

O N T W I K K E L V I S I E

DORMIO RESORT NIEUWVLIELT-BAD

DORMIO





INDEX

PAGINA

3.	Voorwoord	23.	Verschillende groen invullingen / een gemengd tussengebied
4.	Dormio bedrijfsvisie	25/27.	Woningtypologieën
5.	Wat doet Dormio	28.	De horeca en overige faciliteiten
7.	Hoe werkt Dormio en wat onderscheidt ons?	29/30/31.	Woningmix
9/11.	Dormio Resort Maastricht: van visie naar realisatie	32/34.	3d impressie
13.	Dormio Resort Nieuwvliet-Bad – ontwikkelvisie	33/35.	Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
15.	Uitgangspunten ontwikkelvisie	36.	Bebouwd oppervlak
17.	Meer water	37.	Woningtypen
19.	Herkenbaarheid	39.	Slotwoord
21.	Zichtlijnen en herkenningspunten		

DORMIO





VOORWOORD

Voor u ligt de ontwikkelvisie van de percelen in de Lampzinspolder in Nieuwvliet-Bad. We hebben deze visie voor het eerst gepresenteerd op 9 september 2019 aan de heren Arthur van Hoeve en Mark van Gerwen.

Tijdens deze presentatie hebben wij ons namens Dormio aan u voorgesteld. Daarin hebben wij kort uiteengezet wat onze bedrijfsvisie is, wat Dormio doet, wat ons onderscheidt en wat wij al hebben ontwikkeld. Daarna hebben wij uiteengezet wat wij van plan zijn met de Lampzinspolder en wat onze ontwikkelvisie is. Deze presentatie is een verwoording van hetgeen wij mondeling hebben gepresenteerd aangevuld met het gepresenteerde beeldmateriaal, aangevuld met enkele aanpassingen naar aanleiding van de laatste feedback vanuit de gemeente op 11 november 2019 en 2 december 2019.

Namens Dormio Leisure Development BV en Zweede Architectuur

Hayke Zweede & Ben Suërs

DORMIO



DORMIO BEDRIJFSVISIE

Dormio staat voor 'onbezorgd leven'. Dit motto voeren wij door in alles wat we doen. Voor zowel onze resortgasten als eigenaren van onze vakantiewoningen dragen wij zorg voor een optimaal en onbezorgde ervaring bij Dormio. Doordat wij de verhuur en het beheer van de vakantiewoningen volledig uit handen nemen en daarbij een zo hoog mogelijk verhuuropbrengst realiseren, kunnen ook de eigenaren van de vakantiewoningen optimaal genieten van hun bezit. Naast de vakantiewoningen exploiteren wij ook de centrumvoorzieningen, waardoor een bedrijfsmatige exploitatie door één partij is gewaarborgd.



WAT DOET DORMIO

De Dormio Group ontwikkelt, verkoopt, verhuurt én beheert 4-sterren vakantieresorts en hotels.

De groep bestaat uit vier werkmaatschappijen:



- Dormio Leisure Development
projectontwikkelaar van vakantieresorts en hotels



- Dormio Investments
verkooporganisatie gericht op verkoop van vakantiewoningen



- Dormio Holidays
verhuur en beheer van vakantieresorts en hotels



- Boiten Ingenieurs
civieltechnisch ingenieurs- en planbureau met specialisatie in vakantieresorts en jachthavens



The Dormio logo consists of the word "DORMIO" in a bold, sans-serif font, positioned above a stylized graphic of a semi-circle with a blue-to-orange gradient.

De afgelopen 18 jaar heeft de Dormio Group met veel succes verschillende resorts en hotels ontwikkeld in onder andere: Nederland, Zwitserland, Oostenrijk, Frankrijk, Duitsland, Spanje en België.

Dit succes is mede te danken aan het unieke en tijdloze ontwerp van elk resort en hotel. Elke locatie heeft een eigen identiteit, passend bij diens stedenbouwkundige omgeving. Hoogstaande kwaliteit is de bindende factor van alle resorts en hotels. Deze variatie zorgt ervoor dat de behoeften van zowel de gasten van onze resorts als de eigenaren van onze vakantiewoningen worden vervuld. Een mooie bijkomstigheid is de stimulatie en versnelling van de lokale economie van de desbetreffende regio.



HOE WERKT DORMIO EN WAT ONDERSCHIEDT ONS?

