





Met trots en enthousiasme introduceren wij bij u een van de meest bijzondere en uitdagende binnenstedelijke projecten ooit in Nederland. Een ontwikkeling met metropolitane allure van een on-nederlandse statuur. Een investering in het centrum van Rotterdam, dat daarmee geïntensiveerd wordt en waar de hele binnenstad van zal profiteren. Een project waar wij in geloven.

Het eerste idee is in het voorjaar van 2007 geboren. Inmiddels zijn de betrokken locaties verworven. Samen met de gemeente Rotterdam zijn vele stappen gezet op weg naar daadwerkelijke uitvoering. Een team van adviseurs is 'aan boord' waaronder Rem Koolhaas (OMA), Wessel de Jonge Architecten en T+T Design.

We hebben nu het stadium in het planproces bereikt waarin het mogelijk is om anderen mee te laten delen in ons enthousiasme voor dit project. In het laatste jaar hebben we veel vooruitgang geboekt om zowel het architectonische als het inhoudelijke concept in al zijn veelkleurige dimensies te verfijnen. En mede daardoor hebben we ook grote progressie kunnen boeken in het revolutionaire ontwerp.

We willen met u delen waar wij enthousiast over zijn. Hierbij presenteren wij u FORUM Rotterdam!

Het ontwikkelingsteam van Multi Vastgoed

Tweede druk - juni 2011



everything you always
wanted to know about...



Forum Rotterdam is een revolutionair concept van Multi Vastgoed voor een nieuwe winkel- woon werk- en cultuurbestemming aan de Coolsingel, in het hart van de binnenstad van Rotterdam. Het opvallende, transparante ontwerp van Rem Koolhaas (OMA) zal een beeldbepalende verrijking vormen aan de Coolsingel. Het naastgelegen monumentale bankgebouw krijgt een prominente rol in het nieuwe plan toebedeeld onder supervisie van Wessel de Jonge architecten.

In dit voor iedereen toegankelijke complex komen commerciële en sociale functies samen. Hierdoor vormt Forum Rotterdam de belichaming van de moderne manier van leven in hartje Rotterdam. Een stedelijk verbindingspunt dat maatschappelijk relevante culturele, commerciële en dienstverlenende activiteiten weet te integreren. Het plan bevindt zich in de eindfase van afstemming op de gemeentelijke ambities. De intentie van gemeente, architecten en Multi is helder: dit is een belangrijke impuls voor de stad. Het tilt Rotterdam naar een volgende fase, naar een nieuwe generatie.

Forum Rotterdam staat voor ruimte en licht en voor uitnodigende openbare ruimtes. Het verbindt twee gebouwen met elk een geheel eigen karakter. Forum Rotterdam biedt een uniek en nieuw winkelaanbod, woningen, kantoren, restaurants, cafés, cultuur, ontspanning en een hotel. Dit wordt het 'centrum van het centrum' van Rotterdam. Hier komen de belangrijkste voetgangersstromen van Lijnbaan, Beursplein en Binnenwegplein samen waardoor een enorm publiek bereikt wordt. De mix van functies maakt Forum Rotterdam tot een attractieve bestemming voor iedereen: een 'verticale stad' waarin op zes niveaus kan worden gewinkeld.

Forum Rotterdam biedt alle mogelijkheden om de moderne stad te beleven en van het leven te genieten. De ongeëvenaarde mix van heden en verleden, van shoppen en ontspannen, het gevarieerde productaanbod en de entertainmentopties zorgen voor een feestelijk spel van verscheidenheid en biedt de consument een vernieuwende belevenis.

Locatie

Forum Rotterdam ligt in het 'centrum van het centrum', op het kruispunt van de drukste winkelstraten : Lijnbaan, Beurstraverse en Binnenwegplein. Het verbindt deze straten en sluit daarmee direct aan op de grootste voetgangersstromen in de stad. Het is een plek die vraagt om kwaliteitsverbetering. Tegelijk ook een plek die ongekende mogelijkheden biedt om een groot publiek te bereiken en een innovatief concept te realiseren.

Ontwerp

Forum Rotterdam is een object met icoon-waarde: om te zien en om te ervaren. Herkenbaar op afstand, levendig binnenin. Een plek waar je absoluut heen én naar binnen wilt. Het gebouw rijst op uit een krans van bestaande gebouwen, en is verbonden met het oude bankgebouw (rijksmonument) waarmee een intensieve relatie wordt aangegaan. In de ontwikkeling van het ontwerp spelen energiezuinige concepten een grote rol.

Programma

Forum Rotterdam is als de stad zelf: er is van alles te vinden. Winkels, horeca, vermaak en cultuur gericht op een breed publiek; maar ook kantoren, een hotel en appartementen. Dit alles gebundeld in een intelligente mix naast en boven elkaar. Met in het hart een systeem van attractieve openbare ruimtes die horizontaal en verticaal verbonden zijn: een vitale, verticale stad.

Bestemming

Forum Rotterdam wil de plek zijn waar ieder bezoek aan de stad begint, en die tegelijk alles te bieden heeft om er te willen blijven. Niet alleen 'a-place-to-buy' maar ook 'a-place-to-be'. Een plek waar iedereen iets van zijn of haar gading vindt. Een niet te missen plek in het hart van het centrum, op het brandpunt van de belangrijkste voetgangersstromen. Hier spreek je af voor een dagje winkelen, maar ook voor een ontspannen zakelijke lunch, of voor een zondags bezoek met het gezin aan de kinderboerderij in het dakpark.

Winkels

Drager van Forum Rotterdam zijn de winkels over 6 lagen met 3 loop-/entreeniveaus. De winkels zijn gericht op een breed publiek met een bovengemiddeld aspiratieniveau. Hoogwaardige uitstraling is het sleutelwoord. In herkenbare clusters wordt een mix van grote en kleine winkels ondergebracht die iets extra's toevoegen aan het bestaande aanbod in de binnenstad. Nieuwe, buitenlandse formules, 'brand-stores' en 'young-fashion' maken deel uit van de mix. Elke verdieping heeft een eigen profiel: jong en hip ('young labels') op -1, nieuw en hedendaags('international brands & trends') op de begane grond en specialty en stijl (designer & premium bands') op +1. Er komt een mix van klein en groot waarbij de meeste winkels negen meter hoog zijn waardoor die een fantastische uitstraling bieden aan retailers.

Veel meer dan winkelen alleen

Ook andere functies dragen bij aan de aantrekkelijkheid. Boven de winkels komt een 'food-square' met veel verschillende horecaconcepten: van hippe formules tot gastronomische ervaring. Waar je van s morgens vroeg tot 's avonds laat terecht kunt voor koffie, lunch, borrel of diner. Informeel of luxueus. Het 'food-square' is van buitenaf zichtbaar en uitnodigend. Je hebt een fantastisch uitzicht op de stad, maar ook op de mensen op de lagere niveaus in het gebouw waar gewinkeld wordt. Je zit er als in een theater met zicht op een levendig schouwspel. De uitgelezen plek om de hele stad te ervaren. Ook voor cultuur en entertainment is er ruimte: het project heeft van alles te bieden voor uiteenlopende doelgroepen. En ook aan buitenruimte om te verblijven is gedacht, met een kinderboerderij in het dakpark boven het voormalige Jungerhansgebouw en een terras op het dak van de kubus voor een blik op de stad (top-with-a-view).

Werken, wonen, verblijven

Forum Rotterdam als vestigingslocatie biedt een adres dat tot de verbeelding spreekt: aan de Coolsingel, in een prestigieus gebouw met een sterke uitstraling en een boeiend uitzicht. Een unieke plek om te werken en te wonen. Met veel faciliteiten binnen handbereik zoals bankzaken, conciërge, personal shopper, kluisjes, stomerij, kinderopvang, postkantoor. Met culturele functies, zoals een galerie of museum. Met een hotel waar een overnachting kan worden gecombineerd met alles wat Forum Rotterdam te bieden heeft.



ROTTERDAM

Rotterdam	11
Location	27
History	41
Beursplein	53

CONCEPT

Concept	63
---------	----

PROJECT

Project	75
Retail	91
Food square	117
Residential	127
Hotel	135
Office	141
Culture	149
Roofgarden	153
Parking	157

AND MORE

Sustainability	161
Company Profiles	169



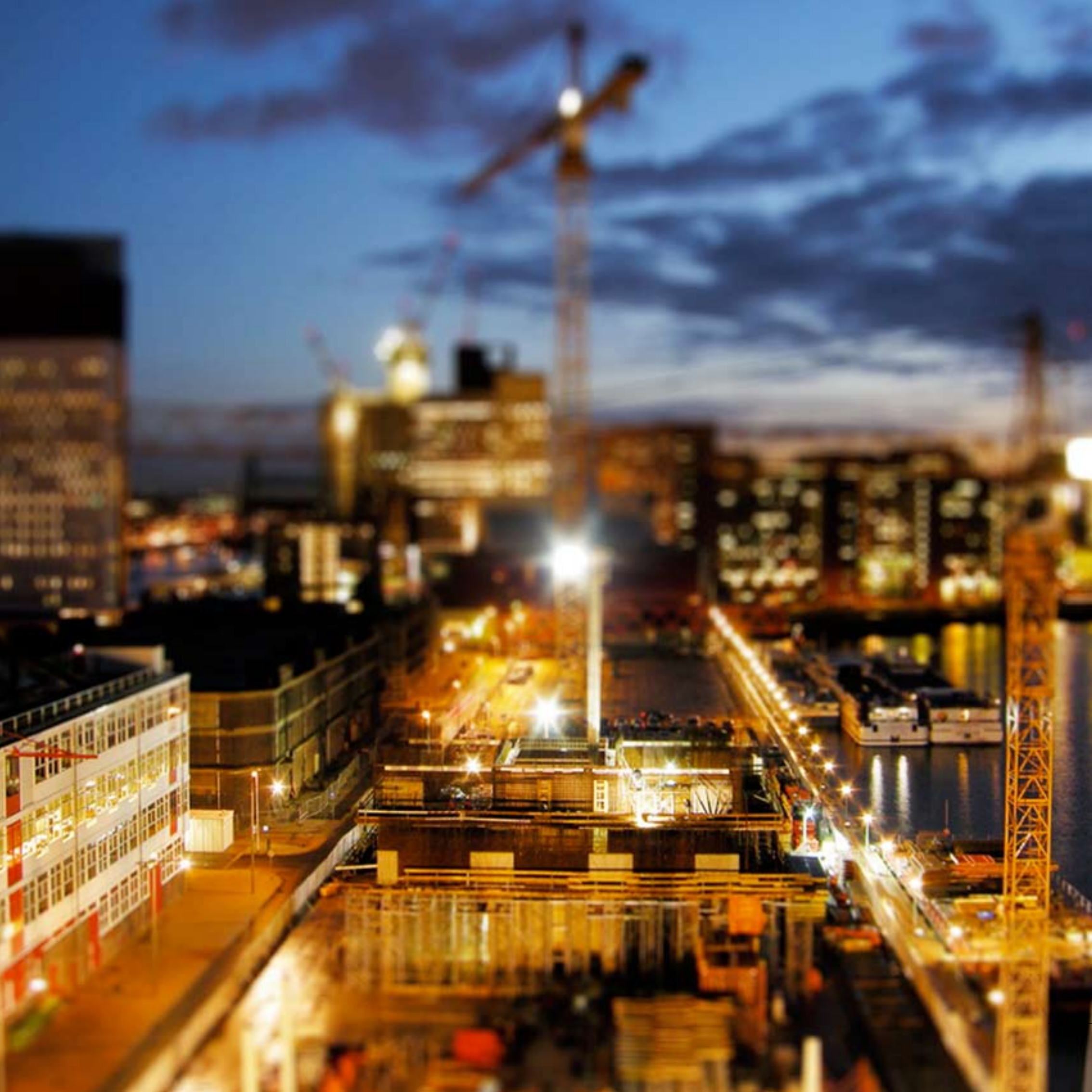
A detailed portrait of Desiderius Erasmus by Hans Holbein the Younger. Erasmus is shown in profile, facing right, wearing a black cap and a dark, heavy robe. He is seated at a desk, writing with a quill pen on a piece of paper. His left hand, adorned with a ring, rests on the paper. The background features a dark, patterned curtain with small, colorful floral motifs. The lighting is soft, highlighting his face and hands.

