

# 1504\_Landal Stroombroek\_Principeverzoek

Principeverzoek nieuwbouw 21 recreatiewoningen Landal Greenparks "Het Stroombroek"  
2020-11-10















## Landal Greenparcs Stroombroek

Landal Greenparcs is voornemens om haar park "Landal Stroombroek" uit te breiden met 21 luxe, vrijstaande recreatiewoningen welke geschikt zijn voor groepen van 8/12/16 personen. Park Landal Stroombroek is ten zuiden van de plaats Doetinchem gelegen aan recreatieplas "Het Stroombroek".

Uitgangspunt bij deze uitbreiding is een zo groen/natuurlijk mogelijke inpassing in de omgeving enerzijds en aanvulling op het bestaande park anderzijds vorm te geven.

## Inpassing

Het uitbreidingsplan wordt aan twee zijden (noordoostzijde en noordwestzijde) omarmd door het bestaande park. Aan de tegenoverliggende zijde wordt het plan begrensd door de Lageweg. De parkzijde kent een "groene rug" waar het uitbreidingsplan tegenaan ligt. De zijde van de Lageweg (zuidwest) en de verderop gelegen N316 (zuidoost) hebben een meer open karakter in de vorm van akkers en weilanden en bieden een weids uitzicht. Voor een goede inpassing op de locatie biedt het plan naast een weids uitzicht ook een groene inbedding in de vorm van bomen en struiken waardoor het geen "vreemde eend" in de omgeving wordt.

De landschappelijke structuur van het bestaande park wordt versterkt met de nieuwe uitbreiding. Het nieuwe plan ligt in het verlengde van de groene zuidoostgrens van het bestaande park. Er wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied, die reeds voorziet in een uitbreiding van het park. Het nieuwe plan valt min of meer binnen de grove plangrenzen van park Stroombroek.

De verkaveling van de recreatiewoningen versterkt het landelijk karakter van het uitbreidingsplan. De kavels zijn ruim en speels van opzet en hebben een groen karakter. Het plan heeft een laag bebouwingspercentage.



## Architectuur en uitstraling

Voor een goede aansluiting bij zowel het park als de omgeving waarin het park ligt hebben de recreatiewoningen een landelijke architectuurstijl. Het archetype van de recreatiewoningen is de boerderij. Alle drie de typen recreatiewoningen zijn familie van elkaar wat architectuur betreft. Dit zorgt voor eenheid en een rustig beeld op het park.

De recreatiewoningen hebben net zoals de woningen op het bestaande park een rood-oranje pannendak en een lage goothoogte. Daar waar nodig bevindt zich in het dakvlak een dakraam of één of meerdere aangekapte dakkapellen, compleet passend binnen de landelijke architectuurstijl.

De recreatiewoningen zijn bestemd voor 3-generatie gezelschappen.

Binnen alle woningen is rekening gehouden met mindervalide gasten. Zo kent elk type één of meerdere miva-slaapkamers met badkamer ensuite.

## Ontsluiting en parkeren

Het uitbreidingsplan is dusdanig ingericht dat zich 21 recreatiewoningen direct aan de ontsluitingsweg bevinden. Deze ontsluitingsweg mondt uit in een tweetal pleinen waaraan zich elk 5 recreatiewoningen bevinden. Deze "plein-ontsluiting" is kenmerkend voor het bestaande park Stroombroek. De ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de zuidwestzijde, dit maakt het plan bereikbaar vanaf het bestaande park. Parkeren vindt plaats haaks op de ontsluitingsweg direct naast het voetpad naar de woning. De 8-persoons recreatiewoningen hebben elk 2 parkeerplaatsen, de 12-persoons recreatiewoningen hebben elk 4 parkeerplaatsen en de 16-persoons recreatiewoning heeft 5 parkeerplaatsen. De afmetingen van de parkeerplaatsen zijn dusdanig dat bij elke woning ook een parkeerplaats als mindervalide-parkeerplaats bestempeld kan worden.





De heer J. Roest  
Spoorhaven 44  
2651 AV BERKEL EN RODENRIJS

Zwolle, 30 oktober 2020

Door de uitbreiding zal continuïteit van de exploitatie van het park een positieve impuls krijgen. Met name de omzetverhoging van de sauna en het restaurant zal hier positief aan bijdragen.

Ik hoop u hiermee voldoende inzicht te hebben gegeven en mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het graag. Ik ben bereikbaar op: 0031 (0) 6-53291240

Met vriendelijke groet,  
Landal GreenParks Beheer en Projecten

Maas Brink  
Director Contracting and Business Development

Betreft : Haalbaarheid uitbreiding Landal Stroombroek  
Referentie : 1210/Dev/lvL

Geachte heer Roest,

Afgelopen periode hebben we meerdere keren gesproken over de uitbreiding van Landal Stroombroek te Braamt. De meest belangrijke punten waar we uitgebreid bij stil hebben gestaan waren:

- Is er behoefte in de markt die een uitbreiding van het park rechtvaardigt en indien het antwoord positief is dan is de vervolgvraag:
- Welke type woningen moeten dan toegevoegd worden.

Om bovengenoemde vragen te beantwoorden hebben we het park geanalyseerd en zijn tot de volgende conclusies gekomen:

1. In de bijgevoegde presentatie kunt u zien dat het aantal grote woningen binnen Landal GreenParks (95 parken) relatief beperkt is of zoals op Landal Stroombroek niet aanwezig zijn. Grote woningen zijn bij Landal GreenParks woningen die voor meer dan 10 personen geschikt zijn. Vaak worden deze woningen gehuurd door families bestaande uit opa/oma, kinderen en kleinkinderen. De afgelopen jaren neemt de vraag naar deze woningen landelijk gestaag toe en is de aanwezigheid van dit type woningen op Landal-parken nog steeds zeer beperkt.
2. Daarnaast hebben we kunnen concluderen dat Landal Stroombroek niet beschikt over 8 persoons woningen. Ook de vraag naar deze woningen is groot en een goede bezetting is hier prima te realiseren gezien de resultaten op vergelijkbare parken binnen Landal.
3. In het segment vanaf 6 personen hebben alle thans bestaande woningen op Landal Stroombroek het label basis of comfort maar het label luxe ontbreekt op dit moment. De vraag naar luxe uitgevoerde woningen neemt nog altijd toe en het toevoegen van luxe zal het volledige park ten goede komen.