Doordat Dormio zowel ontwikkelt, verkoopt, verhuurt als beheert, bestrijkt het alle disciplines binnen de branche. Door de directe kennisoverdracht van de verschillende werkmaatschappijen kan Dormio innovatief blijven en inspelen op trends en behoeftes die zich voordoen in- of vanuit de markt. Dit komt vervolgens alle resorts en de specifieke onderdelen zoals: horeca, faciliteiten, vakantiewoningen en groenvoorzieningen ten goede.

Vanaf de ontwikkeling van een project tot de verkoop of verhuur van een resort blijft Dormio betrokken. Hiermee is Dormio het aanspreekpunt voor verschillende overheidsinstanties en eigenaren van de vakantiewoningen.

DORMIO





Dormio  *Resort*
MAASTRICHT

Dormio Hotel
DE PRINS VAN
ORANJE


DORMIO RESORT MAASTRICHT: VAN VISIE NAAR REALISATIE

Dormio Resort Maastricht is een 4-sterren resort bestaande uit:

- 126 vakantiewoningen
- 79 vakantieappartementen
- hotel met 30 appartementen (splitsbaar naar 60 hotelkamers)
- 36 executive villa's (in aanbouw)
- 21 wellness appartementen (in ontwikkeling)

Daarnaast beschikt het resort over meerdere faciliteiten zoals: een binnenzwembad, een kidsclub, een café en een restaurant met foodtrucks. Tevens beschikt het resort over een restaurant met de ambitie tot het behalen van een Michelinster. Het restaurant is gevestigd op de bovenste verdieping van het hotel en beschikt daarmee over een panoramisch uitzicht.

DORMIO





Dormio  *Resort*
MAASTRICHT



DORMIO RESORT MAASTRICHT: VAN VISIE NAAR REALISATIE

De stijl van Dormio resort Maastricht is traditioneel en sluit aan bij de architectuur uit de streek. Het stedenbouwkundig ontwerp is zo opgezet dat veel van het bestaande groen behouden is gebleven waardoor een deel van het resort de uitstraling heeft van een historisch dorp. Bij het ontwerpen is veel ruimte gecreëerd voor zichtlijnen. Op het 'plein' zijn 79 appartementen gerealiseerd. Door het merendeel van de faciliteiten te huisvesten op het plein, oogt het als een levendige wijk in Maastricht. Ontstaan op organische wijze.

Dormio Resort Maastricht faciliteert in een mix van appartementen en vakantiewoningen met een capaciteit variërend van twee tot twintig personen. Al deze types beschikken over de benodigde luxe, met daarin verschillende variaties voor specifieke doelgroepen zoals wellness of woningen met kinderkamers en een ligging aan een omheind speelveld. De samenstelling van deze verscheidenheid aan woningen is gevormd vanuit de gedeelde kennis binnen onze werkmaatschappijen.



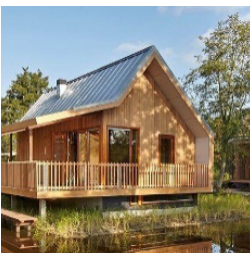


DORMIO RESORT NIEUWVLIELT-BAD – ONTWIKKELVISIE

Ook bij het opzetten van de ontwikkelvisie van Dormio resort Nieuwvliet-Bad hebben wij gebruik gemaakt van onze kennis en ervaring en tevens gekeken naar het huidige aanbod van vakantiewoningen en faciliteiten in Nieuwvliet-Bad.

Wij zijn van mening het vakantieseizoen op ons resort te kunnen verlengen alsmede een optimale bezetting in de toekomst te kunnen realiseren. Dit willen wij doen door middel van een sterk stedenbouwkundig plan, thema en het bieden van variatie op het reeds bestaande aanbod in de markt.

Deze ontwikkelvisie heeft Dormio in samenwerking met Hayke Zweede van Zweede architectuur gemaakt. Hayke Zweede is tevens medeverantwoordelijk voor het ontwerp Dormio Resort Maastricht en in de toekomst zullen Zweede Architectuur en Dormio gezamenlijk opereren onder de naam: 'Recreatie architectuur'.







UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELVISIE

Een aantal uitgangspunten is belangrijk om dit resort te doen slagen, namelijk:

- een gevarieerd aanbod in type woningen voor specifieke 'nieuwe' doelgroepen in het hogere segment (meer variatie op het bestaande aanbod)
- een gevarieerd aanbod in type woningen voor kleine, grote en meer-generatie families
- het resort dient op bepaalde punten zichtbaar te zijn vanaf de omliggende ontsluiting
- de voorzieningen in het centrum zijn direct zichtbaar en uitnodigend voor passanten
- het resort biedt voldoende beleving en afwisseling op verschillende niveaus
- het bieden van een connectie met het water voor zo veel mogelijk vakantiewoningen



MEER WATER

Resortgasten komen naar deze locatie voor ‘de Zeelandbeleving’: de zee, de duinen en het water. Deze beleving proberen wij te creëren op het resort door middel van het splitsen van de kreek. De kreek zal aan het begin gesplitst worden en komt aan het einde van het resort weer samen. Door deze ingreep wordt het water nog meer een robuuste landschappelijke drager voor het gebied.

Door meer water in het gebied te creëren ontstaat er meer open ruimte met lange zichtlijnen. Op sommige plekken krijgt de kreek een breedte van 30 meter en op andere plekken wordt de kreek bewust smal gehouden

om meer intimiteit te creëren. Door het realiseren van deze waterstructuur is het mogelijk om meer vakantiewoningen direct aan het water te positioneren. In het plan zijn nu 70 vakantiewoningen met een kavel aan het water gerealiseerd, waarvan het terras van 22 vakantiewoningen direct aan het water gelegen is. De centrale voorzieningen zijn tevens aan het water geplaatst, waardoor deze meer belevingswaarde krijgen en er lange zichtlijnen over het water richting het park worden gecreëerd. Het water dient tevens als buffer naar de vakantiewoningen.



**DORMIO**

LEISURE DEVELOPMENT

HERKENBAARHEID

Naast de service die het resort biedt aan de resortgasten, willen wij de faciliteiten ook zichtbaar maken voor passanten. Om dit te kunnen bewerkstelligen, dient het resort van buiten goed zichtbaar te zijn.

Dit is gerealiseerd door het centrale gebouw zichtbaar te maken vanaf de hoofdingang van het resort. Door ook aan de zichtzijde het restaurant met terras, het strand en het water zichtbaar te maken is geprobeerd een aantrekkelijk aanzicht te creëren. Daarnaast is er een toegang gemaakt vanaf de kruising voor langzaam rijdend verkeer, ook vanaf deze zijde is zowel het hoofdgebouw als het water zichtbaar.





ZICHTLIJNEN EN HERKENNINGSPUNTEN

Om het gehele resort aantrekkelijk te maken en daarmee een beleving te creëren bij bezoekers en bewoners, zijn er mooie en afwisselende routes gemaakt voor zowel automobilisten als voetgangers.

Een voorbeeld van de wijze waarop dit is gerealiseerd is door het toevoegen van bruggen en groene plekken binnen het plangebied. Intieme straten met compacte bebouwing worden op die manier afgewisseld met lange zichtlijnen over het water. Doordat het resort een open structuur heeft en vrij toegankelijk kunnen ook niet-resortgasten door het resort wandelen en fietsen.





DORMIO



LEISURE DEVELOPMENT

VERSCHILLENDE GROEN INVULLINGEN

Het gebied kent twee verschillende soorten groeninvulling die aansluiten bij een duinlandschap of een polderlandschap.

Het eiland in het midden van het plan krijgt een open structuur die aansluit bij het duinlandschap. Dit gebied krijgt een glooiend open veld en wordt voorzien van onder andere grassen en verschillende solitaire bomen. Deze groenstructuur loopt door tot aan de gevels van de bebouwing, waardoor de woningen ingepast lijken in het landschap. Om toch privacy te verzorgen tussen de woningen zal de waterkant gedeeltelijk worden ingevuld met rietkragen.

De rand van het plangebied sluit juist aan op het omliggende polderlandschap. Vanuit de begroeiing langs de rand van het plangebied zal het groen verder naar binnen worden getrokken. Tussen de woningen komt dan een landschappelijke haag van lokale soorten, variërend in breedte. De woningen staan in deze gebieden besloten tussen het groen.

Om een natuurlijke overgang tussen de twee gebieden te waarborgen, zal er een overgangsgebied worden gemaakt waar beide landschappen in terug komen.



