

THE (ST)ART OF LIVING

PUNT-WEST HOTEL & BEACHRESORT OUDDORP





De vormgeving van vrijetijdsbestedingen is maar weinigen gegeven. In Nederland is het zelfs een blinde vlek. Architect Matthijs Zeelenberg sprong dertig jaar geleden in het gat en ontwikkelde zich allengs tot vastgoedontwikkelaar ter zake. Daarbij koos hij niet voor zoveel mogelijk vierkante vakantiemeters, maar voor kwaliteit en duurzaamheid.





Punt-West: het tempo van de voetganger en het gevoel van de buurt.



Plattegrond begane grond en 1ste verdieping eilandstudio (voor twee personen).



Plattegrond vakantievilla (tweelaags voor vier personen).



TEKENINGEN: ZEELENBERG ARCHITECTUUR OUDDORP

Alsof woeste wisselwinden ze in deze duinvormen hebben doen stollen.



FOTO'S: WWW.JOHNLEWISMARSHALL.COM

Meestal is al latent in je aanwezig wat je worden wilt of welke richting je opgaat. Toen Zeelenberg ruim veertig jaar geleden als architect begon, plaatste hij zichzelf in gedachten voortdurend buiten de comfortzone. Waar ben ik mee bezig en waar vind ik de goede weg? En als je scherp blijft, dan werken de omstandigheden mee.

Port Zélande Een van zijn ontwerpen was Port Zélande, een vakantiedorp op de kop van het Grevelingenmeer in Zuid-Holland met 722 bungalows en 5 ha kampeerterrein (1990). Dat was destijds nog in traditionele bouw uitgevoerd en vierde vooral de luidruchtigheid met winkels, restaurants, zeil- en duikschool en een subtropisch zwembad met glijbanen, whirlpool en golfslagbad. Het gemak diende de vakantie: het avontuur paste simpel in je hand.

40.000 recreatie-eenheden Port Zélande was, mede door het ontwerp, zo'n overweldigend succes, dat er meer van dergelijke opdrachten uitrolden en *leisure* een specialisatie van Zeelenberg werd. Hij riep Zeelenberg Ontwikkelingsmaatschappij in het leven en samen met zijn architectenbureau heeft hij de afgelopen 25 jaar hotels, resorts, bungalowparken en gebiedsontwikkelingen gerealiseerd. In totaal gaat het om liefst 40.000 recreatie-eenheden en vele andere projecten in twaalf landen, waaronder Nederland, België, Spanje, Duitsland, Rusland, China, Panama, Curaçao en Aruba, zijnde een investering van ±€6 miljard. Het ontwerpen hoorde er steeds bij. Om de handen vrij te hebben, komt de uitvoering tegenwoordig voor verantwoording van zijn architectenbureau, want vele projecten dienen zich aan of doemen in hem op.

Kippenhokentijdperk Nog even een tijdsprongetje terug - al gauw na Zélande werd Zeelenberg steeds ongeduriger. Zijn opvattingen bleken zich ras verder te verwijderen van de eurogerichte houding van conservatieve projectontwikkelaars. Dat was de reden voor z'n eigen ontwikkelingsmaatschappij, zodat hij geen last meer had van de drogangsten der kruideniers. Tijdens reizen over de hele wereld zag hij hoe andere landen verblijfscomplexen bouwden en hij concludeerde dat Nederland het helemaal verkeerd deed. Zeelenberg: 'Wij wierpen ons op als de pioniers van de kwaliteitsverbetering. Daarvoor zaten we in het kippenhokentijdperk en dat bleef daarna ook nog voortduren. Dat heeft zeker z'n charme, dat als je de deur dichtdoet, je hele vakantiehuysje rammelt, maar op een gegeven moment moet je toch echt anders willen. Zomerhuisjes moeten niet alleen meer voor de zomer zijn.'

