

**VAN OMME & DE GROOT
PROJECTONTWIKKELAARS
EN BOUWERS IS EEN ECHT
ROTTERDAMSE ONDERNEMING,
'STRAIGHT', ZAKELIJK
EN MAATSCHAPPELIJK
BETROKKEN. ONDANKS
EEN EERBIEDWAARDIGE
HISTORIE VAN BIJNA
100 JAAR, IS HET VIZIER
ALTIJD TOEKOMSTGERICHT.**

**MARCO
DIJKSHOORN**

**GUUS
DE GROOT**

Houten lambriseringen, minzaam toekijkende oprichters aan de muur. De directiekamer aan de deftige Heemraadssingel is helemaal in stijl. ‘We zitten hier pas sinds 1946’, ontzenuwt directeur projectontwikkeling Marco Dijkshoorn het idee dat het hier allemaal is begonnen. DGA Guus de Groot (63), wiens grootvader Augustinus (roepnaam Guus) met ‘mijnheer van Omme’ het bedrijf startte in 1922, vraagt of ik er bezwaar tegen heb dat hij een sigaar opsteekt. Van Omme & De Groot komt over als degelijk, warm, persoonlijk en informeel. Van de 120 medewerkers werken er dan ook veel al decennia bij het bedrijf. Maar de ontwikkelportefeuille met zo’n twintig grotere, zeer diverse lopende projecten, laat zien dat de ontwikkelende bouwer ook graag vooroploopt. Het bedrijf wil op een innovatieve manier bijdragen aan de oplossing van de enorme woonopgave waar Nederland voor staat.

In eerste instantie bespreken we twee projecten, die de uitersten in het portfolio vertegenwoordigen: een grote binnenstedelijke ontwikkeling in de Randstad en een kleinschaliger uitbreidingsproject in het oosten des lands: Schieveste in Schiedam en De Rikker in Winterswijk.

‘Twee projecten waar we heel trots op zijn’, zegt Dijkshoorn. ‘Geografisch liggen ze heel ver uit elkaar en programmatisch zijn ze ook een wereld van verschil. Vanuit de overheid wordt tegenwoordig, al dan niet terecht, heel sterk ingezet op binnenstedelijke ontwikkeling. Maar wij kiezen juist heel bewust voor een mix in ons acquisitiebeleid.’

‘Dat doen we om het risico te spreiden, maar ook gewoon omdat we het leuk vinden’, vult De Groot aan.

DE DYNAMISCHE STEDELING Schieveste komt op een stiefmoederlijk bedeed, typisch stedelijk gebied, ingeklemd tussen station Schiedam en de A20. Op een langwerpige strook van 800 bij 100 meter waren ooit kantoren gepland, maar er zullen drieduizend nieuwbouwwoningen komen, in een hoge stedelijke dichtheid, met alle noodzakelijke voorzieningen eromheen.

‘Niemand zag wat in deze plek’, zegt De Groot. ‘En, lomp gezegd, niemand zag wat in Schiedam. Wij hebben dit gebied gevonden en bedacht dat we daar even een heel nieuw staddeel neer gaan zetten, samen met onze adviseurs van Kuiper Compagnons. De gemeente was meteen positief verrast over het marktinitiatief en heeft het goed opgepakt. Samen met onze drie partners, VolkerWessels Vastgoed, Dura Vermeer en Synchroon, hebben we een ontwikkelcombinatie gevormd.’

Het is een omgeving die om duidelijke keuzes vraagt, zegt Dijkshoorn: ‘Het sterke van dit plan is dat 75 procent van het totale woningaantal in het betaalbare segment valt, tot middeldure huur of de maximale NHG-koop prijs, ongeveer 340.000 euro. Dat is op die plek ook maatschappelijk verantwoord. We richten

‘JE MOET OP ZO’N GROOTSTEDELIJKE LOCATIE VEEL EXTRA VEEL AANDACHT BESTEDEN AAN DE BEPERKTE BUITENRUIMTE DIE JE HEBT’

ons op personeel uit sectoren als bijvoorbeeld het onderwijs, de politie, de zorg. Maar ook voor jongeren, ouderen en studenten is dit een goed plan.’