EEN GEMENGD TUSSENGEBIED

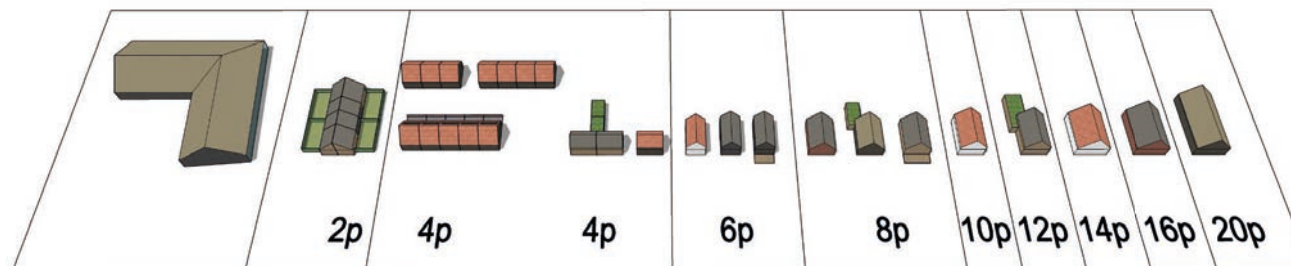
**DORMIO**

LEISURE DEVELOPMENT

WONINGTYPOLOGIEËN

Wij streven ernaar om een gevarieerd aanbod te hebben en daarmee een hogere jaarbezetting te genereren. Dit willen wij doen door ons te richten op families in verschillende samenstellingen, stelletjes, kleine- als grote groepen of doelgroepen met een specifieke wens. Zodoende hebben we woningen voor: 2-, 4-, 6-, 8-, 10-, 12-, 14-, 16- en 20 personen. Binnen dit aanbod worden de woningen ook in verschillende variaties (t.b.v. de doelgroepen) aangeboden:

AANTALLEN	centrum geschakeld	wellness geschakeld	comfort	luxe	luxe op het water	zwembad	kids	pets	Totaal
2p		8							8
4p (2x2)	6								6
4p	6	4						4	14
6p			12	15	14		10	4	55
8p					8	8	3		19
10p				4			2	4	10
12p						3			3
14p				4					4
16p				3					3
20p				2					2
Totaal	12	12	12	28	22	11	15	12	124
	24			50					
Woning met kavel aan het water	12	0	6	26	22	4	0	0	70



100 VRIJSTAANDE EN 24 GESCHAKELDE WONINGEN

- De kindervoningen: 15x
- Pets woningen: 12x
- Wellness woningen: 12x
- Zwembadwoningen: 10x
- Waterwoningen: 22x
- Meer-generatiewoningen / groepswoningen: 22x



WONINGTYPOLOGIEËN

De kindervoningen: 15x

Deze vakantiewoningen worden specifiek aangepast aan gezinnen met kleine kinderen. Bij deze woningen grenst de tuin aan de achterzijde aan een collectieve en omheinde speeltuin. Op deze manier is het voor ouders mogelijk om vanaf het eigen terras hun kind in de gaten te houden en te ontspannen. In dit plangebied zijn de woningen met het oog op veiligheid niet aan het water gepland.

Pets woningen: 12x

Deze vakantiewoningen worden specifiek aangepast aan vakantiegangers met een huisdier, veelal een hond. Vaak is het meenemen van een huisdier niet toegestaan op vakantiebestemmingen. Om ook deze doelgroep goed te kunnen faciliteren, willen wij vakantiewoningen realiseren op iets grotere, afgesloten kavels. Deze kavels bieden de mogelijkheid om een hond buiten los te laten lopen, waardoor deze groep mensen ook buiten het reguliere vakantie seizoen naar zee kan. Deze woningen worden aan de rand van het park gerealiseerd, waar meer privacy te creëren is door middel van brede hagen. In de nabijheid van de woningen is ook een losloopplaats voor honden gerealiseerd. Dit is tevens een plek voor ontmoeting.