Kraptecaravan Vakantie vieren is iets wat je moet leren, dat gaat zeker voor Nederlanders op. Pas in de jaren 1960 begonnen ze eropuit te schoorvoeten. Bermtoerisme was een *nec plus ultra* om naar elkaars auto's te openmonden. Spanje kwam in opkomst als bestemming waar iedereen dezelfde vakantie hield in dezelfde hotels aan dezelfde stranden in dezelfde gaarstand. Of men schaarde met de kraptecaravan naar Frankrijk waar geen mens Nederlands sprak. De kwaliteit van de onderkomens bleef aan de ondergrens. De vaderlanders lieten hun kinderhand vullen met zonnige monotonie en iedereen had de tijd van z'n leven, want niemand wist beter. Later kwam het vliegen erbij met vervakanties of men ging dichterbij gezellig ballenbakken in eneroverende lawaai-parken of semitropische pufparadijzen. Zeelenberg bedacht er het zijne van.

Warmlandige stoofzon Wat de vrijetijdsczending met invoelend vermogen en analytisch verstand in het buitenland waarnam, verbeeldde hij tot uitgangspunten, die zich voortschrijdend blijven ontwikkelen. Daarbij

'WIJ WIERPEN ONS OP ALS DE PIONIERSEN VAN DE KWALITEITSVERBETERING'

krijgt Nederland als vakantieontwikkelingsland extra aandacht. 'Een beetje kwaliteit bestaat bij ons eigenlijk niet, dus ga je vanzelf naar het buitenland. Er zijn hier nauwelijks *leisure*-architecten, terwijl het juist zo leuk is iets moois toe te voegen aan het vakantiegenot van mensen.'

Naar zijn mening is de passie van passief vertieren onder de warmlandige stoofzon passé. Interactieve ge'zon'dheid in eigen land steekt nu de loftrampet. Bovendien blijft de vakantie ook niet meer beperkt tot de zomer, tegenwoordig heeft elke maand z'n vrijaffen. Men kiest voor de beleving van velerlei weertypes om weer bij zichzelf te kunnen inpluggen. Bij storm staat men in strakke diagonalen op het strand, is men deel van de prille t/m stille seizoenen en cognact men bij de zachtvlammende openhaard terwijl het buiten stortbuiend regenraamt. 'Als het maar anders is dan thuis.'

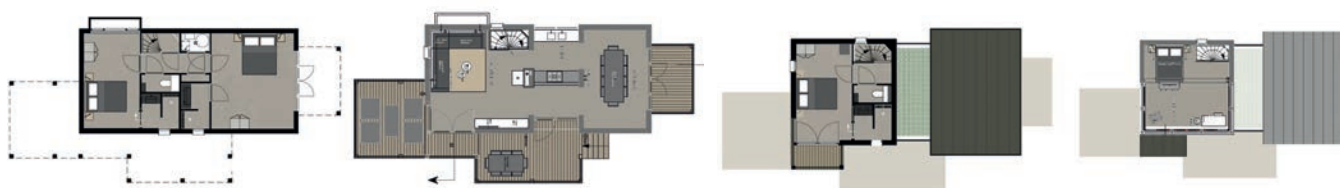
Nieuwe fase Mede door de groeiende welvaart is derhalve niet langer sprake van zomerhuisjes, maar van vakantiehuizen of tweede woningen, wat van effect is op de kwaliteit. Je kunt ze huren, kopen of tussendoor verhuuren. Hoegenaamd gaat het om méér woonvormen, méér avontuur, méér natuurbeleving, méér individualiteit en





FOTO'S: WWW.JOHNLEWISMARSHALL.COM

Beachclub: de constructie is zo zichtbaar en open, dat het interieur daarmee al grotendeels gegeven is in een schitterende ruimtelijkheid.



TEKENING: ZEELENBERG
ARCHITECTUUR OUDDORP

*Plattegrond torenvilla (acht personen):
v.l.n.r. souterrain, begane grond, 1ste en
2e verdieping.*



FOTO'S: WWW.JOHNLEWISMARSHALL.COM



Terras beachclub: riante versnaperingstijd.