Wij adviseren dan ook de volgende typedifferentiatie m.b.t. de uitbreiding:

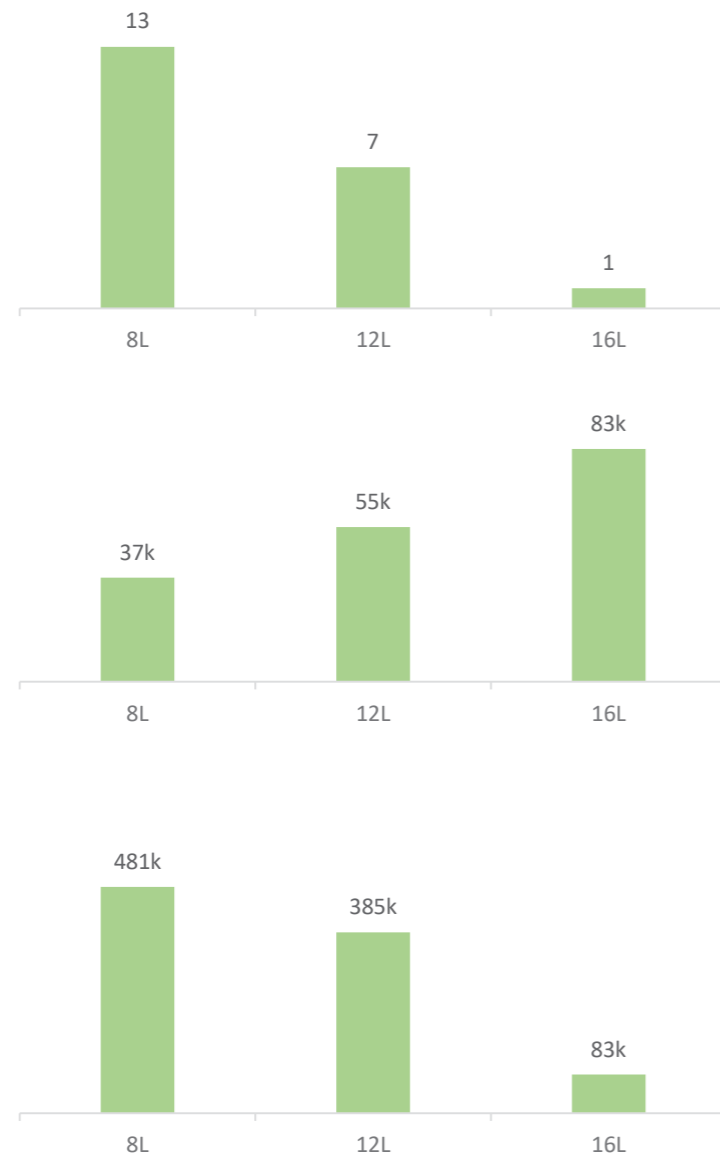
- 8 persoons Luxe: 13 stuks
- 12 persoons Luxe: 7 stuks
- 16 persoons Luxe: 1 stuks

Gezien de huromzet die met deze uitbreiding gerealiseerd gaat worden beoordelen wij de haalbaarheid uiterst positief.

