

MET HERONTWIKKELING VEILINGTERREIN SCHRIJFT JPO GESCHIEDENIS IN VENLO

Ontwikkelen? Mooi, maar voor **JPO** niet de essentie en geen doel op zich. De VolkerWessels-onderneming profileert en manifesteert zich de laatste jaren nadrukkelijk als een projectontwikkelaar die 'ruimte voor geluk' wil creëren en 'voor de lange termijn het verschil wil maken in een stad of regio'. Wie dat enigszins hoogdravend en abstract vindt klinken, wordt door directeur **Gard Stals** en ontwikkelingsmanager **Bas Rijken** meegenomen naar het Veilingterrein in Venlo. Daar voegt JPO namelijk op unieke en baanbrekende wijze de daad bij het woord.

Met een nieuwe directie die behalve door Gard Stals ook wordt gevormd door Nadja van Es, heeft JPO het roer de afgelopen jaren flink omgegooid. De realisatie van nieuw vastgoed is door die transformatie geen doel op zich meer, maar vloeit voort uit de intrinsieke motivatie om 'iets na te laten wat er toe doet en iets toe te voegen wat er nog niet is'. 'Samen met de mensen om ons heen creëren we plekken waar geluk de volle ruimte krijgt,' wordt de nieuwe JPO-missie op de eigen site omschreven. 'Gezond leven is daarbij het vertrek- en eindpunt bij alles wat we doen.'

GEEN LOZE WOORDEN

Na jaren als assetmanager bij achtereenvolgens Stienstra en Wonen Limburg te hebben gewerkt, spraken die woorden Bas Rijken bijzonder aan. Het kostte Stals daarom weinig moeite om hem in 2020 over te halen om als ontwikkelingsmanager voor JPO te gaan werken, waarna Rijken meteen met zijn neus in de boter viel. 'Niet alleen economisch maar ook

maatschappelijk rendement genereren, mensen verbinden en verwonderen, samen durven dromen... Het zijn mooie maar ook grote woorden, maar bij JPO kwam ik er direct achter dat het geen loze woorden zijn. Als ontwikkelingsmanager kreeg ik alle vrijheid om ze bij het Veilingterrein in Venlo in de praktijk te brengen.'

KRACHTEN BUNDELEN

Volgens Stals is JPO al sinds 1992 eigenaar van het zeven hectare grote gebied. 'Terwijl de verhuur van de aanwezige bedrijfsgebouwen inkomsten genereerden, werden jarenlang grootse nieuwbouwplannen gesmeed, vanuit het oogpunt van een traditionele ontwikkelaar, door 'het stapelen van stenen'.



Gard Stals en Bas Rijken

Geheel in de lijn van de transformatie en de nieuwe filosofie van JPO zijn we heel anders naar het gebied en de omgeving gaan kijken en op zoek gegaan naar de basis voor een breedgedragen fundament.'

Letterlijk, voegt Rijken er aan toe: JPO ging in 2020 de boer op, door zichzelf als het ware uit te nodigen bij de organisaties in de directe omgeving van het Veilingterrein. 'Naast het VieCuri Medisch Centrum zijn dat de onderwijsinstellingen Fontys Hogeschool en Gilde Opleidingen. 'Wat zijn jullie dromen als jullie helemaal opnieuw mogen beginnen?' hebben we ze gevraagd. 'Als we de krachten bundelen en gezamenlijk over zichtbare en onzichtbare grenzen heen durven te kijken, welke

ideaalbeelden op het gebied van zorgen, leren, werken en wonen kunnen we dan samen werkelijkheid maken?'

