de beleving te maken. Uitzicht op het weidse landschap rondom de locatie is voor beide functies een belangrijke kwaliteit. Voor de recreatieve functies zijn parkeervoorzieningen noodzakelijk. Deze zijn grotendeels 'op het erf' gesitueerd. Grenzend aan het erf ligt een groene parkeerplaats voor recreanten.



In het kader van de herziening van het bestemmingsplan buitengebied worden de toekomstige mogelijkheden voor een B&b en bedrijfswoning vastgelegd in het bestemmingsplan. Overigens heeft deze locatie reeds uit het verleden een horecabestemming. Op het kruispunt van wegen van de Zevenhuizerstraatweg en de Nijkerkerweg was ooit het Café De Kooij gevestigd; een klassiek poldercafé op het kruispunt van 2 polderwegen. Deze notitie beschouwt de ruimtelijke aspecten van deze inpassingsopgave in nauwe samenhang met de functionele en exploitatie-technische aspecten. Het resultaat is weergegeven als een schetsontwerp voor het erf "De Kooij" op basis waarvan de bestemmingsvlakken kunnen worden begrensd.

Ruimtelijk kader: Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen – Eemland

In de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen – Eemland (2011) van de provincie Utrecht worden de volgende landschappelijke kernkwaliteiten genoemd:

- Extreme openheid: het gebied wordt gekenmerkt door weilanden, rust, ruimte, openheid, vergezichten en lucht. De openheid is eeuwenlang bepaald door de hoge waterstand in het gebied en de Zuiderzee.
- Slagenverkaveling: de klassieke opstreckende slagenverkaveling met langgerekte percelen en veel sloten, die haar oorsprong vindt in de tijd dat het gebied ontgonnen is.
- Veeweidekarakter: kenmerkend zijn de hoger gelegen oude kreken en riviertjes tussen de lager gelegen delen, zoals dat ook zichtbaar is in de verkaveling.

Het Grand Café & Partycentrum De Kooij ligt in het deelgebied Eempolder, bijna grenzend aan deelgebied Arkemheen. In deelgebied Eempolder wordt de polderstructuur bepaald door rechte lijnen in de verkaveling. Het landgebruik is vooral weiland en fungeert tevens als weidevogelgebied. De open ruimte wordt op afstand begrensd door randen van bebouwing en beplanting, zodat er altijd zicht op de horizon en de lucht is.

De erven liggen als 'eilanden' in deze open ruimte:

- De erven liggen in een open lint aan de landweg en de erfgrenzen voegen zich naar de polderverkaveling. Het erf is nooit breder dan 2 kavels.
- Het erf ligt direct aan de weg en de bebouwing is met de kopse kant naar de weg georiënteerd.
- Bebouwing en erfbeplanting vormen één samengesteld ensemble, waarbij in beginsel een zichtbaar onderscheid bestaat tussen hoofd- en bijgebouwen in vorm en materialisering.
- De breedte van het erf is kleiner dan de diepte.

- De afstand tussen de erven is minimaal 3x de diepte van het erf.
- Maximale erf grootte is 2 ha.
- Een erf grenst aan weerszijden altijd aan een sloot.

Erf "De Kooij"

De Kooij ligt op een bijzondere locatie in het lint van de Zevenhuizerstraat, namelijk bij de kruising met de Nijkerkerweg en bij de nieuwe vaarroute van de Laak naar de Rengerswetering. De Kooij vormt daarmee een recreatief knooppunt in de routenetwerken voor wandelen, fietsen en varen. De locatie heeft van oudsher een afwijkende functie; de Kooij was vroeger als een café.

Het compacte ensemble van gebouwen past in het open lint van de Zevenhuizerstraat. Er blijft voldoende ruimte tussen de erven en er ook voldoende zicht tussen de erven door. De (extra) bebouwing op deze locatie is niet van wezenlijke invloed op de landschappelijke openheid van de Eempolder of Polder Arkemheen.

Het erf van De Kooij vervult in de toekomst diverse functies, zoals horeca, verblijf, wonen en parkeren. Deze functies zijn nauw met elkaar verweven, maar kunnen soms ook tegenstrijdige belangen kennen. Een goede ruimtelijke indeling van het erf is van essentieel belang voor het optimaal functioneren van dit recreatieve punt. Uitgangspunt is dat de locatie zich naadloos voegt in het weidse landschap en de beleving van dit weidse landschap zoveel mogelijk als kwaliteit wordt ingezet, zowel voor de bezoeker van het Grand Café/Partycentrum als voor de loge in de Bed & Breakfast. Parkeren wordt zoveel mogelijk op het binnenerf gesitueerd, zoals de zichtbaarheid vanuit de omgeving beperkt is.

De vormgeving en inpassing van het erf van De Kooij voegt zicht binnen het provinciale ruimtelijke kader. Het totale ensemble presenteert zich als één erf langs de Zevenhuizerstraat, waarbij de gebouwen met de kopse zijde naar de weg zijn georiënteerd. Aan de achterzijde bieden alle gebouwen een fraai uitzicht over weidse landschap van de polder Arkemheen.

Tussen het Grand Café/Partycentrum en de B&B en bedrijfswoning is enige afstand aangehouden om wederzijdse beïnvloeding van de functies te voorkomen. Het totale gebouwde ensemble ligt op 2 percelen en wordt aan weerszijden begrensd door een (kavel)sloot: aan de zuidzijde een kavelsloot en aan de noordzijde de nieuwe vaarroute van de Laakzone.

Het erf is compact, maar biedt relatief veel 'interne' ruimte om de parkeerplaats zoveel mogelijk binnen het kader van het erf in te passen. Grenzend aan de reguliere parkeerplaats ligt een overloopparkeerplaats aan de buitenzijde van het erf. Deze parkeerplaats wordt nu en dan gebruikt en ligt laag en vlak in het landschap en wordt gekenmerkt door een groene inrichting (grasstenen). Aansluitend ligt een openbare parkeerplaats voor recreanten recreatieve parkeerplaats die eveneens een groene inrichting krijgt.



In de toekomstige architectonische uitwerking dient het onderscheid tussen hoofd en bijgebouwen nader te worden vormgegeven. Een slimme indeling van het B&B-gebouw en de dienstwoning bieden maximale kwaliteit voor de verblijfsfunctie (rust, ruimte, landelijke sfeer, weids uitzicht) en voldoende afscherming van de overige functies zoals de horeca en het parkeren.

De bestemming zou in het bestemmingsplan buitengebied als volgt geregeld kunnen worden (oranje = horecabestemming; groen = recreatieve bestemming). De omvang van het erf is van 0,7 ha.

