

ONTWIKKELAAR RO GROEP ZET DE MENS VOOROP

RO GROEP uit Maastricht staat voor advies, ontwikkeling en realisatie van vastgoed en richt zich inmiddels vooral op gebiedsontwikkeling en herontwikkeling. Bouwen gaat niet over muren, maar over wat er tussen die muren gebeurt, is de vaste overtuiging van het bedrijf. Van een meer traditionele ontwikkelaar hebben we de verschuiving gemaakt naar het maken van ruimte voor mensen, zeggen **GIULIA LANA**, CONCEPTONTWIKKELAAR, en **BART BOIJENS**, ONTWIKKELAAR. Beiden werken met veel plezier en passie aan de herontwikkeling van het Landbouwbelang-terrein: van industriegebied naar culturele hotspot met nu al spraakmakende woontorens.

Een rode draad in de aanpak van RO groep is de sterke betrokkenheid bij de omgeving én bij de mensen. Bart Boijens: 'We hebben een scherp oog voor de specifieke omstandigheden en kwaliteiten van een locatie, echt een gevoel van de plek en welke doelgroepen daar goed bij passen.' RO groep bestaat inmiddels ruim 30 jaar en blijft zich vernieuwen. Van gedelegeerd ontwikkelaar voor beleggers is het bedrijf zelf gaan ontwikkelen toen na de financiële crisis veel partijen de regio verlieten. RO groep greep de kans aan om de ontwikkellocaties te verwerven. Bart: 'Dan sta je er ineens zelf voor. Zo kreeg de creativiteit steeds meer de overhand in het bedrijf. We hebben echt onderscheidend vermogen ontwikkeld: we zijn sterk in huisvesting en gebiedsontwikkeling.' Zo ontstond heel vanzelfsprekend een nieuw merkverhaal, en werden ook website en logo daarop afgestemd. De kern, zegt Giulia Lana, is de verbinding. 'Wij zijn echte verbinders, we weten de goede ideeën en de juiste mensen bij elkaar te krijgen voor het beste eindresultaat.'

AMBITIE TONEN

Bijzonder is dat zowel Bart als Giulia na een stage tijdens de opleiding bij RO groep zijn blijven 'hangen'. Giulia is al zes jaar en Bart is inmiddels al 18 jaar werkzaam bij de ontwikkelaar. En zij zijn niet de enigen, bijna een vierde van de medewerkers is ooit begonnen als stagiair. Dat laat zien hoeveel vertrouwen RO groep heeft en geeft aan de mensen, zegt Bart. 'Je krijgt de kans om alle stappen te doorlopen, van

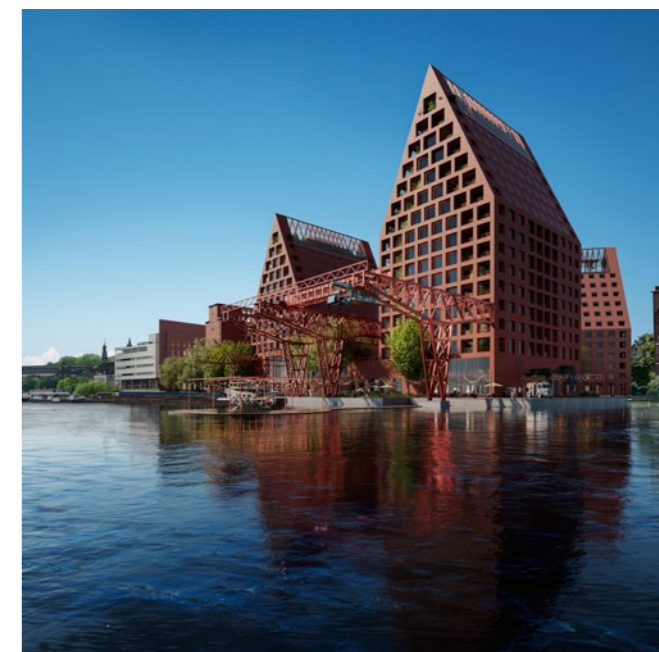
onderzoek tot projectmanagement en ontwikkelaar. Je krijgt hier alle ruimte om jezelf te ontwikkelen. Maar, je moet het wel actief oppakken, je ambitie tonen.' Inmiddels zijn beiden vooral betrokken bij de conceptfase van projecten. Giulia: 'Ik heb van alle takken het nodige meegekregen, ik ben ook echt een generalist. Conceptontwikkeling vind ik echt het leukste om te doen, het heeft een heel creatieve kant. Je inventariseert de locatie, focust op doelgroepen, bedenkt wat er allemaal mogelijk is op een plek.'