POSITIEVE GEZONDHEID EN LEEFSTIJL

Met JPO als katalysator leidden die vragen volgens Stals tot een kettingreactie. 'Met het voormalige Veilingterrein als verbindende schakel, zagen VieCuri, Fontys en Gilde plotseling een duurzame toekomst voor zichzelf weggelegd op hun huidige locaties. Van losstaande projecten naar een gezamenlijke programma aanpak. Dat resulteerde in 2022 in een gezamenlijk ambitiedocument, dat we hebben aangeboden aan de gemeente die zeer aangenaam verrast was.' De grote kracht van het ambitiedocument is volgens Rijken

dat alle betrokken partijen daadwerkelijk over 'grenzen heen hebben durven kijken' om, met JPO als aanjager, samen grote maatschappelijke opgaves beet te pakken. 'Denk aan grote demografische uitdagingen, een meer dan gemiddelde ongezonde leefstijl, chronische (welvaarts-)ziekten, een toenemende zorgvraag en het tekort aan gekwalificeerde arbeidskrachten.'

Alle losstaande plannen hebben plaatsgemaakt voor één integraal masterplan, met 'positieve gezondheid en leefstijl' als leidmotief. Stals: 'VieCuri, Fontys en Gilde kunnen in hun eigen tempo naar de gezamenlijk geformuleerde stip op de horizon toewerken, in de wetenschap dat ze daarbij worden ondersteund door de herontwikkeling van het Veilingsterrein. Dat moet als een soort vliegwiel uitgroeien tot een hippe stadswijk met veel groen en water, die ruimte voor rust én dynamiek biedt en het antwoord vormt op die maatschappelijke uitdagingen.'

ZOET EN ZUUR DELEN

Het ambitiesdocument resulteerde binnen een jaar in een stedenbouwkundig plan en een ruimtelijk programma, dat vlak voor de zomer van 2023 door het College van Burgemeester en Wethouders werd goedgekeurd. 'In grote lijnen staat daardoor vast hoe het gebied eruit komt te zien en kunnen we

vaart gaan maken,' stelt Stals monter vast. 'Op weg naar de vaststelling van het bestemmingsplan en de start van de bouw van het eerste gebouw, hopelijk ergens in 2025, is het essentieel dat alle betrokken partijen intrinsiek gemotiveerd zijn en blijven om er samen het beste van te maken. Heel belangrijk zijn in dat verband ook transparantie, het lef om je kwetsbaar op te stellen, de bereidheid om het zoet en het zuur te delen en het besef dat de reis net zo belangrijk is als de bestemming.'

INNOVATIEPROGRAMMA

Wat de gebiedsontwikkeling volgens de JPO-directeur misschien wel het meest bijzonder maakt, is het innovatieprogramma 'Positive living' dat separaat werd opgetuigd en dat ook een grote stempel drukte op het stedenbouwkundig plan en het ruimtelijk programma. 'Uitgangspunt was: hoe kunnen we van het Veilingsterrein een soort 'living lab' maken waar kennis en kunde van partners op het gebied van gezondheid, wonen, onderwijs en bedrijfsleven wordt gebundeld om vernieuwingen op het snijvlak van positieve gezondheid en leefstijl te realiseren? Daartoe hebben we een groot aantal organisaties benaderd en letterlijk bij elkaar aan tafel gezet. Een multihelix samenwerking met het doel om de gezondheid en leefstijl van mensen te bevorderen met behulp van grensverleggende projecten en innovaties.'



'WAT NU NOG EEN GROTE VERSTEENDE VLAKTE IS, MOET UITGROEIEN TOT EEN NIEUWE, ICONISCHE ENTREE VAN DE BINNENSTAD VAN VENLO'



Veilingsterrein Groene hart



'GEZOND LEVEN IS HET VERTREK- EN EINDPUNT BIJ ALLES WAT JPO DOET'

GARD STALS

Directeur JPO (ontwikkelaar) en Jongen (aannemer), beide onderdeel van VolkerWessels

VOORAL BEZIG MET:

De zoektocht naar een balans tussen maatschappelijk en economisch rendement. Voor de lange termijn betekenisvol werk willen leveren.

