

A man with glasses, wearing a dark suit, white shirt, and pink tie, stands on a modern glass and steel staircase. He is smiling and looking towards the camera. The staircase is made of dark metal railings and glass panels, set against a bright, overcast sky. The background shows a modern building with large windows.

Hans van Veggel - directievoorzitter Multi Corporation

# De conceptontwikkelaar: “Een gebouw is een gevolg”

door Henk Bouwmeester

Eerst had je gewoon aannemers. Toen werden het projectontwikkelaars. Later gingen sommigen zich gebiedsontwikkelaar noemen. En nu hebben we het over conceptontwikkelaars. Waait er een nieuwe wind of zijn het alleen maar steeds chiquere woorden voor dezelfde beroepsgroep? De kern van het vak is, dat een conceptontwikkelaar niet denkt in termen van gebouwen en projecten, maar in termen van mensen, cultuur en openbare ruimte, aldus Hans van Veggel: ‘Wij maken projecten die iets toevoegen aan de stad.’

## DE KOOPGOOT

De Rotterdamse Beurstraverse, beter bekend als Koopgoot, op een gewone doordeweekse dag: het is er druk. Net als altijd. Honderden passanten, metroreizigers, winkeliers, zakenmensen en een groepje hangjongeren vinden hun weg. Als het mooi weer is, spelen kinderen met water en zitten er mensen op bankjes. De Koopgoot is geen maffe tunnel tussen de Hoogstraat en de Lijnbaan, waar je alleen maar komt als het niet anders kan. Nee, het is een overzichtelijke, toegankelijke en begrijpbare openbare ruimte. Je moet er vaak zijn, maar je wilt er ook graag zijn. Je voelt je er welkom en prettig. Bij de aanleg, eind jaren negentig was er in Rotterdam

# “Ik ben niet geïnteresseerd in baksteen. Ik ben geïnteresseerd in mensen.”

enig verzet tegen het prestigieuze project. De Stadspartij hekelde het feit dat de wederopbouwarchitectuur van HEMA en C&A ervoor moest verdwijnen. De bijnaam ‘Koopgoot’ is dan ook ontstaan uit een wat zuurpruimige verwijzing naar de macht van het grote geld. Maar al direct na oplevering hebben de Rotterdammers de Koopgoot in hun hart gesloten. De binnenstad is drukker dan ooit. De Lijnbaan is uit haar isolement gekomen en er is een circulatie op gang gekomen die reikt van station Blaak tot het Schouwburgplein. De Koopgoot heeft zijn kwaliteit ruimschoots bewezen.

## EEN CONTEXTUELE ONTWIKKELAAR

De Koopgoot is één van de vele projecten waar Multi zich graag mee afficheert. Bij deze ontwikkelaar gaat het bijna altijd om de realisatie van centrumstedelijke ruimtes. ‘Dit jaar alleen al starten we met zeventig binnensteden en winkelcentra in achttien landen’, zegt Van Veggel met nadruk: ‘Niet beginnen met plannen maken, maar beginnen met de bouw.’ Zijn bedrijf is erg actief in Portugal, Turkije en Duitsland. Het zijn niet zozeer vastgoedprojecten, danwel projecten die de aantrekkingskracht van stedelijke centra moeten vergroten, legt hij uit. De cultuur, het karakter en de historische rijkdom van de steden worden niet slechts gerespecteerd, maar dienen als uitgangspunt bij de conceptontwikkeling. Dat is overigens nog iets anders dan historiserend bou-

wen, waarschuwt hij: ‘Wij maken projecten die iets toevoegen aan de stad. Ik noem mijzelf ook wel een contextuele ontwikkelaar. Ik doe iets met de context.’ Hij laat beelden zien van de Schlösse Galerie in het Duitse Pforzheim. Waar de moderne Duitse architectuur veel doet met beton, glas en staal, is er door Multi een decoratie met glas in lood en printwerk op metershoge decoraties aan toegevoegd: afbeeldingen van duiven verwijzend naar de vele slachtoffers die in deze stad tijdens de Tweede Wereldoorlog zijn gevallen. Hij komt met plaatjes van centrumgebieden in Tsjechië, waar het boerenlandschap inspiratiebron voor de uitstraling van de openbare ruimte is geweest. Beelden van winkelcentra in Portugese steden met arcades en fonteinen. Foto's van het Forum Bornova in het Turkse Izmir met een toren, palmbomen, fonteinen en een daktuin die uitzicht biedt over de stad.