‘We hebben zelfs een nieuwe naam voor deze doelgroep bedacht: de dynamische stedeling’, zegt De Groot. ‘Daaronder verstaan we mensen die wat minder honkvast zijn, die snel van woonomgeving willen en kunnen wisselen. Een publiek dat gegeven de omstandigheden noodgedwongen meer op huur is gericht. Alleengaand, vaak jong, maar dat hoeft niet, het kunnen ook gescheiden ouders of expats zijn.’ In fase 1 zullen appartementengebouwen verrijzen, van 70 tot 100 meter hoog, totaal circa 1200 eenheden. In latere fases zal het woonmilieu “gemêleerder” worden, met meer ruimte voor gezinnen en voordeuren aan het park.

DEELMOBILITEIT Voor deze doelgroep zijn ruime voorzieningen in de plint nodig, zegt Dijkshoorn. Horeca, sport, zorg en werkplekken. Daarnaast komen er veel ontmoetingsplekken, zowel binnen als buiten. ‘En we kiezen bewust voor veel minder parkeerruimte dan gebruikelijk. Deze plek is een knooppunt van het openbaar vervoer, er gaat elke minuut wel een bus, trein, metro, tram. Dus de auto is veel minder belangrijk. Je bent binnen acht minuten in Rotterdam Centrum.’



Impressie Schieveste,
Schiedam

‘WE KIEZEN IN SCHIEVESTE BEWUST VOOR VEEL MINDER PARKEERRUIMTE DAN GEBRUIKELIJK. DEZE PLEK IS EEN KNOOPPUNT VAN HET OPENBAAR VERVOER’

‘Jongelui van nu hebben liever een dertigurige werkweek dan een auto’, weet De Groot. ‘Wij hanteren in Schieveste een parkeernorm van 0,25, terwijl hij bij bijvoorbeeld Vinex-wijken gemiddeld boven de 1,5 zat.’ Dijkshoorn: ‘In plaats daarvan zetten we ook sterk in op deelmobiliteit. Wie toch even een auto nodig heeft, kan er een pakken en betalen naar gebruik.’ Nu de gemeente het bestemmingsplan Schieveste heeft vastgesteld kan naar verwachting in september 2023 de bouw van start gaan. ‘Je moet bij zo’n grootstedelijke plan veel aandacht besteden aan de beperkte buitenruimte die je hebt’, zegt De Groot. ‘Daarom zijn we ook gaan kijken op vergelijkbare plekken hoe we op een mooie manier, met veel kwaliteit de inrichting kunnen doen.’ DELVA LA heeft zich over de landschappelijke inrichting ontfermd. Over de gehele lengte van Schieveste zal zich een groen park uitstrekken, de ‘enfilade’ genaamd. ‘Een autovrije, groene long van 800 meter lengte en variabele breedte. Met bomen, waterpartijen, sport- en speelaanleidingen en kunst, uiteraard.’ Duurzaamheid krijgt ook alle aandacht in het project, wat door de gemeente als belangrijke voorwaarde in hun kwaliteitsplan is gesteld. Al snel vallen termen als ‘klimaatadaptief’, ‘hittestressbestendig’ en ‘regenwateropvang’. De te realiseren woningen zullen vrijwel energieneutraal zijn. Door de nabijheid van Rotterdam en zijn historische karakter kan Schiedam zich sowieso in een snelgroeiende populariteit verheugen, en met Schieveste zal de ontwikkelcombinatie een belangrijke bijdrage leveren aan de groeiende woonbehoefte. Van de ruim 6.000 nieuwe woningen die Schiedam de komende tien, vijftien jaar gepland heeft, wordt de helft immers door dit plan ingevuld.