Bijlage: Plan Uitbreiding Landal Stroombroek



## Plan Uitbreiding Stroombroek



Uitbreiding met 21 luxe bungalows



Ingeschatte huuropbrengst per type



Extra huuromzet 949k

Verwachte gasten

8.000

Verwachte gastnachten

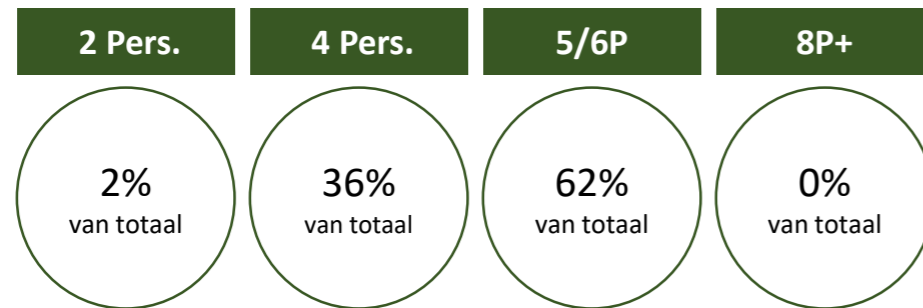
40.000

Verwachte parkomzet

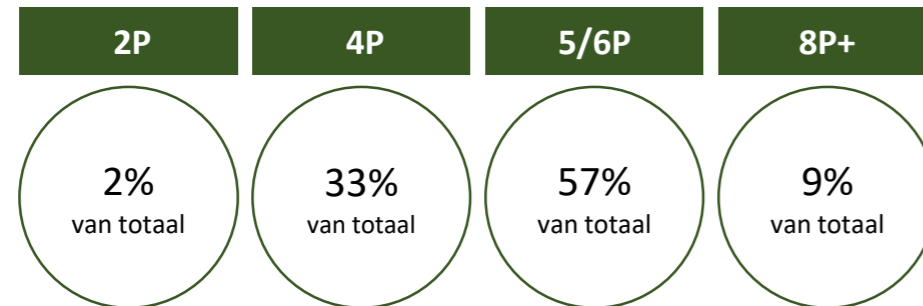
629k

## Bungalowtypes – Huidig vs. Gemiddelde typesamenstelling Landal NL

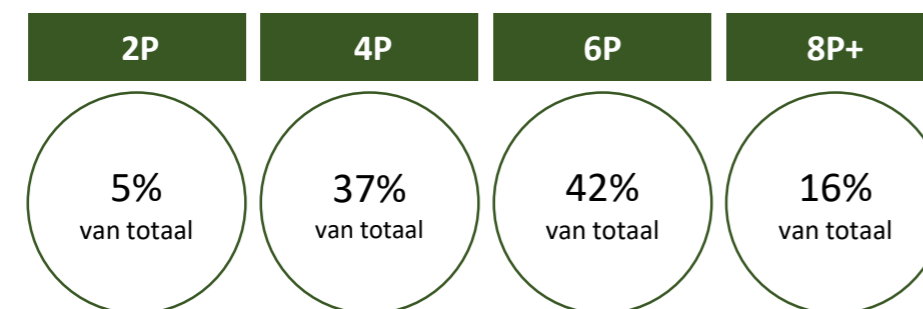
### Huidige types Stroombroek



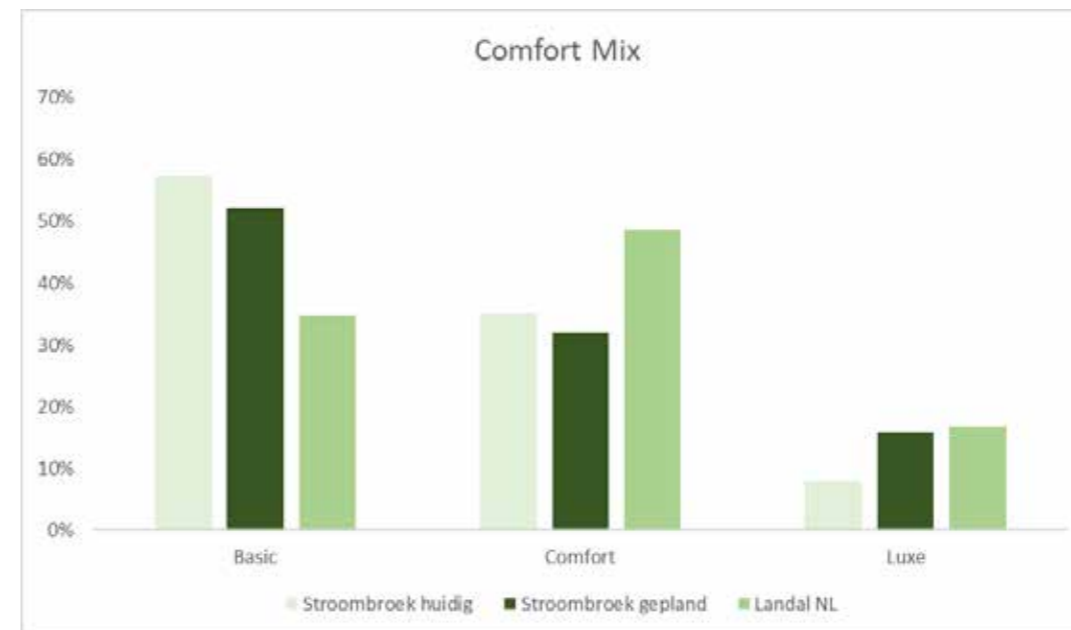
### Geplande types Stroombroek



### Gemiddelde types Landal NL

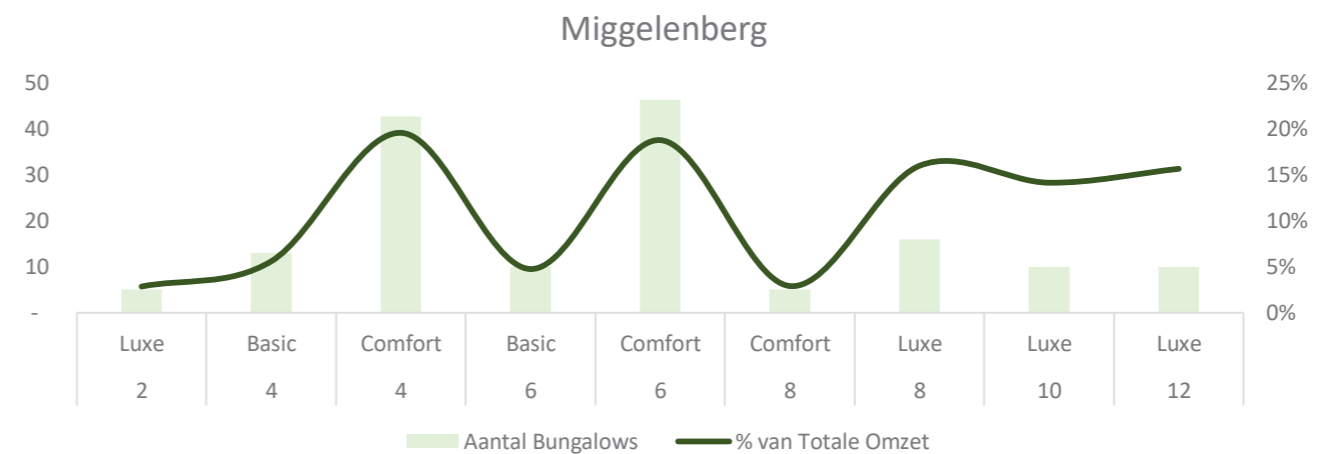
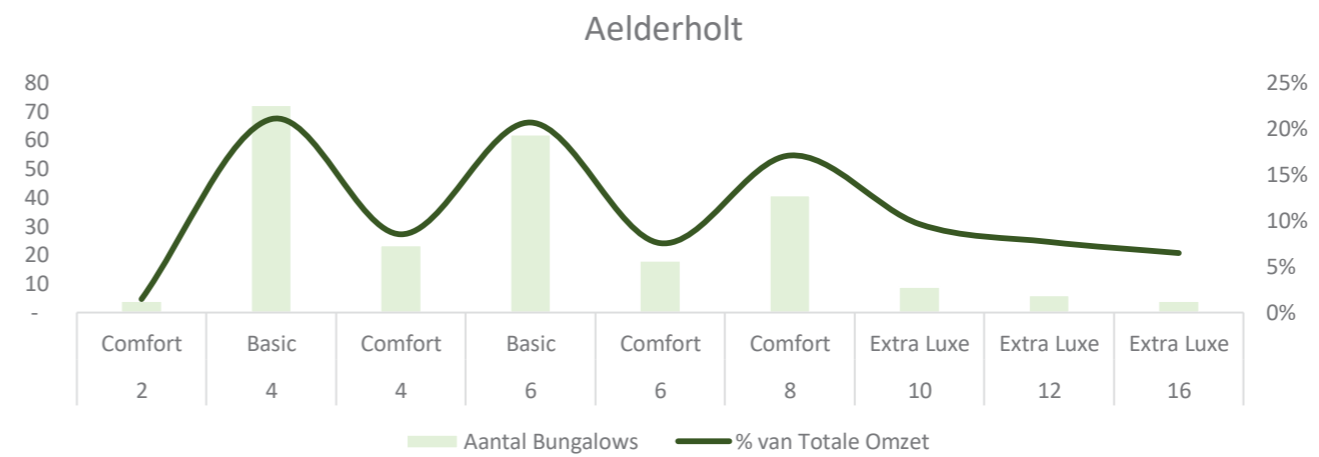


