

MULTI, FRANÇOISE DECHESNE, MANAGING DIRECTOR NEDERLAND EN BELGIË

## FORUM ROTTERDAM: EEN NIEUWE EYECATCHER

Forum Rotterdam heeft een roerige geschiedenis. De 'kaas van Koolhaas' was een gewaagd plan op een strategische plek, maar de crisis gooide roet in het eten. Inmiddels ligt er een nieuw ontwerp dat momenteel in uitvoering is. Met Forum II legt ontwikkelaar Multi een sterk stukje van de Rotterdamse binnenstadpuzzel.



1

- 1\_Forum Rotterdam - alle projectonderdelen zichtbaar aan de Koopgoot
- 2\_Front Coolsingel: gerenoveerd voormalig bankgebouw
- 3\_Nieuwe façade aan de Lijnbaan
- 4\_Hoek v Oldenbarneveltplaats - Lijnbaan

De Rotterdamse binnenstad is voor ambitieuze ontwikkelaars the place to be. De stad is hard bezig zichzelf opnieuw uit te vinden. Na een halve eeuw wederopbouw en massaproductie, ligt de focus nu op het maken van verbindingen en het vullen van de lege plekken. Na jaren waarin het vooral draaide om kwantiteit, is er nu oog voor kwaliteit. Er wordt hard gewerkt aan het versterken van de structuur van de stad en het creëren van nieuwe identiteit.

'Rotterdam is geen antonpieckstad, maar scoort wel hoog bij architectuurtoeristen', stelt **Françoise Dechesne**, managing director Nederland en België bij Multi. 'Het is een robuuste stad met een rafelig randje. Het mooie van zo'n rafelrand is dat die ruimte biedt voor nieuwe initiatieven. Rotterdam is een stad die zich niet makkelijk laat lezen. De highlights liggen verspreid over de stad. Maar als je bereid bent om de ontdekkingstocht aan te gaan, kom je verrassend veel mooie plekken tegen met



2

een bijzondere functie. Het leuke aan deze stad is dat je hier als ontwikkelaar nog echt het verschil kunt maken.'

### POTENTIE

Dat maakte dat Multi tien jaar geleden de bekende serviezenwinkel Jungerhans kocht, samen met het monumentale pand van ABN-AMRO en de naastgelegen kantooortoren. 'Dit was een plek met potentie', verklaart **Françoise Dechesne**. 'Hartje centrum op het kruispunt van Lijnbaan, Coolsingel, Binnenwegplein en Beurstraverse. Een strategische locatie in de binnenstad, maar ook een doodse plek. Er was niets te beleven. Wij wilden de plek activeren en teruggegeven aan het publiek.' De opdracht ging naar architectenbureau OMA van Rem Koolhaas. Dat leverde aanvankelijk 'de kaas van Koolhaas' op: een reusachtige holle kubus met woningen,



4



3

winkels en kantoren. Een naar binnen gericht ontwerp en constructief lastig. Na een eerste overlegronde werd het ontwerp aangepast. De nieuwe versie was beduidend kleiner, maar het was nog steeds een introverte kubus met een enorm complex gemengd programma.

### HERBEZINNING

Toen brak de crisis uit, en werd het project ingehaald door de markt. 'We vroegen ons af of het nog wel verstandig was om 11.000 vierkante meter kantoorruimte te maken. Belangrijke partijen haakten af. We hebben ons toen nog eens goed achter de oren gekrabd en geconcludeerd dat we met iets heel moois bezig waren, maar dat het niet paste in de veranderende markt.' Met pijn in het hart besloot Multi het oorspronkelijke concept te verlaten. Een ding was direct helder: er zou niet verder

**'FORUM ROTTERDAM IS EEN ICONISCH ONTWERP WAARMEE DE BINNENSTAD EEN NIEUW GEZICHT KRIJGT'**

5



geknutseld worden aan de kubus. OMA ging terug naar de tekentafel en kwam in 2015 met een nieuw ontwerp. Forum II kan rekenen op groot enthousiasme van alle partijen.

