

INRICHTINGSPLAN **STROOMBROEK ZUID**

FACET
RUIMTEDENKERS IN RECREATIE.

"Van praten en plannen naar durven en doen"

INRICHTINGSPLAN

STROOMBROEK ZUID





FACET is Kennispartner van:

- HISWA-RECRON, de belangenorganisatie voor recreatie en watersport
- Recread, de Vlaamse federatie van recreatieondernemers.
- WIZZ, de werkgeversorganisatie in de zwembadbranche.

FACET werkt sinds 2013 met de Leefstijlvinder.nl (voorheen Leisure Leefstijlen), de doelgroepsegmentatie voor vakantie en vrije tijd.



DOCUMENTGEGEVENS

Opdrachtgever :
Recreatiegebied Stroombroek - Zuid
Leisurelands
Westervoortsedijk 73-LB
6827 AV, Arnhem

Projectnummer: 7047AS.002-P01
Document : Inrichtingsplan
Status: Concept
Datum : 18-6-2025

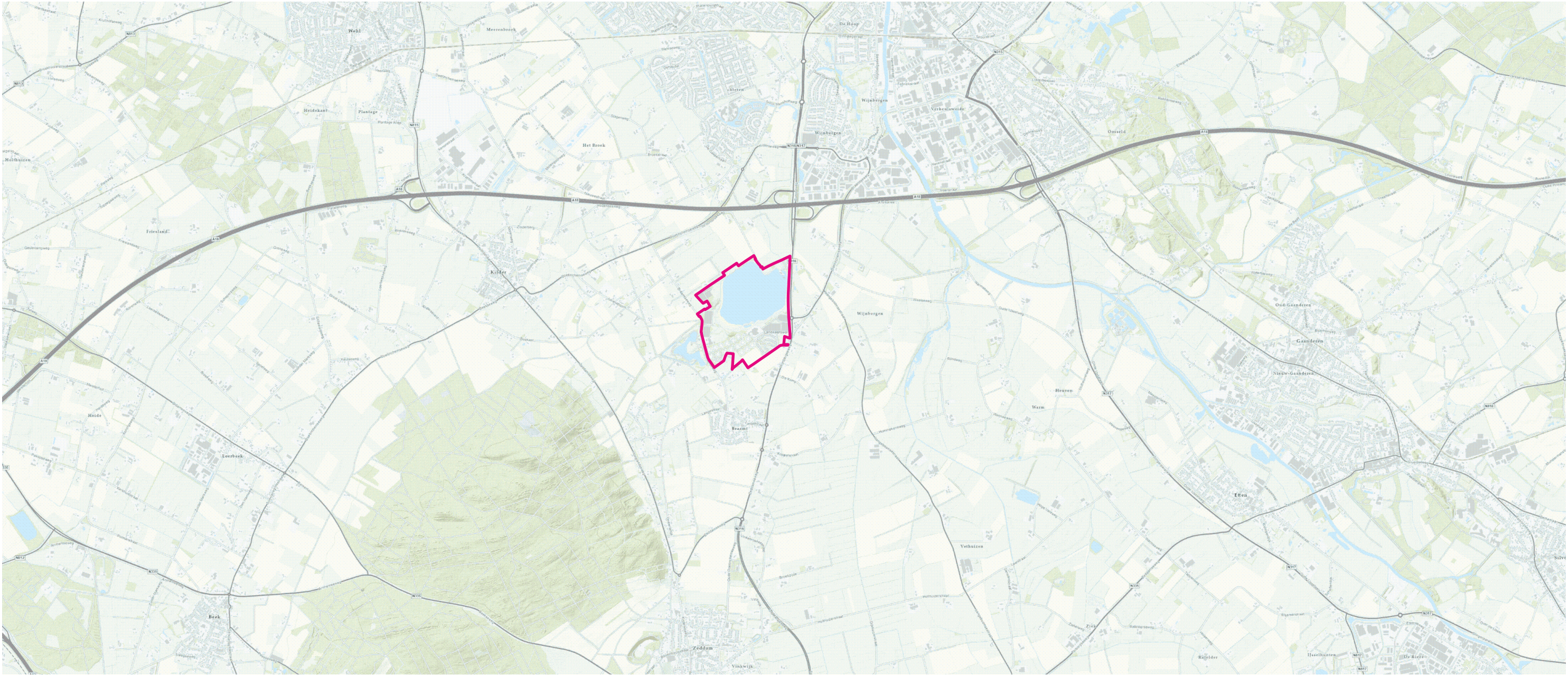
Opgesteld door :
FACET architecten & adviseurs
Bloemenweg 5
7011 AH Gaanderen
0315 - 237 075
info@facet-aa.nl
www.facet-aa.nl

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	
AANLEIDING EN ONDERZOEKSVRAAG	4
ONDERZOEK	
OMGEVING EN CONCURRENTIE	6
BESTEMMINGSPLAN EN KNELPUNTEN	8
HISTORIE EN LANDSCHAP	10
KENMERKEN OMGEVING	12
IDENTITEIT	14
CONCLUSIE	16
ONTWIKKELSCENARIO	
AANBEVELINGEN	17
SCHETSONTWERP - INRICHTINGSPLAN STROOMBROEK ZUID	18

INLEIDING

AANLEIDING EN ONDERZOEKSVRAAG



Recreatiegebied Stroombroek is een veelzijdig recreatieterrein van ca. 90 hectare. Het eigendom is verdeeld onder Landal/VVE Stroombroek (ca. 18 ha) en Leisurelands (72 ha). Van dit laatste deel worden deelgebieden gepacht door Markant Outdoor (12 ha), Land van Jan Klaassen (ca 3 ha) en de waterskibaan. Het resterende deel is volledig in beheer en exploitatie door Leisurelands.

Het recreatiegebied heeft twee primaire toegangen, één aan de noordzijde en één aan de zuidzijde. Beide voorzien van parkeerruimte. Aangezien de parkeerruimte aan de zuidzijde veel overcapaciteit heeft, ontstaat hier een kans voor een kwaliteitsimpuls. Daarnaast heeft Landal Stroombroek de wens voor een kwaliteitsverbetering in hun entreegebied, aangevuld met extra verhuuraccommodaties. Kortom een integrale aanpak voor het zuidelijke entreegebied is wenselijk en noodzakelijk.

ONDERZOEKSVRAAG

Recreatiepark Stroombroek heeft veel kwaliteiten en er liggen ook veel kansen. Echter, veel knelpunten raken elkaar en oplossingen grijpen in elkaar. Een integrale aanpak voor het entreegebied is wenselijk en nodig om de knelpunten in samenhang met elkaar op te lossen. Onze werkzaamheden richten zich op het bedrijf als geheel.

Centrale vraag voor de gebiedsvisie is dan ook : **Wat is nodig voor een toekomstgerichte exploitatie van Recreatiepark Stroombroek?**

Deze hoofdvraag valt in een aantal deelvragen uiteén :

- Hoe kunnen we de verschillende functies in het entreegebied (her)ordenen, zodat ruimte ontstaat voor nieuwe ontwikkelingen, gebruikskwaliteit, recreatieve beleving en efficiëntie in gebruik?
- Hoe kunnen we de ruimte tussen bungalowpark en waterplas inrichten met nieuwe eenheden (recreatiewoningen) aan het water, passend bij de identiteit van Landal Stroombroek?
- Hoe kunnen we de verschillende onderdelen in het centrumgebied herordenen en vormgeven, zodat meer landschappelijke kwaliteit en een aantrekkelijk recreatief gebied ontstaat?
- Hoe kunnen we samenhang creëren tussen de afzonderlijke delen van het entreegebied, passend bij het recreatiegebied en bungalowpark als geheel?

