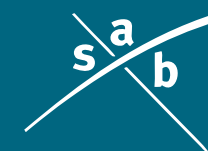




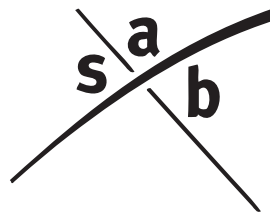
MARVELD RECREATIE

Ruimtelijke analyse



Colofon

Titel:	Marveld Recreatie - Ruimtelijke analyse
Opdrachtgever:	dhr. E. Bomers
Contactpersoon:	Henrike Francken
Projectnummer:	190349
Datum:	27 september 2019



SAB
Frombergdwarsstraat 54
Postbus 479, 6800 AL Arnhem

T: 026-3576911
I: www.sab.nl
E: info@sab.nl

Inhoud

INLEIDING	4
1. BELEID	5
1.1 Provinciaal en regionaal beleid	5
1.2 Gemeentelijk beleid	5
1.3 Conclusies en uitgangspunten	6
2. ANALYSE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	7
2.1 Historische ontwikkeling	7
2.2 Landschappelijke structuur	8
2.3 Stedenbouwkundige structuur	10
2.4 Conclusies en uitgangspunten	12
3. STEDENBOUWKUNDIG VISIE	13
3.1 Gewenst Programma	13
3.2 Ruimtelijk raamwerk	13
3.3 Mogelijke inrichting	14



Voormalige manege in het zuiden van het plangebied

1. Beleid

1.1 Rijks- en Provinciaal beleid

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) grenst een klein deel van het plangebied aan het noordelijke uiteinde van Nationaal Landschap Winterswijk. Het Nationaal landschap kent verschillende kernkwaliteiten. Zo is het een kleinschalig, organisch gegroeid halfopen landschap, rijk aan microreliëf, vormen beken doorgaande structuren en kent het landschap fraaie, open essen. Nieuwe activiteiten zijn alleen toegestaan als de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap worden behouden of versterkt. Dit is tevens beleidsmatig vertaald in het provinciaal ruimtelijk beleid en de gemeentelijke structuurvisie. Bij de uitwerking van het plan en de vertaling in het bestemmingsplan zal rekening moeten worden gehouden met de uitgangspunten voor ontwikkelingen binnen dit Nationaal Landschap. Navolgend is de ligging in het Nationaal Landschap weergegeven.

Provinciaal beleid

In de 'Omgevingsverordening (december 2018)' is een groot deel van het plangebied aangewezen als Groene ontwikkelingszone (GO). Binnen deze zone zijn geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:

- Er geen reële alternatieven zijn;
- Sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- De negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt;
- De overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd.

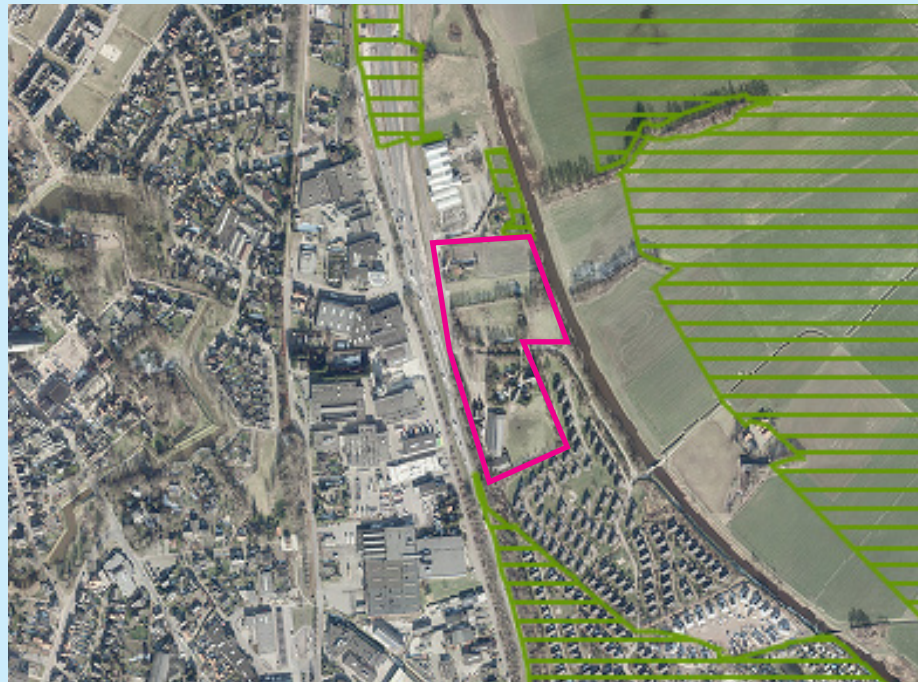
Onderhavig initiatief ligt in de GO 'Zwolle - Meddo'. Het gebied wordt overwegend gekenmerkt door kleinschalig kampenlandschap en vrij grootschalige vochtige heideontginningen. De aan het plangebied grenzende Groenlose Slinge verbindt het gebied met de Graafschap en het Berkeldal. Bij deze beek komt de kamsalamander en de winde voor. Ook is de GO in

het algemeen leefgebied van de steenuil. De beken kennen cultuurhistorische en landschappelijke waarde, samen met oude ontginningen, kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels en boerderijen. Verder is hoogteverschil duidelijk herkenbaar aan de zichtlijnen richting Groenlo en de snelstromende beken. Door middel van nader onderzoek moet worden onderzocht/gemotiveerd dat bestaande kernkwaliteiten niet worden aangetast en het plan een bijdrage levert aan ontwikkelingsdoelen van de GO.