Wellness woningen: 12x

In Dormio resort Maastricht hebben we inmiddels ervaren dat dit type woningen erg gewild is. Deze woningen kunnen rekenen op een goede bezetting gedurende het hele jaar. In deze woningen kan de resortgast in buitengewone luxe recreëren en genieten van wellness. Wij zullen daarom een aantal woningen uitrusten met een overdekte veranda inclusief sauna, een buitendouche en whirlpool. Dit zal voornamelijk bij de kleinere woningen van 2- of 4 personen gerealiseerd worden. Omdat de resortgast in badkleding recreëert is vanuit privacy oogpunt een besloten buitenruimte gewenst, hetgeen betekent dat we hier wat hogere erfscheidingen zullen plaatsen om dit te waarborgen.

Zwembadwoningen: 10x

Tien woningen zullen worden uitgerust met een klein privé binnenzwembad. Dit zijn tevens de woningen voor het luxe segment. Met deze woningen hopen wij ook families aan te trekken buiten de reguliere seizoenen met 'mooi weer'. Terwijl de kinderen zich in het compacte binnenzwembad vermaken, kunnen de ouders vanuit de huiskamer of vanaf het terras hen in de gaten houden en op hun gemak een tijdschrift lezen. Ideaal voor een weekje of weekendje weg met het gezin gedurende het gehele jaar.

Waterwoningen: 22x

Deze woningen staan letterlijk met hun voeten in het water. Het grote overdekte terras hangt boven het water waardoor de connectie met het water en daarmee de vakantiebeleving optimaal is. Vanuit de woningen levert dit fraaie zichtlijnen op. Deze woningen zijn tevens te positioneren op een kleiner kavel, vanwege de oriëntatie op het water.

Meer-generatiewoningen / groepswoningen: 22x

Deze meer-generatiewoningen / groepswoningen vormen een belangrijk onderdeel van het resort. Het is trend van de laatste jaren dat families van meerdere generaties met elkaar op vakantie gaan ("een week of een weekendje weg boeken"). Deze families willen veelal met elkaar in hetzelfde huis verblijven. Om deze families optimaal te faciliteren hebben we groepsaccommodaties van verschillende omvang bedacht: van 10-, 12-, 14-, 16- en 20-persoonwoningen. Het is onze ervaring dat deze woningen minder gebonden zijn aan de reguliere vakanties en "mooi weer" seizoenen en dus sterk bijdragen aan een hogere jaarbezetting. De 20-persoonswoning in Dormio resort Maastricht kan bijvoorbeeld het gehele jaar rekenen op volledige bezetting in de weekenden.

DE HORECA EN OVERIGE FACILITEITEN

In het hoofdgebouw zullen de receptie en het restaurant gesitueerd zijn. Tevens is hier ruimte voor een binnenzwembad. Er zal voldoende ruimte zijn voor een ruim terras met zicht op het eventuele zwembad met daarbij het binnenzwembad en een strand, gelegen aan het terras.

Ook wordt er rekening gehouden met voldoende binnenruimte waar kinderen in de leeftijdscategorie van met name 8 tot 16 jaar zich kunnen vermaken. Nadere invulling van deze ruimten zal nader bepaald worden. Het uitgangspunt is om complementair te zijn aan het aanbod in de buurt.



WONINGMIX

Om de architectonische stijl aan te laten sluiten bij het polderlandschap en daarbij zowel de kleinschaligheid als de landschappelijke sfeer te benadrukken, zal er gebruikt worden van een mix van stijlen en materialen. Verschillende types woningen zijn hierdoor denkbaar; een traditionele woning met witte gevel en rode dakpan, een zwarte schuur met zwarte houten delen antracieten dakpannen en moderne details, of een naturel houten woning met grote glaspertij richting het water.

Om een goede harmonie tussen de verschillende woningtypes te waarborgen, zal uitgangspunt zijn om de uiterlijke kenmerken van de woningen ingetogen te

houden. Variatie zal dan in verscheidene vormen in het interieur toegevoegd kunnen worden.

Als gevel materiaal wordt gedacht aan: rode of witte baksteen, naturel of zwart houten planken. Voor het dak wordt gedacht aan: rode of antracieten dakpannen of riet.



