



RECREATIEPARK EN STAD REIKEN ELKAAR DE HAND

Dormio Resort Maastricht



Peter Sloot,
Ontwikkelcombinatie
Resort Maastricht

Fred Sijben,
Gemeente Maastricht

Patrick Ubags,
Van Wijnen bouw

Jean Janssen,
ROgroep

Hayke Zweede,
Architect

Remy Luijten,
Luijten Groentechnik

Al in de jaren tachtig lagen er plannen om de gemeentelijke camping van Maastricht te vervangen door een vakantiepark. Door allerlei omstandigheden duurde het echter nog jaren voordat die plannen, in aangepaste vorm, konden worden uitgevoerd. Ruim zes jaar geleden startte de bouw van Dormio Resort Maastricht. De laatste bouwfase wordt later dit jaar opgeleverd.





Bouwinfo

- ...
- Projectontwikkeling :**
ROgroep
- Aannemer:**
Van Wijnen bouw
- Architect:**
Zweede architectuur
- Grondwerk en Groenaanleg:**
Luijten Groentechniek
- E installaties:**
Homij
- Staalconstructies:**
Damo constructie
Visser staal



Architect Hayke Zweede van Zweede Recreatiearchitectuur, Patrick Ubags van Van Wijnen Bouw, Jean Janssen van de RO Groep, Peter Sloot van Ontwikkelcombinatie Resort Maastricht (ORM) en Fred Sijben van de gemeente Maastricht zijn aangeschoven in Restaurant Rantree, gelegen op de achtste verdieping van het hotel van Dormio Resort. Een plek met een prachtig uitzicht over het park, maar tevens over de binnenstad van Maastricht. Een plek ook, daar zijn de aanwezigen het over eens, waarin het ambitieniveau van Dormio Resort wordt weerspiegeld – het restaurant ontving onlangs een Michelin-ster.

Reden voor ons als gemeente om de locatie een impuls te geven en de recreatiefunctie te versterken.” Hij vertelt dat de forse investering die in het opknappen van het zwembad moest worden gedaan, uiteindelijk leidde tot een verhuizing naar een andere plek in de stad. De camping werd gesloopt en er kwam een golfbaan en health & racket club maar het vakantiepark kwam niet van de grond.

Forse investering

De eerste concrete plannen voor wat uiteindelijk Resort Maastricht is geworden ontstonden zo’n 30 jaar geleden. Een ambitie die begon bij de gemeente Maastricht die meer van de camping wilde maken, legt Fred Sijben uit. “Die draaide op zich goed. Er lag een jeugdboerderij bij en een zwembad. Dat laatste was op een gegeven moment toe aan een opknapbeurt.

Opkomend

De RO Groep raakte vervolgens in 2003 betrokken bij het project. Jean Janssen: “de grond was aangekocht door pensioenfonds Bouwinvest dat het vakantiepark wilde ontwikkelen. Voor Bouwinvest zijn we op zoek gegaan naar een geschikte exploitant. Dan kom je uit bij bekende namen als Landal, Roompot en Center Parcs. Die hadden veel interesse, maar niet tegen de gestelde voorwaarden en vastgestelde architectuur.” Bouwinvest haakte af waarop RO Groep in gesprek ging met

Peter Sloot en Dormio, op dat moment een opkomende organisatie. Deze drie partijen vormden uiteindelijk Ontwikkelcombinatie Resort Maastricht die het vakantiepark realiseert.

Archetypisch

Er werd vervolgens besloten tot een herziening van de plannen. Hayke Zweede werd in 2010 als nieuwe architect aangesteld. Zweede: “De plannen die er op dat moment lagen waren gebaseerd op een Italiaans dorp. Heel massief, met vooral appartementen en allerlei torentjes. Niet alleen heel onpraktisch, ook onbetaalbaar.” De opdrachtgever bekeek de mogelijkheden en besloot een andere richting in te slaan: een door Maastricht en Limburg geïnspireerd dorp. “Op locatie zag ik heel veel bomen, een prachtige kwaliteit van de plek.

Rondom die bomen trok ik ‘bouwvrije’ cirkels en dat werd het uitgangspunt voor het verdere ontwerp. Met kleine straten en

pleintjes die een specifieke beleving oproepen. Daar zorgen de bomen in combinatie met de gevarieerde architectuur en gedifferentieerd materiaalgebruik voor. Het zijn heel archetypische woningen geworden, robuust en eenvoudig, met een straatbeeld dat aansluit bij dat van Maastricht.”

Unieke propositie

De financiële crisis van 2009 zorgde voor enige vertraging, vertelt Peter Sloot. “Er brak een onzekere tijd aan. Behalve het unieke karakter hield ook de medewerking die we kregen van de gemeente Maastricht het project overeind. Een aantal centrale voorzieningen die we op het park hadden gepland, bleken moeilijk te financieren. Daar werd een oplossing voor gevonden zodat wij ons konden focussen op de bouw van de woningen.” Fred Sijben knikt. “Als gemeente zagen we de unieke propositie en de aanwinst die het resort voor de stad zou worden.”