BRONNEN

In onze deskresearch zijn onder andere de volgende stukken geraardpleegd:

- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.topotijdreis.nl
- www.landal.nl/parken/stroombroek
- www.montferland.info
- www.natuurmonumenten.nl/natuurgebieden/montferland
- www.achterhoekweermooi.nl

LEESWIJZER

De nadruk van dit inrichtingsplan ligt op visueel/beeldend onderzoek. In de eerstvolgende hoofdstukken, respectievelijk identiteit omgeving recreatief en landschappelijk en analyse huidig entreegebied, worden verschillende onderdelen uit ons deskresearch en bezoek ter plaatse in beeld gebracht.

Aansluitend wordt in het hoofdstuk Conclusies en Aanbevelingen een antwoord geformuleerd die de basis vormt voor het inrichtingsplan.

Het document wordt afgesloten met een beknopte toelichting over de opsteller van deze rapportage.



ONDERZOEK

NAAR DE ACHTERGRONDEN VAN DE OPGAVE



Wanneer we inzoomen op een recreatiebedrijf zien we telkens dezelfde zaken spelen. Dit gaat vooral over zaken, die op of om het bedrijf spelen, zowel fysiek, als organisatorisch of financieel. Wanneer het ene goed opgelost is, ontstaat vaak aan de andere kant een probleem. Met andere woorden, er ontstaat eigenlijk een confrontatie tussen deze zaken. Het is dan vooral ook belangrijk om deze zaken helder te hebben, om een evenwicht te creëren : samenhang!

Dit kan gaan over zaken als:

- **Beleving versus functionaliteit.** De gast komt bij jullie voor het besteden van zijn of haar vakantie. Om dit te faciliteren, investeren jullie in de inrichting van het bedrijf. Echter, hierbij staat vaak de beleving voor jullie gast op gespannen voet met een functioneel gebruik.
- **Investering versus Exploitatie.** De recreatiebranche is een erg kapitaalintensieve branche. Dat betekent dat er altijd een spanningsveld ontstaat tussen de investering in een voorziening en hetgeen het oplevert (financieel of in gastwaardering).
- **Park versus Omgeving.** Het recreatiebedrijf vormt een onlosmakelijk onderdeel van haar omgeving. Zowel landschappelijk als toeristisch. Dat betekent dat daar kansen liggen voor het bedrijf, maar ook beperkingen of bedreigingen.
- **Huidige doelgroep versus de doelgroep voor de toekomst.** Vaak merken wij dat een vraag voor een Toekomst- of ontwerpvisie ook gepaard gaat met een transitie in doelgroep. Hierbij kunnen nieuwe en huidige doelgroep ook elkaars vakantiebeleving negatief beïnvloeden.

De confrontatie tussen deze zaken hebben we verbeeld in het **Confrontatiemodel van FACET**. Hierin zijn de verschillende zaken visueel tegenover elkaar verbeeld. Maar natuurlijk staat altijd de gast centraal. Dat is het belangrijkste in de Confrontatiemethode van FACET en in onze werkwijze.

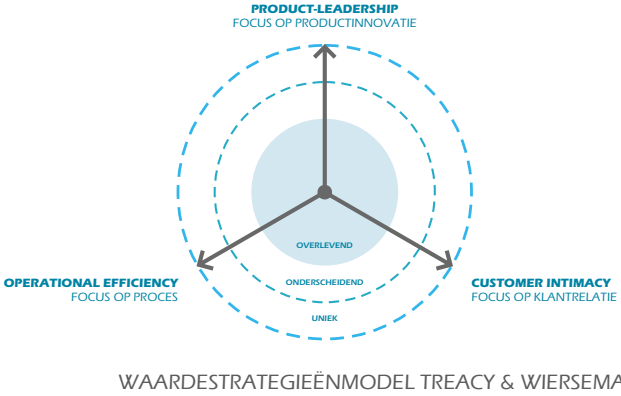
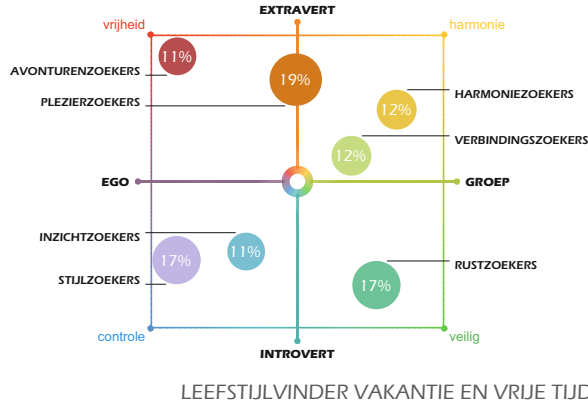
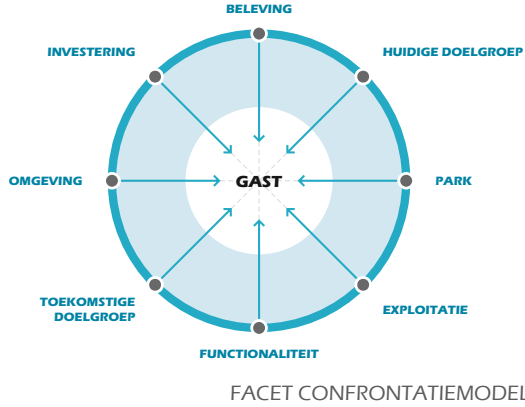
Het is belangrijk om te werken aan een onderscheidende waarde, waarbij het relevant is om de ingrepen op het bedrijf af te stemmen op de doelgroep. Recreëren is honderd procent vrijetijdsbesteding. En dat is voor iedereen anders.

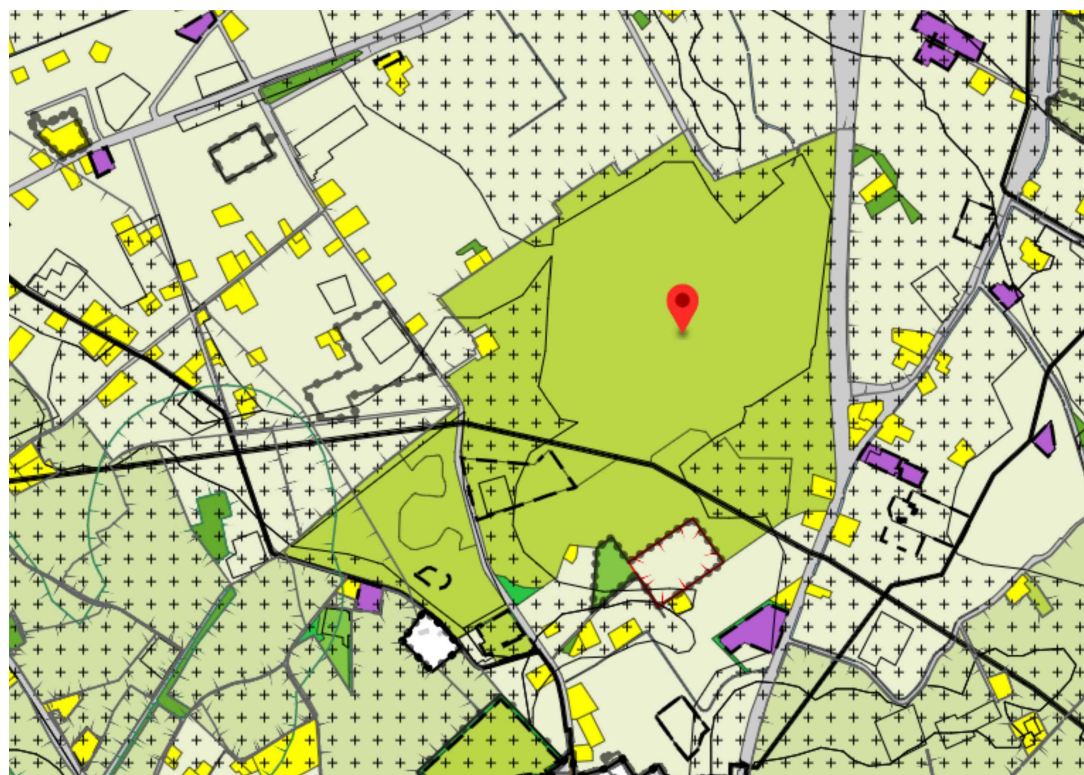
Met behulp van de **Leefstijlvinder Vakantie en Vrije Tijd** gaan wij op zoek naar de identiteit van jullie bedrijf. Dit gebruiken we voor de motivering van keuzes voor de toekomst, zowel in concept, als in de fysieke inrichting. Een juiste aandacht voor deze aspecten leidt tot gefundeerde en efficiënte keuzes voor de toekomst.