‘Waar ik mij goed voel, ben ik thuis.’

Desiderius Erasmus

De Rotterdammer Desiderius Erasmus (1466-1536) was een Renaissance humanist, theoloog, filosoof en schrijver. Hij was een van de meest geleerde en invloedrijkste mensen van zijn tijd en wordt beschouwd als de bekendste Rotterdammer ter wereld. Hij was voor alles wereldburger die in vele plaatsen in Europa woonde en werkte om zijn kennis te vergroten en zijn inzichten te vernieuwen.

ROTTERDAM



Bouwput
Wilhelminapier
Rotterdam

Rotterdam

De stad die zichzelf opnieuw uitvond

Rotterdam is een van de boeiendste steden in Europa. Geen andere stad is de laatste eeuw zo veranderd als Rotterdam. Achter de nieuwe skyline gaat een bruisende metropool schuil, bekend om zijn spraakmakende moderne architectuur. Deze stad met al zijn dynamiek lijkt nooit af te zijn: in het centrum klinkt altijd wel het geluid van heismachines.

Het ontstaan van de stad Rotterdam gaat terug tot 1340. In de eeuwen die volgden heeft Rotterdam zich gestaag als handelsstad ontwikkeld. Vanaf de zeventiende eeuw werd Rotterdam steeds belangrijker en ging het zijn positie aan het water uitbouwen. Koophandel en scheepvaart kregen een grote rol in de economie.

In de tweede helft van de negentiende eeuw werd uitbreiding van de haven een topprioriteit. Overslag van goederen werd de 'core business' van de stad. Uit deze tijd stamt het imago van de 'opgestroopte mouwen'. De bevolking groeide naar 300.000 inwoners in 1900.

In het interbellum ontdekte de stad de keerzijde van haar beleid: de economische ontwikkeling van de stad was bijna volledig afhankelijk van het Duitse Ruhrgebied. Hierdoor werd de Maasstad hard geraakt tijdens de crisis. De economische structuur zou veelzijdiger moeten worden.

En toen werd het 14 mei 1940: binnen tien minuten vaagde de Luftwaffe de eeuwenoude binnenstad van de kaart. De branden die volgden tijdens de dagen erna vernielden veel van wat er

nog overeind was gebleven. Het indrukwekkende beeld 'De verwoeste stad' van Zadkine (dat Rotterdammers 'Jan Gat' noemen), herinnert nog dagelijks aan het bombardement.

Al in juni 1940 lagen de plannen voor de wederopbouw klaar. Rotterdam moest een strakke stad worden, met vier gescheiden functies: wonen, werken, verkeer en recreatie. De havenexpansie ging naar het westen: Europoort, het Botlekgebied en de Maasvlakte werden aangelegd. Rotterdam werd de grootste haven ter wereld.

Vanaf begin jaren '70 kwamen de oude haventerreinen nabij de binnenstad vrij voor herontwikkeling. Het havengebied in de stad werd herbestemd voor (nieuw) stedelijk gebruik. Het gemeentebestuur is zich vanaf dat moment ook sterk gaan richten op het aantrekkelijk maken van de stad met moderne architectuur ('Manhattan aan de Maas'). Er kwamen steeds meer recreatieve voorzieningen (zoals de Oude Haven) en meer woningen in het centrum. Nieuwe kantoorlocaties legden een basis voor verbreding van de economie.

Op vele plekken is niets meer zichtbaar van de oude stad. Het bombardement van mei 1940 is er de oorzaak van dat midden in de stad volop ruimte ontstond om vele nieuwe en hoge gebouwen neer te zetten. Rotterdam blijkt buitengewoon veerkrachtig. Er is nu een totaal andere sfeer dan vroeger.

Locatie Rotterdam in Nederland

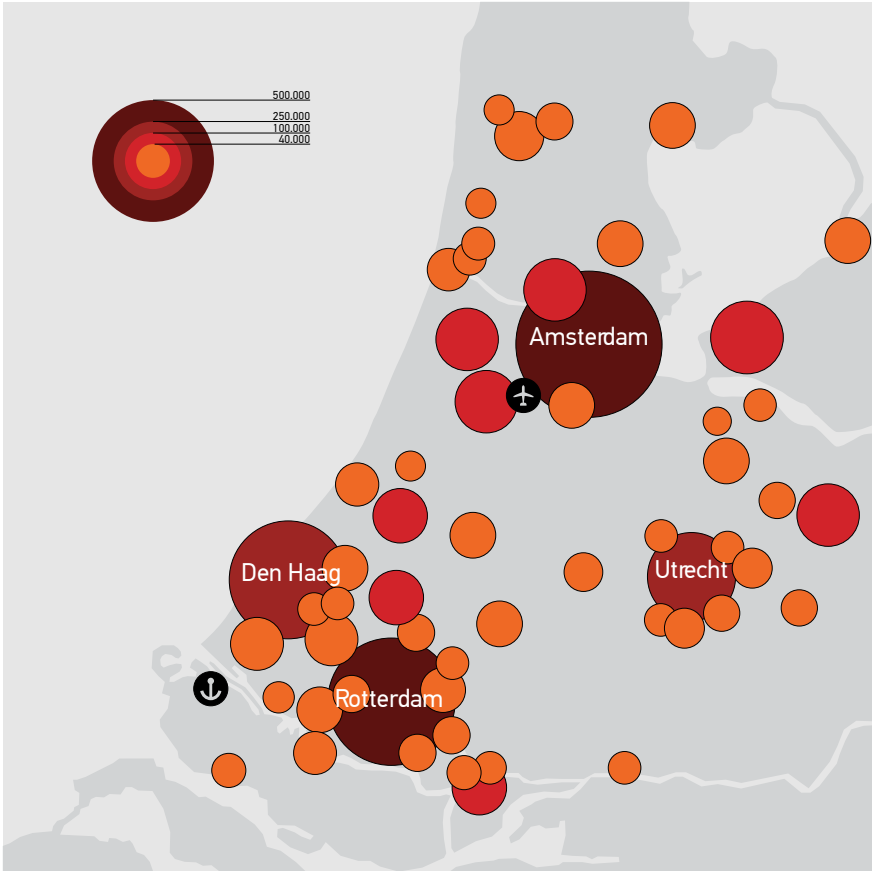


Marktgebied

Na Amsterdam heeft Rotterdam het grootste marktgebied van Nederland. Maar door de bekendheid van de stad (o.a. haven, architectuur en diverse andere trekkers) strekt de aantrekkingskracht zich uit tot ver buiten de eigen regio.

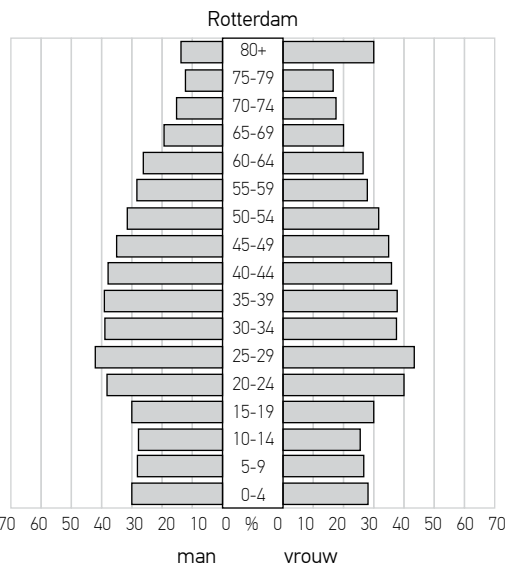
Rotterdam (7 km)	600.000
Stadsagglomeratie (15 km)	1.3 miljoen
Regio (Zuidelijke Randstad & West Brabant - 40 km)	4 miljoen
Nederland & Noord-Vlaanderen (België)	20 miljoen

Bevolkingsdichtheid Randstad



Internationaal bereikbaar

- Rotterdam Zestienhoven Airport (slechts 15 minuten rijden) is de tweede luchthaven van het land met directe vluchten naar veel grote steden.
- Het Centraal Station wordt getransformeerd tot een hypermoderne passagiersterminal waar ook de HSL tussen Rotterdam en Parijs stopt.
- In Rotterdam kun je overal komen met iedere vorm van vervoer. Metro, bussen en trams stoppen direct naast Forum Rotterdam.
- Rotterdam is aangesloten op meerdere snelwegen die direct toegang geven tot alle belangrijke stedelijke centra in Nederland.



Figuur: Bevolkingspiramide Rotterdam (2009)



Locatie Forum Rotterdam in het hart van Rotterdam

Wethouder Hamit Karakus

Ondernemers hebben vertrouwen in het Rotterdamse investeringsklimaat

Tijdens het interview met wethouder Hamit Karakus, op zijn werkkamer in het statige Stadhuis aan de Coolingsingel, doet de stad zijn reputatie eer aan als ‘de stad die nooit af is’. Een kakofonie van sloop- en timmergeluiden op de achtergrond begeleidt het gesprek. Er wordt hard gewerkt aan het nieuwe Stadskantoor om de hoek. Rotterdamser kan het niet. Hamit Karakus is wethouder wonen, ruimtelijke ordening en vastgoed van de Gemeente Rotterdam.



Waarom verdient Forum Rotterdam de steun van Rotterdam?

‘Hiervoor zijn meerdere goede redenen. Ten eerste helpt het de binnenstad te versterken. Er moeten meer mensen gaan wonen en meer voorzieningen komen. Nu kent de binnenstad een verhouding van 70% werken en 30% wonen. Dat is geen goede verhouding. We streven naar een compacte binnenstad, waar meer ‘leven’ inzit. Dat betekent een grotere wooncomponent, maar ook meer kantoren en winkels. Om de stad aantrekkelijk te houden is een verbeterde samenhang van belang, waarbij de belangrijkste gebieden logisch met elkaar zijn verbonden. Zo is de Hoogstraat als verbindingroute bijna geheel verbeterd met veel vernieuwde panden. Dit brengt de koppeling van het Laurenskwartier met de Koopgoot tot stand. Vanaf dat punt is er behoefte aan een ‘landmark’ om het publiek naar de andere kant van de Coolingsingel te halen. De Lijnbaan ligt enigszins verborgen en is daardoor visueel niet krachtig. De combinatie van het monumentale bankgebouw en de opvallende glazen kubus van Koolhaas, met daarnaast de Bijenkorf, heeft deze aantrekkingskracht wel. We zijn blij dat Forum Rotterdam straks een brug gaat slaan tussen de Koopgoot, Lijnbaan, Binnenwegplein en Museumplein. Het complex is dus fysiek functioneel.

Hoe past Forum Rotterdam binnen de ‘Groundscraper’ policy?

‘Je moet je als stad afvragen wat voor straatbeeld je wilt en wat voor skyline. Wij vinden dat de hoogte of het volume van een gebouw niet los kan worden gezien van wat er op de begane grond gebeurt. De plintfunctie is voor ons cruciaal, de publieke ruimte moet aantrekkelijk zijn. Zo is het belangrijk dat er geen windhinder ontstaat. Je moet eenvormigheid van winkelinvulling zien te voorkomen, dus zoeken naar diversiteit. En we kijken naar het schadueffect want we willen zo min mogelijk schaduw in onze binnenstad hebben. Een goede buitenruimte is de belangrijkste voorwaarde voor alle toekomstige, fysieke en economische ontwikkelingen in de binnenstad. En draagt in grote mate bij aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in de binnenstad.

Forum Rotterdam omhelst zelfs de aanleg van een dakpark. Dat is toch uniek voor Rotterdam, waar zo weinig groen is in de binnenstad?