Uitdagingen

Van Wijnen is sinds 2017 bij de bouwwerkzaamheden – die in 2015 begonnen – betrokken. Op een traditionele manier, maakt directeur Patrick Ubags duidelijk. “Dat betekent echter meer dan alleen bouwen zoals het in de stukken staat voorgeschreven. Behalve naar de bouwtechnische aspecten kijken we eveneens naar het kostenplaatje en de toe te passen materialen. Wat we vooral ook doen is proberen te verbinden. Dat is hier vanaf het eerste moment goed gelukt, vanaf dag één was de onderlinge relatie prima. Ieder project heeft zo zijn uitdagingen, maar als die zich voordoen moet je samen naar een oplossing zoeken. Dat is hier zeker het geval.” Hij glimlacht als hij opmerkt dat iedere week wel een uitdaging met zich meebracht en –brengt. “We hebben een heel lastige periode achter de rug. Denk aan het bouwen conform de geldende maatregelen. Aan het vinden van voldoende vakmensen. En dan waren er de materialen. Het was regelmatig onzeker of die op het juiste moment zouden worden geleverd. Dan ga je gezamenlijk met de planning aan de slag, zodat het werk niet stagneert.”

Wisselwerking

De andere heren wijzen eveneens op de prettige samenwerking en noemen onder meer het feit dat de bouwplaats er aan het einde van iedere dag keurig opgeruimd bij ligt. En dat de directie van Van Wijnen op een gegeven moment, vanwege de naderende opleverdatum van een deel van de woningen, de handen uit de mouwen stak en onder meer meehielp met het in elkaar zetten van meubels. In totaal zal het resort als het helemaal klaar is bestaan uit 330 woningen. Verder is er een omvangrijk wellness-geheelte met onder meer 8 sauna's, 11 behandelkamers, 2 zwembaden, een restaurant en een wellness-tuin. Niet alleen voor de bezoekers van het resort, maar eveneens voor de inwoners van Maastricht. “Dat was vanaf het begin de insteek”, zegt Fred Sijben, “dat er een wisselwerking met de Maastrichtse binnenstad ontstaat zodat de ondernemers daar ook van dit luxe vakantiepark profiteren. Daarom is er gezocht naar één exploitant om dit alles te beheren. Dat werkt veel efficiënter dan diverse losse partijen.” Het park is al voor een belangrijk deel in gebruik, maar de definitieve oplevering laat nog even op zich wachten, zo geven de aanwezigen aan het eind van het gesprek aan. “De verwachting is dat deze laatste fase in de loop van december klaar is en dat we niet lang daarna kunnen afronden. Dan heeft Maastricht er een unieke locatie bij gekregen, een resort dat recreatie op hoog niveau biedt en een impuls is voor de economie in de binnenstad.”

tekst Jac Buchholz - fotografie Alf Mertens

Recreëren in het groen

Bijzonder aspect van Dormio Resort is dat het aanwezige groen in het gebied, de aanwezige bomen, een belangrijke rol hebben gespeeld bij het indelen van het park. Luijten Groentechniek werd drie jaar geleden ingeschakeld om wat het buitengebied betreft zowel een adviserende als uitvoerende invulling te geven. Directeur Remy Luijten: “Wij ontzorgen volledig het inrichten van de buitenruimte met een brede kennis van alle disciplines, ofwel Design & Construct. We hebben onder meer ondersteuning gegeven bij het uitwerken van de tekeningen en meegedacht over hoe bijvoorbeeld de taludhuizen te situeren; daarnaast zijn we eveneens als aannemer aan de slag gegaan met het grondverzet voor zowel de woningen als het terreinprofiel en het civieltechnische werk. We hebben de buitenruimte ingericht en de ondergrondse infra aangelegd.” Hij vindt het mooi dat er veel groen is behouden en dat de woningen en andere voorzieningen als het ware tussen het groen zijn ingepast. “Het vele groen en de bouwstijl van de woningen die aansluiten bij de uitstraling van Maastricht geven het resort een uniek karakter. We vinden het dan ook een eer dat we bij zo'n uitzonderlijk project betrokken zijn. En betrokken blijven, want over enkele maanden, na het afronden van de laatste fase, worden we eveneens verantwoordelijk voor het beheer van het groen.”

Luijten
GROEP

Thermiekstraat 21
6361 HB Nuth
T. 045 565 0711
info@luijtingroep.nl

luijtingroep.nl



*Alles in één hand,
dat ontzorgt!*

Design & Construct • Ontwerp • Grondverzet • Infra
Adventure • Groenaankleding • Onderhoud

NELISSEN

**KLEUREN
MET
KARAKTER**

Ontdek onze
nieuwe collectie
in onze showroom



ALMA



TORBA



DIONE



FALO



STELLA



VIALE



TESORO



KRATOS



DRAGO



CREMA



LUCE

NELISSEN.BE