- Bungalows gericht op 3-generatie gezelschappen ontbreken in de huidige typesamenstelling
- De geplande bungalows zijn tevens een aanvulling op het huidige comfortniveau door uitsluitend luxe bungalows toe te voegen



## Bungalowtypesamenstelling – Groei na uitbreiding

- Het aanbieden van 3-generatiebungalows speelt in op de vraag vanuit de markt
- De aanwezigheid van faciliteiten voor jong en oud (zwembad, animatie, saunacomplex) maakt Stroombroek een geschikte locatie om het (beperkte) aanbod uit te breiden
- De luxe bungalows hebben een positief effect op de uitstraling van het park en dragen bij aan het waarborgen van de continuïteit van het park
- De uitbreiding trekt op jaarbasis significant meer gasten, wat een positieve uitwerking heeft op o.a. vrije-tijd ondernemers in de regio
- Op parken waar een uitbreiding is gedaan met 3-generatiebungalows leidt een uitbreiding van 10% tot een omzettoename van 25%
- De grafieken rechts laten verder zien dat de 3-generatiebungalows consistent een significante bijdrage leveren aan de omzet van het park



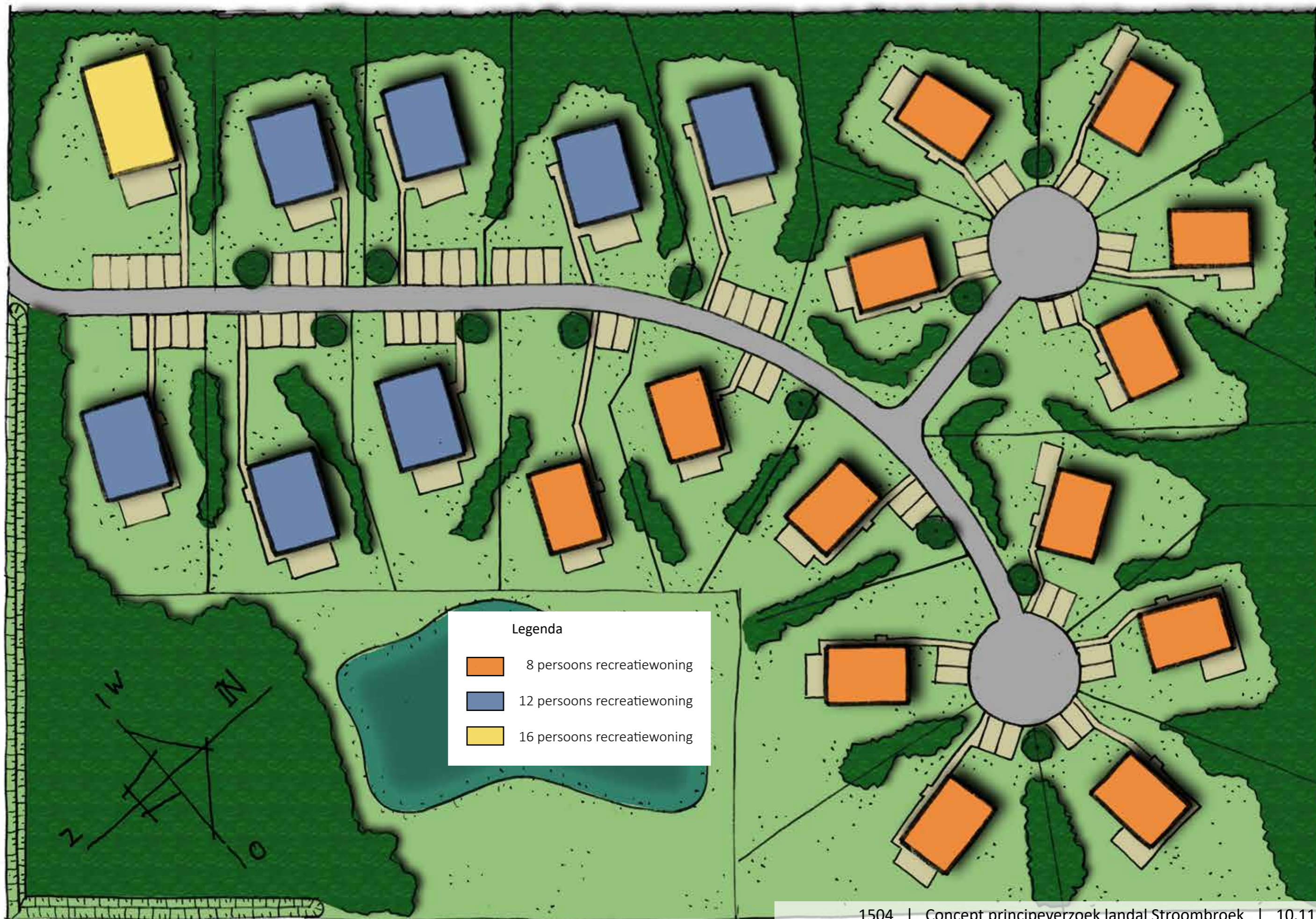
## Te bebouwen oppervlak

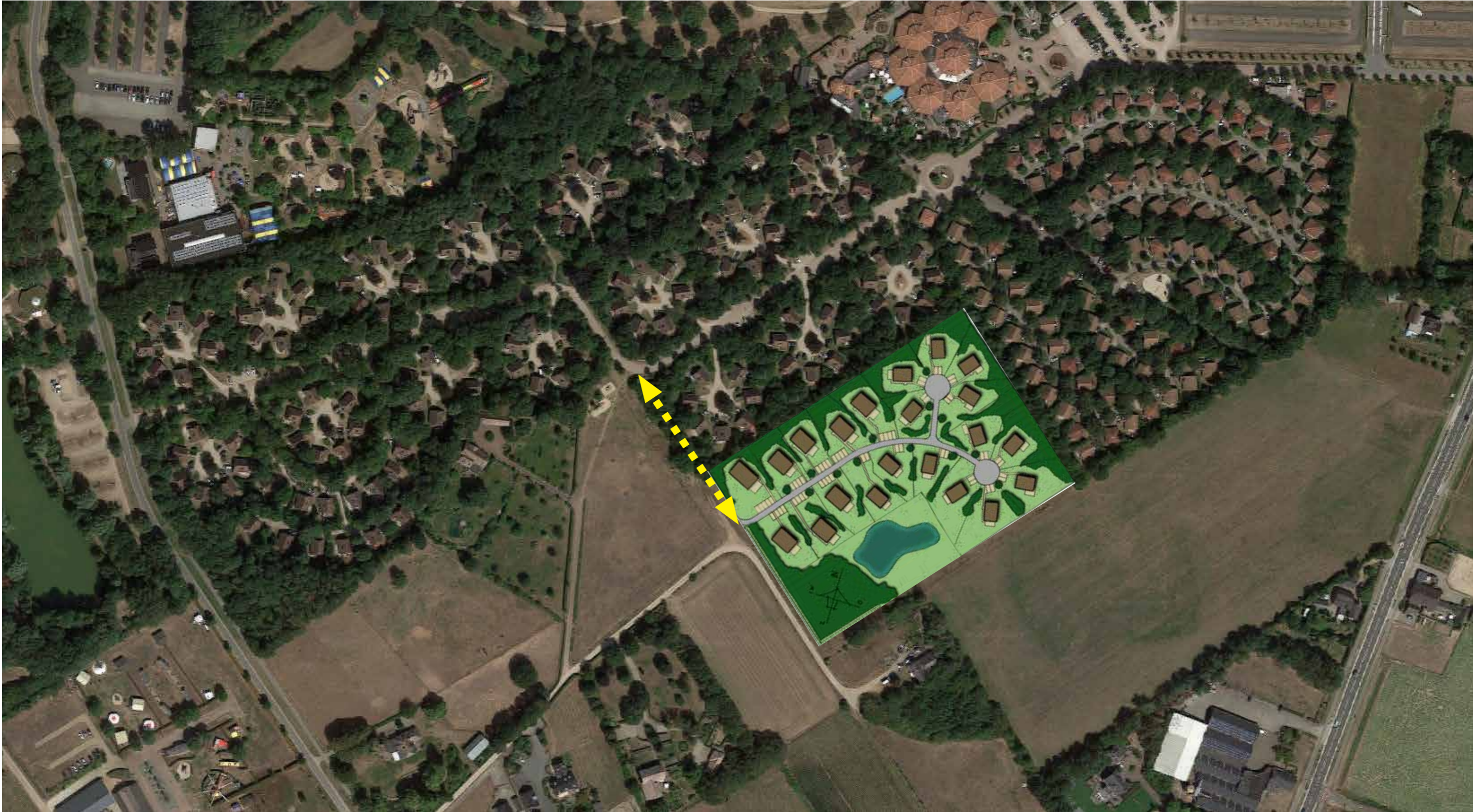
<i>type</i>	<i>bebouwd oppervlak</i>
8- persoons recreatiewoning	102 m <sup>2</sup>
12- persoons recreatiewoning	135 m <sup>2</sup>
16- persoons recreatiewoning	165 m <sup>2</sup>

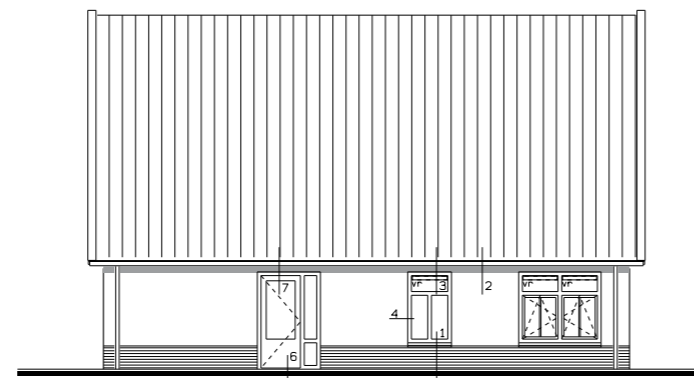
<i>aantal</i>	<i>type</i>	<i>oppervlak</i>	<i>totaal bebouwd oppervlak</i>
13x	8- persoons recreatiewoning	13x102 m <sup>2</sup>	1326 m <sup>2</sup>
7x	12- persoons recreatiewoning	7x135 m <sup>2</sup>	945 m <sup>2</sup>
1x	16- persoons recreatiewoning	1x165 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>
<b>TOTAAL BEBOUWD OPPERVLAK</b>			<b>2436 m<sup>2</sup></b>

Er wordt voldaan aan de maximaal in de wijzigingsbevoegdheid toegestane oppervlakte aan gebouwen van 3000 m<sup>2</sup>