RAUWE SFEER

De grote nieuwe gebiedstransformatie van het Landbouwbelang-terrein is dan ook een mooie uitdaging voor beide collega's. Het Landbouwbelang, met voormalige graanoverslag ligt in een industriële zone langs de Maas, grenzend aan de binnenstad. In het gebied van 30.000 m² komt een mix van wonen, horeca, kantoren en kunstonderwijs en is momenteel bekend als culturele vrijplaats. De tender van de gemeente kende nauwelijks randvoorwaarden. Dat was echt super, zegt Giulia, 'Zo konden we in het consortium met onze Belgische partners Vestio en Group Machiels zelf nadenken over wat we belangrijk vinden in het gebied.' De rauwe sfeer, met de kranen op de kade, is een kwaliteit die zoveel mogelijk behouden zal blijven. De kade en het water zijn aanknopingspunten voor verblijf en routing in de nieuwe bestemming van het gebied. Ook de typisch industriële jaren '30-bouw van het Landbouwbelang zelf, blijft behouden. 'Meer



'DE ICONISCHE
TORENS
ZIJN NU AL
SPRAAKMAKEND
IN DE MAASSTAD'





‘WE WETEN DE JUISTE IDEEEN EN DE JUISTE MENSEN BIJ ELKAAR TE BRENGEN VOOR HET BESTE EINDRESULTAAT’

GIULIA LANA

Conceptontwikkelaar RO groep

VOORAL BEZIG MET:

Conceptontwikkeling en interne en externe communicatie

OVER TIEN JAAR:

Ziet de skyline van Maastricht er nog indrukwekkender uit

LEUKSTE COLLEGA:

Bart, met wie ik een ‘corner office’ deel en die altijd openstaat voor openhartige en eerlijke ruggespraak wat leidt tot de beste - en haalbare - concepten

BUITEN DE DEUR NAAR:

Via een mooie wandeling door Wyck, waar ons kantoor ligt, via de binnenstad naar A La Paco, de lekkerste *bocadillos* van Maastricht halen voor de lunch

BELANGRIJKSTE PERSOON/ PERSONEN:

Jan Gehl, die mij geïnspireerd heeft de stad op ooghoogte te bekijken

VRIJE TIJD:

Wandelen of hardlopen door de achtertuin van Maastricht: het

heuvelland of de St. Pietersberg

DE BELANGRIJKSTE LES WAS:

Neem de ruimte die je krijgt

MOOIESTE MOMENT:

Het presenteren van mijn eerste conceptontwikkeling aan de jury van de tender voor Landbouwbelang

BESTE ZAKENBOEK:

Nice girls don't get the corner office van Lois P. Frankel

VASTGOEDMAN VAN HET JAAR:

Onze directeur Piet Joosten, die vol overtuiging risico's durft te nemen en vertrouwen heeft in iedereen binnen de organisatie

VASTGOEDVROUW VAN HET JAAR:

Judith Rossen, een ambitieuze conceptontwikkelaar die vertrouwt in haar eigen buitengewone ideeën en die tot uitwerking brengt binnen haar eigen onderneming WoonScope

WAT IS JE PLAN VOOR 2024:

Meer sterke concepten bedenken waarin het gaat om de mensen die die plek gaan bezielen. En een masterclass leiderschap volgen



WAT GA JE ANDERS DOEN DAN IN 2024:

Geen afspraken meer plannen na een lunch met Belgische partners

dan de helft van wat er nu staat blijft gehandhaafd in ons nieuwe plan’, zegt Bart. Een van de hallen wordt publiekelijk toegankelijk als doorgang. Maar ook het huidige gebruik van de plek, door de culturele onderstroom van Maastricht, krijgt betekenis in de nieuwe situatie, hoewel ook het nodige zal veranderen. Giulia: ‘Als omgevingsmaker weet je dat plekken en gebieden altijd in transitie zijn. In de geest van wat er nu is maken we een concept dat daar eer aan doet. Zo hebben we bewust besloten om geen hotel langs het water te maken, omdat je dan de culturele sfeer helemaal weghaalt. In het nieuwe plan komt er onder meer een theatercafé.’