## GEEN VERKOOPMACHINE

‘Ik ben niet geïnteresseerd in baksteen. Ik ben geïnteresseerd in mensen. We maken projecten voor mensen en we hebben mensen nodig om projecten te maken. Dus waar praten we over?’ zegt Van Veggel. ‘Als ik het over een winkelcentrum heb, dan heb ik het over een stelsel van gebouwen dat met elkaar één geheel vormt, waardoor je niet een verkoopmachine inloopt, maar een openbare ruimte waar je je prettig voelt. Een plek waar je met je gezin

graag wilt zijn. Dat gaat verder dan denken in termen van gebouwen. Je denkt in termen van openbare ruimte. Je maakt eerst de openbare ruimte en dan de gebouwen. Een gebouw is een gevolg. De openbare ruimte is niet alleen maar een verbindingstraat tussen gebouwen, het moet een ruimte zijn waar je wilt zijn. Waar je wilt verblijven.’ Als voorbeeld van hoe het niet moet, beschrijft Van Veggel de boulevard van Scheveningen. Het Kurhaus zou een ankerpunt moeten zijn, maar dat is het niet. Het gebouw ligt tegenwoordig ingeklemd tussen een casino, een Pathébioscoop en de Palacepromenade: ‘Allemaal gebouwen die de mensen opslokken, te eten geven en daarna weer uitspuwen. De openbare ruimte is niet meer een plek om te flaneren langs de zee. Je kunt er bovendien nergens met de auto komen.’

## VERANDERING

De conceptontwikkelaar maakt een masterplan en moet daarbij over de grenzen van zijn eigen bouwverantwoordelijkheid heen kijken, doceert Van Veggel. Hij vertelt hoe hij onlangs in de oude binnenstad van Schiedam zat te eten in een restaurant dat daarvoor een woonhuis was, dáárvoor een artspraktijk en dáárvoor een smederij: ‘Gebouwen veranderen van functie en dat moet ook kunnen. Bij een binnenstad is er niets duidelijker dan dat het verandert: leisure, winkels, restaurants, bedrijven, woningen,... Je moet over de generaties denken en je moet

denken in termen van verandering. Veel mensen denken te kort. De fout van de hedendaagse ruimtelijke ordening is, dat we, door de snelheid waarin we leven, geen organische groei meer toestaan.’ Geijkte, maar nog steeds illustratieve voorbeelden van geslaagde masterplannen zijn de Amsterdamse grachtengordel en Berlages Oud-Zuid. In beide gevallen is er een robuuste structuur, met een herkenbaar ontwerp. Niettemin heeft het in de loop van de jaren tal van functies kunnen accommoderen.

## VERLAAGDE BEGANE GROND

Iedereen herkent kwaliteit zodra een ruimte is gerealiseerd. Dat is een menselijke intuïtie. Je voelt je ergens veilig, geborgen, welkom. Of je voelt je unheimisch en kiest, als het even kan, een andere route. De kunst van de conceptontwikkelaar is om kwaliteit te voorspellen en bewust toe te voegen. Dat kan soms in kleine dingen zitten, zoals de bomen in de Koopgoot: ‘Die staan in de grond, niet in een plantenbak. Daardoor weet je, zonder dat je het bewust waarneemt: dit is openbare ruimte. Dit is geen tunnel, maar een verlaagde begane grond.’ Pasklare recepten zijn er voor de conceptontwikkelaar helaas niet, zegt Van Veggel: ‘Ieder project is volstrekt uniek. En je moet keer op keer proberen te raken aan de magie van de plek. Je moet een onderscheidende ruimte durven creëren, een krachtige identiteit. En de kunst is om daarbij

mooie dingen vanuit de historie in het concept mee te nemen: de structuur van straten en pleinen, groen en water, licht en donker.'