‘Het past helemaal in ons beleid om meer groengebieden te ontwikkelen in de binnenstad. Dat gebeurt bijvoorbeeld bij de Laurenskerk als straks een deel van de markt verplaatst is. Ook zullen bestaande pleinen worden verfraaid, met

“we hebben ook geen bouwstop”

Ten tweede hebben we in de stad een kwaliteitsimpuls nodig. We moeten andere en nieuwe winkelconcepten naar de stad toe halen, die meer kwaliteit zullen bieden. Om daarvoor ruimte te creëren heb je een bijzonder project als Forum Rotterdam hard nodig. Ter derde is het belangrijk voor de werkgelegenheid. Als je de binnenstad versterkt en er meer mensen gebruik van maken, dan betekent dat ook dat er meer mensen aan het werk gaan. Als de huidige binnenstadsplannen worden uitgevoerd dan komen er 15.000 banen bij. Ook een plan als het ‘Central District’ bij het station, waar veel kantoren en leisure komen, draagt daar aan bij. Het gaat vooral om banen voor mensen met een MBO opleidingsniveau; juist het soort banen dat we nodig hebben. In die zin geeft Forum Rotterdam dus een economische impuls aan de stad.’

Hoe kun je nog meer mensen van buiten de stad gaan aantrekken?

‘Rotterdam heeft een regionale functie en die moeten we behouden en versterken. Je moet vernieuwende concepten zoeken om mensen een reden te geven naar het centrum te willen komen. Het is gezellig, levendig, en biedt andere winkels dan je eigen stad of dorp; dat moet de kracht worden.’

groenvoorziening en bomen maar ook door toepassing van natuursteen. De stad zal hierdoor een veel mooier aanzien krijgen. De pleinen worden rustpunten in de stad, en zijn als het ware de stadslounges binnen de winkelgebieden. Je moet het zo aantrekkelijk maken dat je er heen gaat met je kinderen, voor een kopje koffie, om de krant te lezen of op je laptop te werken.’ Als voorbeelden van dit Rotterdamse ‘pleingevoel’ noemt Karakus de Lijnbaanhoven, de Hoogstraat, het Beursplein, het Schouwburgplein en vanzelfsprekend Forum Rotterdam. Hij hecht er belang aan te benadrukken dat het uitgangspunt blijft dat de binnenstad bereikbaar moet blijven met de auto. ‘Er is geen stad die dat ook heeft en dat maakt de Rotterdamse binnenstad uniek. Rondom de binnenstad worden parkeergarages ontwikkeld, o.a. op de locaties Laurenskwartier, Kruisplein, en Museumplein. Door goede looproutes kun je vervolgens gaan winkelen zonder hinder te hebben van autoverkeer.’

Veel internationale architecten van wereldfaam hebben hun signatuur aan Rotterdam gegeven. Wat vindt u van de keuze voor het Rotterdamse bureau OMA van Rem Koolhaas?

Zowel OMA als wijzelf zijn hier verguld mee. Het

heeft na de Kunsthal jaren geduurd voordat OMA hier weer actief was. Veel te lang eigenlijk, maar nu zijn ze bezig met een inhaalslag want OMA doet momenteel drie Rotterdamse projecten. Ook het nieuwe Stadskantoor en De Rotterdam op de Wilhelminapier. Overigens zijn wij ook bezig om op het gebied van architectuur meer initiatieven van jonge, nog onbekende architecten te stimuleren.’

Wat maakt Rotterdam zo aantrekkelijk voor retailers, bijvoorbeeld voor internationale toetreders die voor het eerst de overstap naar Nederland maken?

Karakus aarzelt geen seconde. ‘Het ondernemersklimaat is hier perfect. Ons gemeentebestuur heeft een zeer duidelijke visie over de toekomst van de stad. We hebben een combinatie van maatregelen genomen waardoor het voor bedrijven heel erg interessant wordt om naar Rotterdam te komen. Wij investeren gericht, om mensen langer op scholen vast te houden, en om afgestudeerden aan onze stad te binden. Goede bereikbaarheid, meer winkels, meer kantoren en meer werkgelegenheid, gaan er straks toe leiden dat de mensen hier meer te besteden hebben. Rotterdam biedt een goed ondernemersklimaat omdat wij ondernemers serieus nemen. Dat schept vertrouwen, zodat ze durven te investeren. Wij hebben daarvoor een marktplatform opgericht waar we relevante zaken met elkaar bespreken. Als er dan belemmeringen zijn probeer je ze gezamenlijk op te lossen. Dat werkt uitstekend. Je ziet dat marktpartijen het interessant vinden om samen met het bestuur over de stad na te denken. Geen enkele stad heeft een dergelijk platform.’ ‘En’, zo voegt hij enthousiast toe, ‘we hebben ook geen bouwstop.’



Stadhuis Rotterdam



De grootste haven van Europa

Rotterdam havenstad

De sfeer in Rotterdam is onlosmakelijk verbonden met de Maas en de vele havens. Rotterdam heeft de grootste haven van Europa en is centrum van de scheepvaartindustrie. De Maas en de Rijn geven uitstekende verbinding met het achterland tot in Zwitserland en Frankrijk.

Het innoverend vermogen van de haven is groot en op basis daarvan is ook een gigantisch industrieel en logistiek complex tot stand gekomen. Daarnaast is de haven ook sterk sfeerbepalend. Ze geeft karakter aan de stad. Aan het water zijn zeer interessante vestigingslocaties gecreëerd om te wonen en te werken.

Kosmopolieten en eigenheimers

Rotterdam is een stad, waar vele nationaliteiten wonen en werken. Van oudsher brengt de haven veel buitenlanders naar de stad. De bevolking bestaat uit een mix van autochtonen en migranten.

Doordat de bevolking relatief jong is (jonger dan in Amsterdam), is het bij uitstek de stad van de trends en de stad om nieuwe merken te lanceren. Ook de bekende Erasmus Universiteit, de Hogescholen en de vele studenten dragen daar aan bij. Rotterdammers zijn gretig naar nieuwe ideeën en omarmen ze ook.



Scheepswerf

Cruise Terminal Rotterdam Haven



Zomercarnaval

Rotterdam bruisend hart

Winkelstad bij uitstek

Rotterdam centrum kent een uitgestrekt winkelgebied. Iedereen kent de naoorlogse Lijnbaan, het eerste autoloze winkelgebied van Europa. Lopend over de Lijnbaan kun je letterlijk en figuurlijk alle kanten op, naar de Coolsingel, naar het Binnenwegplein en het Beursplein met z'n grote warenhuizen. De meer exclusieve winkels vind je rond de Karel Doormanstraat. Via een verdiepte winkelstraat, de Beurstraverse, kom je bij het winkelgebied dat aansluit op de Hoogstraat aan de andere kant van de Coolsingel. Onder Rotterdammers staat de Beurstraverse bekend als de 'Kooppoot'. Ook de Meent, een zijstraat van de Coolsingel, en de Pannekoekstraat zijn leuke straten om doorheen te wandelen en etalages te bewonderen van de vele design-winkels die hier zitten. Koopavond in Rotterdam is op vrijdagavond en op zondag zijn de winkels in het centrum, met uitzondering van sommige feestdagen, ook open.

Creatieve uitgaansstad

Rotterdam is een echte wereldstad waar het uitgaansleven vierentwintig uur per dag doorgaat. Het centrum van de stad biedt alles op het gebied van uitgaan: restaurants, cafés, discotheken, bioscopen en andere uitgaansgelegenheden. Overdag, 's avonds en 's nachts, er is altijd wel iets te doen. Een goed avondje uit kun je beginnen in één van de vele eetgelegenheden in Rotterdam. Een bekend plein in het centrum is het Stadhuisplein. Hier zitten heel veel verschillende (eet)cafés waar je overdag of 's avonds iets kunt eten of drinken. Vooral in de zomer is het er erg druk, alle terrassen zijn dan goed gevuld! Voor ieder budget is er iets te vinden; van een studentikoos eetcafé tot sterrenrestaurant. Ook de Oude Haven is zo'n populair uitgaansgebied geworden.

Bekroonde festivalstad

Op de jaarlijkse conferentie van the International Festivals and Events Association in Saint Louis is Rotterdam uitgeroepen tot beste festivalstad van de wereld. In de zomer vindt vrijwel elk weekend een festival in de stad plaats. Ook zijn er veel sportieve evenementen. De Coolsingel vormt daarbij vaak het middelpunt. Het tropische hoogtepunt vormt het Zomercarnaval dat altijd eind juli door de stad dendert. Ook in de andere seizoenen is er heel veel te doen. Een aparte organisatie, 'Rotterdam Festivals' is hiervan de initiator. Tal van evenementen hebben een cultureel karakter en behoren internationaal tot de top.

- Internationaal Film Festival Rotterdam
- ABN Amro World Tennis Tournament
- Rotterdam Marathon
- Strand aan de Maas
- Dunya Festival
- Zomercarnaval
- Fit For Free Dance Parade
- Pleinbioscoop
- Wereld Havendagen
- Wednesday Night Skate
- Internationale Architectuur Biennale
- Giergiev Festival
- Poetry International
- Operadagen Rotterdam
- North-Sea Jazz



Witte de Withstraat / Aan de Maas /
Start Tour de France 2010 /
Red Bull Air Race / Bavaria City Racing

Rotterdam is to architecture
what Milan is to fashion

Erasmusbrug





Hoogbouw
aan het Weena

Architectuurstad

Architectuur

Rotterdam is de architectuurstad van Nederland. Op een paar vierkante kilometer is een compleet overzicht te vinden van wat de afgelopen zestig jaar aan architectuur heeft voortgebracht. Hier vindt je moderne architectuur van bekende nationale en internationale architecten zoals Abe Bonnema, Dam en Partners, Rem Koolhaas, Renzo Piano, Helmut Jahn, Norman Foster, en vele anderen. De hoogste gebouwen van Nederland staan in Rotterdam. Al van ver zie je de imposante skyline, met de Euromast en de Erasmusbrug als typerende landmarks. Niet voor niets dus, dat Rotterdam nationaal en internationaal veel belangstelling trekt als architectuurstad. Het is voor veel mensen een aanleiding voor een dag- of weekendbezoek aan Rotterdam.

Rotterdam koestert haar klassiekers

Ook de klassiekers van de moderne stedenbouw blijven in Rotterdam in de schijnwerpers staan. De Sint Laurenskerk, het Groothandelsgebouw en het Witte Huis, de eerste 'wolkenkrabber' van Europa, zijn daar slechts een paar voorbeelden van. Het Rotterdams industriële erfgoed wordt in ere gehouden. Oude pakhuizen en fabrieken krijgen nieuwe bestemmingen, waarbij de oorspronkelijke architectuur een eigentijds elan krijgt. Zo doet het monumentale Van Nelle fabriekscomplex nu dienst als Ontwerpfabriek, en is de voormalige Schiecentrale in het Lloydkwartier het kloppend hart van de Rotterdamse audiovisuele industrie. Het monumentale Stadhuis aan de Coolsingel is nog steeds in gebruik.

Prikkelende cultuurstad

De stad Rotterdam is in de afgelopen vijftientig jaar uitgegroeid tot de meest prikkelende cultuurstad van Nederland met een rijk aanbod aan musea, theaters, muziekpodia, galeries en festivals. De meeste belangrijkste musea zijn geclusterd nabij Forum Rotterdam.

- Schielandhuis
- Natuur-Historisch Museum
- Museum Boijmans van Beuningen
- De Kunsthal Rotterdam
- Maritiem museum
- Nederlands Architectuurinstituut (NAI).