‘VANUIT DE OVERHEID WORDT
TEGENWOORDIG, AL DAN
NIET TERECHT, HEEL STERK
INGEZET OP BINNENSTEDELIJKE
ONTWIKKELING. MAAR WIJ
KIEZEN JUIST HEEL BEWUST
VOOR EEN MIX IN ONS
ACQUISITIEBELEID’



Verkevelingsplan De Rikker, Winterswijk

Dijkshoorn: ‘Dat verklaart ook dat we in 2,5 jaar in nauwe samenwerking met de gemeente Schiedam al zo ver zijn gekomen met Schieveste. Dat is heel kort vanaf initiatief tot aan de vaststelling van een bestemmingsplan, dat doen weinig steden Schiedam na.’

DE RIKKER Een heel ander soort ontwikkeling is De Rikker in Winterswijk. Een uitbreidingsproject in een nationaal landschap waar met veel zorg mee moet worden omgesprongen. ‘Een coulisselandschap met een grote cultuurhistorische waarde’, zegt Dijkshoorn. ‘We gebruiken die landschappelijke elementen natuurlijk in ons plan. Daar willen we met zorg mee omgaan. De bebouwing zal een veel kleinere dichtheid hebben dan gebruikelijk. Waar je vroeger in Vinexwijken circa 37 woningen per hectare bouwde, plannen wij slechts 200 woningen op 10 hectare. Heel gevarieerd, van rij- en twee-onder-een-kap tot vrijstaand. Allemaal grondgebonden, op één kleinschalig appartementengebouw na. Er komen ook levensloopbestendige grondgebonden woningen voor senioren.’ De Groot: ‘De prijzen liggen lager dan in het westen, hoewel ze daar ook flink stijgen. Ongeveer 80 procent is koop en 20 procent is bestemd voor middeldure huur.’ Aangezien Winterswijk van oudsher veel hoogwaardige werkgelegenheid biedt, vertoont de woningmarkt ook daar steeds meer krapte. Een jaar of vijf geleden, toen het plan werd geboren, stonden er in Winterswijk nog 600 woningen te koop, nu nog maar 24. Dijkshoorn looft het enthousiasme van wethouder Inge Klein Gunnewiek, die er met haar team hard aan werkt het woningtekort voor Winterswijkers op te lossen. De hoop van de gemeente is dat mensen uit kleinere, betaalbare woningen vanuit het centrum gaan doorstromen naar De Rikker. Ook op deze locatie zal klimaatadaptatie voortvarend worden aangepakt, belooft Dijkshoorn. ‘Met SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling hebben we een goede ontwerppartner aan onze zijde.’



GUUS DE GROOT

Waar kom je vandaan?
Kleinzoon en zoon van aannemer
Wat houdt je bezig?
Werk, maar ook wedstrijdzeilen, reizen en jagen
Aan welk project werk je?

Ben DGA dus eigenlijk alles, maar nadruk ligt op acquisitie en onderhouden netwerk en presenteren van de onderneming
Wat wil je bereiken?
Ben meer dan tevreden hoe het de laatste 40 jaar (in dienst) is gegaan en werk hard aan verzekeren van de continuïteit van de onderneming
Wat is je visie voor de toekomst?
Dubbel, de bomen groeien momenteel tot de hemel maar ben pessimistisch over de wereld (grondstofgebrek, overbevolking,

vervuiling, klimaat etc) en haar bevolking (conflicten geloof, verschil arm rijk, toenemend egoïsme)

Wat wilde je vroeger later worden?
Aannemer
Welke wijze les neem jij ter harte?
Vader: wordt nooit aannemer
Van wie heb je het meeste geleerd?
Collega's/vrienden en medewerkers
Ben jij altijd zeker van je zaak?
Naar mate je ouder (63) wordt herken je patronen en krijg je meer rust
Waar kunnen ze jou voor wakker maken?
Mooie sigaar met een oude rum
Waar ben je bang voor?
Gezondheid en wereldproblematiek
Wat/wie maakt jou boos?
Onzinverhalen en onbetrouwbaarheid