#### FILOSOFIE

Multi heeft in twaalf Europese landen een vestiging van waaruit projecten worden opgezet. Daar worden ideeën en beelden op tafel gebracht. De locatie waar iets moet komen wordt geanalyseerd, de functies, de markten, de historie. Er zijn gebieden met alleen een vervangingsmarkt zoals in Nederland of het Verenigd Koninkrijk, gebieden in ontwikkeling zoals in Portugal en Spanje en nieuwe markten, zoals Oekraïne en Bulgarije, legt Van Veggel uit: 'Maar het is een misverstand dat in gebieden waar de koopkracht minder is, de projecten daarom van mindere kwaliteit zouden moeten zijn. Overall kun je kwaliteit realiseren.' Om de ideevorming op gang te brengen voeden creatieve denkers met verschillende disciplines en stijlen elkaar. Ze houden elkaar scherp en vullen elkaar aan. 'We groeien in stappen toe naar een bepaalde filosofie. Een filosofie over hoe een locatie iets kan toevoegen aan de stad zodat er niet een winkelcentrum ontstaat, maar een nieuw deel van de stad.' Er ontstaat een karakter voor een gebied. Een imago. De kracht van het concept schuilt daarbij in de eenvoud, zegt Van Veggel: 'Het meest complexe project is pas goed als je het in complete eenvoud kunt schetsen. Waar je ook bent, het is pas goed als je in een

fliets de mogelijkheden ziet en als ik de mensen direct kan raken. De Koopgoot is volstrekt eenvoudig.' Om die reden houdt Van Veggel niet van computers: 'Ik geloof in potloodschetsen.' Als er een eerste concept is, is het vervolgens een kwestie van tekenen en rekenen om tot een voldragen ontwerp te komen. Daarvoor heeft Multi een eigen designgroep T+T. Daar gaan de ontwikkeling van het programma, het tekenen en het rekenen hand in hand: de marketing, het ontwerp, de openbare ruimte, de infrastructuur, de verhuur, ... Van Veggel: 'Bij ons is er geen gat tussen opdrachtgever en ontwerper. Daarin schuilt de toegevoegde waarde van ons bedrijf. Degene die tekent zit aan één tafel met financiële experts en met mensen die weten hoe markten functioneren.'

#### EINDELOZE ENERGIE

Creativiteit moet stromen, vindt Van Veggel, en om dat stromingsproces te bevorderen, kent zijn bedrijf weinig hiërarchische lijntjes. Er is uiteraard

wel een georganiseerde structuur, maar die mag de creativiteit niet beknotten: 'Wezenlijk is, dat we hier een club mensen hebben, die plezier en enthousiasme aan de dag leggen. Mensen die een beetje van elkaar houden en die zich vrij voelen. Je moet jezelf kwetsbaar durven opstellen, anders kom je nooit tot iets nieuws. Je bent nu eenmaal een gemanifesteerde vorm. Alleen als je het toestaat om achter die vorm te kijken, dan ontstaat er positieve energie. Passie inspireert mensen en als je gepassioneerd bent, beschik je over eindeloze energie. Daar hoeft je dan verder niets voor te doen. Die is er. Dan kan iedereen spelen met de talenten die hij of zij heeft en ontstaat er een soort gekte.' En zo gaat het gesprek allang niet meer over winkelgebieden en stedelijke centra. Het gesprek gaat over innerlijke energie en over openheid. Van Veggel: 'Ik vind dat je niet doelgericht moet zijn. In vind dat je middelgericht moet zijn. Er moet enthousiasme en passie zijn. Dat is

het middel. Daarin zit inspirerende kracht en als je die aanboort komt er een andere intelligentie ter beschikking. En iedereen heeft het in zich, alleen bij de meeste mensen zitten er zoveel lagen over, dat je daar nooit meer bij kunt komen.'

#### GOBELIN

Van Veggel laat zich achter zijn gemanifesteerde vorm zien. In zijn werkkamer is daarom geen ruimte voor baksteen. Geen maquettes of foto's van gerealiseerde projecten aan de muur. Zijn kamer wordt gedomineerd door kunst, designstoelen en een achttiende-eeuwse gobelin. Kunst is voor Van Veggel méér dan decoratie. Het vertegenwoordigt passie, inspiratie en een manier van werken. De kunst van een land biedt een handvat om de cultuur van dat land te begrijpen: 'Daar komt het allemaal vandaan', besluit de conceptontwikkelaar.

FOTO: S. OSCAR TIMMERS