Unilever / Het Witte Huis / Scheepvaart- en Transportcollege
Wilhelminapier / Centraal Station / Kubuswoningen

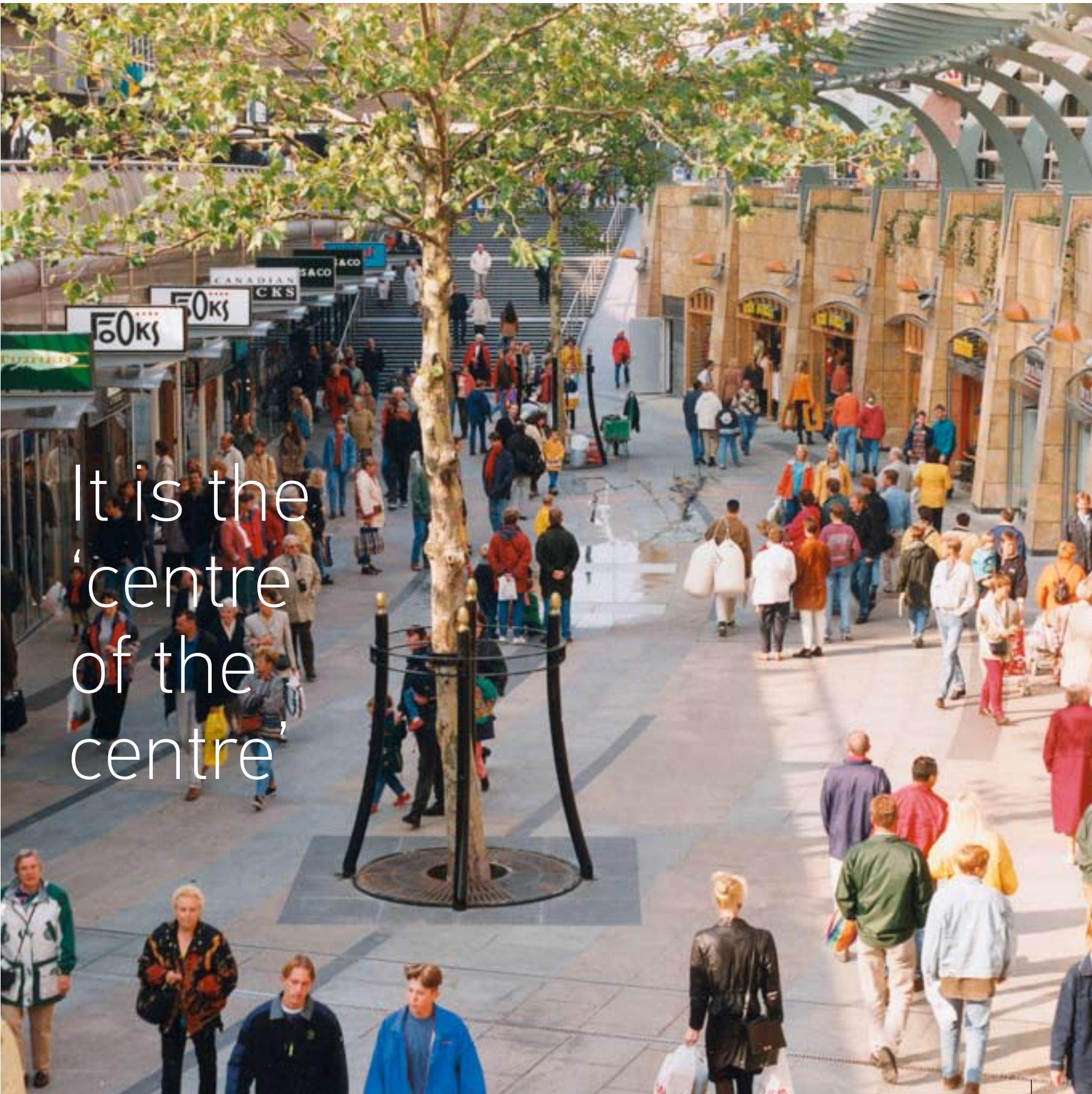


LOCATION



LATITUDE 51°55'51" N

LONGITUDE 4 °28'45" E



It is the
'centre
of the
centre'

Beursstraverse,
centrum Rotterdam



Locatie Forum Rotterdam

Bestaande situatie

- Monument**
Boekhandel Donner Selexyz
Voormalig meubelmagazijn
1954 van den Broek & Bakema
Status : Gemeentelijk monument
- Voormalig Jungerhans
Retail
1953 Kraaivanger Architecten
- Monument**
ABN-AMRO bank, Coolsingel 119
1941 - 1949 H.F. Mertens
Status : Rijksmonument
- ABN-AMRO Bank
1976 - 1978 Kraaivanger Architecten
hoogte : 54m
Status : Toekomstige sloop
- Monument**
Lijnbaan
1964 van den Broek & Bakema
Status : Rijksmonument (nominatie)



Arno Ruigrok, Adjunct Directeur Research & Concepts

Aerjen Koeneman, Project Directeur bij Multi Vastgoed

EEN PODIUM VOOR INTERNATIONALE TOETREDERS

Arno Ruigrok, Adjunct Directeur Research&Concepts en Aerjen Koeneman, Project Directeur, maken deel uit van het projectteam van Multi Vastgoed dat verantwoordelijk is voor het ontwikkeltraject van Forum Rotterdam. Zij zijn volop bezig om met gemeente, architecten en belanghebbenden de commerciële uitgangspunten van het project verder uit te werken. Een juiste en realistische strategische benadering van de winkelinvulling en een goed doordacht concept vormen immers de basis van het succes. Multi Vastgoed kan hierbij bogen op ruim 28 jaar internationale ervaring in binnenstedelijke herontwikkeling, met de Koopgoot als bekend Rotterdamse voorbeeld.



*‘Je moet steeds een
nieuwe fase in de
stad inluiden om
aantrekkelijk te
blijven’*

Beiden benadrukken dat Rotterdam, om koopkracht te behouden, moet zorgen voor een nieuwe impuls. ‘Als je in aanmerking neemt hoeveel mensen er in Rotterdam wonen en hoeveel winkels er nu zijn, dan kun je uitrekenen dat er in Rotterdam nog voldoende potentie is voor extra winkels’, aldus Ruigrok. ‘Niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief is Rotterdam er aan toe weer ‘een slag te maken’ om de concurrentie met andere steden aan te gaan en voor te blijven. Als stad heb je een tijdelijke voorsprong als je een nieuw winkelgebied opent waarmee je nieuwe partijen naar je stad haalt. Maar na een aantal jaren ben je ingehaald door steden die dat ook hebben gedaan. Je moet dus steeds een nieuwe fase inluiden om aantrekkelijk te blijven. In Rotterdam is er na de Koopgoot in 1996 behoefte aan een vervolgstap in de ontwikkeling van het centrum.’

Koeneman vult zijn betoog aan: ‘Je moet er voor oppassen dat Rotterdam er qua aantrekkelijkheid niet op achteruit gaat. Voor buitenlandse nieuwe retailers is Amsterdam vaak het eerste aanknopingspunt om Nederland te betreden. Rotterdam is geen automatisch vervolg in de expansie meer en dat moet het wel weer worden. Rotterdam moet een antwoord hebben

centrum is altijd handel’. Het hart van dit centrum biedt de unieke mogelijkheid om als het ware een ‘verticale stad’ te ontwikkelen, met een veelheid van functies. Het is een bestemming op zichzelf. Daarmee bouwt de stad een naam en een aantrekkingskracht op tot ver buiten zijn grenzen Deze locatie ligt midden tussen de belangrijkste gebieden op het vlak van winkelen, vermaak, cultuur en uitgaan, en heeft daar ook nog eens prima verbindingen mee. Daardoor is het bij uitstek de plek om het ultieme middelpunt van de binnenstad te worden. De plek waar alles samenkomt. Deze unieke optelsom leidt ertoe dat hier voor heel veel doelgroepen gedurende het hele etmaal een reden van bezoek ontstaat.

Daaraan draagt overigens niet alleen het programma, maar ook het gebouw bij. Het wordt een object en een plek waar je bij elk bezoek aan de stad even heen wilt. Essentieel is dat iedereen zich hier welkom voelt. In de eerste plaats natuurlijk alle Rotterdammers, maar ook bezoekers van daarbuiten. Het wordt een plek voor een zeer breed publiek maar wel met een hoog aspiratieniveau. Daarmee wordt beoogd dat iedereen, ongeacht inkomen, sociale status of herkomst, hier qua assortiment iets van zijn

Ze zijn er beiden zeer stellig in dat Forum Rotterdam straks van bijzondere betekenis zal zijn voor de stad. Door de signatuur en de plek zal er in de toekomst een project staan van wereldformaat, van bijzondere klasse. Een aanwinst voor Rotterdam, waar alle Rotterdammers straks trots op zijn. Deze verticale stad heeft alles in zich waarvoor je naar de binnenstad gaat.

Ondertussen liggen de hoofdlijnen van het concept vast. Dat geldt zowel voor het ontwerp als voor de invulling. We zitten op dit moment in de fase van uitwerking. Op werkelijk ieder detail proberen we grip te krijgen: de plattegronden, het verticale transport, de ‘look-and-feel’, de winkelinvulling met de karakterverschillen die we per laag willen aanbrengen, op het horecaconcept, en nog veel meer zaken. Evengoed letten we ook op de verbinding met de aansluitende straten en de effecten op de omgeving. Want dit project is pas een succes als de hele binnenstad er beter van wordt.’

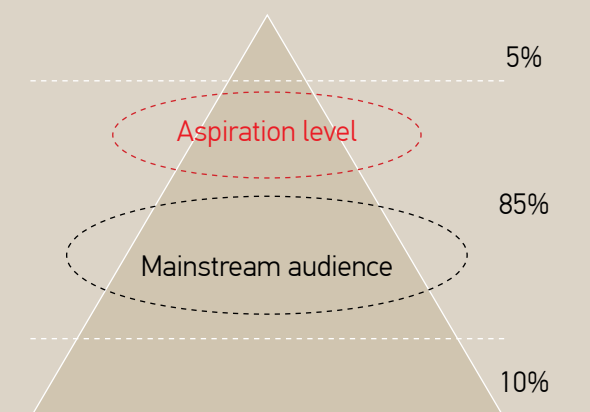
*“Dit project is een succes als de hele
binnenstad er beter van wordt”*

door te zorgen dat er nieuwe plekken beschikbaar komen die iets bijzonders kunnen bieden, een podium voor internationale toetreders. Retailers die een groot vloeroppervlak nodig hebben, kunnen vaak niet terecht omdat zo’n plek niet te vinden is in de binnenstad. In ons plan is die plek er wel. Het concept van Forum Rotterdam biedt een ideale optie. De winkels hebben dubbele lagen, waardoor ze qua uitstraling en fysiek toch op de begane grond zitten, maar voor een andere huurprijs dan een volledige begane grond.’

‘De Rotterdamse binnenstad is voor winkels zeer extensief van opzet: het winkelgebied is langgerekt en wijldlopij. Dit creëert ruimte voor interessante, scherp geprofileerde winkelmilieu’s aan de randen van het centrum, en dat is een verrijking’ zegt Ruigrok. ‘Maar tegelijk is er ook een behoefte om in het hart van het centrum het winkelaanbod sterker te maken en te intensiveren. Een sterke samenballing van winkels en activiteiten trekt immers veel mensen zodat een interessant vestigingsklimaat ontstaat voor nieuwe winkelformules die nu nog niet in Rotterdam zitten. Wij geloven in het ondernemers gezegde ‘In het hart van het