Wat/wie maakt je blij?
Vrienden en 3 Beagles (honden)
Waar moet je heel erg om lachen?
Koot en Biet, Draadstaal, Jiskefet
Waar kun je wakker van liggen?
Lig gelukkig nooit wakker
Waar ben je trots op?
Waar we met bedrijf nu staan en nog naar toe gaan
Wie is jouw held?
Zakelijk Dik Wessels
Wat is je favoriete sport?
Wedstrijdzeilen
Ben je een einzelgänger of een groepsdier?
Beiden, afhankelijk van situatie
Introvert of extravert?
Extravert
Optimist of pessimist?
Pessimist=Optimist met ervaring...
Welke eigenschap waardeert u in uw partner?
Volledige loyaliteit

Guilty pleasure?
1^e sigaar van de dag
Welk verhaal wordt altijd over jou verteld door je beste vrienden?
Moet je hun vragen
Welk jaargetijde is het fijnst?
Voorjaar als alles weer uitkomt bloeit etc. Nieuw leven
Welk vakantieland?
Cuba of Afrika
Wat zou je graag nog eens willen bezitten?
Straalvliegtuig
Waar wil je vanaf?
Gezeik om niets
Wat heb je leren
waarden in coronatijd?
Vrijheid die we hadden
Wat ga je zeker nog een keer doen?
Gewoon doorgaan

ZAKELIJKE
TERUGBLIK 2021
Welk cijfer geef je 2021: 8
Mooiste moment:
1^e feestje met personeel “na” Corona isolement
Beste zet:
Rustig blijven

Mooiste deal:
Schieveste
Grootste irritatie:
Overheid en toenemende regelgeving
Aan wie geërgerd:
Ministers en overheid
Het meest geleerd:
Iedere dag en van iedereen

PERSOONLIJKE
TERUGBLIK 2021
Welk cijfer geef je 2021: 6
Topserie Netflix:
Scandinavische krimi's
Beste boek:
Verschillende
Beste aankoop:
Green Egg barbecue
Vakantie:
Niet gehad
Leukste Diner:

Met vrienden
Afscheid:
Moeder
Kippenvel:
Van de koude verder niet
Onverslaanbaar:
Zonder strijd geen overwinning
Hartverwarmend:
Samenzijn met goede vrienden
Sportmaatje:
Doe ik niet
Zorgwekkend:
Wereldbeeld en situatie Geluk:
Vliegt rond maar moet je wel zelf vangen
Restaurant:
Het Forno Antwerpen
Afzien:
Corona isolement
Grootste ondeugd:
Roken
Meest gelachen:
Te weinig
Grootste verlies:
Overlijden moeder
Grootste irritatie:
Gehele parlement en overheid haar bemoeienis
Allergezondste:
Laat te wensen over...



MARCO DIJKSHOORN
directeur
projectontwikkeling

Waar kom je vandaan?
Opgegroeid in de “glazen stad” ’s-Gravenzande waar ik in de tomatenkassen al op jonge leeftijd leerde wat werken en vroeg opstaan inhield
Wat houd je bezig?
Werk, gezinsleven en het vinden van de juiste balans hiertussen
Aan welk project werk je?
Aan de voortgang en groei van onze omvangrijke ontwikkelportefeuille, die bestaat uit circa 3.000 nog te ontwikkelen en te bouwen woningen verdeeld over circa 20 projecten. Schieveste (Schiedam), De Rikker (Winterswijk) en Zwaluwhof (Oostvoorne) zijn een aantal pareltjes in onze portefeuille waar ik trots op ben

Wat wil je bereiken?
Met 25 jaar werkervaring ben ik nog maar net over de helft van mijn werkend leven en nog lang niet uitgeleerd. Ik heb geen concrete plannen of dromen en zie wel wat het leven mij brengt. Voorlopig kan ik vooruit met uitdagende projecten als bijvoorbeeld Schieveste
Wat is je visie voor de toekomst?
Ik zou willen zeggen positief, maar de realiteit is dat er veel complexe vraagstukken liggen die van invloed zijn op onze leefomgeving, onze gezondheid, ons werk. Dit vraag om integrale oplossingen, gevat in een veelomvattend ‘deltaplan’ met een breed maatschappelijk draagvlak. Een flinke klus voor het volgende kabinet!
Wat wilde je vroeger later worden?
Architect of kapitein op