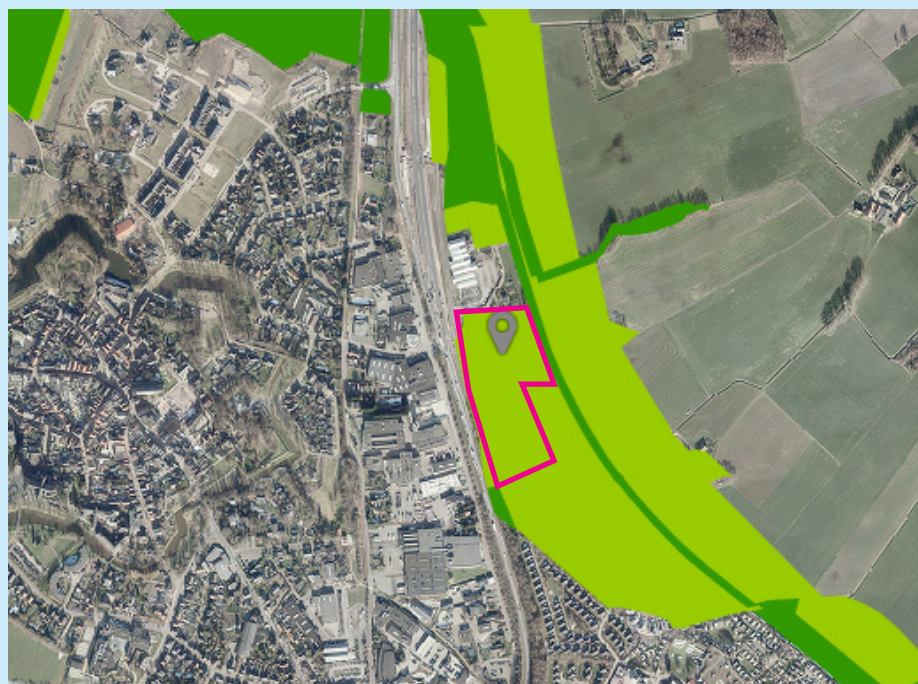
Voor deze GO bestaat het ontwikkelingsdoel om een ecologische verbinding te realiseren van de Groenlose Slinge met beken, beekoevers, poelen, natte graslanden en moerasjes, bosjes en singels. Tevens bestaat het doel om een uitwisseling met de omgeving te genereren en de barrièrewerking van de N18 en N319 te verminderen. Gezien de ligging van het plangebied tussen de Groenlose Slinge en de N18, bestaat de opgave, en de kans, om een uitwisseling met de omgeving aan te gaan. Hiertoe is een zorgvuldige inpassing noodzakelijk op kavelniveau en in de bredere context. De negatieve effecten op de kernkwaliteiten en de samenhang van de GO dienen te worden beperkt. Het plangebied biedt hiertoe mogelijkheden door de juiste situering van groenelementen die het karakteristieke landschap juist versterken. In een landschappelijk inrichtingsplan zal dit nader moeten worden uitgewerkt.

1.2 Gemeentelijk beleid

In de 'Ruimtelijke Atlas 2016', de structuurvisie van de gemeente Oost Gelre, is het plangebied aangewezen als Kampenlandschap. Het kampenlandschap bestaat uit een aaneenschakeling van afzonderlijke erven, met elk hun eigen stukje landschap gevormd door bomenlanen en bosstructuren. Door de kleinschaligheid van het landschap, de kleine ruimtes die ontstaan door de opgaande structuur, worden de afzonderlijke erven vanuit een beperkt aantal plekken in het landschap beleefd. Voor ontwikkelingen worden verschillende landschappelijke uitgangspunten genoemd. Zo geldt bijvoorbeeld dat één landschappelijke eenheid per bebouwingscluster het uitgangspunt is, de



Themakaart Landschap uit Geconsolideerde omgevingsverordening (december 2018) met aanduiding Nationaal landschap (gearceerd donkergroen) en ontwikkellocatie (rose kader)



Themakaart Natuur uit Geconsolideerde omgevingsverordening (december 2018) met aanduiding GO (lichtgroen), GNN (donkergroen) en ontwikkellocatie (rose kader)

kavelvorm onregelmatig dient te zijn, geen doorgaande beplantingslijnen zijn gewenst en openbaar en privé geleidelijk in elkaar over dienen te lopen. Wat betreft bebouwing zijn eveneens uitgangspunten gegeven. Zo dient bij grootschalige gebouwen aandacht besteed te worden aan het visueel verkleinen van de bouwmassa's en zijn sterk met de omgeving contrasterende kleuren niet gewenst.

De ligging van het plangebied in het Nationaal Landschap Winterswijk is beleidsmatig vertaald in de gemeentelijke structuurvisie. Bebouwing is enkel toegestaan indien de kernkwaliteiten, zoals beschreven in de paragraaf 'rijksbeleid', niet worden aangetast. Bebouwing dient kleinschalig te zijn qua maatvoering en uitstraling en de erfinrichting en landschappelijke inpassing leidt tot versterking van het Nationaal Landschap.

De ligging van het plangebied in de provinciaal beschermde Groene Ontwikkelingszone is eveneens vertaald in de gemeentelijke structuurvisie. Bebouwing dient natuurwaarden niet aan te tasten en dient kleinschalig te zijn qua maatvoering en uitstraling. Tevens dient de erfinpassing en landschappelijke inpassing het landschap te versterken en zichtroutes worden als waardevol bestempeld.

In de structuurvisie zijn uitgangspunten meegegeven voor te realiseren recreatiegebieden en grote complexen in het groen. Recreatiegebieden in het buitengebied dienen aansluiting te zoeken met het omliggende landschap, waarbij gekeken kan worden naar materiaal en kleurstelling. De terreininrichting dient samenhangend te zijn en sluit qua ontwerp aan op de groene omgeving.

