

REPORTAGE TERHILLS RESORT

SYNERGIE VAN AANBESTEDING TOT OPLEVERING

De flanken van de vroegere mijnterrils van Eisden kregen een unieke herbestemming. Op de steenresten van het delven naar het zwarte goud, verrees met Terhills Resort by Center Parcs een bijzonder vakantiepark. Het resort telt 250 exclusieve vakantievilla's aangevuld met de nodige randfaciliteiten. Het centrale thema in het vakantiepark is duurzaamheid.



Terhills Resort by Center Parcs is het sluitstuk van de reconversie van de Eisdense mijnterreinen. De Limburgse Reconversie Maatschappij (LRM) trok in Maasmechelen resoluut de toeristische kaart voor die herbestemming. De voormalige mijnsite huisvest al Terhills Hotel in het voormalige hoofdkantoor, het designer outlet shopping center Maasmechelen Village, Terhills Cablepark en de hoofdtoegangspoort tot het Nationaal Park Hoge Kempen. Samen met de recreatieve mogelijkheden van de nabijgelegen Maas en het Limburgse fietspadennetwerk biedt dat heel wat troeven. Die wil LRM maximaal benutten met het nieuwe vakantiepark. Voor de uitbating van het park ging LRM een samenwerking aan met Pierre & Vacances Center Parcs dat in Limburg met Vossemere en Erperheide al twee grote vakantieparken uitbaat. Het grote verschil met die twee parken is dat Terhills Resort by Center Parcs veel kleinschaliger is, met 250 huisjes, maar ook wat exclusiever. In Eisden huren de gasten enkel een VIP of Exclusive cottage.

TEAMWERK VOOR EEN UNIEK VAKANTIEPARK

Op de grens tussen Maasmechelen en Dilsen-Stokkem kregen we een unieke kans om de kracht van onze groep uit te spelen in een al even uniek project: de bouw van een nieuw vakantiepark. Een exclusief resort dat volledig in het teken van duurzaamheid staat dan nog wel. Willemen Construct bouwde onder meer 250 vakantievilla's, een zwembad, supermarkt en horecavoorzieningen, terwijl Willemen Infra instond voor de riolering, wegenis, nutsvoorzieningen en de riviertjes die de woningen verbinden met de Grote Plas en centrale faciliteiten. Al van in de aanbestedingsfase werkten Willemen Construct en Willemen Infra intensief samen om dat partnerschap vervolgens te bekronen met een geslaagde oplevering.



De villa's liggen verspreid op de flanken van de vroegere terril en aan de oever van de Grote Plas aan de voet van de terril. Ieder huisje kijkt maximaal uit op het groenblauwe kader. Water is één van de centrale thema's op Terhills Resort, want de gasten kunnen naast met de fiets of een golfkarretje ook met een bootje naar hun woning. Best wel uniek, gaan dineren in het centraal gelegen restaurant met de boot.

Dat restaurant vinden de parkbezoekers in een 6.000 m² groot centraal gebouw waarin naast horeca ook een subtropisch zwembad, een supermarkt, een lobby en entertainment faciliteiten zijn ondergebracht. Een ander uitgangspunt in het ontwerp van het resort was duurzaamheid. Dat vertaalt zich in houten woningen, maar ook in een park dat voor 100% op groene energie werkt. Daarvoor zorgt een zonnepanelenpark dat op de Grote Plas drijft. De opgewekte elektriciteit wordt vervolgens gestockeerd in een eigen batterijenpark. ▶





In de aanbestedingsfase werkten we al een minutieuze planning en een visie op de werflogistiek uit.

Eddy & Jurgen
Calculators

MEERWAARDE DOOR SAMEN TE WERKEN

Bouwheer Terhills nv – een projectvennootschap van LRM – zette het project in de zomer van 2018 in de markt. Hij zocht daarbij niet naar één partij voor een totaalproject, maar naar verschillende specialisten om bepaalde vakgebieden tot een goed einde te brengen. Zo zocht LRM een aannemer infrastructuurwerken voor de wegen- en rioleringswerken (lot 2), een aannemer voor de bouw van de 250 vakantievilla's (lot 3) en een aannemer voor de bouw van de centrale faciliteiten (lot 4).