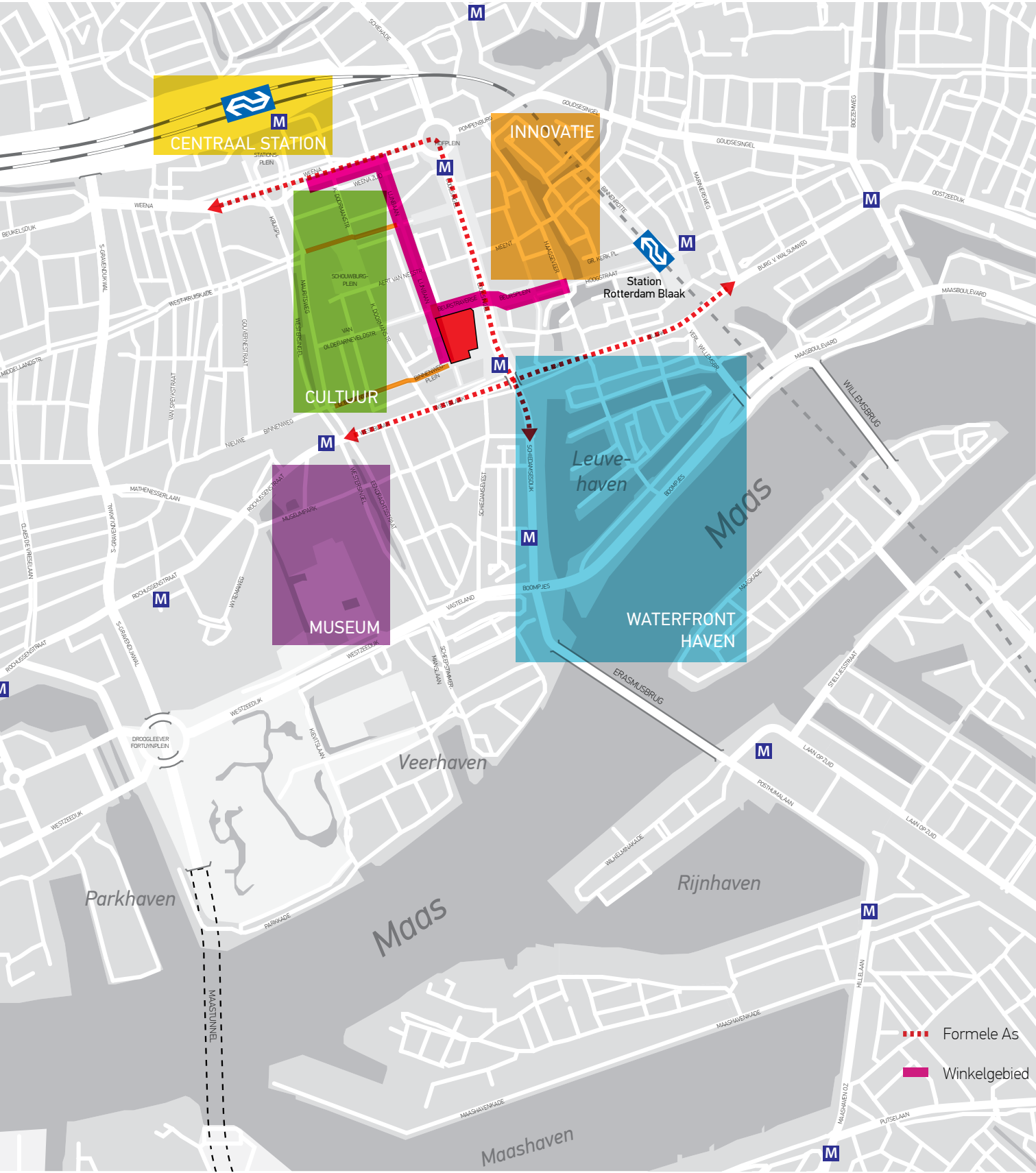
of haar gading moet kunnen vinden terwijl qua sfeer en uitstraling een gevoel van hoge kwaliteit en allure wordt opgeroepen. Koeneman: ‘Forum Rotterdam is via de Koopgoot verbonden met alle belangrijke grootwinkelbedrijven in het centrum: Bijenkorf, C&A, Hema en V&D. Het sluit rechtstreeks aan op de winkelstromen vanuit Lijnbaan, Koopgoot en Binnenwegplein. De metro is bereikbaar via de Koopgoot. Centraler kun je het niet bedenken.’

Koeneman vervolgt met een beeld van het soort winkels dat we in Forum Rotterdam kunnen verwachten. ‘We zetten in op ‘bereikbare hoogwaardigheid’: voor ieder wat wils maar wel met allure. Bij de winkelinvulling denken we aan echt andere winkels en brands dan die Rotterdam nu te bieden heeft en bijvoorbeeld aan specialty shops, waar het om beleving en presentatie gaat. Daarbij zal het zeker ook gaan om nieuwe (buitenlandse) formules die nu nog niet in Rotterdam zitten.’



Figuur: Doelgroep

Domeinen met publieksfuncties

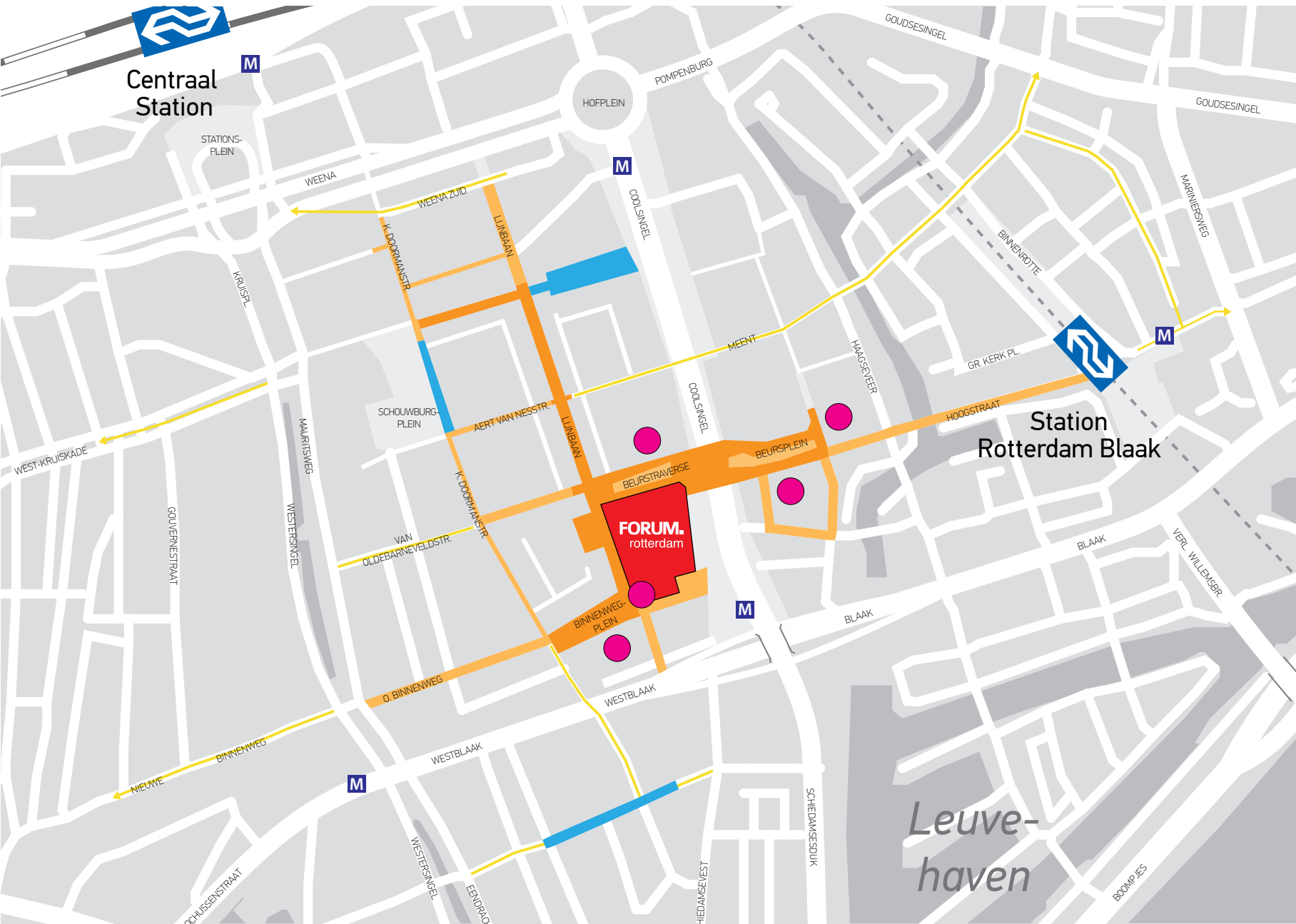


Infrastructuur



Bron: Gemeente Rotterdam, februari 2009

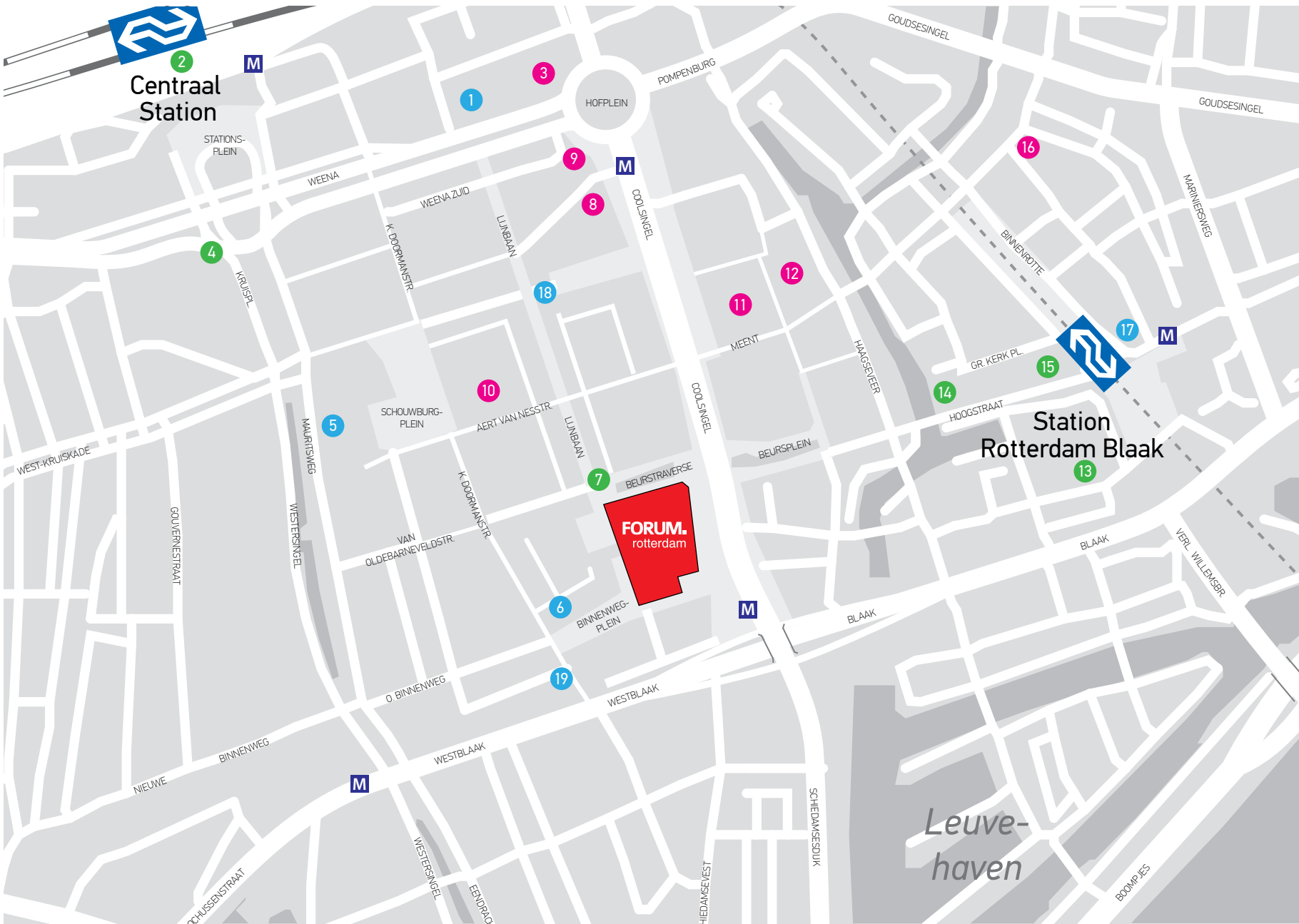
Ruimtelijk functionele structuur



Bron: Gemeente Rotterdam, mei 2008

- Kernwinkelgebied (a)
- Secundaire winkelstraten (b)
- Aanloopstraten (c)
- Uitgaans- en horecagebied
- Trekkers

