



Françoise Dechesne en Marc Bagchus

- Winkelen in Rotterdam -

**Multi**

FRANÇOISE DECHESNE, *Managing Director België en Nederland*

MARC BAGCHUS, *Technisch Directeur*

## ‘FORUM ROTTERDAM IS PUZZELLEN OP DE VIERKANTE METER’

Een klein bouwterrein dat ook nog eens fungeert als opslag. Talloze stakeholders. De herinrichting van de Coolingsingel. Winkeliers die tijdens de verbouwing de winkel open willen houden. De lijst met uitdagingen voor de realisatie van Forum Rotterdam is moeiteloos aan te vullen. ‘We spelen echt in de Champions League.’

**Françoise Dechesne** heeft in haar loopbaan heel wat projecten voorbij zien komen. Dus schrikt ze niet zo snel meer. Maar Forum Rotterdam is toch wel een klasse apart. De herontwikkeling van het monumentale pand van ABN AMRO, de naastgelegen toren, de nieuwbouw van Primark en de uitbreiding van de winkels aan de Lijnbaan tot een multifunctioneel complex van ruim 60.000 m<sup>2</sup> was vanwege haar aanstaande vertrek haar laatste project bij Multi. Een mooi moment om terug te blikken. ‘Het meest opvallende van Forum Rotterdam? De moeilijkheidsgraad van dit project: die is enorm! Binnenstedelijke bouw is altijd complex, maar dit is echt puzzelen op de vierkante meter. De keerzijde is dat het ook veel energie geeft om samen met het team tot creatieve oplossingen te komen. Ik ben ongelooflijk trots op wat we hier neerzetten en dat een ondernemer als Donner dankzij een gefaseerde aanpak zijn winkel open kan houden. We maken met respect voor het oorspronkelijke gebouw een enorme moderniseringsslag, en dat werkt aanstekelijk. De eigenaar van het oude Donner-pand heeft ook besloten om tot investeringen over te gaan, zodat het hele blok nu vernieuwd wordt. Andere beleggers willen duidelijk niet achterblijven. Forum fungeert als een impuls voor de omgeving. Dat is mooi om te zien.’

### LOGISTIEK

**Marc Bagchus** leidt als technisch directeur het gehele bouwproces in goede banen. Een hele kluit. ‘Het is een ingewikkeld traject met grote belangen voor alle partijen in een dynamische markt’, vertelt hij. ‘De prijzen staan onder druk en wij moeten als opdrachtgever de kosten en tijd in de hand houden. Dat schuurt wel eens. De technische kant is onvoorstelbaar gecompliceerd. We moeten heel veel keuzes maken. Een voorbeeld: bouwen we de balkons in de woontoren van boven naar beneden of omgekeerd? Dat maakt nogal uit voor de krachten die op de toren inwerken. Dat zijn geen eenvoudige kwesties, en daar zijn er heel veel van.’ Maar de grootste complicatie is toch wel het gebrek aan ruimte. ‘We zitten hartje binnenstad en de bouwput fungeert ook als opslagterrein. Dat maakt de logistiek bijzonder ingewikkeld. Zeker omdat ook de Coolingsingel momenteel wordt heringericht. Daarom werkt de hoofdaannemer met een hub buiten het centrum. Materiaal wordt van daaruit zo efficiënt mogelijk aangevoerd en we voeren processen gefaseerd uit.’

### OMGEVINGSMANAGEMENT

Goede communicatie rondom het project is cruciaal. Neem de ondergrondse bevoorradingsstraat waar straks



'GOED OMGEVINGSMANAGEMENT  
KWEKT BEGRIP. EN WE HOORDEN  
OOK: 'WAT FIJN DAT ER EINDELIJK IETS  
GAAT GEBEUREN OP DEZE LOCATIE!'