MATCH

Een passende match is gevonden met de Zuyd Hogeschool, die een locatie zocht voor haar toneelacademie en conservatorium. Oorspronkelijk wilden ze nieuwbouw. Giulia: ‘Wij hebben de stoute schoenen aangetrokken en gevraagd of ze het niet met het Landbouwbelang-gebouw wilden proberen. Ze vonden het gebied mooi en zagen meerwaarde in de kruisbestuiving met de zittende culturele spelers. Uiteindelijk hebben de locatie de kwaliteit en de sfeer van het gebouw de doorslag gegeven. Wij zijn heel erg blij met de culturele en educatieve invulling op deze plek.’ Bart: ‘We gaan een nieuwe fase in met de plek, maar de ziel blijft behouden, we gaan de historie niet uitwissen. Mooi is ook dat we de passage en het podium heel transparant maken waardoor de cultuur in het gebied heel zichtbaar is.’

UIT DE COMFORTZONE

Het gebied waar ooit een klooster met de grootste gotische kerk van Maastricht stond, moest uiteraard ook eer worden gedaan met een toparchitect voor de nieuwbouw van de appartementen. Die is gevonden in de Spaanse ster-architect Emilio Tuñón Alvarez van Tuñón Y Albornoz Arquitectos. De iconische torens die hij ontwierp zijn nu al spraakmakend in de Maasstad. Bart: ‘De architect heeft een heel gevat ontwerp gemaakt met de traditionele architectuur van de stad als inspiratie, maar dan in een modern jasje. Met veel respect voor het bestaande is hij buiten de comfortzone van de stad gestapt.’ De spitse torens die ogen als zadeldaken komen heel veel voor in de Maaslandse bouwstijl’, vult Giulia aan. ‘Hij heeft gezocht naar continuïteit in combinatie met discontinuïteit, laten zien dat er ook iets nieuws is toegevoegd.’ De woningen variëren van studentenwoningen tot de meest luxe appartementen van Maastricht, wat zeker bijzonder is in combinatie met de campus van de Hogeschool. Dat hoeft helemaal niet te bijten, stelt Bart. ‘Elke doelgroep wordt bediend met een passend product maar de verbindende factor is de architectuur en het culturele aanbod in een industriële omgeving.’ Giulia: ‘We hebben er bewust voor gekozen met de Hogeschool om hier studentenhuusvesting neer te zetten, om juist een goede mix neer te zetten en daarmee een nieuwe betekenis aan de plek te kunnen geven.’



‘ELKE DOELGROEP WORDT BEDIEND MET EEN PASSESND PRODUCT MET ALS VERBINDENDE FACTOR DE ARCHITECTUUR EN DE INDUSTRIËLE OMGEVING’

BART BOIJENS

Projectontwikkelaar RO groep

VOORAL BEZIG MET:

Het bedenken hoe we de gebouwde omgeving een stukje prettiger, mooier en duurzamer kunnen maken

MOOIESTE MOMENT:

Winnen van de tender Landerbouwbelang

HET MEEST GELEERD VAN:

De wijze waarop architect Emilio Tunon zijn presentatie vormgaf rondom de persoonlijke interesses van de toevoorders tijdens de eindpresentatie voor Landbouwbelang

MOOIESTE DEAL:

Tot overeenstemming komen met de aannemer en overige stakeholders over de bouw van betaalbare huurappartementen en 81 koopappartementen Jardin Monet in Maastricht. Ik ben trots dat we het samen voor elkaar hebben gekregen om in tijden van hoge bouwkosten zulke kwalitatieve producten in de markt te zetten

WAT IS JE PLAN VOOR 2024:

Landbouwbelang samen met gebruikers, ontwerpers en adviseurs verder uitwerken tot een vergunningsgereed ontwerp