Ten slotte bestaat de gemeentelijke ambitie om recreatie te versterken. De recreatiemogelijkheden zijn smaakvol en onderscheidend. Het bourgondische karakter is een belangrijk verkoopargument voor toerisme en recreatie. Er is een sterke recreatieve as in de regio Groenlo, Lievelde en de Besselinkschans. De gemeente heeft de ambitie om deze zone te versterken en om de recreatieve zone sterker te verbinden met de omliggende kernen en natuurgebieden.

Concreet bestaan de volgende kerngedachten met betrekking tot recreatie:

- Recreatieruimte bieden;
- Concurrentie met centra voorkomen;
- Grolse linie als cultuurhistorische drager;
- Versterking 'Recreatieve as' Oost Gelre;
- Samenhang en verbindingen verbeteren met natuur.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Consolidatieplan Buitengebied Oost Gelre 2018' (vastgesteld d.d. 21 juni 2018) kent ter plaatse van het plangebied de enkelbestemmingen 'Detailhandel', 'Groen', 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone'. De vier ter plaatse geldende enkelbestemmingen laten geen dagrecreatieve functies toe. Daarmee is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het kader van de herziening zal tevens moeten worden getoetst aan milieu- en haalbaarheidsaspecten. Navolgend wordt verkennend aan deze aspecten getoetst.

Milieu- en haalbaarheidsaspecten

Het initiatief is verkennend getoetst aan de milieu- en overige haalbaarheidsaspecten. Daarbij is het uitgangspunt dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die betrekking hebben op geluid- en milieuhindergevoelige functies. In algemene zin blijkt hieruit dat het plan uitvoerbaar is en dat zich op voorhand geen aspecten verzetten tegen de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Wel dienen verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten onderzocht te worden. Zo is een stikstofberekening noodzakelijk om te beoordelen of er sprake is van stikstofdepositie op omliggende beschermde natuur. Tevens ligt de ontwikkellocatie aangrenzend aan twee risicobronnen in het kader van externe veiligheid, te weten de N18 en Marveld Recreatie BV. Ook hier dient onderzoek naar verricht te worden. In het kader van de te doorlopen juridisch-planologische procedure zal moeten worden voorzien in de benodigde onderzoeken.

Locatiekeuze

Compact, aansluitend aan, en op bestaande recreatieve functies, én aan de kern Groenlo. De beoogde ontwikkeling is daarmee zowel ruimtelijk als functioneel een logische aanvulling op de omgeving, waarbij zo min mogelijk ruimtelijke impact wordt uitgeoefend op de omgeving.

1.3 Conclusies en uitgangspunten

- Delen van het plangebied zijn aangewezen als Groene ontwikkelingszone. Gezien de ligging van het plangebied tussen de Groenlose Slinge en de N18, ligt er de opgave om een uitwisseling met de omgeving aan te gaan. Hiertoe is een zorgvuldige inpassing noodzakelijk op kavelniveau en in de bredere context waarbij zichtroutes als waardevol bestempeld worden;
- Binnen het gemeentelijk beleid is het plangebied aangewezen als Kampenlandschap. Ontwikkelingen dienen kleinschalig te zijn. Kavelvormen dienen onregelmatig te zijn en doorgaande beplantingslijnen zijn ongewenst. Bij grootschalige gebouwen dient aandacht besteed te worden aan het visueel verkleinen van de bouwmassa's en zijn sterk met de omgeving contrasterende kleuren niet gewenst;
- Binnen de structuurvisie is ruimte voor recreatie. De gemeente heeft de ambitie om de recreatieve zone te versterken en te verbinden met de omliggende kernen en natuurgebieden. Het dagrecreatieconcept levert een belangrijke bijdrage aan de gemeentelijke recreatieve ambities;
- Het vigerend bestemmingsplan laat ter plaatse van het plangebied geen dagrecreatieve functies toe. Herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.