WONINGMIX





3D IMPRESSIE



BESTEMMINGSPLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN

Momenteel voldoet het huidige plan nog niet op alle punten aan de regels van het bestemmingsplan. Onze visie daarentegen ligt parallel aan de uitgangspunten zoals beschreven in het bestemmingsplan. Wij hebben nagedacht over manieren om de beleving en aantrekkelijkheid van het resort nog beter te maken. Deze verbeteringen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en het landschappelijk inpassingsplan zijn als volgt:

REGELS BESTEMMINGSPLAN:

4.2.2.- maximaal bruto vloeroppervlak vrijstaande recreatiewoning 110 m²

In ons plan vindt u 20 woningen boven dit maximum (110 m²): 8 persoons met zwembad, 12-, 14-, 16- en 20-persoons. De grootste woning, de 20-persoons woning, heeft een bebouwd oppervlak van 197 m². Het bruto vloeroppervlak van de 8-persoons met zwembad voldoet echter aan de afwijkingsbevoegdheid van B&W zoals omschreven in art.10.1. Door deze 20 woningen te realiseren borgen we de kwaliteit van een volwaardig resort met voldoende afwisseling en versterken we de bezetting buiten het reguliere vakantie seizoen. Bovendien sluiten we aan bij de onderbouwing van het bestemmingplan om grote familiewoningen (etc.) te realiseren. De beperking om tot 110 m² te bouwen sluit daar niet op aan. Om die reden is deze verbetering op het bestemmingsplan meer dan wenselijk.

Belangrijk om op te merken is dat het totaal bebouwd oppervlak (voetprint) van ons plan circa 10.194 m² betreft, dit komt neer op 9,82% van het perceel. Daarmee blijven wij ruim onder het maximaal toegestane bebouwd oppervlak (voetprint) van 13.640 m² en tevens onder het maximum bebouwingspercentage van de kustvisie.

LEES VERDER PAGINA 34 »»

3D IMPRESSIE



4.2.5 – erf- en tuinafscheidingen

Voor een aantal van de woningen is het zeer wenselijk om af te wijken op de bestaande regel omtrent tuinafscheidingen. Te beginnen bij de wellness woningen zoals hierboven omschreven. In het centrum van het resort is ruimte voor collectief groen gereserveerd. Binnen dit collectief groen worden twee geschakelde gebouwen van twee grote schuren met elk vier 2- persoons wellness woningen gerealiseerd. Om de privacy van de resortgasten te waarborgen die verblijven in de wellness woningen en gebruik willen maken van de faciliteiten, gesitueerd onder- en buiten de kap, zullen deze twee gebouwen omsloten worden door een strakke groene erfafscheiding die aan de buitenzijde passend zal worden gemaakt in het landschap. In het kader van functionaliteit is het dus zeer wenselijk om voor de wellness woningen om een erfafscheiding / tuinafscheiding te hebben.

Voor de pets woningen zouden wij ook graag een uitzondering op de regel t.a.v. erf- en tuinafscheidingen maken. Het is namelijk wenselijk een fysieke barrière in de vorm van een brede haag te creëren zodat de dieren, met name honden, binnen deze afscheiding blijven. Deze haag zou gecreëerd kunnen worden door bijvoorbeeld het gebruik van een Engels schapenhek, omgroeid met struikgewas. De hoogte van de fysieke afscheiding bedraagt maximaal 1,25 meter. Natuurlijke afscheiding bedraagt maximaal 2,5 meter.

BEELDKWALITEITSPLAN EN LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN:

Materialisatie bestrating:

In het huidige inpassingsplan wordt grasbetonsteen voorgeschreven, zowel in stroken langs de weg als op de parkeerplaatsen. Het gebruik van dit materiaal sluit niet volledig aan bij onze visie van een luxe uitstraling. Naast het gemis in uitstraling, worden de groenstroken langs de weg en aan de parkeerplaatsen op een resort intensief gebruikt, wat als gevolg heeft dat het gras niet volledig zal kunnen groeien.

Door het veelvuldig gebruik van beton zal onze visie van een groene omgeving niet tot zijn recht komen. Het gras zal her en der doorschemeren, echter zal de grijze uitstraling van het beton de overhand hebben. De zichtbare zwarte aarde zal vervolgens ook leiden tot extra schoonmaak. Als alternatief hierop stellen wij elementenverharding voor ofwel het gebruik van gekleurd asfalt.

Materialisatie van de daken en gevels:

Het doel is om een aantrekkelijk afwisselend park te realiseren, waarbij er verschillende materialen toegepast kunnen worden. Een belangrijk uitgangspunt bij de keus van deze materialen is dat ze harmonieus samengaan. Bij het hoofdstuk woningmix is een globale overgang zichtbaar tussen deze verschillende stijlen.