*Alom uitzicht voor acht
personen in de 'vuur-
toren'.*

meér zorgfaciliteiten. Zo wordt jaarronde exploitatie mogelijk en blijft 's winters de leegstand van woningen en winkels uit. Voorts dienden zich sinds ongeveer 2000 polsstokhoogsprongen in milieubehoud en duurzaamheid aan. 'Eigenlijk zitten we nu in een nieuwe fase: Nederland, dat in vergelijking met vakantielanden op een behoorlijk laag gemiddelde was blijven hangen, zet nu de toon. In al onze ontwerpen nemen we een heel duurzaamheidsspectrum van mens en milieu mee: landschappelijke inpassing, recreatief medegebruik van de oever, waterkwaliteit, verstandig energiegebruik, duurzame materialen én werkgelegenheid.'

Pauperontduining Zeelenberg zoekt zelf naarstig naar gebieden voor luxe ontspanningsoorden. Daarvoor heeft hij als geboren Voorne-Puttenaar en getogen Goeree-Overflakkeeër een duidelijke voorkeur voor de waterkant, hetzij aan zee, hetzij in een rivierenlandschap, hetzij aan het IJsselmeer. In de meeste gevallen ontwikkelt hij samen met natuurorganisaties als Staatsbosbeheer en het Wereld Natuur Fonds.

Zo'n tien jaar terug vatte bij hem het idee post een resort te creëren aan het Grevelingenmeer, het grootste zoutwatermeer van West-Europa op de grens van Zuid-Holland en Zeeland. Het gebied dat hij op het oog had, was een uitgevlakt parkeerterrein waarop een al jaren failliete strandtent stond. Hij wees de lokale overheden op deze pauperontduining in het prachtige natuurgebied De Punt (150 ha). Die besloten tot een internationale prijsvraag, die Zeelenberg samen met DPP Vastgoed Groep uit Zierikzee glansrijk won.

Recreatieve wildbouw Dat was ook niet moeilijk als je visioenen hebt, want de prijsvraag vroeg om een vierlaags hotel, een kubus van 10.000 m². 'Gangen met konijnenhokken vind ik niet de manier om te genieten van de ruimte om je heen. Daarom vatte ik het hotel op als een verzameling losse kamers verspreid over het landschap. Verder keken we, zoals we altijd doen, op oude kaarten hoe alle krekens en glooiingen destijds liepen. En dat vroegere duinlandschap hebben we weer teruggebracht en daar de vakantievilla's doorheen gevlochten.' Het landschap moet altijd de stedenbouwkundige opzet bepalen, wat omgekeerd is aan hoe stedenbouwkundigen terreinen kapotkavelen in recreatieve wildbouw: *Hophophop, er kan nog meer op*. De natuur de leiding geven is een heel andere manier van denken, maar eigenlijk ontzettend voor de hand liggend.

Willekeurweiland 'Nederland is een waterig zaakje, maar veel is drooggemaakt en veel natuurwaarden zijn

verloren gegaan. Wij keren dat weer om, soms met ont-poldering; waar geen natuur is, scheppen we eerst natuur en gebruiken er dan een klein stukje van voor vakantiebebouwing. Dat zint ook overheden en natuurorganisaties tot medewerking.' In de permanente woningbouw is Zeelenberg eveneens bezig met grote doorbraken. Hij doet niet aan vinexen op Willekeurweiland, maar start eveneens met gebieds- en natuurontwikkeling op zorgvuldig uitgekozen locaties. Dat heeft twee voordelen: waarde voor de natuur en waarde om te wonen en te recreëren. Feitelijk vervaagt het onderscheid tussen leven en ontspannen steeds meer. Dat blijkt ook praktisch uit de lopende plannen: Punt-West (72 strandvilla's) is bijna nul op de meter, Brouwerseiland (300 vakantiedromen) is helemaal energieneutraal, het Veerse Meer (400 vrijetijdsverblijven) heeft vergaande domotica.