2. Analyse ruimtelijke structuur

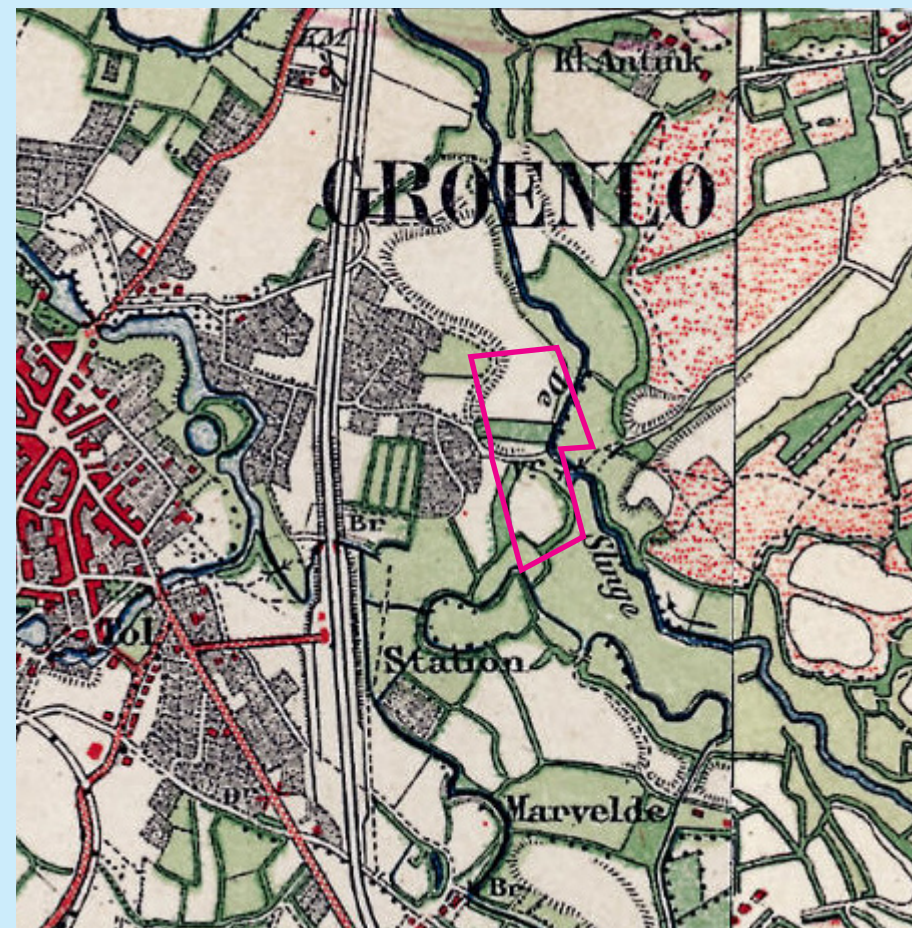
2.1 Historische ontwikkeling

Het dorp Groenlo is op het Oost-Nederlands Plateau tot ontwikkeling gekomen. Het ligt op een hogere dekzandrug en is na verloop van tijd verder uitgedijd. Zoals de meeste dorpen heeft het een watervoorziening in de buurt; de Slinge.

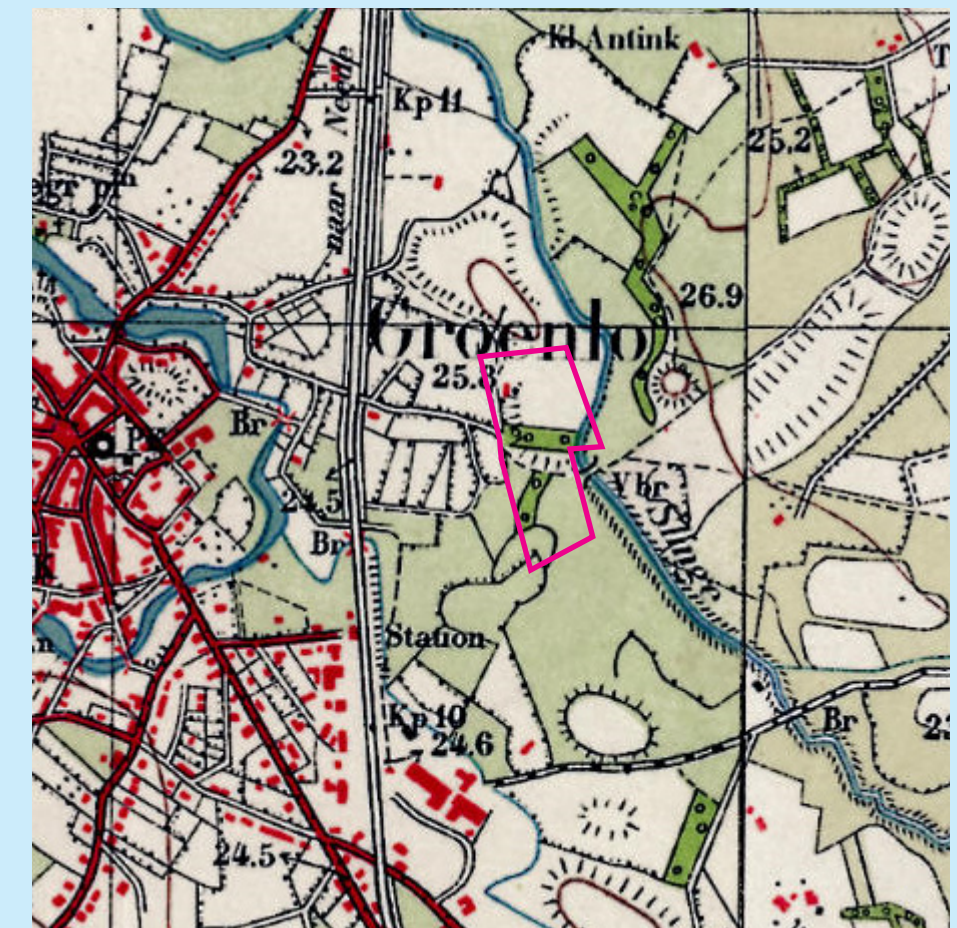
Het Oost-Nederlandse Plateau kent een zeer kleinschalig dekzandrelief, wat duidelijk is terug te zien in de kleinschaligheid van het landschap. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen grotere en hoger gelegen escomplexen die een overwegend open karakter hadden en de bouwlandkampen. Deze essen liggen hoger in het landschap doordat ze opgehoogd zijn door plaggenbemesting. De bouwlandkampen werden vaak omzoomd door houtsingels of houtwallen, wat het landschap een besloten karakter gaf. Na 1900 kwamen de grootschalige ontginningen op gang waardoor het landschap drastisch veranderde.

Bepalend voor het platteland ten oosten van Groenlo was de Slinge met het onbebouwde, in het Plateau uitgesleten beekdal met zijn kleihoudende gronden. Tussen de vesting en de Slinge lagen fijnmazig verkavelde landbouwgronden, die inmiddels grotendeels onder de stadsuitbreiding, de aanleg van de N18 en het aangrenzende bedrijventerrein, zijn verdwenen. Na de kanalisatie werd de Slinge een nieuwe grens tussen de stadsuitbreidingen en het landelijk gebied.

Als we kijken naar het plangebied dan is duidelijk dat het lange tijd deel uitmaakte van het kampenlandschap. Door de aanleg van de N18 en de Slinge is het gebied los gesneden van zowel het landschap als Groenlo. In deze zone is na 1980 steeds meer bebouwing gekomen. Zo heeft het kampeerterrein zich ontwikkeld tot een recreatiepark met huisjes en voorzieningen en is aan de noordzijde een tuincentrum verrezen.