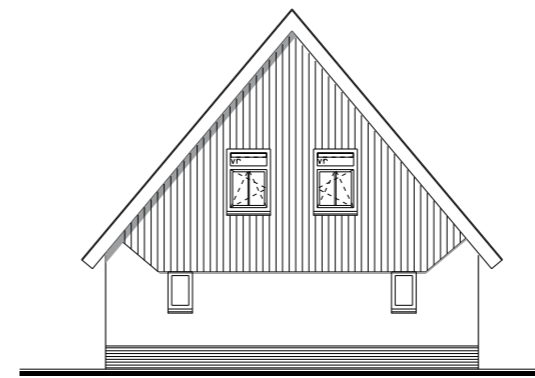




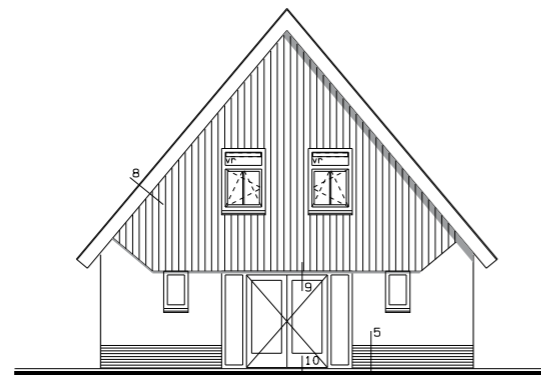




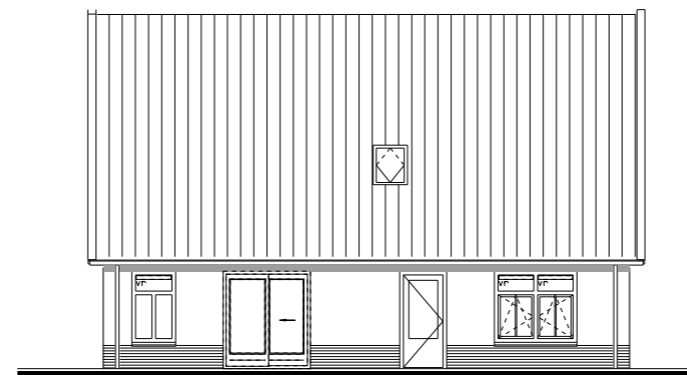
linker zijgevel



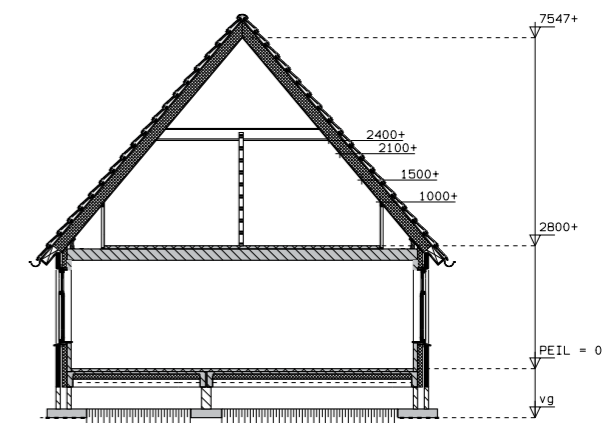
achtergevel



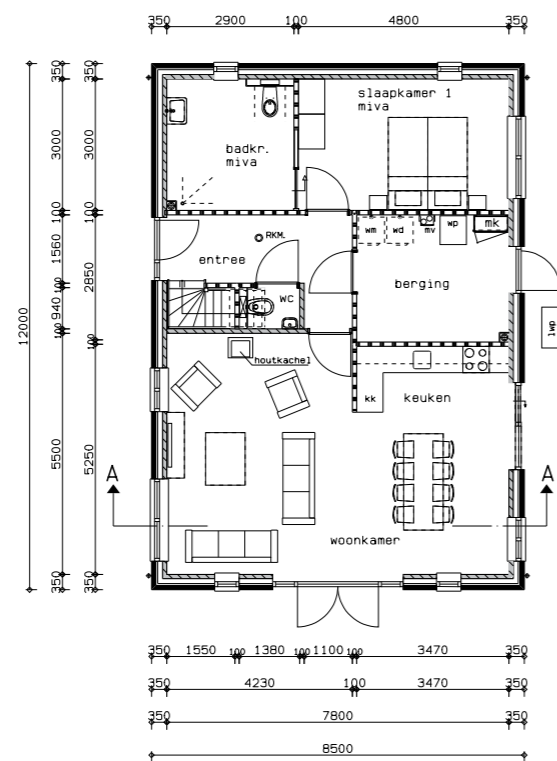
voorgevel



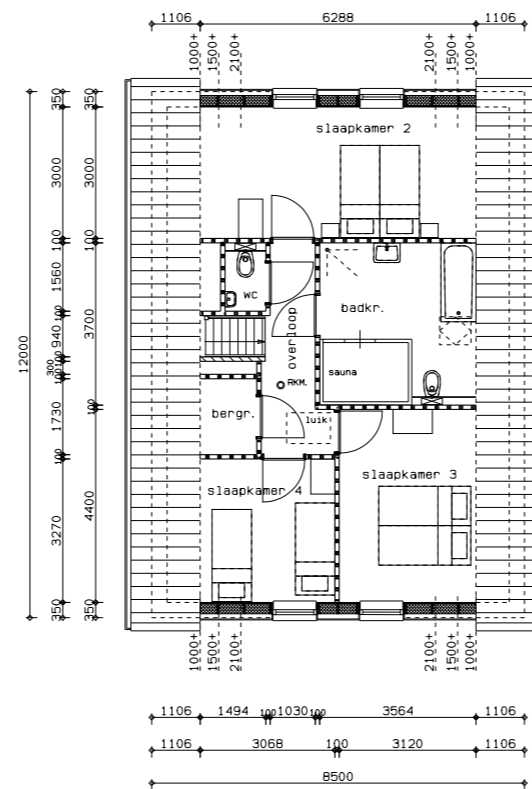
rechter zijgevel



doorsnede A-A



begane grond



verdieping

- = baksteen
- ▨ = prefab beton
- ▩ = HSB wand
- ▧ = Ytong wand
- RKM = niet ioniserende rookmelder op elektranet vlg. NEN2555

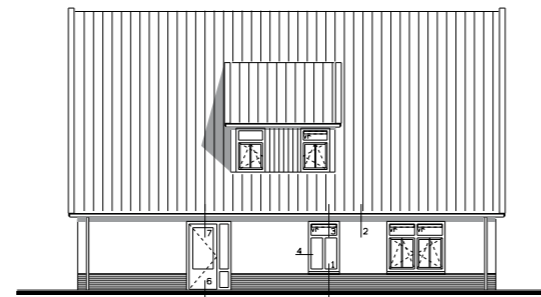
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Dakbedekking	Pannen	Rood genuanceerd
Opgaande gevels	Baksteen	Rood-Geel
trasraam	Baksteen	Rood-Bruin
Gevelbeschieting	Hout	houtkleur
Kozijnen	Kunststof	wit
Ramen	Kunststof	antraciet
Buitendeuren	Kunststof	Antraciet
Raamdorpels	Steen	Antraciet
Goten	Zink	Natuurel
Boeidelen	Hout	wit