De **Leefstijlvinder** (voorheen Leisure Leefstijlen) is ontwikkeld door SAMR (SmartAgent), op basis van het BSR-model. Dit model bestaat uit een horizontale as (sociologische as) en een verticale as (psychologische as). Hierdoor ontstaan 4 belevingswerelden (kwadranten), met in iedere kwadranten verschillende recreanten, met hun eigen wensen en motivaties. De data achter de doelgroepen wordt continu geüpdatet. Hierdoor ontstaat een schat aan informatie over jullie gasten.

Ondernemen betekent ook vaak een zoektocht naar nieuwe mogelijkheden om te groeien of om te innoveren. Juist de wijze waarop u uw **groeiambitie** verwezenlijkt heeft grote impact op uw bedrijf en vice versa. Om dit te verbeelden maken wij gebruik van het **Waardestrategiemodel van Treacy en Wiersema**. In dit model wordt gesteld, dat groei kan plaatsvinden in 3 richtingen. Iedere richting dient u in de basis goed te doen, maar voor groei dient u in minstens 1 richting uit te blinken. Juist deze groeistrategie dient ook aan te sluiten bij uw identiteit, zodat we richting en rendement kunnen bieden aan uw groeiperspectief.

In het onderzoek, dat we op de volgende pagina's presenteren, brengen we de omgevingsvariabelen in beeld, om daarmee met u de discussie aan te gaan over de verschillende zaken, die met elkaar de confrontatie aangaan, uw doelgroep en om samen te spreken over uw groeiambitie.





BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBOED

Vastgesteld : 2022-04-26

Indien geen bouwvlak is aangegeven wordt het bestemmingsvlak gelijkgesteld met het bouwvlak.

Recreatie - Dagrecreatie

- Bestaande opp. aan gebouwen 335 m²
- Maximale opp. aan gebouwen 640 m²
- Bedrijfsgebouw
 - Maximale goothoogte 6m
 - Maximale bouwhoogte 10m

Recreatie - Verblijfsrecreatie

- Terrein voor recreatiewoningen
 - Max. 225 stuks
 - Bestaande opp. aan gebouwen 250m²
 - Maximaal opp. aan gebouwen 500 m² → Stacaravans niet toegestaan
- Voor verblijfsrecreatie ondersteunende voorzieningen
 - Bestaande opp. aan gebouwen 5600 m²
 - Maximale opp. aan gebouwen 6600 m²
- Recreatiewoning incl. bergruimte
 - Goothoogte 3m
 - Bouwhoogte 6m
 - Inhoud 300 m³
 - Oppervlakte 70 - 75 m²



GEBRUIK & KNELPUNTEN

FACILITAIRE GEBOUWEN

Centraal op het driepunt entree- bungalowpark- recreatiegebied bevindt zich het centrumgebouw. Het centrumgebouw biedt ruimte aan ontvangst, horeca, overdekt zwemmen, overdekte speelvoorzieningen en sauna/wellness. Voor de toekomst is er behoefte aan een nieuw facilitair gebouw voor de **technische dienst** en huishoudelijke dienst. Deze heeft in de huidige configuratie **te weinig ruimte**.



RONDJE OM DE PLAS

Het **openbare karakter** van het recreatiegebied is een belangrijke waarde voor Leisurelands. Daarom is het van belang dat er openbaar wandelpad blijft rondom de waterplas. Dat het "Rondje om de plas" behouden blijft. Hierbij mogen wijzigingen worden gedaan aan het tracé, zolang deze waarde behouden blijft.



AANTREKKELIJKHEID ENTREE

Het wijzigen en transformeren van verschillende functies in het entreegebied biedt mogelijkheden om de uitstraling van dit gebied **te versterken**. Het realiseren van een aantrekkelijke entree, met duidelijke signing (die de zichtbaarheid van de locatie vanaf de openbare weg vergroot) en ruimte voor goede logistieke routes.