Topografische kaart 1900 (bron topotijdreis)



Topografische kaart 1950 (bron topotijdreis)



Topografische kaart 1980 (bron topotijdreis)



Topografische kaart 2018 (bron topotijdreis)



2.2 Landschappelijke structuur

Karakteristiek van het landschap anno 2018

Vanouds is het landschap onregelmatig ingedeeld met afwisselend bos, akkers, graslanden en boerderijen. Noordoostwaarts van de Slinge ligt nog een langgestrekte zone met boerderijen, oude erven, die zich uitstrekt van het buurschap Zwolle tot aan de erven Vrakink en Laarberg ten Noorden van Groenlo. Hogergelegen landbouwgronden en verspreidliggende houtsingels of houtwallen zijn hier nog te ervaren.

Komende vanuit het noorden zijn er vanaf de N18 en de parallelweg een beperkt aantal zichtlijnen aanwezig naar het aangrenzende essen- en kampenlandschap.

In het plangebied zijn nog enkele groenstructuren aanwezig die het plangebied in 'kamers' indelen. Hier liggen enkele woonhuizen met stallen en bijgebouwen. Deze groenstructuren verwijzen naar het oorspronkelijke kleinschalige karakter van dit gebied.

Het midden en zuidelijk deel van het plangebied wordt omzoomd door hoogopgaande beplanting langs de Slinge waardoor beleving van het landschap niet of nauwelijks mogelijk is.

Deze groene wand langs de Slinge draagt bij aan een ecologisch waardevolle 'groene infrastructuur'. De aanwezige groenstructuren bestaan deels uit flinke bomen en dichte begroeiing, die daarmee waardevol voor de natuur zijn. Vogels kunnen er bijvoorbeeld broeden en schuilen en insecten kunnen er voedsel vinden.

Vanuit het landelijk gebied wordt het plangebied aan het oog onttrokken door de beplanting van de Slinge. De kerktoren van Groenlo steekt als enige hierboven uit. De es is goed waarneembaar. Van de achtergelegen boerderijen zijn door de verhoogde ligging alleen de kappen zichtbaar.



Zicht op het open landschap is alleen mogelijk vanaf de N18 en parallelweg ten noorden van het plangebied



Boerderij met stallen en beplanting in het zuiden



Bestaand woonhuis omgeven door groen



Zichtlijn vanaf de N18 en parallelweg naar het landschap



Bestaande bomen en singels in het plangebied



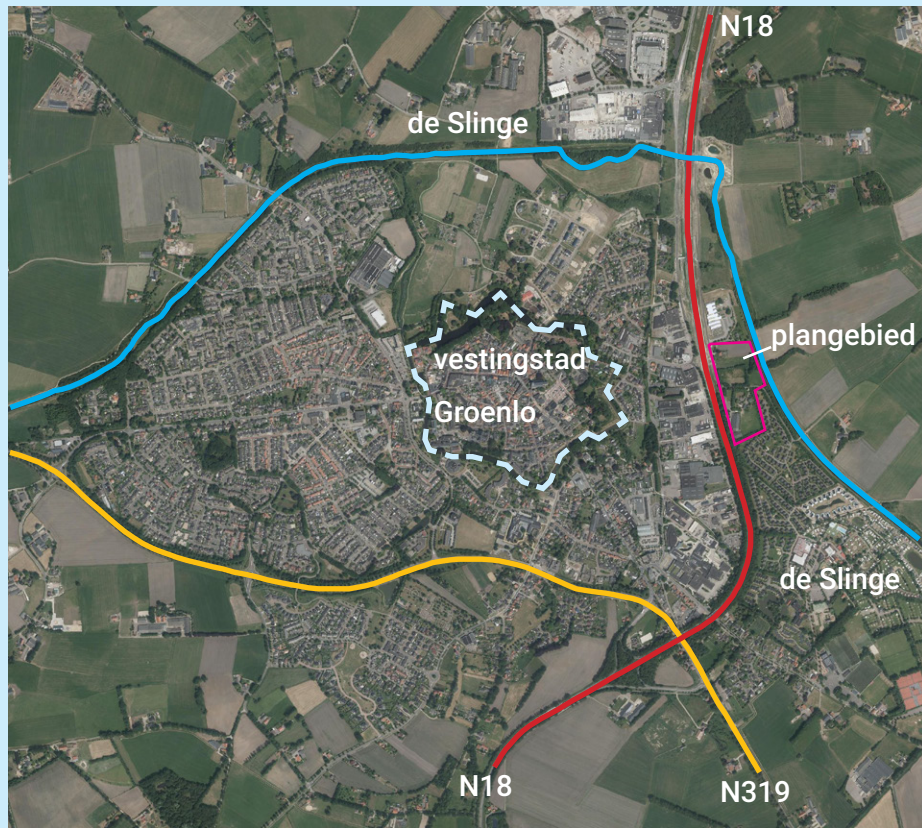
Aangrenzende essenlandschap met verspreidliggende boerderijen en beplanting



De Slinge met links het door groen afgeschermd plangebied



Tegenwoordig heeft het landschap een grootschaliger karakter. Aan de horizon de beplanting van de Slinge en de kerktoren van Groenlo



Luchtfoto Groenlo 2018

2.3 Stedenbouwkundige structuur

Ruimtelijke structuur Groenlo

Groenlo is een oude vestingstad die al in de middeleeuwen bekend was. Zoals de binnenstad van Groenlo vroeger omringd werd door de vestingwallen, zo wordt het hedendaagse Groenlo omringd door grote ruimtelijke structuren, de Slinge en de N18 en N319-wegen. Recente bebouwing heeft de voormalige vestingstad bijna volledig omringd en historische lintstructuren maken deel uit van de omliggende woonwijken. Vanwege het doorgaande karakter van deze ontsluitingswegen, zijn de oude toegangswegen nog wel duidelijk herkenbaar.