8 persoons recreatiewoning

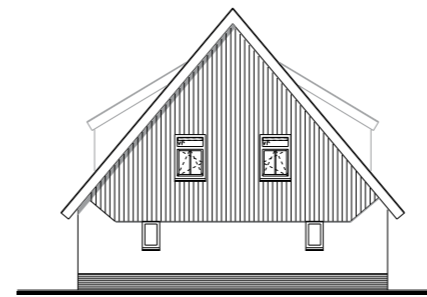




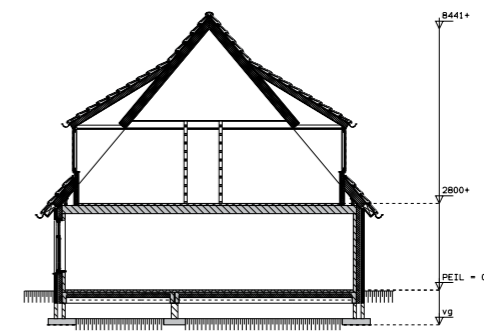
# 12-persoons recreatiewoning



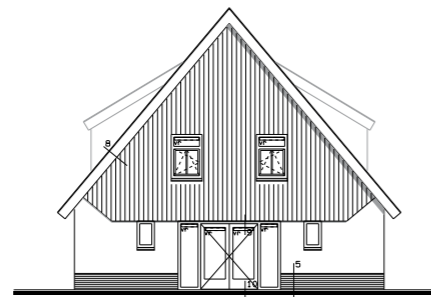
linker zijgevel



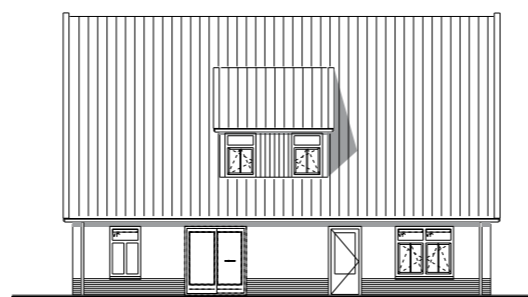
achtergevel



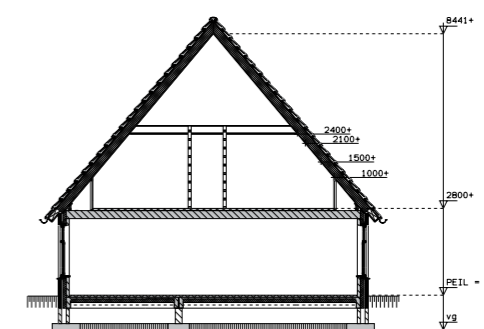
doorsnede B-B



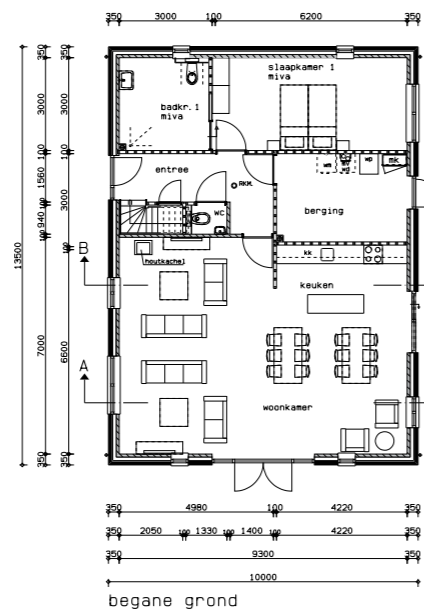
voorgevel



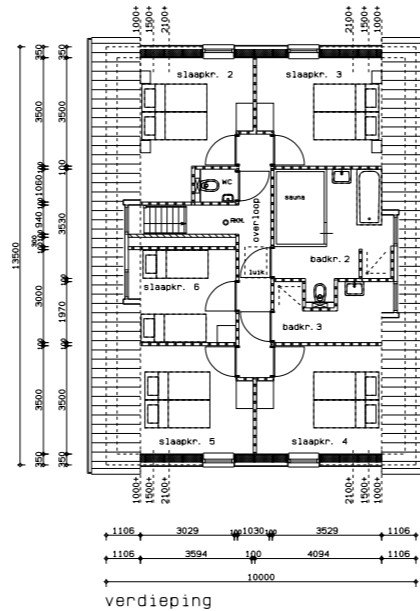
rechter zijgevel



doorsnede A-A



begane grond



verdieping

- baksteen
- ▨ prefab beton
- ▬ HSB wand
- ▨ Ytong wand
- niet ioniserende rookmelder op elektranet vlg. NEN2055

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Dakbedekking	Pannen	Rood gesnateerd
Opgaande gevels	Baksteen	Rood-Geel
trasmaam	Baksteen	Rood-Bruin
Gevelbeschieting	Hout	houtkleur
Kozijnen	Kunststof	wit
Ramen	Kunststof	antraciet
Buitendeuren	Kunststof	Antraciet
Raamdopsets	Sleen	Antraciet
Goten	Zink	Natuur
Boeidelen	Hout	wit

12 persoons recreatiewoning

12 persoons recreatiewoning

Recreatiepark Braamt, Doetinchem

Opdrachtgever: [redacted]

Werknummer: 1504

Bestnummer: B-03

Projectarchitect: E. T.

Gekend: H. t. W.