De grote uitdaging bij zo'n uitsplitsing van de werkzaamheden is het geolied laten samenwerken van de verschillende aannemers, met ieder hun eigen doelen. Willemen Construct en Willemen Infra zagen in dat gevaar een opportuniteit. Vanuit hun jarenlange samenwerkingservaring wisten beide partijen dat er synergie te halen viel uit een partnerschap. "Al van bij de aanbesteding hebben we samen gekeken hoe we die meerwaarde in de praktijk konden realiseren," vertellen Eddy en Jurgen, hoofd calculatie van respectievelijk Willemen Construct en Willemen Infra. "Om vooral de uitvoering van lot 2 en 3 zonder conflicten te laten verlopen, werkten we al in de aanbestedingsfase een minutieuze planning voor beide loten en een gefundeerde visie op de werflogistiek uit. Op die manier verzekerden we al van bij de aanbesteding dat de aannemer van lot 2 de aannemer van lot 3 niet voor de voeten liep, en omgekeerd natuurlijk. Samenwerken door goed gepland uit elkaars buurt te blijven, zeg maar."

Concreet deelden de twee aannemers het projectgebied op in 8 fases. Voor iedere fase was er een specifiek circulatieplan over de site uitgetekend. Het uitgangspunt daarbij was verplicht eenrichtingsverkeer, met uitzondering van enkele tussenwegen. "Voor de volgorde en indeling van de deelzones hebben we ons laten leiden door de lussen die we konden creëren binnen het ontwerp. Zo konden we de werfwegen optimaal gebruiken in tijd en ruimte en waren de werfwegen niet langer in gebruik dan nodig. Zo wist de aannemer infrastructuur vooraf duidelijk wanneer hij zijn werken kon plannen," klinkt het.



DOORDACHTE WERFLOGISTIEK

De werfwegen lagen ter plaatse van de toekomstige hoofdwegen en kanalen in het park. Het grote voordeel van het werken in deze fases was dat we heel flexibel konden sturen in de volgorde van de planning wanneer de bouwheer of eventuele nevenaannemingen dit zouden vereisen. De gezamenlijke visie over de planning en aanpak van Willemen Construct en Willemen Infra bood het nodige comfort om de twee loten binnen de vooropgestelde termijn te voltooien.

Zelfs met het doordachte werfwegennet bleef de logistieke organisatie op het terrein een hele uitdaging. Willemen Construct nam daartoe een logistiek manager op in het projectteam. "Hij



TERHILLS RESORT

- Lot 2 – omgevingsaanleg en nutsvoorzieningen: Willemen Infra van de Kreeke en Aertssen
- Lot 3 – bouw 250 vakantiewoningen: Willemen Construct Machiels Building Solutions
- Lot 4 – bouw centrale voorzieningen: Willemen Construct
- Buro Landschapsplanning Stedebouw & Techniek, Architectenbureau Buelens
- Tractebel Engineering
- Pierre & Vacances Center Parcs
- Terhills nv
- € 73,5M (lot 2: € 16M, lot 3: € 40,5M, lot 4: € 17M)
- 04/2019 – 04/2021

was verantwoordelijk voor het organiseren van correcte en tijdige leveringen voor de verschillende loten. Om de leveranciers en onderaannemers vlot hun weg te laten vinden op het 65 ha grote projectgebied kreeg ieder knooppunt van werfwegen een letter toegekend. Per fase brachten we de nodige signalisatie aan om vlotte leveringen te faciliteren," vertelt Patrick, directeur der werken voor Willemen Construct.

PROEFDRAAIEN AAN HET BEGIN

Onder meer de visie op de werflogistiek droeg er toe bij dat LRM lot 2 aan Willemen Infra toewees en lot 3 aan Willemen Construct. De infraspecialist was eerst aan zet op het terrein. Hij legde de werfwegen aan en voorzag de nodige nutsvoorzieningen om de bouwwerken op te starten. "De aanpak van de werfwegen was doordacht om te vermijden dat er meer bomen gekapt werden dan strikt noodzakelijk. De werfzone bleef beperkt tot de footprint van de villa's en de toekomstige rivieren. Lokaal deed een extra verbrede strook langs de werfwegen dienst als opstelplaats en losplaats voor de montage. Om overbodig werfverkeer op dit wegennet te vermijden, hebben we onderaannemers contractueel verplicht hun materialen per woning te triëren. Ze stelden daartoe afwerkingspakketten per woning samen in hun atelier en leverden die woning per woning op de werf. Deze aanpak hielp bovendien het afval op de werf beperken," beschrijft projectdirecteur Bart.