Huidige karakteristiek plangebied

De N18 vormt aan de oostzijde de fysieke grens van de kern Groenlo. Tussen de vesting en de N18 bevindt zich langs de parallelweg een bedrijventerrein met de voorkanten georiënteerd naar de N18. De maximale toegestane bouwhoogte van deze bedrijvigheid is 15m.

De zone tussen de N18 en de Slinge is een bijzonder overgangsgebied tussen de kern en het landelijk gebied. Er vinden diverse activiteiten plaats met weinig onderlinge relatie, zoals het tuincentrum met parkeerterrein, individuele bebouwing en een voormalige manage met stallen.

Meest in het oogspringend is het vrijwel volledig door groene wanden begrensde recreatiepark Marveld. Het vakantiepark is ontstaan vanuit een oude boerderij. Drie bestaande kippenschuren werden omgebouwd tot vakantiehuisjes met camping en heeft zich ontwikkeld tot het huidige recreatiepark. Marveld is inmiddels uitgebreid met een eigen hotel, Havezate Marveld, gebouwd op historische grond.



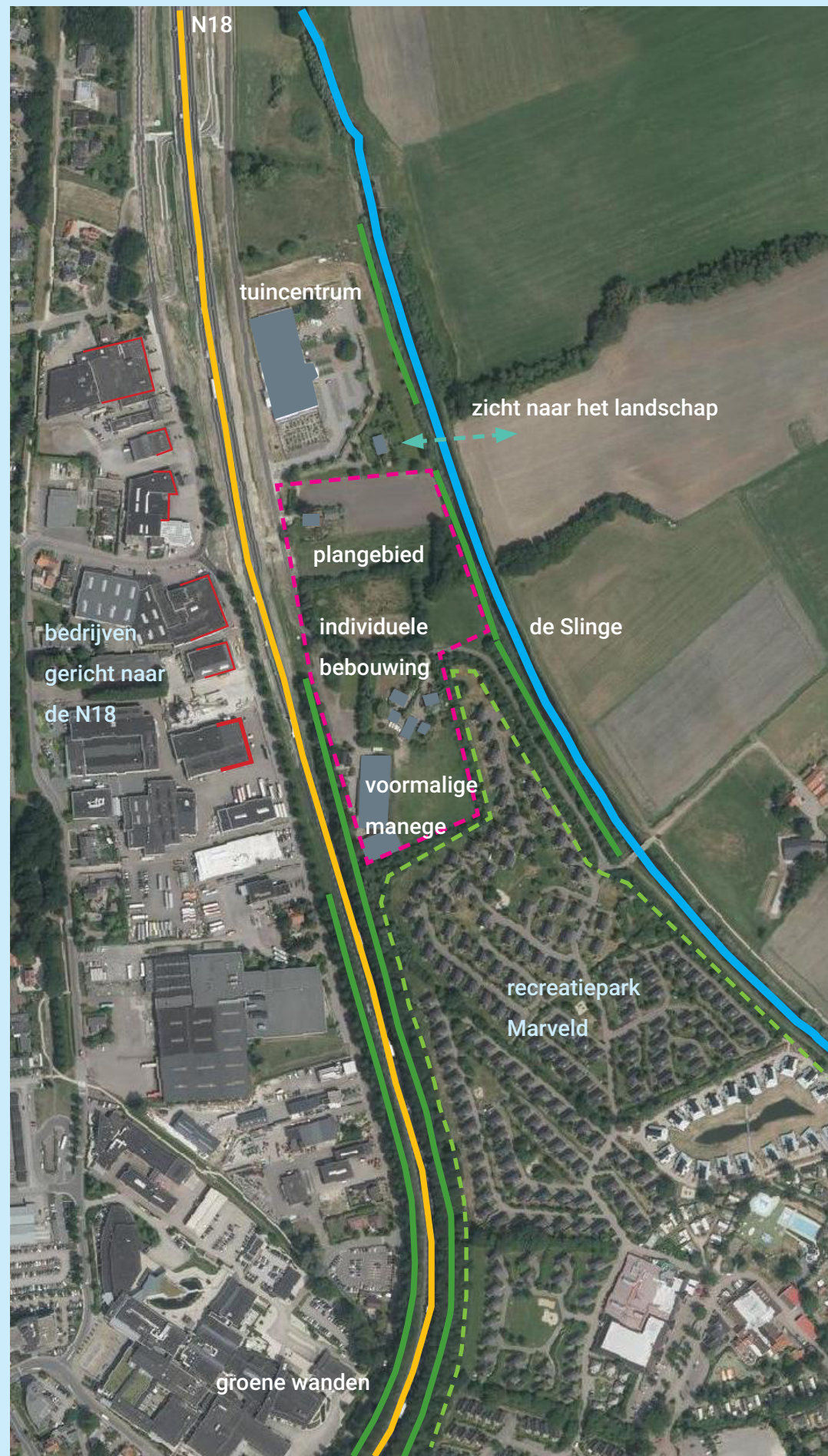
Het tuincentrum Groenrijk



Individuele bebouwing grenzend aan de Slinge. Alleen vanaf hier is vanuit het gebied zicht op het open landschap