Schaal: 1:100

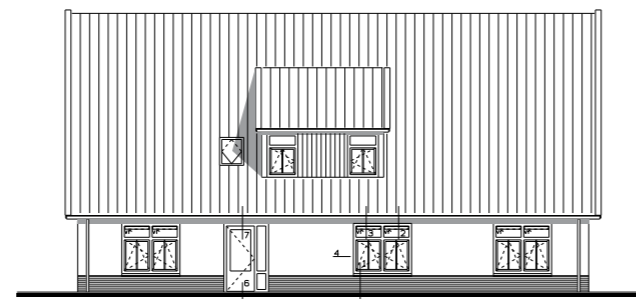
Datum: 02-11-2015

Laatste wijzigingen: 16-07-2019

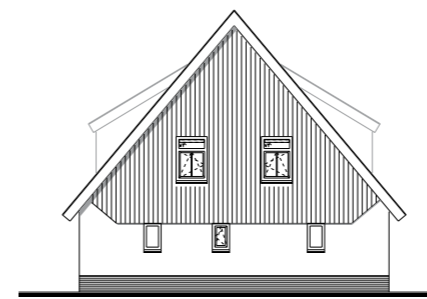
12 persoons recreatiewoning



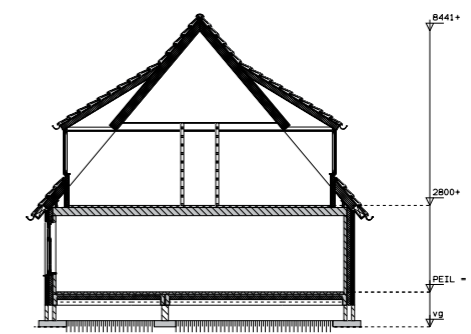
# 16-persoons recreatiewoning



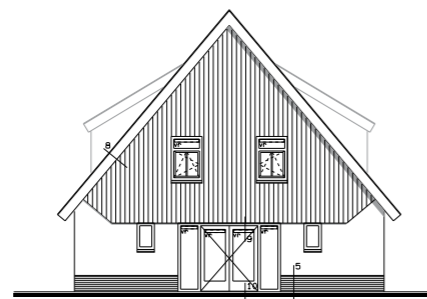
linker zijgevel



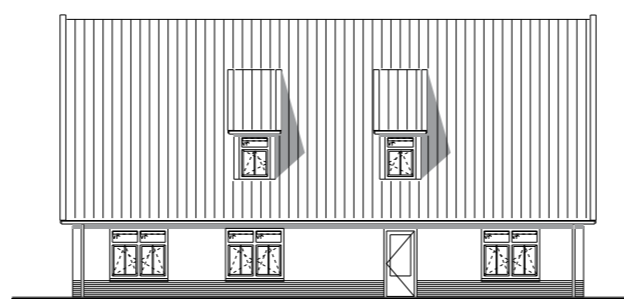
achtergevel



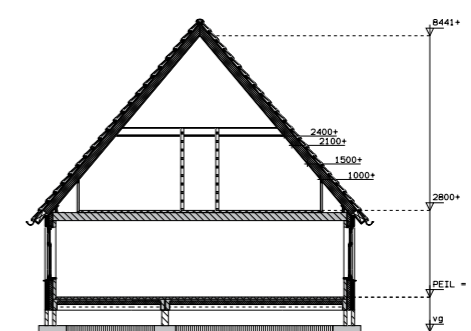
doorsnede B-B



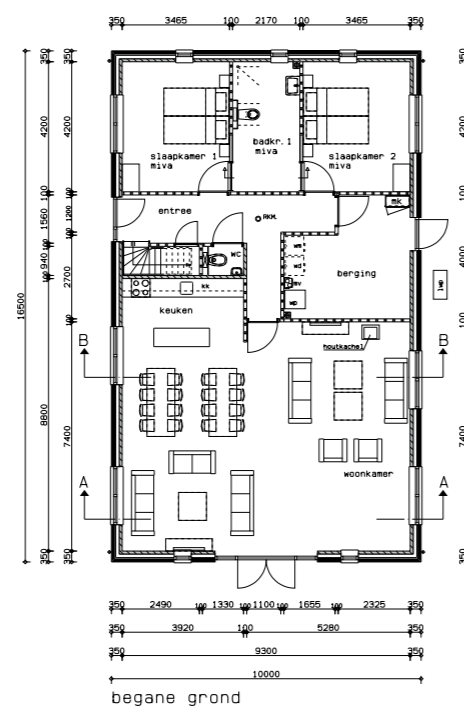
voorgevel



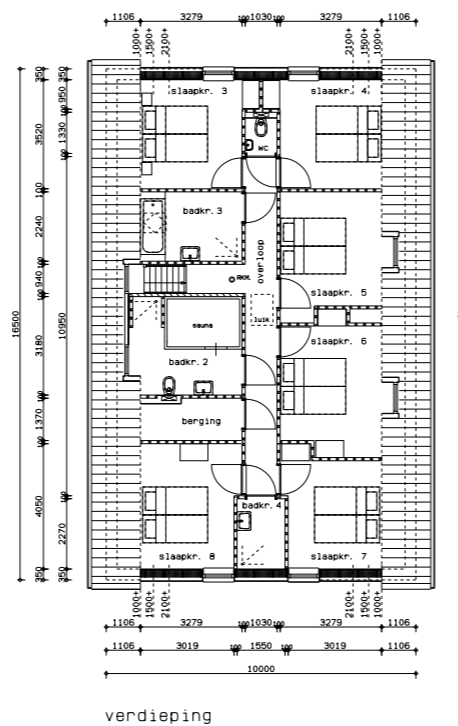
rechter zijgevel



doorsnede A-A



begane grond



verdieping

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Dakbedekking	Pannen	Rood ganseneerd
Opgaande gevels	Baksteen	Rood-Geel
trasmaa	Baksteen	Rood-Bruin
Gevelbeschieting	Hout	houtkleur
Kozijnen	Kunststof	wit
Ramen	Kunststof	antraciet
Buitendeuren	Kunststof	Antraciet
Raandopsets	Steen	Antraciet
Goten	Zink	Natuur
Boeidelen	Hout	wit

16 persoons recreatiewoning



Werkomschrijving	Recreatiepark Braamt,	Projectarchitect	E. T.
Doetinchem		Gekens	H. t. W.
Opdrachtgever		Schaaf	
		Schaaf	
		Datum	02-11-2015
		Werknummer	1504
		Bestnummer	B-04
		Werkomschrijving	16 persoons recreatiewoning

VAB Architecten & Adviseurs, De Steenweg 26, 1402 ZB Pijnen, K.v.K. 08055408  
T 0648514115, E info@vabarchitecten.nl, www.vabarchitecten.nl

© VAB Pijnen bv