BALLENBAKKEN IN LAWAAIPARKEN OF SEMITROPISCHE PUF PARADIJZEN



Van nature hout Scherp op duurzaamheid koos Zeelenberg steeds meer voor houtskeletbouw. Kozijnen en gevelbekleding waren bij hem altijd al van hout. 'Een andere materiaaloptie is er voor die twee toepassingen niet. En nu we natuurlijke omgevingen maken, hoort daar *van nature* hout bij, vanzelfsprekend onderhoudsarm.' Ook voor beleggers blijkt hout geen enkel punt van onderhandeling, juist omdat de compleet houten strandvilla's zo uitzonderlijk uniek en bijzonder zijn en in verbluffend volmaakte balans met het landschap staan. Naar de laatste stand der techniek hebben ze groene daken (zonnepanelen verstoren het natuurbeeld), warmtepompen en vloerverwarming, drievoudig glas en een hoge isolatie. Alles gaat *all-electric*; de elektriciteit komt van een windmolen een eindje verderop. De epc bedraagt 0,4.

Aardige burens Als je Punt-West opkomt, word je onmiddellijk omgeven door een overdadig weldadige vriendelijkheid. Dat heeft te maken met de vorm van het duinterrein: licht gebogen en licht heuvelend aan de meerkant en licht beschermend een baai omarmend. In het midden leidt een plankier naar het hart: een eilandje waarop de beachclub en vijf strandvilla's zijn gesitueerd. Hoewel het nog een tijdje duurt voor alle begroeiingen op groen staan, is de sfeer van lucht, water en natuur nu al optimaal. Ook de plaatsing, vorm en materialisering van de 77 vakantievilla's dragen hieraan belangrijk bij. 72 staan losjes over het terrein verspreid, ze lijken door hun flauw hellende lessenaarsdaken op duinen, de grijze gevelbe-



Er is niet langer sprake van zomerhuisjes, maar van vakantiehuizen of tweede woningen.

Waterschoon vanaf de verdieping van de beachclub.



FOTO'S: WWW.JOHNLEWISMARSHALL.COM

De gevelbekleding van thermisch gemodificeerd framé is al in één seizoen schitterend egaal vergrijsd.



kleding doet ze, ook door de veelal horizontale oriëntatie, prachtig laag harmoniëren met de zachtgele duinverstuivingen. Waar ze zijn geschakeld, maken de twee daken een (on)opvallende tegengestelde beweging, alsof woeste wisselwinden ze in deze duinvormen hebben doen stollen. Zandpaden leggen de slingerverbindingen naar heel veel aardige burens.

New Urbanism De architectuur is on-Nederlands. Bij Punt-West zie je zeker de invloed van Seaside in Florida, waar een verzameling prille hsb-huizen in zachte pasteltinten amfiteatersgewijs aan de Golf van Mexico staan als 'de vervulling van het ongeknakte boeket tere kinderen', zoals ik in nummer 5/2001 over deze woonoase schreef. Seaside is een exponent van de architectuurstroming New Urbanism, die in tegenstelling van alle huidige stress het tempo van de voetganger en het gevoel van de buurt voorstaat. Zeelenberg koos voor een vergrijsd uiterlijk om nog meer rust te bewaren.

Schitterende ruimtelijkheid Verder ontwierp hij in kundige maar eenvoudige familie- stijl slechts vijf woningtypen, voorzien van alle luxueuze gemakken: eilandstudio's voor twee (37 m²), luxe villa's voor vier tot zes (127 en 130 m²) en torens voor acht personen (190 m²). Er is te kiezen voor hotelservice: bedden- opmaak, schoonmaak, ontbijt enzovoorts. Ook de beachclub is van zijn hand: een houtconstructie met hsb-invulling. De constructie is zo zichtbaar en open, dat het interieur daarmee al grotendeels gegeven is in een schitterende ruimtelijkheid.