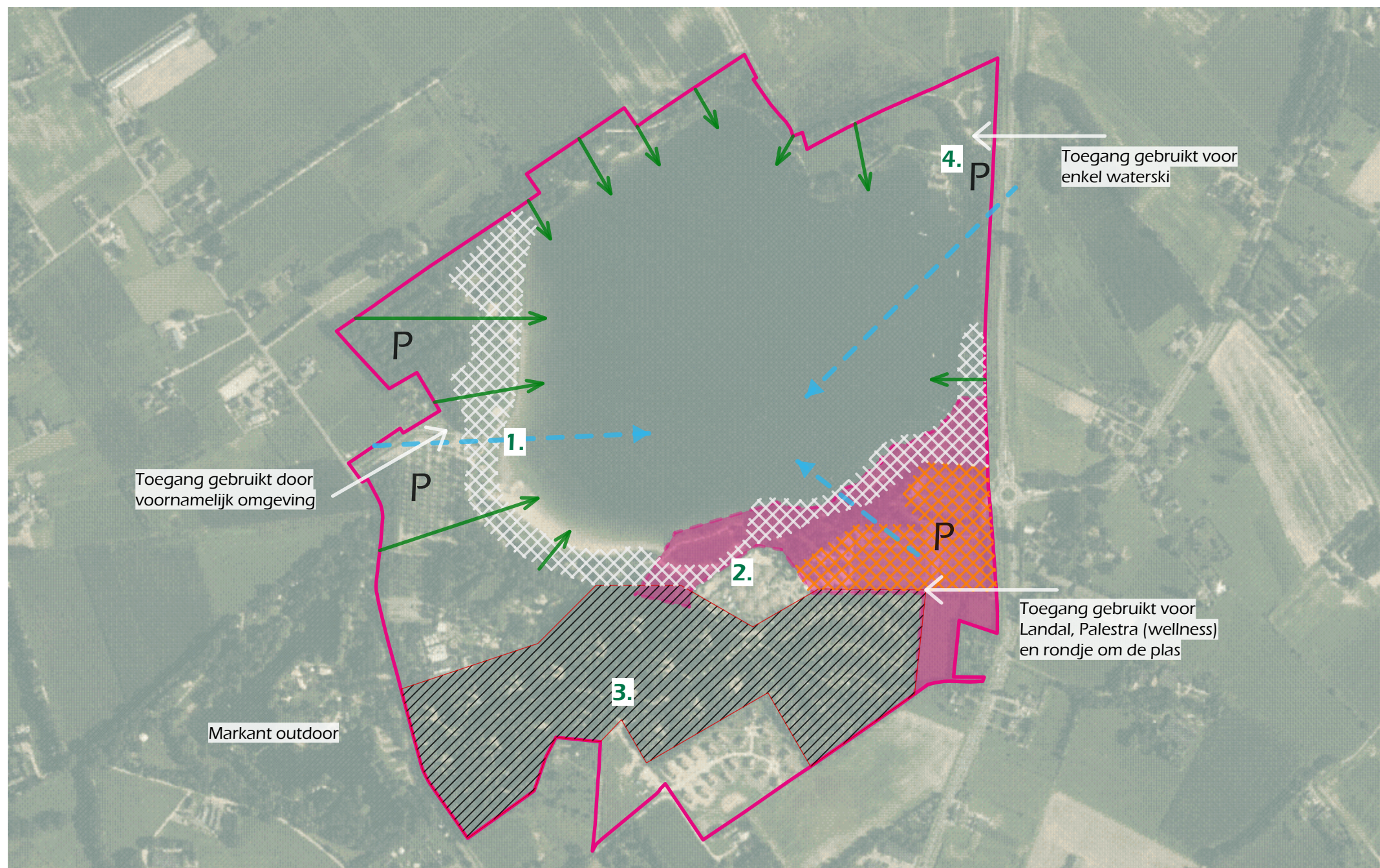
CAPACITEIT PARKEREN

Het gezamenlijke parkeerterrein van Landal en Leisurelands heeft nu een omvang van ca. 0,8-1,0 hectare. Terwijl de **helft in omvang voldoende** zou zijn voor de benodigde capaciteit. Het is de wens om de omvang van het parkeerterrein af te schalen naar de benodigde capaciteit. Daarnaast is het de wens hier meer in te zetten op voorzieningen voor het laden van auto's en fietsen en deze energie zelfstandig op te wekken (solar-carport).



VERBINDING MET HET WATER

Het bungalowpark Landal Stroombroek bevindt zich in/aan het recreatiegebied. Echter, nergens wordt de **verbinding met het water** vanuit een accommodatie gelegd. En dat is jammer. Het is jullie wens om ca. 20 eenheden te realiseren aan het water, of met zicht op het water.



Als er gekeken wordt naar recreatiegebied Stroombroek en omgeving, is zichtbaar dat het gebruik van het gebied heel erg **naar binnen is gericht**. Aan de ene kant logisch, omdat daar zich de activiteiten afspelen, aan de andere kant gaat de **verbinding** met het omliggende **verloren** en hiermee de verbinding tussen entree en het gebied zelf.

Wat de toegangen betreft, is het gebruik duidelijk onderverdeeld in **lokaal en bovenlokaal**. De entree voor het waterskieën en de zuiderlijke entree zijn voornamelijk voor bovenlokaal gebruik, de entree voor het strand (westerlijke entree) lokaal.

Daarnaast is er **landschappelijk weinig relatie** zichtbaar met de **omgeving**. Waar je om het terrein heen de bomenrijen, solitaire bomen, lanen, bebossing en akkers ziet, zie je dat op het terrein niet tot weinig terug. Op het terrein is zichtbaar dat er schaduwplekken zijn gecreëerd d.m.v. bomen en dat her en der bebossing is geplaatst, maar dit lijkt als afscheiding te dienen. De landschappelijke aankleding lijkt hiermee functioneel en de **beleving** lijkt ondergeschikt.

LEGENDA



- | | |
|---|------------------------------|
|  | Landschap praktisch ingevuld |
|  | Parkeren overbemeten |
|  | Opzichzelfstaand terrein |
|  | Zichtlijnen |
|  | Zicht naar binnen gekeerd |
|  | Plangebied |

HISTORISCHE ONTWIKKELING

VAN STROOMBROEK EN OMGEVING

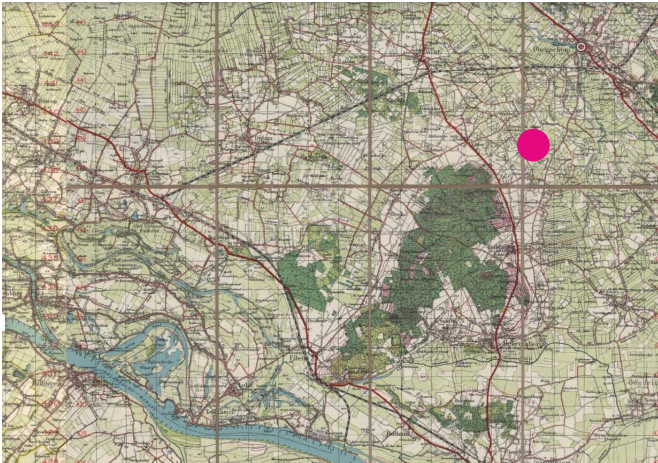


JAAR 1850

Zichtbaar rond 1850, is hoe de hoofdlijnen eigenlijk toen al aanwezig waren. Onderin is zichtbaar hoe de Rijn duidelijk aanwezig is in het landschap, en het daaromheen in het teken staat van het vloeien van de rivier. Water dat zich door het landschap heen werkt. De wat donkere vlek is het heuvelachtige landschap. Op deze kaart nog duidelijk te zien dat er weinig dorpsvorming was en voornamelijk als akkerbouwgrond werd gebruikt.

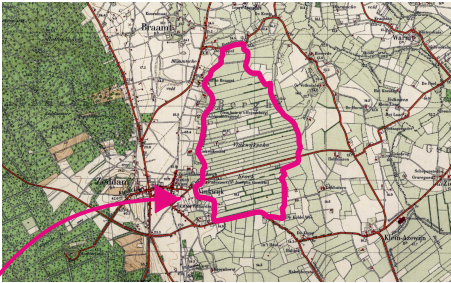


In het jaar 1850 was het Mottekasteel nog duidelijk zichtbaar op de kaart. Net onder Zeddam is dit gesitueerd.

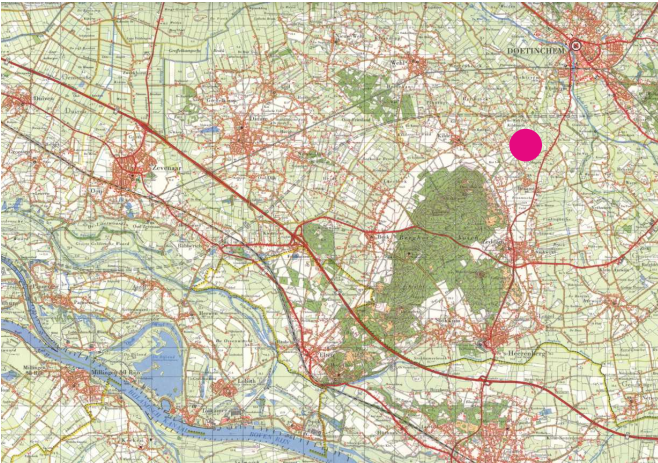


JAAR 1950

Mede door de kleuren op deze kaart is zichtbaar dat de dorpen al goed gevormd en gevuld zijn. Duidelijke aderen die de wegen tonen en zich een weg vormen rondom het heuvelachtige landschap. Akkers die aan de voet van de heuvels zichtbaar minder vruchtbaar lijken. Tussen de minder vruchtbare grond en de steden zien we veel groen wat staat voor akkers.