Het nieuwe programma omvat circa 60.000 vierkante meter voor woningen, winkels, kantoren en horeca en past volgens Françoise Dechesne perfect in de huidige markt. Het plan bestaat uit vier onderdelen. Ten eerste wordt de oude kantoortoren omgetoverd tot 103 huur-

6



appartementen. Ten tweede wordt het monumentale pand van ABN-AMRO vakkundig gerenoveerd door Wessel de Jonge Architecten. Boekhandel Donner krijgt hier een prominente plek. Ten derde worden de winkels aan de Lijnbaan verdiept en krijgen ze een nieuwe spectaculaire gevel. En tot slot biedt Forum onderkomen aan een grote Primark die zowel op het Beursplein als op het Binnenwegplein aansluit.

**ICONISCH**

Het nieuwe plan mag dan kleiner zijn dan het 'kaasblok', qua architectuur is het minstens zo interessant. 'Forum Rotterdam is een iconisch ontwerp waarmee de binnenstad een nieuw gezicht krijgt', zegt Françoise Dechesne. 'De uitwerking wordt stoer, Rotterdams en heel herkenbaar. Het is een naar buiten gericht, transparant ontwerp waarmee we de bestaande straten en het plein rondom benadrukken. Daarnaast voegen we nieuwe elementen toe die op een natuurlijke wijze in de omgeving passen.



- 5\_Hoofdentree Primark aan Van Oldenbarneveltplaats
- 6\_Hoofdentree Donner aan Binnenwegplein
- 7\_Jungerhanspand herbouwd als 2e entree Primark
- 8\_Forum Rotterdam vanaf de Coolsingel
- 9\_Francoise Dechesne Managing Director Multi NL / BE

7



9



8

Bij de woontoren wordt gewerkt met stoere materialen, maar de opvallende golvende vorm maakt het toch een vriendelijk gebouw. Echt een eyecatcher. Net als Primark, dat een volledig transparante gevel krijgt. De afzonderlijke onderdelen zijn herkenbaar, maar vormen toch een samenhangend geheel.'

**SPRONG VOORWAARTS**

Forum Rotterdam versterkt de economische functie van de binnenstad doordat het complex veel ruimte biedt aan retail. 'De winkelbehoefte verandert', stelt Françoise Dechesne. 'Moderne consumenten willen meer dan alleen kopen. Ze willen een leuke tijd hebben. Dat betekent dat je comfort en entertainment moet toevoegen. Dat vraagt om grotere winkels. Forum Rotterdam voorziet daarin. De winkels op de Lijnbaan zijn thans relatief klein. Doordat we de winkels verdiepen en optoppen komen er veel en betere winkelmeters bij. Dat is een grote sprong voorwaarts voor de ondernemers. De nieuwe units zijn

**DRIE VRAGEN AAN FRANÇOISE DECHESNE**

**FAVORIEETE LUNCH-ADRES?**  
 'HMB Holland Amerikakade.'

**MOOISTE STUKJE NATUUR?**  
 'Kralingse Plas en alle plekken waar je een mooi uitzicht op de Maas hebt.'

**WAT VIND JE EEN LEUK ONVERWACHT KANTJE**

**VAN DE STAD?**  
 'De mix van de typologie van gebouwen. Oud naast nieuw, grootschalig naast kleinschalig en dat alles in combinatie in een omgeving die voortvarend de economische kansen wil oppakken.'

ook geschikt voor moderne, internationale winkelformules. Met dit plan maken we Rotterdam klaar voor de komende decennia.'

**BEVOORRADING**

Hartje stad bouwen is altijd een enorme logistieke uitdaging. In dit geval kwam er nog een extra vraagstuk bij: hoe realiseer je op deze postzegel de bevoorrading van al die winkels? Dat vraagstuk werd op creatieve wijze opgelost door een ondergrondse bevoorradingstraat waar vrachtwagens via twee grote liften in en uit kunnen rijden. Een huzarenstukje dat perfect past in een ambitieus plan als het Forum. Vanaf 2019 hebben Rotterdammers en architectuurtoeristen er weer een pareltje bij. ■