Binnen het plangebied wordt voor de gevels de volgende materialen voorgesteld: rode gemêleerde baksteen (in verschillende tinten mogelijk) 20-40%, antracieten gemêleerde baksteen 20-40%, wit keimwerk 20-30%, zwart houten delen 20-40%, of naturel houten delen 10-20%.

Voor het dak worden de volgende materialen voorgesteld: rode dakpan 30-40%, antracieten dakpan 40-60%, riet 0-15% en zink 0-15%.

Op het park komen verschillende typologieën woningen voor. Deze zijn grofweg onder te verdelen in 3 groepen.

☑ De “Zeeuwse” boerderijwoning (20-35%). Deze woningen kenmerken zich door een meer traditionele vormtaal met daarbij horende materialen. Hierbij moet vooral gedacht worden aan wit gekeimde of rode baksteen gevels met een rode dakpan of een rieten kap.

☑ De “schuur” woningen (40-60%). Deze woningen kunnen enerzijds de aansluiting vinden met de boerderij woning door het toepassen van zwarte houten delen met een rode dakpan, waardoor een meer traditioneel uiterlijk ontstaat. Anderzijds kunnen deze woningen vormgegeven worden door een meer hedendaagse vormtaal, waarbij de materialisatie en detaillering soberder wordt vormgegeven. Hierbij is een antracieten steen met een antracieten dakpan i.c.m. met een grote glas pui goed denkbaar.

☑ De “specials” (20-35%). Een aantal specifieke woningen, zoals de waterwoningen of de woningen met een zwembad, zullen meer hedendaags/modern vormgegeven worden. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld naturel houten gevels met een antracieten pan of een zinken kap.

Tweede verdieping:

Om afwisseling in het gebied en het plan te bieden is het zeer wenselijk om in de kap van een aantal vakantiewoningen een tweede verdieping te creëren. Met inachtneming van de maximale maten in het bestemmingsplan. Dit zal maximaal 5% van de vakantiewoningen betreffen en voorkomt dat alle dakgoten op dezelfde hoogte komen. Dit oogt een wat speelser en meer organisch gegroeid beeld.

Bebouwd oppervlak conform huidig plan			
Woningtype	Oppervlak Voetprint m2	Aantal st.	Totaal bebouwd opp m2
2p wellness	93	8	744
4p gesch. Centrum Luxe	63	5	315
4p geschakeld Centrum	46	7	322
4p geschakeld wellness	76	4	304
4p vrijstaand pets	53	4	212
6p comfort	55	12	660
6p Luxe	67	39	2613
6p luxe pets	67	4	268
8p	91	11	1001
8p zwembad	117	8	936
10p	101	6	606
10p pets	109	4	436
12p zwembad	152	3	456
14p	129	4	516
16p	137	3	411
20p	197	2	394
Totaal huidig plan ca.		124	10194
Percentage van perceel	10194	103782	9,82%

Maximaal Bebouwd oppervlak conform vastgesteld bestemmingsplan			
Woningtype	Oppervlak vloerplaat m2	Aantal st.	Totaal bebouwd opp m2
Geschakelde woning	90	0	0
Vrijstaande woning	110	124	13640
Totaal			13640
Percentage van perceel	13640	103782	13,14%

Maximaal Bebouwd oppervlak conform ter visie gelegd bestemmingsplan			
Woningtype	Oppervlak vloerplaat m2	Aantal st.	Totaal bebouwd opp m2
Geschakelde woning	60	0	0
Vrijstaande woning	225	124	27900
Totaal			27900
echter:			
Oppervlakte bouwvlak		m2	88206
Max. bebouwbaar	25 %		22052
Centrum	0 m2		0
Totaal voor woningen		m2	22052
Percentage van perceel	22052	103782	21,25%

Maximaal Bebouwd oppervlak conform Kustvisie			
13% van perceelopp.	13%	103782	13492

Woningtype

Aantallen

ruimte

woonkamer/keuken
sep. keuken/eetkamer
entree (incl trap)
toilet 1
berging (+eigenaarskast)
installatieruimte
slaapkamer 1
slaapkamer 2
slaapkamer 3
slaapkamer 4
badkamer 1
badkamer 2
badkamer 3
badkamer 4
Zwembad
Wellnessvoorzieningen
Petsvoorzieningen
Totaal BG

gang/overloop
slaapkamer 1
slaapkamer 2
slaapkamer 3
slaapkamer 4
slaapkamer 5
slaapkamer 6
toilet 2
badkamer 1
badkamer 2
badkamer 3
badkamer 4

Totaal verdiepingen

Totaal netto

muren + schachten
GO (+1,5m)
bruto/netto

BVO m2

Totaal BVO

gem verdiepingsh.