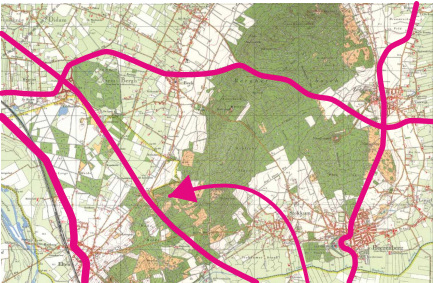


Vergeleken met het jaar 1850 is er iets wat opvalt. Het Vinkwijkse broek. Het kenmerkende slagenlandschap met haar rechte- en afgekaderde lijnen, is ook in 1950 nog duidelijk aanwezig. Het lijkt een enkel gebied dat zich niet elders herhaalt.

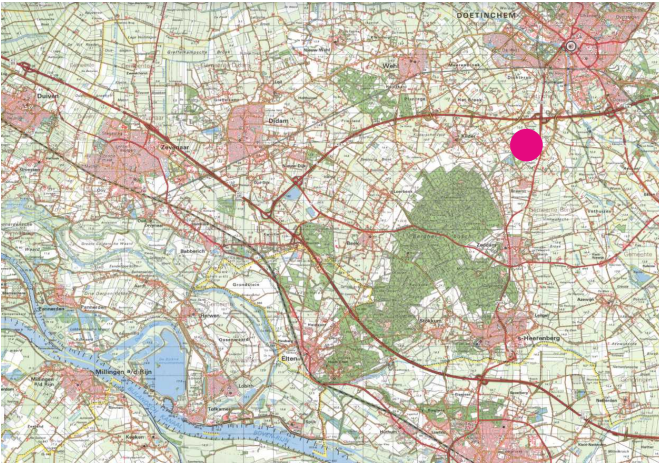


JAAR 1970

In het jaar 1970 wordt meer aandacht besteed aan verkeer. Routing die ervoor zorgt dat je sneller van A naar B komt. Dit is de duidelijke rode lijn die vanuit Duitsland overgaat in de A12. Doetinchem is zichtbaar rechts bovenin en is gegroeid ten opzichte van 1950.



Toch is het meest zichtbaar de rode lijn die dwars door de landschappen heen loopt. Deze lijkt, vergeleken met 1950, een stuk rechter. Het is een vreemde lijn in een erg natuurlijk landschap.



JAAR 2000

In het jaar 2000 zien we dat de steden rondom al behoorlijk groeiende zijn. De Rijn is ongeroerd en stroomt zoals voorgaande jaren. De grote rode lijn die de A12 weergeeft, is nu aangevuld met de A18.



Doordat de A18 is ontstaan is ook Stroombroek ontstaan door de zandwinning. Hiermee wordt er aan het al rijk gevulde landschap, nu ook kunstmatige onderdelen toegevoegd. Ondanks dat dit een goede recreatieve toevoeging is voor het gebied, lijkt het niet te passen in het landschap.



LANDSCHAPSTYPEN IN DE OMGEVING

De omgeving is rijk aan een aantal landschapstypen, deze vullen elkaar aan en vloeien in elkaar over. Zo loopt het heuvellandschap over in het akker en slagenlandschap wat overvloeit in het rivierenlandschap. Uit het historische onderzoek kwam naar boven, dat het slagenlandschap langzaam is veranderd in het akkerlandschap. Door het verder blijven ontginnen en samensmelten van de slagen, ontstaan er akkers die ook in de rest van de omgeving te vinden zijn.



RIVIERLANDSCHAP

In de omgeving van Doetinchem zijn er verschillende landschapstypes te vinden, zo ook het rivierenlandschap. Doordat er in de voorlaatste ijstijd de Rijn en Maas gedwongen werden af te buigen naar het Westen ontstond o.a. de Montferlandse berg.



Het water van de Rijn en smeltwater maakten een weg langs de berg waardoor er **kleine stromingen** ontstonden. Hierdoor loopt het rivierenlandschap over in het akker- en slagenlandschap waarna het overvloeit in het heuvellandschap.



AKKERLANDSCHAP

Het akkerlandschap is het meest zichtbaar in deze omgeving. De uitgestrekte en open velden. Meer voelbaar aan de Oostzijde dan aan de Westzijde. Dit doordat de Montferlandse heuvel hier het zicht korter maakt. De akkerlandschappen worden onderbroken door **boomrijen, houtwallen, singels en lanen**. Kronkelende wegen die de akkers wat sieren. De grond van de akkers wordt aan de voet van de Montferlandse berg **een stuk schraler**.



SLAGENLANDSCHAP

Door de meerdere vertakkingen van de rivieren die zijn ontstaan, is er voor de akkers eigenlijk een te goede afwatering. Waar vroeger het landschap nog wel eens onderliep, is dat nu zelden. Het Slagenlandschap komt her en der in Nederland voor, en zo ook in dit gebied.



De **Vinkwijkse slagen** zijn, als je van bovenaf kijkt, **lange stroken**. Dit is kenmerkend voor de "Slagverkaveling". Dit soort verkaveling dateert nog uit de ontginningsperiode rond 1500-1600. De kavels worden vaak van elkaar gescheiden door singels of houtwallen.