de grote vaart. Voor de 1^e miste ik creatieve / artistieke kwaliteiten, voor de 2^e het juiste niveau in wiskunde. Een opleiding algemene bouwkunde aan de HTS lag meer voor de hand
Welke wijze les neem jij ter harte?
“Eerst goed, dan snel” en “Zonder wrijving geen glans”. Onlangs hoorde ik de uitspraak “Aandacht kost geen geld”. Deze voeg ik toe aan mijn favorieten
Van wie heb je het meeste geleerd?
Van onze DGA Guus de Groot en van mijn vader die mij heeft gemotiveerd om voor ‘de bouw’ te kiezen
Ben jij altijd zeker van je zaak?
Doorgaans wel; beter een verkeerde beslissing dan geen beslissing
Waar ben je bang voor?
Het bijna onvermijdbaar negatieve effect van de op onderdelen exorbitante prijsstijging van grondstoffen/

materialen
Wat/wie maakt jou boos?
Onrecht
Wat/wie maakt je blij?
Mijn drie jongens van 7/10/12 jaar. De onbevangenheid waarmee zij in het leven staan is mooi om te zien
Waar kun je wakker van liggen?
Ik lig zelden wakker en indien dat toch gebeurt, dan benut ik die tijd graag met een goede podcast of luisterboek
Waar ben je trots op?
Op de positieve ontwikkeling die Van Omme & De Groot op vele fronten doormaakt. Er zit veel moois aan nieuwe projecten aan te komen
Wat is je favoriete muziek?
Mijn muzieksmaak is heel breed, maar van luisteren naar progressieve rock/metal, niet bepaald een alledaags genre, krijg ik veel energie
Wat is je favoriete sport?

Behoudens wat recreatief hardlopen ben ik weinig sportief. Van sport op tv kan ik erg genieten
Ben je een einzelgänger of een groepsdier?
Elk succes komt voort uit een teamprestatie, waar ik dankbaar onderdeel van uit maak. Daarnaast kan ik ook goed op mezelf zijn en geconcentreerd werken
Introvert of extravert?
Afgemeten naar het gemiddelde in onze branche, een tikkeltje introvert
Optimist of pessimist?
Bij mij is het glas op z’n minst halfvol, dus optimist!
Welke eigenschap waardeert u in uw partner?
Durf en doorzettingsvermogen; in coronatijd de zekerheid van het onderwijs vrijwillig verlaten, op zoek naar een nieuwe uitdagingen, met succes!
Welk verhaal wordt altijd

over jou verteld door je beste vrienden?
Schuif gerust een keer aan bij onze pokeravond, dan weet je alles...
Welk jaargetijde is het fijnst?
Het voorjaar, oplopende temperaturen, alles weer in groei en bloei
Welk vakantieland?
Spanje (in de herfst)
Waar wil je vanaf?
Mijn ongeduldig, soms opvliegend karakter. Ik weet het overigens goed te verbergen
Wat heb je leren waarderen in coronatijd?

De onverminderde inzet van collega’s tijdens corona in thuiswerksituaties
Wat ga je zeker nog een keer doen?

Beginnen met een bucketlist opstellen, het leven is te kort om dingen voor je uit te schuiven

ZAKELIJKE
TERUGBLIK 2021

Welk cijfer geef je 2021:
Een aantal positieve voorbeelden daargelaten, heeft Corona de voortgang van ontwikkelprocessen weinig goeds gedaan, dus een 7,5
Mooiste moment:
De vaststelling van het bestemmingsplan Schieveste en aansluitend ondertekening Gronduitgifte-overeenkomst met gemeente Schiedam is een positief voorbeeld bij uitstek. In betrekkelijk korte tijd hebben we hier als initiatief nemende marktpartijen in samenwerking met de gemeente, veel bereikt, zodat we naar

verwachting in 2023 kunnen starten met de bouw van de eerste 1.200 appartementen, waarvan 75% in het betaalbare huur- en koopsegment
Beste zet:
De verwerving in het Rotterdamse van een aantal posities voor middellange termijn in potentiële transformatie gebieden
Grootste irritatie:
Het ‘varkens in nood’ arrest, daar gaan we als sector nog veel last van krijgen.