WIL BEREIKEN:

Een bijdrage leveren aan de toekomstbestendige transformatie van de vastgoedwereld. Waarbij een breedgedragen concept als fundament dient voor een gebiedsontwikkeling en partijen echt durven kiezen voor een

duurzame samenwerking.

HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:

Het moment waar het even niet over het project gaat maar over de mens. Het moment dat iemand deelt waar hij trots op is, energie van krijgt of juist even de kwetsbare kant laat zien. Luisteren ... een kleine, maar waardevolle investering in het menselijk kapitaal.

ZORGEN VOOR/OVER:

De hoeveelheid mensen die 'werk' als een noodzakelijk kwaad zien. Waar de passie, trots en betrokkenheid ontbreekt. Hoe mooi is het om werk te doen waar je energie van krijgt, waardoor je in je kracht

staat en daardoor werkgeluk ervaart.

NIET VERGETEN:

Om af en toe stil te staan en even om te kijken. Om in te zien welke stappen je hebt gezet op persoonlijk en zakelijk vlak. De ontwikkeling van jezelf als mens.

VERANDEREN:

Verandering hoeft ik (gelukkig) niet bij mezelf na te jagen. Ik vind het tof om mezelf en collega's continue in beweging te houden. De wereld om ons heen te ontdekken, om nieuwsgierig te zijn, uitdagingen aan te gaan en grenzen op te zoeken.

DURVEN:

Jezelf open te stellen, op momenten kwetsbaar te zijn, maar wel je positie en ruimte innemen. Durven voor jezelf op te komen.

GOEDE VOORNEMENS:

Om beter voor mezelf te zorgen. In drukke en onrustige tijden kies ik vaak voor de ander, waarbij ik mezelf af en toe uit het oog verlies. Iets met een patroon dat ik moet doorbreken. Ik herken de situaties gelukkig al, dus een begin is gemaakt.

NOOIT MEER DOEN:

Een constructief conflict uit de weg gaan, zoals Patrick Lencioni stelt als één van de frustraties van teamwork. Wanneer dat op een menselijke en respectvolle manier gebeurt creëer je een basis voor een gezonde werkcultuur.

VRIJE TIJD:

In de vrije tijd probeer ik balans te zoeken tussen tijd voor de kinderen en tijd voor mezelf. Ik ben zelf graag buiten en op momenten alleen. Een stuk wandelen of hardlopen. Ik kan daarnaast echt genieten van kunst in de breedste zin des woords. Fotografie, muziek, cabaret, dans, architectuur en uiteraard de 'culinaire kunst'.

DE BELANGRIJKSTE LES WAS:

Blijf dichtbij jezelf, blijf dichtbij je koers, ondanks welke krachten dan ook. Door, naar een gedicht van 'Dag Hammarskjöld', die ene weg te volgen. Met de wil

om aan het einde van die weg milder en wijzer te zijn dan aan het begin.

MOOIESTE MOMENT:

We zijn enkele jaren geleden gestart met de transformatie van JPO, het ontwikkelbedrijf, waarna we dit jaar een begin hebben gemaakt met de transformatie van Jongen, het bouwbedrijf. Mijn mooiste en meest intense moment in 2023 komt daar vandaan. Dat al op de eerste 'coachingsdag' van het kernteam mijn collega's zich één voor één kwetsbaar durfden op te stellen en wisten te verbinden. Gehoopt, maar niet zó snel verwacht. De start van een mooie reis.

HET MEEST GELEERD VAN:

Mensen met passie kunnen je inspireren, maar je leert het meeste van jezelf, door het te doen. Durf en lef te tonen. 'Fall forward' zoals Denzil Washington het ooit verwoordde in een motivation speech.

BESTE BOEK:

Ik heb niet de rust om een boek te lezen, maar wel om plaatjes te kijken. Het laatste boek dat ik kocht is van Piet Oudolf, 'Aan het werk'. Als inspiratie voor mijn eigen (natuurlijke) tuin.