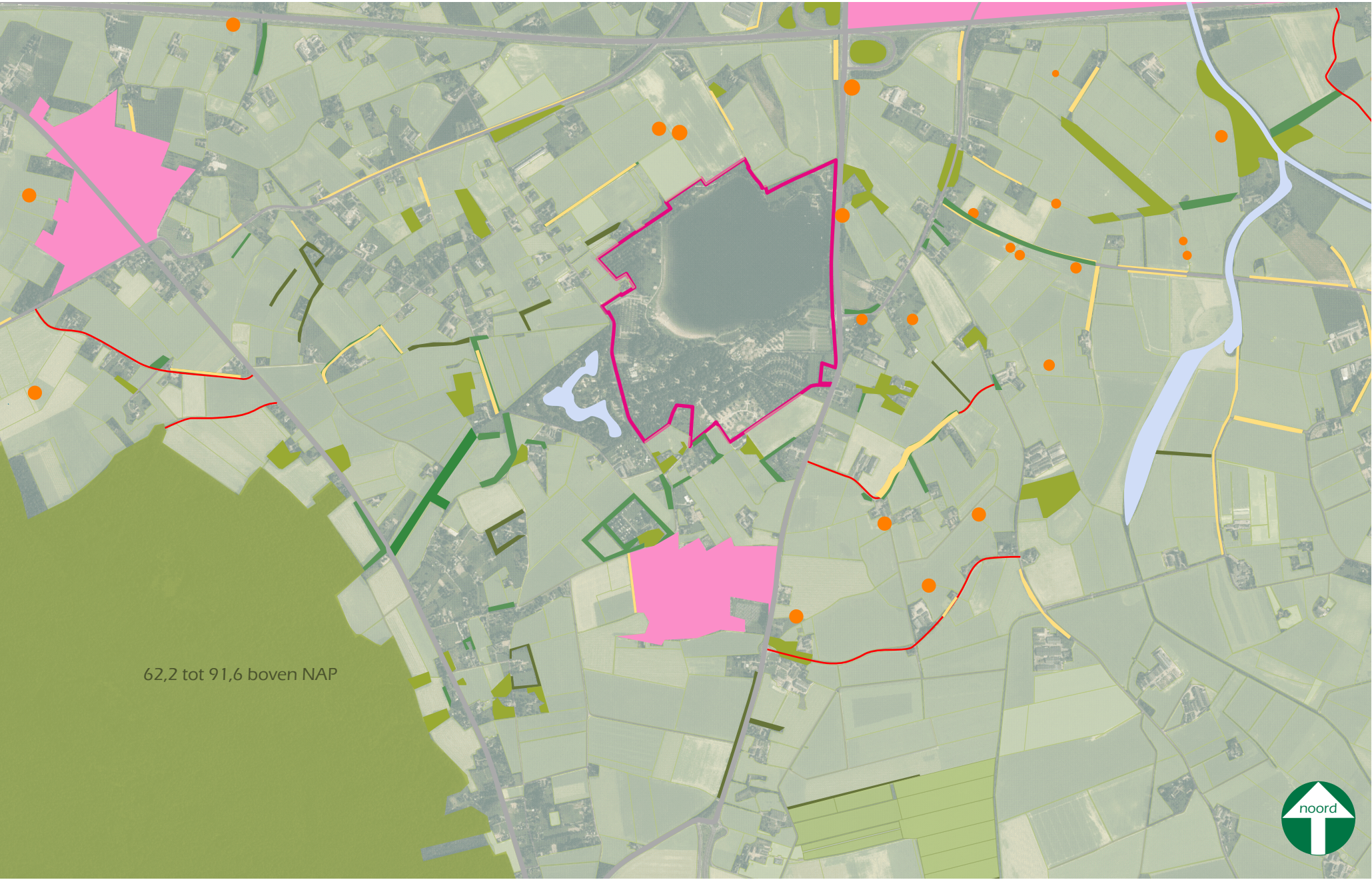
HEUVELLANDSCHAP

De Montferlandse berg is een kenmerkend beeld voor de omgeving. Dit gebied bestaat uit meerdere heuvels en bossen die zijn ontstaan in de voorlaatste ijstijd. Maar de voornaamste heuvel is een **oorspronkelijke Motte**. Dit houdt in dat het gedeeltelijk een kunstmatige heuvel is. Het is een bekende plek om te gaan wandelen, fietsen enz.



Er zijn eigenlijk **2 ruggen** te zien in dit gebied. De heuvels hebben een behoorlijke hoogte variërend tussen de 91,6 en 62,2 meter boven NAP. Op deze heuvels zijn veelal onverharde paden te vinden.

LANDSCHAPSTYPEN OP KAART



Het landschap rondom Recreatiepark Stroombroek is erg gevarieerd. Toch zijn er genoeg kenmerken van de 3 landschapstypes te vinden. Uiteraard zie je de heuvels, akkers en wateren lopen, maar wat goed zichtbaar is als je kijkt naar de historie is de opkomst van het akkerlandschap.

Hierdoor lijken de kenmerken in de omgeving versnipperd en zijn ze minder zichtbaar. Het akkerlandschap is mede door het verschrallen van de grond ontstaan, maar mogelijk ook door behoefte. Hiernaast is te zien dat onder anderen het kenmerkende slagenlandschap nog maar weinig zichtbaar is.

LEGENDA

- Akkers
- Slagverkeveling
- Gemengd bos
- Bomenrij
- Houtwal of singels
- Laan
- Solitaire bomen
- Rivieren en wateren
- Steden en dorpen
- Wegen
- Kronkelwegen



LANDSCHAPPELIJK KARAKTER
IN DE DIRECTE OMGEVING



OMGEVING

In de omgeving van Recreatiegebied Stroombroek is er zowel actief vermaak als educatief vermaak. Zo is er natuurlijk de Montferlandse heuvel om te bewandelen, fietsen of andere activiteiten uit te voeren. Je kan hier genieten van het uitzicht op de uitkijktoren of even een hapje eten op de oude Motte. De bossen zijn prachtig het hele jaar door en het heuvelachtige landschap geeft je het gevoel dat je op vakantie bent.

In Doetinchem is ook genoeg te doen, een dagje winkelen, naar musea of in de zomer een stukje varen over de Oude IJssel. Doetinchem biedt ook meerdere eetplekken aan en heeft een gezellige sfeer en meerdere activiteiten in de zomer.

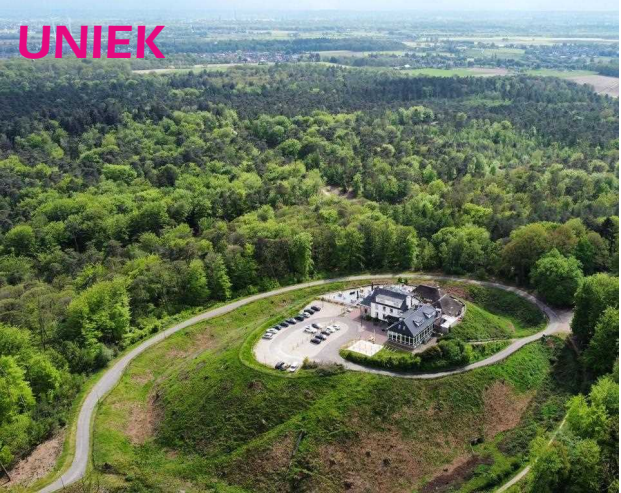
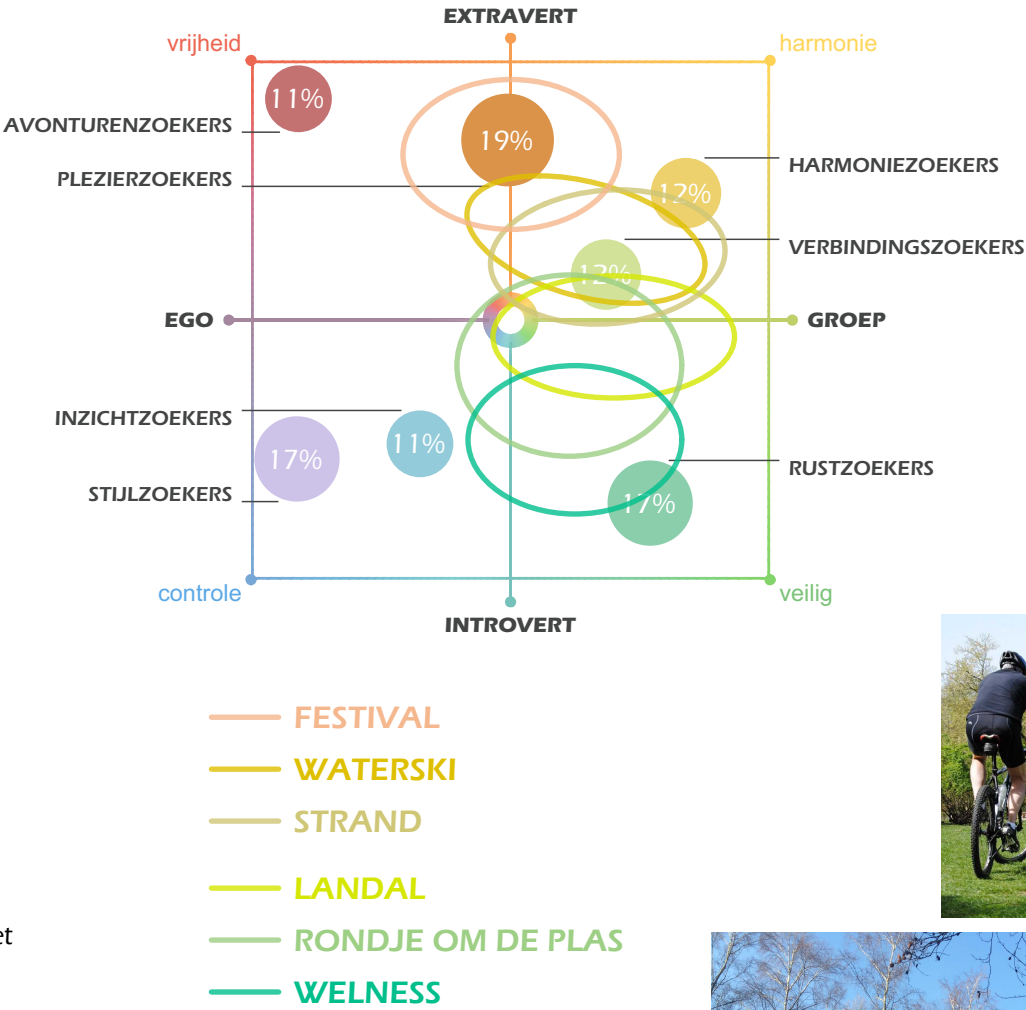
Naast dat je actief kunt wandelen op de Montferlandse berg of winkelen in Doetinchem, kan je ook gaan voor écht actief. Bij Markant zijn er genoeg activiteiten te doen en voor de kinderen is het Land van Jan Klaassen leuk vermaak.