**BESTE RESTAURANT?**

Kwiezien

**DE LEKKERSTE KOFFIE?**

Dudok

**FAVO PUBLIC SPACE?**

Het Park

**FAVORIETE WINKEL?**

Bijenkorf

**WELKE SERIE KIJK JE**

**NU OP NETFLIX?**

Gomarra

**FAVORIETE LOCATIE?**

Hotel NewYork

**MOOIESTE GEBOUW?**

CS Rotterdam

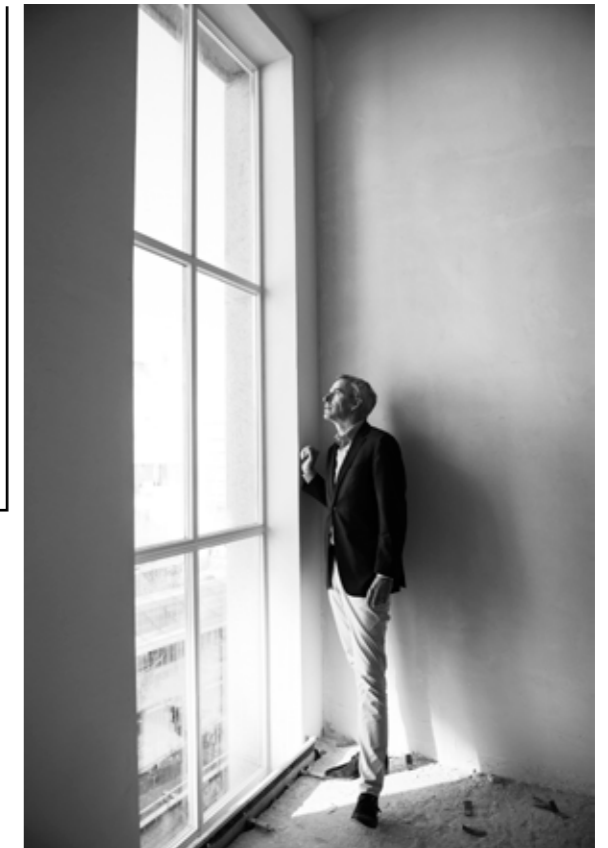
**PERSOONLIJK  
MARC BAGCHUS**

vrachtwagens via twee grote liften in en uit kunnen rijden. Een huzarenstukje. Om die liften te kunnen plaatsen, moest wel de spanning van de bovenleidingen van de tramlijnen 1 en 5 af. Zoiets moet je heel goed afstemmen met de RET en de omgeving

Ook communicatie met omwonenden en winkeliers staat volgens Bagchus hoog op de agenda. 'We zijn nu 1,5 jaar onderweg en nog steeds bezig met sloopwerkzaamheden. Dat brengt forse overlast met zich mee, en dat doet pijn. Daar moet je de buurt wel in meenemen. Daarom hebben we bij de start bouw een informatieavond gehouden voor alle betrokkenen, en later bij fase II nog een avond voor de winkeliers en omwonenden. Wij maken het niet mooier dan het is. Maar we denken wel serieus mee over hoe we die overlast zoveel mogelijk kunnen beperken, en hoe we de winkels en kiosken aan de gang kunnen houden. Goed omgevingsmanagement kweekt begrip. En we hoorden ook: 'Wat fijn dat er eindelijk iets gaat gebeuren op deze locatie!'

**VEILIGHEID**

En dan is er nog het onderwerp veiligheid. Op de bouwplaats heerst een enorme dynamiek. 'We hebben elke dag een bijzonder intensief programma waarbij alle activiteiten zich concentreren op het middenterrein. Kraanbewegingen brengen grote veiligheidsrisico's met zich mee. Dat moet je goed managen. Professioneel opdrachtgeverschap is een voorwaarde voor succes. Om te zorgen dat alles goed verloopt, worden er bijna dagelijks toolboxmeeting gehouden tussen aannemers en onderaannemers, zodat iedereen weet wat er op de



rol staat, en wanneer. Daarnaast werken we continu aan vertrouwen en transparantie. Je moet problemen niet onder de pet houden, wat die komen er bij de bouw altijd uit.'

**TEGENVALLERS**

Maar zelfs met de beste voorbereiding duiken er toch ook onverwachte dingen op. Asbest op onlogische plekken. Ondoordringbaar puin op 6 meter diepte. Of een gasleiding die niet lag waar hij volgens de tekening zou moeten liggen, maar op de plek waar een damwand gepland was. 'Daardoor hebben we de hele put een halve meter op moeten schuiven', vertelt Bagchus. 'Dan moet iedereen weer aan het rekenen en tekenen. Want als er iets verschuift in de planning, schuift er direct van alles mee. Dat maakt dit soms a hell of a job.' Maar, voegt hij er direct aan toe, ook bijzonder fascinerend. 'De moeilijkheidsgraad is gigantisch, maar voor professionals is dit wel het neusje van de zalm om aan te werken. Ik heb mooie dingen gedaan, maar op zo'n locatie zo'n heel stedenbouwkundig blok af kunnen maken, is absoluut uniek. Hiermee drukken we echt een stempel op Rotterdam.' ■