Ontwikkelingen



Bron: Gemeente Rotterdam, mei 2008

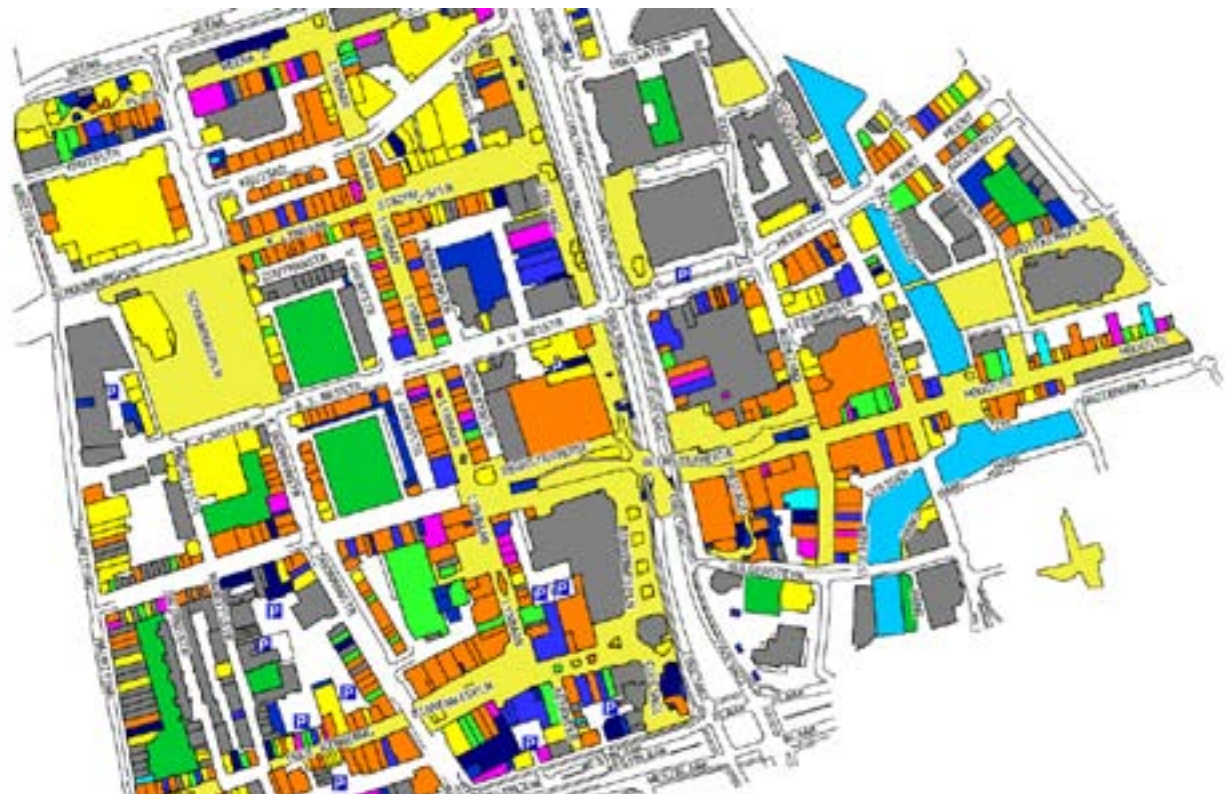
- In Aanbouw
- In Procedure
- In Initiatiefase

- | | | | |
|---|----------------------------|----|-------------------------------------|
| 1 | Central Post | 10 | Lijnbaanhoven |
| 2 | Centraal Station | 11 | Postkantoor |
| 3 | Rotterdam Central District | 12 | Stadskantoor Rotterdam |
| 4 | Parkeergarage Kruisplein | 13 | Markthal |
| 5 | Calypso | 14 | Hufpand Hoogstraat |
| 6 | Linea Nova | 15 | Rotta Nova |
| 7 | B-Tower | 16 | Meent/Pannekoekstraat |
| 8 | Coolsingeltoren | 17 | Statendam |
| 9 | Hilton | 18 | Lijnbaan52 |
| | | 19 | Oude Binnenvest/Karel Doormanstraat |

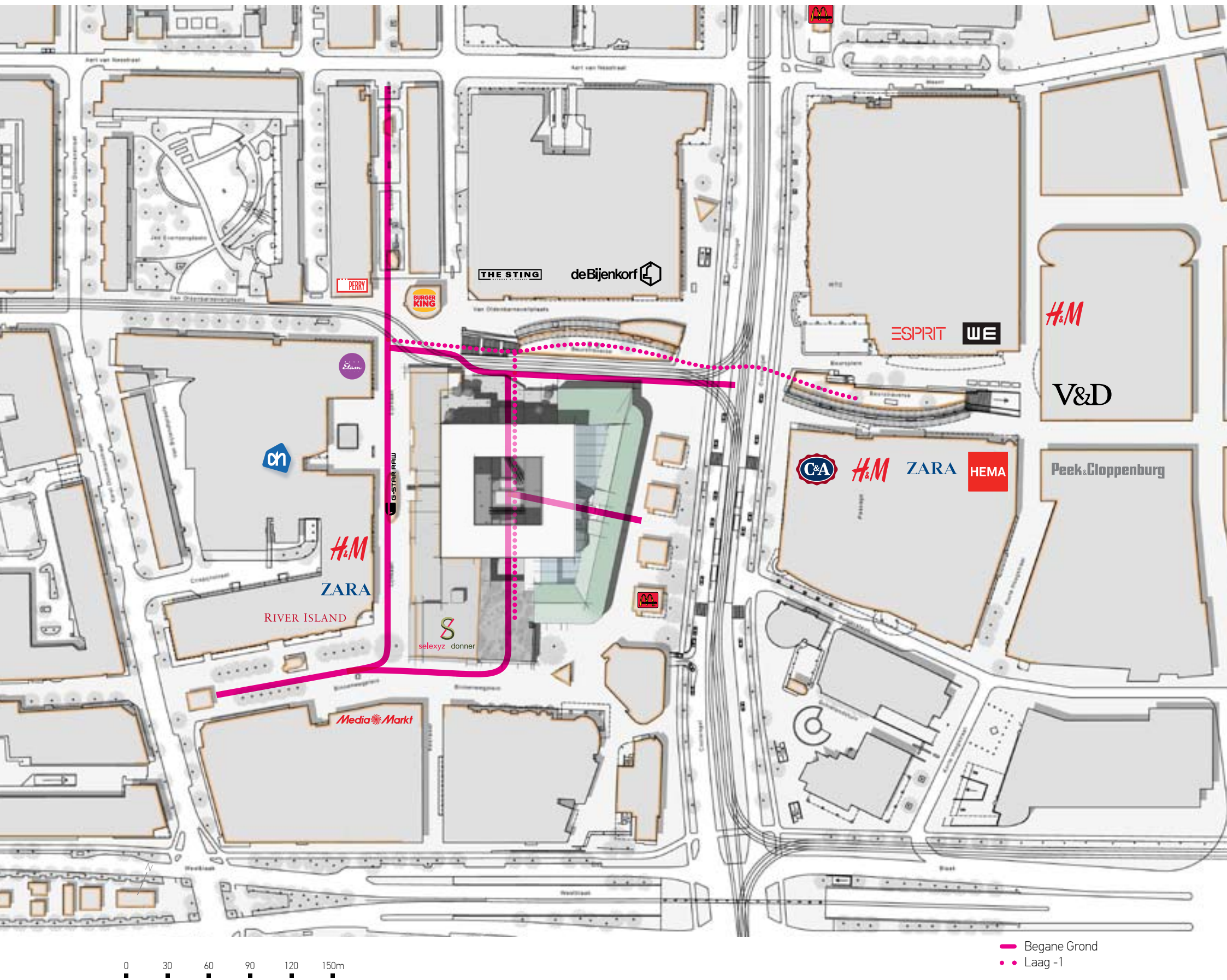
Stedelijke context voor winkelen

Masterplan

Begane Grond



Laag -1
Bron: Locatus, november 2010





HISTORY

Wessel de Jonge, Architect

AMBASSADEUR EN GEWETEN VAN BESTAANDE GEBOUWEN

Het is geen toeval dat het bureau van Wessel de Jonge is gevestigd in een inspirerend gebouw, de voormalige Van Nelle fabriek te Rotterdam. De fabriek, ontworpen in de jaren twintig, is een schoolvoorbeeld van het Nieuwe Bouwen. Onder leiding van Wessel de Jonge als coördinerend architect is het transparante monument getransformeerd tot eigentijds kantorencomplex, vooral in trek bij bedrijven in de ontwerpsector. Uit de restauratie spreekt de liefde voor de oorspronkelijke architectuur.

Als derde generatie architecten in Rotterdam straalt De Jonge uit dat hij verknocht is aan zijn stad. Elk pand van betekenis is hem bekend. ‘Mijn grootvader is als architect vanuit Zeeland naar Rotterdam getrokken, en mijn vader Leo de Jonge heeft hier een heel groot bureau gehad dat in de wederopbouwtijd veel gebouwd heeft in Rotterdam en omstreken. Ik vind het leuk om nu als derde generatie architect ook actief te zijn in deze stad waar ik ben geboren en getogen. We hebben in Rotterdam o.a. de renovatie van het HUF pand gedaan, de transformatie van het oude Douanekantoor tot hotel Pincoffs op de Kop van Zuid en collegiaal het St. Jobsveem in het Lloyd kwartier.’



Wat is uw rol binnen het ontwerpteam van Forum Rotterdam?

Binnen het architectenteam van Forum Rotterdam verklaart De Jonge zijn rol als volgt: ‘Wij zijn de ambassadeur en het geweten van de bestaande gebouwen, en we doen de herbestemming en restauratie van het bankgebouw aan de Coolsingel, waarin nu de ABN AMRO gevestigd is. Zoals OMA ‘award winning’ is als ontwerpers van nieuwe projecten, zo zijn wij dat op het gebied van hergebruik van gebouwen waar je van kunt zeggen dat ze historisch, of om een andere reden, interessant zijn. Wij winnen daar grote internationale prijzen mee. Voor het van Nelle complex hebben we de European Heritage Award van de EU gewonnen. Onlangs mochten we in het MoMA in New York de World Monuments Fund/Knoll Modernism Prize voor de restauratie en herbestemming van het voormalige sanatorium Zonnestraal in Hilversum in ontvangst nemen’. Prijzen om trots op te zijn. Beide projecten zijn onlangs ook door de Nederlandse regering geselecteerd om te worden voorgedragen voor de Wereldfgoedlijst van UNESCO. De Jonge vervolgt: ‘Wij zijn er al heel lang van overtuigd dat het hergebruiken van gebouwen een heel belangrijke component zou worden in de activiteiten van architecten en in de bouwwereld in het algemeen en lopen nu daarin voorop. Nederland is vol, we hebben ruimtegebrek. Als je constateert dat er in de binnensteden hele goede objecten en locaties zijn

die heel dicht liggen bij openbaar vervoer, voorzieningen en onderwijs, maar die niet meer gebruikt worden, dan ligt het voor de hand om te zeggen: daar doen we wat mee. Forum Rotterdam is hier een heel goed voorbeeld van.’

Wat is uw benadering van Forum Rotterdam?

‘Primair was de vraag aan ons om te onderzoeken hoe we het moesten aanpakken om het voormalige bankgebouw, dat een Rijksmonument is, functioneel onderdeel van het totale project te maken. De kantoorstoren maakt geen deel uit van het monument en zal moeten wijken om technische redenen. We hebben het totale project geanalyseerd. Het nieuwe gebouw van OMA landt als het ware in een krans van bestaande gebouwen. Het sluit aan op de Jungerhans locatie. Daarnaast staat het pand van de boekhandel Donner dat een gemeentelijk monument is. Weliswaar maakt dit pand geen deel uit van het project maar het zit wel op een belangrijk en ook prominent punt. En dan is er nog de Lijnbaan. Weliswaar niet het monumentale deel van de Lijnbaan maar wel het belangrijke stuk tussen Van Oldenbarneveltplaats en Binnenwegplein. Je kunt zeggen dat we een soort rollenspel binnen dit project hebben, waarbij wij de ambassadeur en woordvoerder voor het bestaande zijn en OMA vooral de ontwerper en woordvoerder van het nieuwe. Omdat je beide professionals bent en in je eigen vakgebied door

de wol geverfd, leidt dit tot een opwaartse spiraal. Je houdt elkaar alert en het komt het project ten goede.’

Hoe gaat de invulling van het bankgebouw er uitzien?

‘Dit zal voor een groot deel winkels worden en de hogere etages krijgen een kantoorbestemming. Ontwikkelaar Multi denkt ook aan een andere soort retail dan nu wordt aangeboden in Rotterdam; een aanvullend aanbod. Door zich te onderscheiden zullen de winkels in het nieuwe project aantrekkelijk zijn. Het zou ook een fantastisch project zijn om een hotel in te vestigen, daarvoor bieden zowel het nieuwe als het oude gebouw mogelijkheden.’

Is het bankgebouw nog helemaal origineel?

‘Door de jaren heen zijn er een paar dingen met dat gebouw gebeurd waar we helemaal niet zo blij mee zijn. Zo zijn alle gevelkozijnen voorzien van bruin rookglas. Dat is verschrikkelijk somber en dood, en dat willen we vervangen. Van binnen is er helaas heel veel gesloopt.