Kortom, in de omgeving van Recreatiegebied Stroombroek is genoeg te vinden. Toch is er nog niet iets vergelijkbaars met Stroombroek op aanzienlijke afstand. Hetgeen dat Recreatiegebied Stroombroek aanbiedt is een toevoeging op de omgeving. Het is voor zowel jong als oud interessant.

DOELGROEPEN

De omgeving trekt diverse soorten recreanten. Waarbij het gebied vooral interessant is voor de gast uit de **rechterzijde** van **De Leefstijlvinder**. Het uiterlijk en de beleving van het park is vooral voor de **Verbindings- en Rustzoekers** aantrekkelijk. Toch trekt het festival en de waterskibaan ook nog andere gasten, waaronder **Plezierzoekers en Harmoniezoekers**.

Het entreegebied is momenteel vooral **functioneel ingericht** en biedt daarmee weinig beleving en ruimtelijke kwaliteit. Het doet daarmee **onvoldoende recht aan** de breedte van de doelgroep van het Recreatiegebied Stroombroek. Het gebied biedt namelijk zeker kansen voor een versterking en verbreding van het aanbod aan activiteiten buiten het zomerseizoen voor **De Plezier- en Harmoniezoekers**.



TRENDS

AANTREKKINGSKRACHT NATUURWATER

De aantrekkingskracht van natuurwater is onverminderd groot. Of het nu een zee of een meer is. Water heeft een grote aantrekkingskracht op recreanten. Water biedt mogelijkheden om sportieve activiteiten te doen, om af te koelen, om gewoon te verblijven, te genieten van het uitzicht. En deze aantrekkingskracht zal de komende jaren niet afnemen.



BETEKENISECONOMIE

Betekeniseconomie wint in aandeel: kans voor unieke waarde. Beleving is een plat getreden woord in de recreatiesector. Aandacht voor beleving is al op veel plekken, zowel binnen als buiten de recreatieve sector. Dat is voor de toekomst nauwelijks nog onderscheidend. Belangrijk om onderscheidend te zijn is om op zoek te gaan naar de betekenis, die u biedt voor uw gast. Authenticiteit is een factor die in deze omgeving erg invloed kan hebben. Een uniek karakter dat kan overvloeien op het terrein.



VERHUURACCOMMODATIES

Verhuuraccommodaties zijn de afgelopen jaren steeds bekender geworden. Vernieuwde concepten, innovatieve veranderingen en een ander en luxere uitstraling. Een ontspannen ervaring ten opzichte van het opzetten van een tent. Toch in de natuur, toch op een mooie locatie, maar dan staat alles al voor je klaar. Een stukje luxe die door een aantal gasten erg gewaardeerd wordt. Dit kan een aanvulling zijn in je aanbod en een heel ander type gast aantrekken dan voorheen.

WENSEN

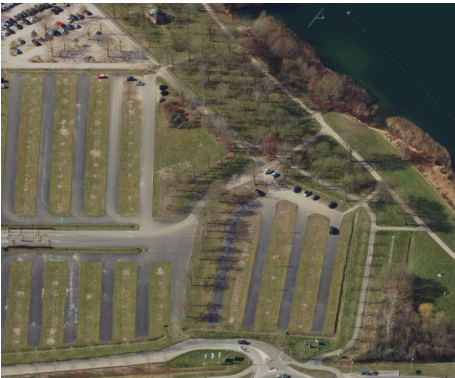
VERSTERKEN ENTREEGEBIED

Momenteel zijn er meerdere entrees. Zo heeft ook elke entree zijn eigen uitstraling, gebruik en gast. De entree aan de zuidzijde van het terrein geeft toegang tot het Landal park, strand en centrumgebouw. Het parkeergebied is echter te groot en de routing richting de voorzieningen is daarmee niet fraai en aantrekkelijk.



ACCOMMODATIES AAN WATERZIJDE

Aangrenzend aan het centrumgebied en entreegebied, is er een mooie open ruimte die gelegenheid biedt voor extra accommodaties. Deze eenheden kunnen een unieke waarde krijgen door hun ligging aan- of gedeeltelijk op het water en het zicht hierop.



FACILITAIRE DIENST

De huidige gebouwen voor de facilitaire dienst zijn verouderd en onsamenhangend. Veel losse onderdelen die zorgen voor een onaantrekkelijk aanzicht. Er is dus behoefte aan een nieuw allesomvattend gebouw. De locatie hiervan zal plaatsvinden in het vernieuwde entreegebied.

PARKEERGELEGENHEID

Momenteel is er een overcapaciteit van parkeerplekken. De plekken zijn zelden tot nooit volledig gevuld en geven het entreegebied een kale uitstraling. Een betere routing en minder parkeergelegenheid zullen het entreegebied aanvullen in plaats van afremmen.

CAMPERPLEKKEN

In de omgeving is er weinig aanbod op het gebied van kort verblijf. Het toevoegen van camperplekken in het entreegebied is dan ook wenselijk.



KANSSEN

VERBINDING MET DE OMGEVING

Het recreatiegebied is een erg op zichzelfstaand terrein. Doordat de kenmerken van de omgeving niet tot weinig terugkomen op het recreatiegebied, is de samenhang verloren gegaan. Het lijkt een vreemde eend in de bijt, terwijl hier een mooie verbinding zou kunnen ontstaan.



FUNCTIES ENTREEGEBIED HERORDENEN

Door de verschillende functies te herordenen, zal er ruimte ontstaan voor een nieuwe beleving. Het parkeren, de technische dienst en de landschappelijke kwaliteiten zijn onderdelen die momenteel voor storing zorgen. Deze kan verholpen worden door een nieuwe ontwikkeling in het entreegebied en de functies te herplaatsen.



SAMENHANG

Nieuwe verhuureenheden kunnen gaan zorgen voor verbinding tussen Landal, het centrumgebied en entreegebied. Door deze verbinding aan te gaan zal er samenhang ontstaan en de kwaliteit bevorderen. Een bredere doelgroep zal het gevolg kunnen zijn. Een doelgroep die voorheen nog niet voldoende werd geprikkeld.