De woningen zelf zijn opgetrokken in een houtskeletstructuur en afgewerkt in een houtbekleding. Dat zorgt ervoor

dat ze naadloos opgaan in het landschap. Om een vlotte oplevering van het project te verzekeren, bouwde Willemen Construct een testfase in. "De eerste cluster was met 13 woningen de kleinste. Dat was een uitgelezen kans om ons plan van aanpak te testen door de woningen als proefwoning te bouwen. Na de bouw lasten we een korte stop in om samen met de bouwheer in te schatten of de woningen aan de verwachtingen voldeden. Vanuit de lessen tijdens het bouwen en de feedback van LRM konden we onze aanpak verfijnen," vervolgt Bart. Eén woning werd ook al volledig afgewerkt, opnieuw om in te schatten of ze aan de verwachtingen van de gasten zou voldoen (indeling, esthetiek, ...). De lessen en verfijningen werden vervolgens in de andere 249 woningen toegepast.

Het hart van het vakantiepark is een centraal gebouw met zwembad en horeca. Dat gebouw heeft een hybride dragende structuur uit prefab beton en hout. De gevels zijn afgewerkt in een mix van grote glasvlakken, hout, gevelsteen en vezelcement. Het zwembad biedt onder meer een golfslagbad, een wildwaterrivier en een buitenbad, aangevuld met een wellnesszone. De horeca biedt verschillende restaurantformules. Verder bouwden we op het vakantiepark nog een inkomgebouw, een dienstengebouw voor de technische dienst en de poetsploegen, enkele hoogspanningscabines en een kinderboerderij. ▶

“We benutten de eerste woningcluster als testcase om lessen te trekken en onze aanpak te optimaliseren.

Bart
Projectdirecteur

MEEDENKEN MET DE KLANT

Terwijl Willemen Construct zich bekommerde om de villa's en centrale faciliteiten was Willemen Infra druk in de weer met de aanleg van werfwegen in de andere zones of de aanleg van riolering, definitieve wegenis en nutsvoorzieningen in de zones waar de woningen voltooid waren. “We hebben alle elektriciteit, databekabeling en waterleiding voorzien. Minder gebruikelijk was dat we naast wegen ook rivieren en grachten hebben aangelegd samen met de nodige steigers voor de bewoners die met de boot naar hun villa's trekken. Ook het nieuwe groen viel in ons pakket,” beschrijft projectleider Yord.

Willemen Infra kreeg in het project de kans meerwaarde te bieden. “Zo hebben we bijvoorbeeld het rioleringsontwerp geoptimaliseerd en kostenbesparend gedacht. Daarnaast hebben we een duurzaam rioleringsnet aangelegd, opgebouwd uit buizen uit gerecycleerd pvc.” Verder blijven Yord vooral de grote getallen bij. “We plaatsen zo'n 4,4 km riolering, ongeveer 5 km voetpaden naar de huizen, circa 11 km asfaltwegen en voor de groenaanleg hebben we 1.400 bomen en zo'n 80.000 planten geplant.” Los van de opmerkelijke cijfers zaten er ook enkele niet-alledaagse aspecten in het werk van Willemen Infra. Yord denkt daarbij onder meer aan een kidspaviljoen, een mountainbike parcours, hondentoiletten en een fitness trail. Ook voor Willemen Infra was de timing de grootste uitdaging in het project. “Goed en frequent overleg met de collega's van Willemen Construct heeft er toe geleid dat we die doelstelling hebben gehaald,” besluit Yord.

VISUELE OPVOLGING

Om de planning tijdens de uitvoering te beheersen, grepen de twee Willemen-bedrijven terug naar bewezen tools als LEAN en BIM. “LEAN was noodzakelijk om alle activiteiten in de afwerking op elkaar af te stemmen, maar ook voor de coördinatie tussen de infrastructuurwerken en de bouw van de houtskelet. De LEAN-tools waren vooral zinvol om een overzicht te bewaren over wie op welk moment op het grote terrein actief was. Het inrichten van een obeyaroom waarin alle 8 fases visueel uithingen, heeft enorm geholpen,” vertelt projectdirecteur Bart.

Voor de realisatie van het centrale faciliteitgebouw zette het team ook in op BIM. “We benutten het BIM-model om met behulp van Total Station de contouren van het gebouw heel exact uit te zetten. Zo waren er geen dagelijkse interventies van de landmeter meer nodig en konden we de moeilijke gebouwwormen zonder veel extra uitzetwerk toch precies positioneren. Kortom, het BIM-model bood hier een hoge nauwkeurigheid, al mogen we niet blind zijn voor de extra werklust en het feit dat het model van bij de start up-to-date moet zijn”, besluit Patrick. ■