GELUK:

Ik heb enkele verdrietige en liefdevolle momenten met mijn kinderen mogen beleven in 2023. Na een onverwachte breuk in mijn relatie met hun moeder is de band met hen nog hechter geworden. Collateral beauty.

VAKANTIE:

Een vijfdaagse vakantie naar Denemarken in mijn eentje. Genoten van goede restaurants, overweldigende natuur, beeldschone architectuur en van gewoon even alleen zijn.

BESTE SONG:

Pfff, erg lastig. Brede muzieksmaak heb ik. Kan erg meegesleept worden door techno, in mijn eigen wereld geraken door filmmuziek, maar ook intens geraakt worden door nummers zoals 'Promise' van Ben Howard.

‘SLECHTS ZO’N DERTIG PROCENT VAN HET PLANGEBIED WORDT BEBOUWD, DE REST WORDT OPENBARE RUIMTE MET WATER EN GROEN’

INSPIREREND:

De eerste persoon die me te binnen schiet is mijn oma. Ze stond ontzettend positief in het leven, was zeer veerkrachtig, energierijk, ietwat ondeugend en durfde zichzelf te zijn.

GROOTSTE ONDEUGD:

Een redelijke waslijst ben ik bang. Heerlijk om af en toe met vrienden het ‘kind in je’ los te laten. Ach ja, dan voel ik me even geen 43 meer.

ALLERGEZONDSTE:

... Door naar de volgende vraag ...

WAT IS JE GROOTSTE UITDAGING:

Ik geloof in de duurzame samenwerking. Die uitgaat van de lange termijn. Zoet en zuur durven combineren. Iedere volgende keer beter te willen presteren; op de harde én softe kant. De vraag is hoeveel partijen in deze ‘perfect storm’ niet alsnog kiezen voor zichzelf, voor de korte termijn. Met Veilingterrein Venlo bewijzen we dat het anders kan. Maar krijgen we elders ook deze kans?

WAAR VERHEUG JE JE OP:

Na een turbulent jaar weer meer rust en ‘ruimte voor geluk’.

BAS RIJKEN

Ontwikkelingsmanager JPO

VOORAL BEZIG MET:

De gebieds- en conceptontwikkeling van het voormalige Veilingterrein.

WIL BEREIKEN:

Duurzaam fluitend naar het werk gaan door maatschappelijke en economische waarde toe te voegen.

HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:

Die frisse start. Ik ben altijd vroeg uit de veren om eerst met onze hond een stuk te wandelen, enkele fysieke- of ademhalingsoefeningen te doen om vervolgens koud af te douchen. Na een autorit met mijn favoriete playlist start ik bomvol energie de nieuwe dag.

ZORGEN VOOR/OVER:

De mentale- en fysieke gezondheid van de nieuwe generaties. De wachtlijsten van jongeren bij GGZ instellingen lopen alsnog op en obesitas is ook niet meer weg te denken onder jongeren. Hoe kunnen we die patronen doorbreken? Hoe ziet de wereld en maatschappij van deze generatie er straks uit als wij daar nu te weinig aan doen?

NIET VERGETEN:

Een dag niet gelachen is een dag niet geleefd! Cliché, maar wel de absolute waarheid. Vorig jaar hebben wij helaas afscheid moeten nemen van mijn schoonvader die lang met zijn gezondheid heeft gesukkeld. Ondanks alle beperkingen die de gezondheid met zich meebracht heeft hij van alle dagen genoten,

door iedere dag te lachen en te genieten van de momenten van geluk, want die zijn er: iedere dag en overal!
VERANDEREN: Jazeker! De wereld om ons heen verandert continue. Als je dan blijft doen wat je altijd hebt gedaan dan raak je steeds verderop. Het hebben van een adaptief vermogen vind ik een belangrijke eigenschap ook in het ontwikkelen van gebieden en projecten.