BVO m3

Voetprint

Totaal voetprint

Kavels gem

Kavel totaal

2p Wellness	4p 2p x 2p	4p Luxe	4p Luxe Wellness	4p Luxe Pets	6p Comfort	6p Luxe + Kids	6p Luxe Pets	8p Luxe Kids	8p Zwembad	10p Luxe Kids	10p Luxe Pets	12p Zwembad	14p Luxe	16p Luxe	20p Luxe
8	5	7	4	4	12	39	4	11	8	6	4	3	4	3	2
PVE Netto/GO	PVE Netto/GO	PVE Netto/GO	PVE Netto/GO	PVE Netto/GO	PVE Netto/GO	PVE Netto/GO	PVE Netto/GO	PVE Netto/GO	PVE Netto/GO	PVE Netto/GO	PVE Netto/GO	PVE Netto/GO	PVE Netto/GO	PVE Netto/GO	PVE Netto/GO
20	18	24	24	24	30	40	34	40	40	46	46	50	54	60	70
6	7	7	7	7	8	8	8	8	10	10	10	10	12	12	14
1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	2	3	3
16	16							14	14	14	14	14	14	14	14
												12	12	12	12
6	4							6	6	6	6	4	4	4	6
												4	4	4	6
												24			4
25				25			6			6	6				
77,5	52,5	38,5	63,5	44,5	45,5	55,5	55,5	75,5	97,5	84,5	90,5	126,5	107,5	114,5	164,5
	4	4	4	4	4	6	6	4	6	8	8	10	10	12	14
	16	12	12	12	12	14	14	12	12	14	14	12	12	12	14
		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
										1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
	4	4	4	4	6	6	6	4	4	4	4	4	6	6	6
		4	4	4	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
0,0	24,0	34,0	34,0	34,0	45,0	54,0	54,0	46,0	48,0	63,5	63,5	63,5	79,5	95,5	97,5
77,5	76,5	72,5	97,5	78,5	90,5	109,5	109,5	121,5	145,5	148,0	154,0	190,0	187,0	210,0	262,0
2	2	2	2	2	3	3	3	4	4	5	5	6	7	8	9
80	79	75	100	81	94	113	113	126	150	153	159	196	194	218	271
1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
95	94	89	119	97	112	135	135	151	179	184	191	235	233	262	325
763	471	626	478	386	1346	5265	540	1657	1435	1102	763	706	931	785	650
3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
286	283	268	358	290	337	405	405	452	538	551	572	706	698	785	976
93	63	46	76	53	55	67	67	91	117	101	109	152	129	137	197
744	315	322	304	212	660	2613	268	1001	936	606	436	456	516	411	394
150	150	150-450	150-450	150-450	300	200-500	200-500	300-600	600	500-700	500-700	700	600	700	800
1200	750	2450	1400	1400	3600	13650	1400	5500	4800	3600	2400	2100	2400	2100	1600

124

17904

10194

50350

SLOTWOORD

Wij zijn van mening met deze ontwikkelvisie een vernieuwend en fris plan te hebben gepresenteerd wat een aanvulling biedt op het bestaande aanbod van vakantieparken en vakantiewoningen in de regio.

Met het diverse aanbod van type-woningen en woningen voor verschillende doelgroepen in het hogere segment, verwachten wij een grote variatie aan gasten te mogen ontvangen die voor een hoge bezetting zal zorgen. Daarnaast zal dit een positieve impuls geven op de lokale economie en gastronomie.



DORMIO LEISURE DEVELOPMENT BV
DORMIO INVESTMENTS BV
DORMIO HOLIDAYS BV

BEZOEKADRES: Velperweg 13 - 6824 BC Arnhem
POSTADRES: Postbus 257 - 6800 AG Arnhem
T +31 26 353 77 10 - F +31 26 353 77 17
info@dormio.eu - www.dormio.eu



DORMIO.EU