Bent u van plan om de oorspronkelijke kwaliteit en ornamentiek weer terug te brengen?

‘Waar het aansluit bij wat er voor het winkel- en

Hoe gaat een dergelijk monumentaal traditioneel gebouw zich verhouden met een supermoderne ‘kubus’ erachter?

‘De schaal van Rotterdam werd na de oorlog voor die tijd vrij grootsteeds; dat kun je zien aan het Lijnbaangebied, de drie bankgebouwen aan de Blaak, en ook dit bankgebouw aan de Coolsingel. Inmiddels zijn we door de tijd een beetje ingehaald en nu is het wenselijk dat er meer activiteit en meer mensen per vierkante kilometer stad aanwezig zijn en dat brengt dan een bepaalde schaalvergroting met zich mee. Dat bankgebouw was vroeger echt een enorm ding, en straks krijgt het een heel andere verhouding. Ik denk dat als de kubus pal aan de Coolsingel zou staan het een behoorlijke massa zou zijn. Volgens de naoorlogse stedenbouw in Rotterdam is de bebouwing langs de straten vrij laag. De Lijnbaan heeft dat helemaal, pas in de tweede lijn zie je hoogbouw. In die zin is de keuze die OMA heeft gemaakt om in tweede lijn omhoog te gaan met de kubus, helemaal passend in dat beeld. Dan vormen de gebouwen die er om heen staan als het ware een plint die zich voegt naar de maat van de stad zoals die was. In tweede lijn zien we de nieuwe schaal ontstaan, dat is meer de schaal van de stad zoals die gaat worden. Je kunt zeggen dat dit project een brug slaat tussen de

van de levensduur van gebouwen is niet alleen een culturele keuze, maar ook een principiële bijdrage aan het beperken van het gebruik van grondstoffen en sloopafval. Het goed gebruiken van de stedelijke structuren en bouwwerken die wij al hebben, is op zich al een cruciale duurzame stap. Het bankgebouw is ongelooflijk degelijk en zorgvuldig gebouwd. Voor die tijd heeft men al een zeer geavanceerd ventilatiesysteem ontwikkeld in combinatie met dubbele kozijnen met een tussenruimte. Dat is als uitgangspunt al een behoorlijk ideale en duurzame oplossing. Vroeger was men wat zuiniger en meer gericht op dingen die langer mee konden. In de jaren 70/80 in de corporate wereld van kantoorgebouwen is dat er een beetje uitgeraakt. Toen kreeg je gebouwen waarvan het skelet 80 of 100 jaar meegaat, de gevel 10-15 jaar en de indeling 5 jaar. Daardoor kun je die gebouwen ook vrij makkelijk een facelift geven. De gebouwen die voor de oorlog zijn gebouwd zijn van veel langere levensduur. Het bankgebouw is bij uitstek behoudend. Robuust, stevig, dik, niet heel veel glas en redelijk gesloten. Het staat op een zware sokkel van graniet, want zo’n bank nam wat afstand tot wat zich op straat afspeelde. Welbeschouwd is het een ongenaakbaar gebouw en niet uitnodigend bedoeld. Om te imponeren. Dat is een interessant spanningsveld want het wordt nu deel van een

“Dit project slaat een brug van verleden naar toekomst”

kantoorprogramma gevraagd wordt wel. Van het oorspronkelijke bankinterieur met ornamenten is bijna niks meer over, maar de ruimtelijkheid kunnen we wel weer terugbrengen. Veel details zijn verloren gegaan in de jaren zeventig. We willen proberen om vooral voelbaar te maken dat je in een oud gebouw bent. Het is een van de eerste gebouwen die na de oorlog is voltooid. In de oorlog is men al begonnen. Omdat er lange tijd geen bouwmaterialen meer waren heeft men er heel lang over gedaan en is het pas in 1949 opgeleverd. Het is een heel rationeel gebouw. In de oorlog was er een wederopbouwplan opgesteld wat vrij behoudend was en uitgang van herbouw van de verwoeste stad volgens het oude stratenpatroon, traditionele herbouw dus. Dat was het plan van Witteveen. Toen de oorlog ten einde was is het traditionele plan helemaal omgegooid en zijn bestaande stratenpatronen gewijzigd om plaats te maken voor autoverkeer in de toekomst en rationele bouw. Dat toekomstgerichte plan was het plan Van Traa. De Blaak werd

doorgetrokken naar de Westblaak, en daardoor moest de bestaande Bijenkorf, die de oorlog had doorstaan, toch gesloopt worden. Het Bankgebouw staat niet gelijk met de rooilijn van de Coolsingel omdat de Coolsingel aanvankelijk zou afbuigen naar de Schiedamse Vest. Dit is door van Traa rechtgetrokken om aan te sluiten op de Schiedamse Dijk maar toen was het gebouw al in aanbouw. In die zin is het een getuigenis van een ouder stadsplan.’

naoorlogse stedenbouw en de toekomst, en dat is een verstandige keuze.’

Kun je als bewaker van het erfgoed uit de voeten met het belang van de commercie?

‘Dat is nu juist ons vak!’ benadrukt De Jonge. ‘Wij hebben in de Hoogstraat het HUF pand gerenoveerd, en daar speelde precies hetzelfde op een kleinere schaal. Waar je naar op zoek gaat is het USP (Unique Selling Point) van het gebouw en daar zul je ook je gebruikers mee prikkelen. Er zijn altijd partijen die voor een hedendaags gebouw kiezen en anderen die kiezen voor de sfeer en uitstraling van een bestaand gebouw. Dus je moet de kracht en de charme van zo’n gebouw voor het voetlicht brengen, dan gaat het voor zichzelf spreken. Zo kan ik me heel goed voorstellen dat een hotelketen kansen ziet, juist in dat oude gebouw op deze prominente plek aan de Coolsingel. Als je nu ’s avonds over de Coolsingel loopt zie je eigenlijk alleen maar passanten. Er is direct aan de Coolsingel namelijk geen enkel gebouw dat een avondprogramma heeft. Pas in tweede lijn, vooral aan de Oostkant, staan woonflats. Daarom is het heel interessant als je publieksfuncties naar de straat kunt brengen.’

Hoe staat het met de duurzaamheidsaspecten van zo’n oud gebouw?.

‘Herstructurering en herbestemming zijn de bouwopgave van de toekomst. Het verlengen

winkelcomplex voor een groot publiek, dus eigenlijk de volmaakte tegenstelling, van beslotenheid naar openheid. Je moet het dus zoeken in het contrast en de plekken waar je naar binnen gaat moet je sterk onderscheiden en opvallend maken. Aanlokkelijker. Daarnaast wordt het van belang dat de routing van A naar B niet teveel zijpaden krijgt. De entree aan de Coolsingel geeft wel aansluiting aan het winkelgebied maar zal nooit de primaire entree kunnen worden omdat daar minder mensen lopen. De grote flow gaat van de Van Oldenbarneveltplaats recht naar het zuiden naar het Binnenwegplein.’

Zou je dit het grootste Rotterdamse project van het decennium kunnen noemen? ‘

‘Ja, dat is er zeker één van! Maar we zijn natuurlijk wel aan groot gewend. De Van Nelle-fabriek biedt 60.000 m² aan huurders in de creatieve sector. De voornaamste reden dat ze hier zitten is dat ze zich identificeren met een imago van wat iemand 80 jaar geleden ontworpen heeft. Dus als je het over duurzaam en tijdloos hebt dan is dat wel een mooi idee toch? Zo’n brug van verleden naar toekomst moeten we aan de Coolsingel ook slaan.’



Historie

1250	Dam in de rivier de Rotte, oorsprong van het vissersdorp
1323	De eerste ontwikkelingen van de oude haven
1340	Graaf Willem IV geeft Rotterdam stadsrechten
Laat 16 ^e eeuw	Nieuwe uitbreiding van de haven (inwoners: 20.000)
Midden 19 ^e eeuw	Rotterdam groeit tot 100.000 inwoners
1872	Openstelling van de Nieuwe Waterweg
1878	Eerste permanente oeververbinding met de linker Maasoever (Willemsbrug)
Vroeg 20 ^e eeuw	Uitbreiding van haven en industrie, inwonertal groeit tot 400.000
14 mei 1940	WOII – bombardementen verwoesten de binnenstad van Rotterdam
1953	Opening Lijnbaan, eerste autovrije winkelgebied van Europa
1962	Rotterdam uitgeroepen tot grootste haven ter wereld
1964	Inwonerspiek van 731.564 inwoners (Nu circa 600.000)
1968	Eerste Metrolijn wordt geopend (Centraal Station naar Zuidplein)
1974	Stedelijke vernieuwing begint
1996	De opening van de Erasmus Brug (bijnaam De Zwaan), een 790 meter hoge hangbrug die het Noorden en Zuiden van Rotterdam verbindt
2001	Rotterdam Culturele hoofdstad van Europa
2008	Start van de uitbreiding van de Maasvlakte
2009	Rotterdam Jeugdhofdstad van Europa

Bron: Gemeente Rotterdam, september 2009

Coolsingel, 1925





Rotterdam na het bombardement,
14 mei 1940



Links: Masterplan van Witteveen 1941
Rechts: Masterplan van Van Traa in 1946

De wederopbouw

'In 1946 bezocht de voormalige Engelse premier Winston Churchill op zijn zegetocht door Europa Rotterdam. De hele stad was een kale vlakte, maar het betonskelet van het nieuwe bankgebouw stond al overeind. Op het moment dat hij in een open wagen aan een rijtoer begon, stond in elk raamgat een groep bouwvakkers.

Bij elkaar wel honderd man. Toen hij voorbij kwam, klonk er een enorm gejuich. Churchill antwoordde de werkelijk oorverdovende ovatie staande, met brede armgebaren, terwijl hij met z'n wijs- en middelvinger het zo karakteristieke V-gebaar maakte.'



Centrum Rotterdam 1949, met de Rotterdamse Bank



Van Hogendorpsplein &
Coolsingel, 1954



Bouwvakkers, 1940



Amsterdam - Rotterdam Bank, 1950



Coolsingel, 1950

Een vaste waarde aan de Coolsingel

De eerste paal voor het nieuwe gebouw van de Rotterdamsche Bank Vereeniging aan de Coolsingel 119 was in 1941 het startsein voor de wederopbouw. Door de bouwstop en gebrek aan materialen was het gebouw pas in 1948 klaar. Het is één van de weinige gebouwen die volgens het traditionalistische wederopbouwplan van Witteveen is gerealiseerd. Op het erg brede trottoir voor het gebouw zijn in de jaren vijftig glazen paviljoens gebouwd. Herman Mertens (1885-1960) was de vaste architect van de Nationale Bankvereniging en van de Rotterdamsche Bank waarvoor hij eerder al kantoren in Gouda en Den Haag ontwierp. Zijn bekendste ontwerp in Rotterdam is het hoofdkantoor van Unilever (1931) aan de Wytemaweg. Het bankgebouw aan de Coolsingel was vlak na de oorlog een van de eerste reuzen die in het weggebombardeerde stadshart van Rotterdam verscheen. De statige, langwerpige kolos is vrijwel symmetrisch. Het heeft zijn hoofdingang, versierd met beeldhouwwerk van Gerard Héman, in het midden aan de Coolsingel. Nog twee ingangen bevinden zich aan de Binnenweg en aan de Van Oldenbarneveltplaats. Achter de hoofdingang voor de bezoekers lag een ovale entreehal. Links was een kashal, rechts waren de effectenhal en de kas voor particulieren. Het gebouw was niet alleen

imposant van buiten, maar straalde ook aan de binnenzijde een chique grootsheid uit. De wanden waren mooi met donker hout betimmerd en voorzien van statige hoge ramen. Het gebouw heeft een gevel van rode baksteen, voorzien van verticale raampartijen. De afgeronde hoeken zijn voorzien van vensterpartijen, klassieke zuilen en sierbeeldhouwwerk. Het licht hellende zadeldak is bekleed met koper. Het beeld 'Vrede en Welvaart' van Pieter Starreveld (beter bekend als 'het Nakie van Blakie') is afkomstig van de Incassobank aan de Blaak. Vanaf midden jaren zeventig is het gebouw in gebruik als hoofdvestiging van de AMRO-bank, een fusie van de Amsterdamsche Bank en de Rotterdamsche Bank. Als gevolg daarvan is het complex in 1978 aan de achterzijde uitgebreid met laagbouw en een toren.