DURVEN: Fouten te maken. Thomas Edison heeft ook niet in 1x de gloeilamp uitgevonden. Hij heeft misschien wel 99 prototypes (fouten) nodig gehad om bij de 100^e keer de gloeilamp uit te vinden.

GOEDE VOORNEMENS: Blijven ontwikkelen met evenveel ‘ziel’ maar met nog wat meer ‘zakelijkheid’.

NOOIT MEER DOEN: Proberen alles zelf op te lossen.

Dit kost zoveel extra tijd en energie en de vraag is of het resultaat beter is. Met de juiste mensen om je heen bereik je veel meer in een korte tijd en met een hogere kwaliteit.

VRIJE TIJD: Heerlijk! Even vertragen om te kunnen versnellen. Sporten, gezellige momenten met mijn gezin, vrienden en familie. Langs het voetbalveld staan bij mijn zoon of heerlijk eten samen met mijn vrouw. Of een onbezorgd avondje uit met vrienden.

DE BELANGRIJKSTE LES WAS: Jezelf kwetsbaar durven op te stellen. Ik heb zelf mogen ondervinden dat je, doordat je het lef hebt om een stukje van jezelf te laten zien, het ook de mogelijkheid opent voor de ander om dit te doen. Hierdoor ontstaan vaak mooie en inspirerende gesprekken met sterkere verbindingen.



MOOIESTE MOMENT:

De trots die ik voelde toen in de zomer het stedenbouwkundig plan en het ruimtelijke programma voor het Veilingterrein werd vastgesteld. Ruim 3 jaar werk je samen met een gedreven projectteam, de gemeente, gebiedspartners en vele andere partijen aan die gezamenlijk droom. Met het vaststellen voel je dat die droom weer een stap dichterbij komt.

HET MEEST GELEERD VAN:

Wij hebben met alle collega’s van JPO een middag meegewerkt in Zorgcentrum Catusiumhof in Heel. Een kleinschalige zorglocatie. Een dag vol mooie momenten met bijzondere en unieke mensen. Het leerde mij nog meer het werk van onze ‘zorg-helden’ te waarderen en tegelijk dat het huidige zorgsysteem en -landschap piept en kraakt. Dit moet echt anders.

BESTE BOEK:

De Camino van Anya Niewierra. Een gruwel verhaal over de Balkan-oorlog en tegelijkertijd een prachtig verhaal dat boeiend blijft tot het einde. Met een mooi Limburgs tintje.

VAKANTIE:

Met een camper door Noorwegen trekken. De ene dag word je wakker aan een fjord, de andere dag eet je je lunch aan een idyllisch meertje om vervolgens een dag later te barbecueën in het bos of eet je een hapje in een grote stad. Wat een fantastisch land.

BESTE SONG?:

The One - Santi & Tuğçe, onze Noorwegen anthem. Heerlijk wegdromen.

INSPIREREND:

De 4x400m estafette van de Nederlandse vrouwen op de WK met een hoofdrol voor Femke Bol. In de mixed relay-race ging ze nog vlak voor de finish onderuit en hier versloeg ze nu vanuit bijna verloren positie alle concurrenten vlak voor de finish. Wat een weerbaarheid en unieke (team)prestatie.

GELUK:

Heel simpel; als ongeluk in een klein hoekje zit, dan zit geluk dus overal, je moet het alleen (willen) zien. Geluk gaat niet over grote zaken. Het zit hem juist in die kleine dingen, een glimlach, een aanraking of een compliment.

GROOTSTE ONDEUGD:

Chips en nootjes. Daar kan ik gewoon echt niet vanaf blijven zelfs niet als ik pas heb gegeten. Het lijkt wel of ik daar een extra maag voor heb.