Recreatiepark Marveld, links de stad Groenlo, rechts het open landschap



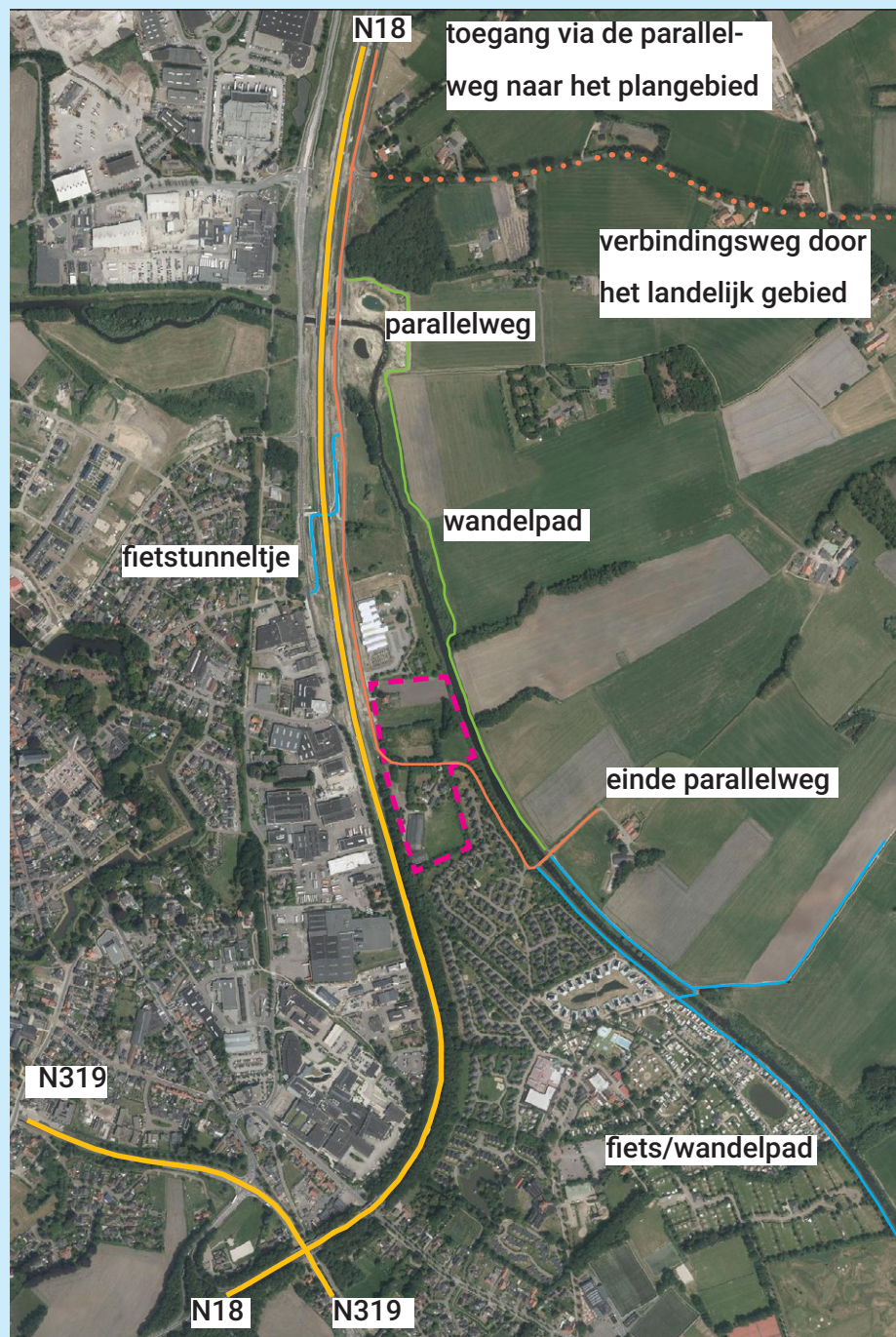
Links de N18, rechts de bedrijven georiënteerd naar de Industrieweg en N18



Links de bedrijven gericht naar de Industrieweg en N18, rechts op de foto de hallen van het tuincentrum, duidelijk zichtbaar vanaf de N18



De N18 volledig begeleid door groene wanden. Links ligt het bedrijventerrein, rechts het recreatiepark Marveld.



Huidige wegenstructuur naar en rondom het plangebied

Infrastructuur

De bereikbaarheid van de stad Groenlo vindt plaats via de doorgaande wegen de N18 en de N319.

Ontsluiting van de bedrijven vindt plaats via de parallellopende Industrierweg. Vanaf de N18 komende vanuit het noorden is er in eerst instantie zicht op de aanliggende bedrijven. Op het moment dat de weg een bocht gaat maken, wordt de N18 geheel begeleid door hoogopgaande beplanting.

Toegang tot het plangebied is alleen mogelijk via de in het noorden gelegen afrit 11 en aansluitend via de parallelweg.

Deze weg doorkruist het plangebied en eindigt bij de boerderij aan de Maarsevonder.

Toegang tot het landelijk gebied ten oosten van de stad Groenlo vindt vanuit het noorden komend eveneens plaats via afrit 11 en een gedeelte van de parallelweg, alvorens men afslaat het landelijk gebied in.

Vanuit de stad Groenlo is het plangebied per fiets bereikbaar via de fietstunnel onder de N18.

Verkeer naar het recreatiepark Marveld vindt plaats via de zuidelijke afrit en ligt los van het plangebied. Vanuit het recreatiepark is het plangebied lopend of per fiets bereikbaar.