Opschudden Al het hout is FSC- of PEFC-gecertificeerd. Het strandrestaurant is als prefab bouw pakket ontworpen: de montage duurde slechts drie maanden. De houtskeletbouw van de 77 vakantiewoningen nam na het opschudden van het terrein slechts vijftien maanden in

beslag. De kozijnen zijn van sapeli mahonie, de veranda's, terrassen en vlonders hebben een constructie van azobé en loopdekken van bilinga. De gevelbekleding (150.000 m²) is van genageld thermisch gemodificeerd fraké (ThermoDUR).

Leegwater Houtbereiding adviseerde deze houtsoort, dacht mee over de details - een speciaal halfhouts profiel (139 x 18 mm) dat je zowel horizontaal als verticaal kunt toepassen -, deed de bouwbegeleiding en voorzag de delen van Sansin Enviro Stain Woodsealer. Directeur Dennis Leegwater: 'Het moest een speciale grijze kleur hebben, redelijk snel vergrijzen en onderhoudsarm zijn. Als de zon er twee dagen op staat, zie je de kleur wegtrekken. De woodsealer reduceert het vocht in het hout. Het gaat er een verbinding mee aan, het water parelt er dan gewoon vanaf.'

Vol van leeg Zeelenberg is uitermate lovend over de schitterend egale vergrijzing die al in één seizoen tot stand is gekomen en die het project in één woord af maakt. En zo draagt hij zijn gerealiseerde droom nu over aan wie de authenticiteit van flora en fauna wil ontdekken en aan wie iedere dag bij een andere activiteit wil uitrusten. Vakantie is vol van leeg zijn. •

HANS DE GROOT

CO₂-VOETAFDruk

In het project is onder andere 1.243 m³ hout toegepast (604 m³ thermisch gemodificeerd fraké, 575 m³ azobé, 225 m³ bilinga en 92 m³ sapeli mahonie). Dit betekent een CO₂-vastlegging van **1.788.686 kg**. Het compenseert de uitlaatgassen van een middenklassenauto over **11.924.567 km** of het jaarlijkse elektragebruik van **1.986 huishoudens**.

Locatie: De Eco Punt 1, Ouddorp **Opdrachtgever:** Eco II Projects Ouddorp (Zeelenberg Ontwikkelingsmaatschappij Ouddorp, DPP Vastgoed Groep Zierikzee (*d-p-p.nl*)) **Verhuurder:** Oasis Parcs Punt-West Hotel & Beachresort Ouddorp (*oasisparcs.nl*) **Ontwerp:** Zeelenberg Architectuur Ouddorp (*zeelenbergarchitectuur.nl*) **Aannemer:** Aannemingsbedrijf Van den Nieuwendijk Stellendam (*vdnieuwendijk.nl*) **Constructeur:** Ingenieursbureau IOB Hellevoetsluis (*job.nl*) **Hout en andere bouwmaterialen:** Bouwcenter Esselink Middelharnis (*esselink.nl*) **Houtskeletbouw:** Topcasco Heinkenszand (*topcasco.nl*) **Gelamineerd vuren:** De Groot Vroomshoop (*degrootvroomshoop.nl*) **Thermisch gemodificeerd fraké (ThermoDUR):** Stockmans Wood Productions Antwerpen (*swp-timber.com*)/Lignius Druten (*lignius.nl*) **Behandeling thermisch gemodificeerd fraké:** Leegwater Houtbereiding Heerhugowaard (*leegwater.nl*) **Azobé constructiehout en bilinga dekdelen:** Aannemingsbedrijf Damsteegt Meerkerk (*damsteegtwaterwerken.nl*) **Mahonie kozijnen:** Van de Vin Ramen en Kozijnen Heeze (*vandevin.nl*) **Bruto vloeroppervlak:** 12.700 m² **Bouwperiode:** Februari 2015 - april 2016 **Bouwkosten:** €35 miljoen