ALLERGEZONDSTE:

Misschien wel intermitterend living? Momenteel lees ik het boek Intermittent Living. Dit gaat over het op een nieuwe manier activeren van je immuunsysteem door lichte stressprikkels in je lichaam. Onze welvarende leefstijl heeft ons immuunsysteem lui gemaakt waardoor wij ziekte en virussen niet goed meer zelf kunnen bestrijden. Door af en toe je lichaam aan gezonde stress bloot te stellen door bijvoorbeeld kortstondig te vasten, ademhalingsoefening -en of hitte- of koudetherapie train je je immuunsysteem om sterker te worden.

WAT IS JE GROOTSTE UITDAGING:

De ontwikkeling van het Veilingterrein naar de volgende fase te brengen met in het bijzonder het innovatieprogramma ‘Positive Living’. Hiermee creëren wij een broedplaats voor het realiseren van positieve en gezonde leefomgevingen: een nieuw stukje betere wereld van morgen.
WAAR VERHEUG JE JE OP: Op een nieuw jaar met nieuwe kansen, belevenissen, nieuwe ontmoetingen, mooie momenten maar ook minder mooie momenten wat je weerbaarder maakt. Een nieuw jaar dat ik ga aanpakken met een onbevengden blik.

GROEN EN GEZOND

Die aanpak leverde een schat aan innovatieve ideeën op, die al zijn geland of nog zullen landen in en op het voormalige Veilingterrein. ‘Zonder het innovatieprogramma zouden het stedenbouwkundig plan en het ruimtelijk programma er heel anders hebben uitgezien,’ verzekert Rijken. ‘Het begint ermee dat slechts zo’n dertig procent van het plangebied wordt bebouwd. De rest wordt openbare ruimte met water en groen, als onderdeel van de groene en gezonde leefomgeving waarmee we de Maas en heidegebied Jaomerdal op organische wijze met elkaar gaan verbinden. Met een gezonde levenswijze als doel, zullen mensen straks overal in het gebied worden uitgenodigd en gestimuleerd om te bewegen en te ontspannen.’

NIEUWE, ICONISCHE ENTREE

Parkeren krijgt een plek in de parkeer- en mobiliteitshubs die een grote bijdrage leveren aan de autoluwheid van het gebied. Wat nu nog een grote versteende vlakte is moet, mede dankzij de nabijheid van de A73 en de N271 die er dwars doorheen loopt, uitgroeien tot een nieuwe, iconische entree van de binnenstad. Rijken: ‘Met name in de plinten van de woongebouwen komt ruimte voor 42.500 m² aan fieldlabs en commerciële functies en functies op het gebied van ‘positieve gezondheid’, ‘leren en innoveren’, ‘werken en ondernemen’ en ‘bewegen, ontspannen en verzorgen’. Naast de 690 reguliere woningen in de categorieën sociale huur (minimaal 30 procent), midden huur/koop (25 procent) en vrije sector (45 procent), bevat het op verbinding en inclusiviteit gerichte woonprogramma ook 180 woonunits voor studenten en medisch personeel in opleiding en minimaal 5.000 m² aan woon/zorgcombinaties voor speciale doelgroepen.’

SAMEN DURVEN DROMEN

Schrijft JPO geschiedenis met de herontwikkeling van het Veilingterrein in Venlo? Stals aarzelt even, omdat het grote woorden zijn. ‘Ja, ik durf te stellen dat we geschiedenis schrijven. Niet alleen in Venlo, maar in heel Limburg en misschien zelfs ver daar buiten. Omdat we hier de droom verwezenlijken van een groot aantal partners op het vlak van wonen en zorg. Omdat we een complexe opgave weten te versnellen door aan de voorkant de duurzame samenwerking op te zoeken, met gebiedspartners en met potentiële eindgebruikers. Maar bovenal omdat we bij Veilingterrein Venlo allemaal willen laten zien hoe de wereld eruit zou komen te zien wanneer je ‘helemaal opnieuw’ zou mogen beginnen. Hoe we willen wonen, werken en leren. Hoe we willen leven. Een plek waar bewoners, bedrijven en scholen samen een gezond en innovatief leefgebied creëren. Met het glas halfvol en een onbevengden blik.’