2.4 Conclusies en uitgangspunten

- In het plangebied is van de oorspronkelijke landschappelijke karakteristiek weinig meer herkenbaar. Door de beplanting langs de Slinge is visueel nu geen verbinding aanwezig met het aangrenzende landschap;
- Het karakteristieke kleinschalige landschap met zijn hogergelegen akkers en houtwallen/singels en boerderijen wordt langs de horizon omzoomd door de opgaande beplanting van de Slinge met als enige opgaand element de kerktoren van Groenlo die hier als herkeningspunt bovenuit steekt;
- Het plangebied ligt geïsoleerd tussen de N18 en de gekanaliseerde Slinge en is deels zichtbaar vanaf de N18;
- Ontsluiting van het plangebied vindt plaats via afrit 11 van de N18 en de doodlopende parallelweg naar het zuiden. Deze weg doorsnijdt het plangebied en is van belang voor de ontsluiting van een boerderij;
- De ligging aan de N18 is een potentiële zichtlocatie waar de dagrecreatieve voorziening zich kan presenteren;
- Het is van belang om aanwezige landschappelijke kwaliteiten (bestaande houtopstanden) zoveel mogelijk in te passen;
- Aan de zijde van de Slinge de opgaande beplanting handhaven die het beeld van Groenlo vanuit het landschap bepalen.

3. Stedenbouwkundige visie

3.1 Gewenst programma

Vanuit de wens een dagrecreatieve voorziening met buitenruimte te realiseren zijn vanuit de opdrachtgever de volgende wensen geformuleerd:

- Een attractiepark met representatieve en tot de verbeelding sprekende 'adellijke' uitstraling. De wens bestaat om het attractiepark een herkenbare thematiek mee te geven en dit in de uitstraling van het park consequent tot uiting te brengen.;
- Gebruik maken van de aanwezige zichtlocatie vanaf de N18;
- Overdekte ruimte van ca. 9500 m2 met een buitenspeelruimte;
- Bouwhoogte 18 m;
- Goede toegankelijkheid vanuit het noorden met de auto of fiets;
- Goede toegankelijkheid voor bezoekers van het recreatiepark vanuit het zuiden. Zij zullen veelal lopend of met de fiets komen, waardoor het aantal parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm fors naar beneden kan worden bijgesteld.

3.2 Ruimtelijk raamwerk

Het ruimtelijk raamwerk geeft de gewenste ontwikkelingsrichting vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt weer voor het plangebied. Het raamwerk biedt houvast voor toekomstige ontwikkelingen. Binnen het ruimtelijk raamwerk zijn meerdere invullingen mogelijk. Zo behoudt het plan flexibiliteit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en actuele marktomstandigheden, terwijl ook de ruimtelijke kwaliteit en inpassing in het landschap is gewaarborgd.

Hiervoor zijn de volgende punten van belang:

- Erfinrichting en landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen, rekening houdend met het van oorsprong kleinschalige karakter van het landschap;
- Grootschalige gebouwen visueel verkleinen, materiaal en kleurstelling aan laten sluiten aan het omliggende landschap;
- Behoud en versterken van de ecologische zone langs de Slinge;



Ruimtelijk raamwerk

- Vanuit het landschap gezien is een maximale bouwhoogte van 15m passend. Dan zal de bestaande beplanting (ecologische zone) met de kerktoren hierboven Groenlo herkenbaar laten zijn. ;
- Rekeninghoudend met de bestaande parkeernorm van de gemeente.

Voor een pretpark geldt een norm van 8 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. binnenruimte. Dit betekent ca. 760 parkeerplaatsen bij een overdekte ruimte van 95000 m2.



Van oorsprong komen Havezates voor in de omgeving. Dit kan een inspiratie vormen bij de vormgeving van het attractiepark.



Buitenruimtes worden ingericht in de thematiek van het park en zorgvuldig landschappelijk ingepast.



Het attractiepark vormt een aantrekkelijke dagrecreatieve voorziening voor bezoekers van het recreatiepark Marveld én de regio.

3.3 Mogelijke inrichting

De schets hiernaast laat zien hoe het attractiepark ingepast kan worden op de locatie.

Het schetsontwerp kent een duidelijke zonering met allereerst een goed toegankelijk parkeerterrein. Het parkeerterrein is omzoomd met beplanting en vormt een besloten kavel, die ruimte biedt aan circa 450 parkeerplaatsen. De parallelweg grenst aan twee zijden aan het parkeerterrein, wat voor een soepele verwerking van het verkeer zorgt. De bestaande weg is verlegd, waarmee enerzijds de boerderij ontsloten blijft en anderzijds de ecologische zone langs de Slinge kan worden versterkt.

Vanuit het parkeerterrein is er zicht op het gebouw en is de entree eenvoudig bereikbaar. Het gebouw ligt op een markante zichtlocatie aan de N18 en is zowel vanuit noordelijke richting als ook voor fietsers en voetgangers vanaf het recreatieterrein makkelijk bereikbaar.

Het gebouw is geleed in diverse volumes, waarmee grootschaligheid wordt vermeden. Bovendien ligt een groot deel van de bebouwing uit het zicht door de aanwezige beplantingsstructuren. Tevens refereert de bebouwing aan een oude havezate, een ridderlijke burcht, met de allure van een kasteel met diverse torentjes waardoor het geheel visueel kleinschaliger over komt. Kleuren en materialen sluiten aan bij het landschap. Een voorbeeld hiervan op de foto hiernaast.

Aan de zuidzijde is ruimte voor een omsloten buitenspeelruimte, die nader in te vullen is. Met aanwezige en nieuwe beplanting is deze aantrekkelijk in te richten in verschillende zones.

Het complex heeft een basishoogte van maximaal 15m. Incidenteel zijn hogere volumes denkbaar, mits aangetoond dat deze het silhouet van Groenlo vanuit het Nationaal Landschap niet aantasten.

Met ca. 400 parkeerplaatsen wordt niet voldaan aan de parkeernorm voor een attractiepark. De verwachting is echter dat een aanzienlijk aandeel van de

bezoekers uit het recreatiepark komt en daarmee minder parkeergelegenheid noodzakelijk is. Dit zal bij een nadere uitwerking nader onderzocht moeten worden.

De bestaande woonbebouwing kan indien gewenst blijven bestaan en later worden ingezet als bijgebouwen in de buitenspeelruimte.