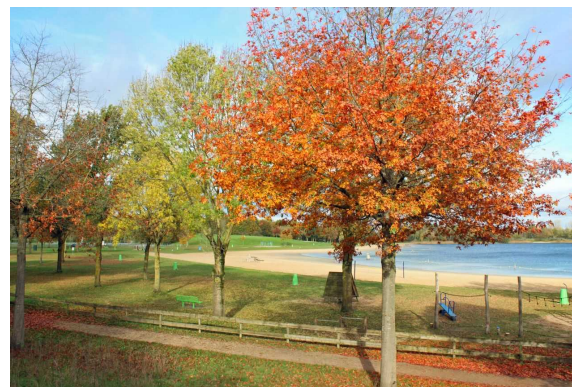


CONCLUSIE

Recreatiegebied Stroombroek is een **mooi gelegen recreatiegebied**. Door de ligging dichtbij de A18, het natuurgebied Het Montferland en diverse steden. Het is daarmee een mooi recreatieve bestemming en de omgeving heeft veel landschappelijke kwaliteiten. Echter is dit niet voelbaar op Recreatiegebied Stroombroek zelf. Het gebied heeft een **eigen uitstraling** die met de waterpartij ook **erg aantrekkelijk** is. Toch is er geen relatie met de omgeving. De landschappelijke eigenschappen die in de omgeving te zien zijn, komen niet terug op het terrein. Ook zijn er meerdere entrees waardoor het zorgt voor 3 aparte belevingen.

Aan de Zuidzijde kan nog een kwaliteitsslag worden gemaakt. De huidige entree nodigt niet uit om het terrein te bezoeken. Dit is erg jammer aangezien dit een mooie plek is om **beleving te creëren**. De gast te laten starten en eindigen op een inspirerende en interessante omgeving.

Belangrijk is om met het vernieuwen van het entreegebied, de **samenhang en de omgeving** als leidend te ervaren. Hoe maken we van Recreatiegebied Stroombroek een geheel dat van **alle punten aantrekkelijk** is.



ONTWIKKELSCENARIO

TOEKOMSTIG



AANBEVELINGEN

Het versterken van de uitstraling bij het entreegebied staat centraal voor de visieontwikkeling voor Recreatiegebied Stroombroek. Hierbij wordt gericht op de volgende aspecten:

- **Versterken van relatie met de omgeving.** Momenteel is er geen verbinding met de omgeving en had het park overal kunnen liggen. Door dit te versterken in het entreegebied zullen gasten eerder het terrein opkomen. Door dit gebied fraaier in te richten en de kwaliteiten van het landschap in de omgeving mee te geven, zal het terrein hierin ook beter inpassen.
- **Verminderen van het aantal parkeerplekken.** Het huidige parkeerterrein is overbemeten. Dit zorgt voor een verkeerde eerste indruk voor de gast. Vanaf de weg gezien is het een verlaten terrein en verlies je het uitzicht richting het water. Ook krijgt de bezoeker hierdoor een verkeerde indruk. Door de parkeerplekken te minderen ontstaat er ruimte voor het inpassen van de omgeving en de landschappelijke kwaliteiten daarvan. Daarbij is het vergroenen van de parkeerplekken belangrijk, evenals het zorgdragen voor goede (snel)laad-faciliteiten voor EV's nabij de entree.
- **Nieuw gebouw voor facilitaire dienst.** Het huidige gebouw is uitgebreid met zeecontainers. Erg functioneel, maar dit maakt een verkeerde indruk bij de entree van het park. Door de huidige gebouwen te combineren in één centraal nieuw gebouw, ontstaat ook de mogelijkheid deze op een nieuwe plek te plaatsten.
- **Verhuureenheden aan het water.** De verbindende factor tussen het entreegebied en het recreatiegebied, kan ingevuld worden door de verhuureenheden. Accommodaties met een unieke beleving en passend in het vernieuwde landschap van het entreegebied, aangrenzend aan (of op) het water van Stroombroek. Zo zullen er mooie en interessante zichtlijnen ontstaan.
- **Behoeft camperplekken.** Er is in de omgeving een behoefte aan camperplekken. Deze zouden een aanvulling zijn op het aanbod van Stroombroek en sluiten aan bij de doelgroep.

SCHETSONTWERP - INRICHTINGSPLAN STROOMBROEK ZUID



TOELICHTING

Bij het Schetsontwerp inrichtingsplan voor Stroombroek Zuid zijn de kenmerkende bomenrijen en beplanting als ondersteuning voor de zichtlijnen gebruikt. Hierdoor ontstaan er doorzichten en zijn de gebruiken van het terrein zichtbaar vanaf aankomst. Ook is er gebruik gemaakt van de es-achtige verhogingen. Hierdoor ontstaan er kleine verhogingen die kunnen dienen voor bijvoorbeeld de verhuur of markante objecten.

- Gebruik van bomenrijen, beplanting en es- achtige verhogingen.
 - Bomenrij eventueel aanvullen met onderbegroeiing.
- Toegangsweg verleggen t.b.v. zichtlijn.
- Toeristisch Overstap Punt langs fietsroute.
- Bestaande bomen langs waterkant zo veel mogelijk behouden.
- Beplanting aan oever verbeteren en inpassen in omgeving.
- 321 Parkeerplekken deels verhard en deels half verhard voor inpassing in landschap, waarvan:
 - 32 Kort parkeren
 - 211 Lang parkeren
 - 78 Lang parkeren overloop
- Technische dienst in vernieuwd gebouw.
 - Ruimte voor draaien van de vrachtwagens.
- Signing langs wegzijde met grote letters "Stroombroek".
- Bij de inrit signing voor Landal.
- Fraaie speel- en sport plekken.
- Verhuureenheden aan waterkant, met zicht op het water (24 stuks).
- Camperplekken toevoegen aan entreegebied (20 stuks).
- Goede (snel)laadvoorzieningen voor EV's

ONDERDELEN

- | | | |
|----|---|------------------------------|
| SP | - | Speel- en sportplekken |
| VH | - | Verhuuraccommodaties |
| CG | - | Centrumgebouw |
| MG | - | Midgetgolf |
| MP | - | Multifunctioneel Podium |
| TD | - | Technische dienst |
| FV | - | Fietsverhuur |
| F | - | Fietsenstalling |
| T | - | Toeristisch Overstap Punt |
| LP | - | Lang Parkeren |
| KP | - | Kort Parkeren |
| LA | - | (Snel)laadvoorzieningen EV's |
| S | - | Signing |
| K | - | Kunst |
| SA | - | Sanitair |





PARKEREN



CAMPERPLEKKEN



KUNST



TOERISTISCH OVERSTAP PUNT



SPORT EN SPEL

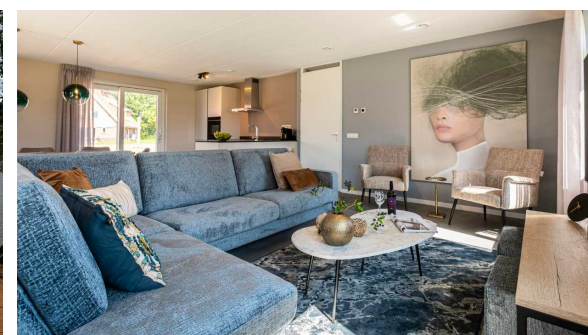


ZICHTLIJNEN

BOMENRIJEN



ACCOMMODATIES





FACET ARCHITECTEN & ADVISEURS
Bloemenweg 5
7011 AH Gaanderen
0031 315 237075
info@facet-aa.nl
www.facet-aa.nl

MORGEN BOUW JE VANDAAG