Leukste spontane ontmoeting:
Als ik een paar uurtjes per jaar op de Provada rondloop, verbaas ik mij immer positief over wie ik spontaan tegenkom
Het meest geleerd van:
Inspirerende projectbezoeken bij collega-ontwikkelaars en bouwers. In Rotterdam staan er meerdere van die een bezoek absoluut waard zijn
Vastgoedman van het jaar:

Ik heb waardering voor Kristiaan Capelle van MWPO. Een jong bedrijf die met durf, daadkracht en continu oog voor kwaliteit in relatief korte tijd een indrukwekkend track-record heeft weten op te bouwen, heel knap

PERSOONLIJKE
TERUGBLIK 2021
Welk cijfer geef je 2021:
Een 94.
Beste boek:
Metropolis van Ben Wilson
Beste aankoop:
De ‘transformatie’ van onze te grote garage naar tuinkamer, inclusief ‘Bastard’ bbq
Vakantie:

Zuid Spanje in de herfst, ik kan het iedereen aanbevelen
Welke film maakte indruk:
De miniserie Maid op Netflix.
Dit waargebeurd drama bevestigt eens te meer hoe goed we het hier hebben
Leukste Diner:
Met mijn vrouw bij Brutl72, de ambiance, smaakbeleving en service is onovertroffen!
Inspirerend Boek:
Een beloofd land van Barack Obama
Kippenvel:
Bij diverse sportieve topprestaties (olympische spelen, wielrennen, FI)
Zorgwekkend:
De versplintering in de politiek, zowel op nationaal als lokaal niveau
Held van 2021:
Iedereen die zich bezig houdt met de coronazorg en -beleid. Zorgpersoneel maar ook betrokken kabinetsleden. Veel bekritiseerd, maar ga er maar aan staan!
Restaurant:
Bavette (Maasland)
Grootste verlies:
Gelukkig heb ik alles en iedereen nog om mij heen
Grootste irritatie:
Het voortdurend falend optreden van de overheid, vooral in de kinderopvang toeslagenaffaire, een ongekend drama voor betrokkenen!
Allergezondste:
Al 1,5 jaar plezier van mijn intermitterend fasting dieet. Kan ik eenieder aanbevelen!



Het Verborgen Geheim, Heijplaat

MINDER BEZWAAR En dan gaat het al snel over andere projecten: zoals Het Verborgen Geheim op Heijplaat in Rotterdam, waarvan de laatste fase is ingegaan. Een vervuilde industriële havenlocatie is omgetoverd tot een populaire wijk met 170 ‘nul op de meter’-woningen. Of Westeinderhage, 275 woningen in Kudelstaart, vlakbij Aalsmeer en 71 woningen in Oostvoorne. Projecten die worden omarmd door de omgeving. Dijkshoorn: ‘We organiseren bij dit soort inbreidingslocaties altijd intensieve participatietrajecten met de omwonenden. Met de juiste aandacht en oog voor oplossingen ervaar je dat mensen genegen zijn om over hun aanvankelijke bezwaren heen te stappen. Ook omdat ze graag zien dat hun kinderen in een goede woning terecht komen.’ Grappend: ‘Van NIMBY wordt het steeds meer YIMBY: Yes In My Backyard!’ Het zijn nu goede tijden voor bouwers en projectontwikkelaars, maar het kan ook zo weer omslaan, beseft De Groot. Ondernemen brengt nu eenmaal altijd risico met zich mee. ‘Natuurlijk lig ik er weleens wakker van of we al die woningen wel zullen blijven verkopen’, zegt de DGA. ‘Maar ook weer niet zo lang, want wij hebben geen bankfinanciering nodig. We zijn een heel krachtig, vermogende onderneming, met een van de beste ratio’s van Nederland.’ Hoe lang denkt hij zelf eigenlijk nog door te gaan? Hij glimlacht. ‘Mijn vrouw zegt altijd: dat vraag je aan Mick Jagger toch ook niet?’

Vanomme-degroot.nl