Het gebouw van Mertens is in 2007 benoemd tot beschermd Rijksmonument.

Beeld: 'Vrede en Welvaart'
Pieter Starreveld



Interieur Amsterdam - Rotterdam Bank, 1954



Amsterdam - Rotterdam Bank, 1970



Lijnbaan

Lijnbaan

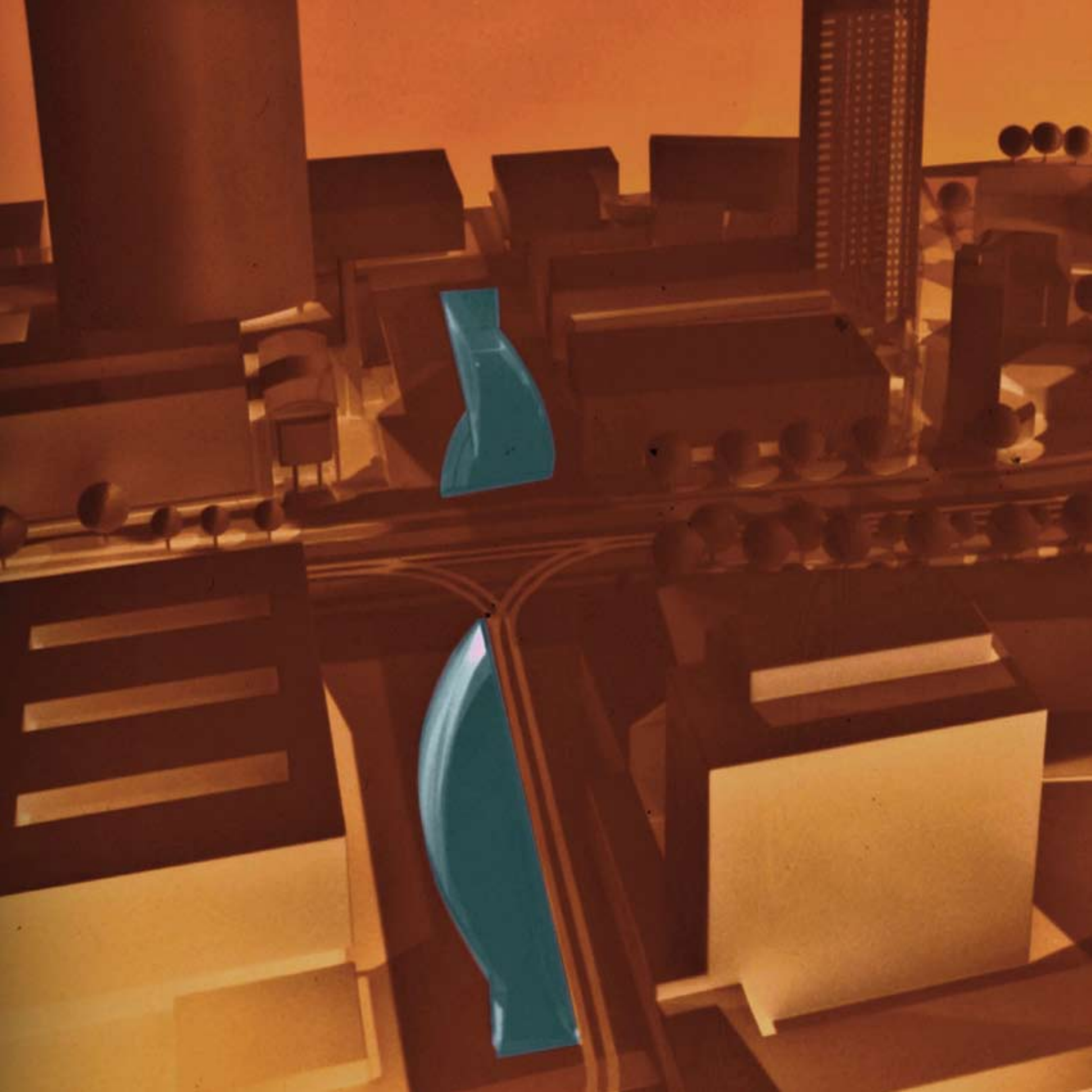


Lijnbaan



Jungerhans





BEURSPLEIN

Hans van Veggel, Chief Creative Officer en Chairman Multi Corporation

WIJ MAKEN PROJECTEN DIE IETS TOEVOEGEN AAN DE STAD

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 jongeren vinden hun weg. Als het mooi weer is, spelen kinderen met water en zitten er mensen op bankjes. De Koopgoot is geen 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. 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. Forum Rotterdam is een logisch gevolg van het verder voltooien van dit gebied. Door het verbinden van alle passantenstromen en de belangrijkste winkelroutes en door het toevoegen van goede openbare ruimte wordt een nu nog besloten gebied in het hart van het centrum straks de beste ontmoetingsplek aan de Coolsingel, de bekendste straat van Rotterdam.

Een contextuele ontwikkelaar

De Koopgoot is één van de vele projecten waar

Forum Rotterdam zal het publiek straks in een park op het dak kunnen ontspannen.

Geen verkoopmachine

Ik ben niet geïnteresseerd in beton. Ik ben geïnteresseerd in mensen. We maken projecten voor mensen en we hebben mensen nodig om projecten te maken’ 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 verbingsstraat tussen gebouwen: het moet een ruimte zijn waar je wilt zijn. Waar je wilt verblijven.’

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, daarvoor een artspraktijk en daarvoor een smederij: ‘Gebouwen veranderen van functie en

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 een internationaal concept team 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. ‘We groeien in stappen toe naar een bepaalde 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 flits de mogelijkheden ziet en als ik de mensen direct kan raken. De Koopgoot is volstrekt eenvoudig.’ Om die reden gelooft Van Veggel 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

“Je maakt eerst de openbare ruimte en dan de gebouwen”

Multi zich graag mee afficheert. Bij Multi gaat het bijna altijd om de realisatie van binnenstedelijke ruimtes. Multi heeft een respectabel trackrecord. ‘In de afgelopen 28 jaar zijn meer dan 140 winkelcentra, multifunctionele projecten en kantoren gerealiseerd in zo’n twintig landen in Europa. Het zijn projecten die de aantrekkingskracht van stedelijke centra vergroten’, legt Van Veggel uit. De cultuur, het karakter en de historische rijkdom van de steden wordt gerespecteerd en als uitgangspunt bij de conceptontwikkeling genomen. Dat is overigens nog iets anders dan historiserend bouwen, waarschuwt hij: ‘Wij maken projecten die iets toevoegen aan de stad. Ik noem ons ook wel een contextuele ontwikkelaar. We doen iets met de context.’ Hij laat beelden zien. Van de bekende Kalvertoren in Amsterdam waar oude en nieuwe gebouwen werden geïntegreerd en drie loopstromen werden verbonden. Van diverse internationale projecten; centra in Tsjechië, waar het boerenlandschap inspiratiebron voor de uitstraling van de openbare ruimte is geweest. Winkelcentra in Portugese steden met arcades en fontein. Duitse binnenstedelijke projecten zoals Forum Duisburg (het eerste Europese project dat het BREEAM Excellent Duurzaamheids Keurmerk werd toegekend) en Centrum Galerie Dresden. Foto’s van projecten in Turkije die ogen als een Mediterraans dorp met palmbomen, fontein en daktuinen die uitzicht bieden over de stad. Ook in

dat moet ook kunnen. Bij een binnenstad is er niets duidelijker dan dat het verandert: leisure, winkels, restaurants, bedrijven, woningen,... Je moet over generaties heen denken en 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 Berlaages 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. Die straks aansluiting heeft op Forum Rotterdam’ Pasklare recepten zijn er voor de

T+T Design. 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.’

Forum Rotterdam

‘Voor het realiseren van een binnenstedelijk project ga je op zoek naar sociale infrastructuur. Hoe mensen leven en zich bewegen, en naar de historische context van de stad, want alleen dan ben je duurzaam bezig. Wij hebben het gebied rondom het ABN Amro gebouw herkend als een gebied waar iets mee zou moeten gebeuren. Deze plek vraagt ambitie, iets bijzonders, doordat het het middelpunt is van diverse publieksstromen in het centrum. De keuze voor OMA als ontwerpgroep van wereldfaam, van Rotterdamse origine, past bij deze ambitie. Hun creativiteit past ook bij deze stad die destijds is weggeslagen maar zich iedere keer zich kan vernieuwen met innovatie. Wij zijn zeer blij met OMA, met Rem Koolhaas en zijn mensen. Het gaat om kwaliteit en iets wat spraakmakend en inspirerend moet zijn, waardoor er positieve energie ontstaat voor de stad.’



Beurstraverse,
kinderen in
waterfontein

“De kracht van het concept
schuilt in de eenvoud”

Hans van Veggel



Beurstraverse,
1996



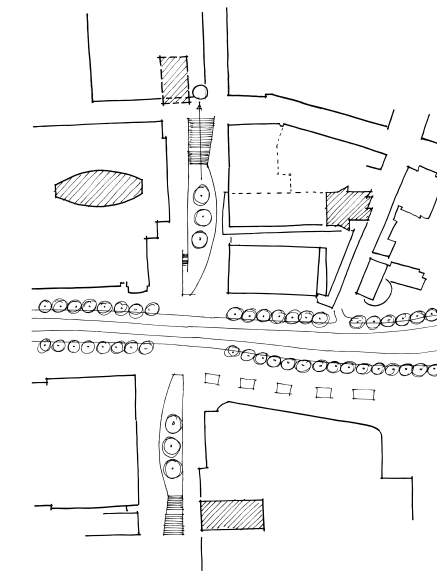
Peter Trimp, T+T Design

Beursplein

Beursplein is een grootschalige, multifunctionele locatie in het centrum van Rotterdam. De voltooiing in 1996 van de verzonken voetgangerspassage Beurstraverse bracht een verbinding tot stand tussen twee bestaande, maar aparte winkelgebieden aan weerszijden van de Coolsingel en gaf de omgeving rond het drukke metrostation Beursplein een nieuwe impuls. De onder straatniveau gelegen passage is toegankelijk via hellingbanen, trappen, roltrappen en liften. En daarboven zweeft een golvende, glazen gedeeltelijke overkapping die licht, lucht en ruimte laat.

In het verleden werd het functioneren van de Rotterdamse binnenstad ernstig verstoord door de breedste verkeersader van de stad, de Coolsingel, die de winkels van de Lijnbaan scheidde van het winkelgebied Beursplein/Hoogstraat. De weg sneed de stad als het ware in tweeën. De verkeersoverlast nam nog verder toe in 1996 toen de belangrijkste route vanaf de nieuwe Erasmusbrug naar het stadscentrum in dit gebied kwam te liggen.

Met de ontwikkeling van de passage – in de Rotterdamse volksmond ‘Koopgoot’ geheten – pakte Multi Vastgoed, in samenwerking met de gemeente Rotterdam en de architectenbureaus T&T Design, Jerde Partnership en De Architecten Cie, zowel de stedelijke kern als de verkeersdrukke aan. Het Coolsingel-probleem werd opgelost met de aanleg van een stedelijke ‘armatuur’ of ‘ruggengraat’ in de vorm van een nieuwe winkelstraat, de Beurstraverse, die onder de weg doorloopt. De passage is verbonden met het drukke metrostation Beursplein. De Beurstraverse, omschreven als een ‘grootschalig stedelijk toebehoren’ verbindt twee winkelgebieden op straatniveau aan weerszijden van de Coolsingel. Het ontwerp weerspiegelt aan de ene kant de oude (vooroorlogse) stad en aan de andere kant de nieuwe stad. Om die reden heeft één kant van de Beurstraverse winkels met gebogen, natuurstenen puien en de andere kant winkels met rechte puien van glanzend glas en metaal. De sierlijk golvende glazen luifel beschermt het winkelend publiek tegen het weer, zonder het openlucht karakter van de passage aan

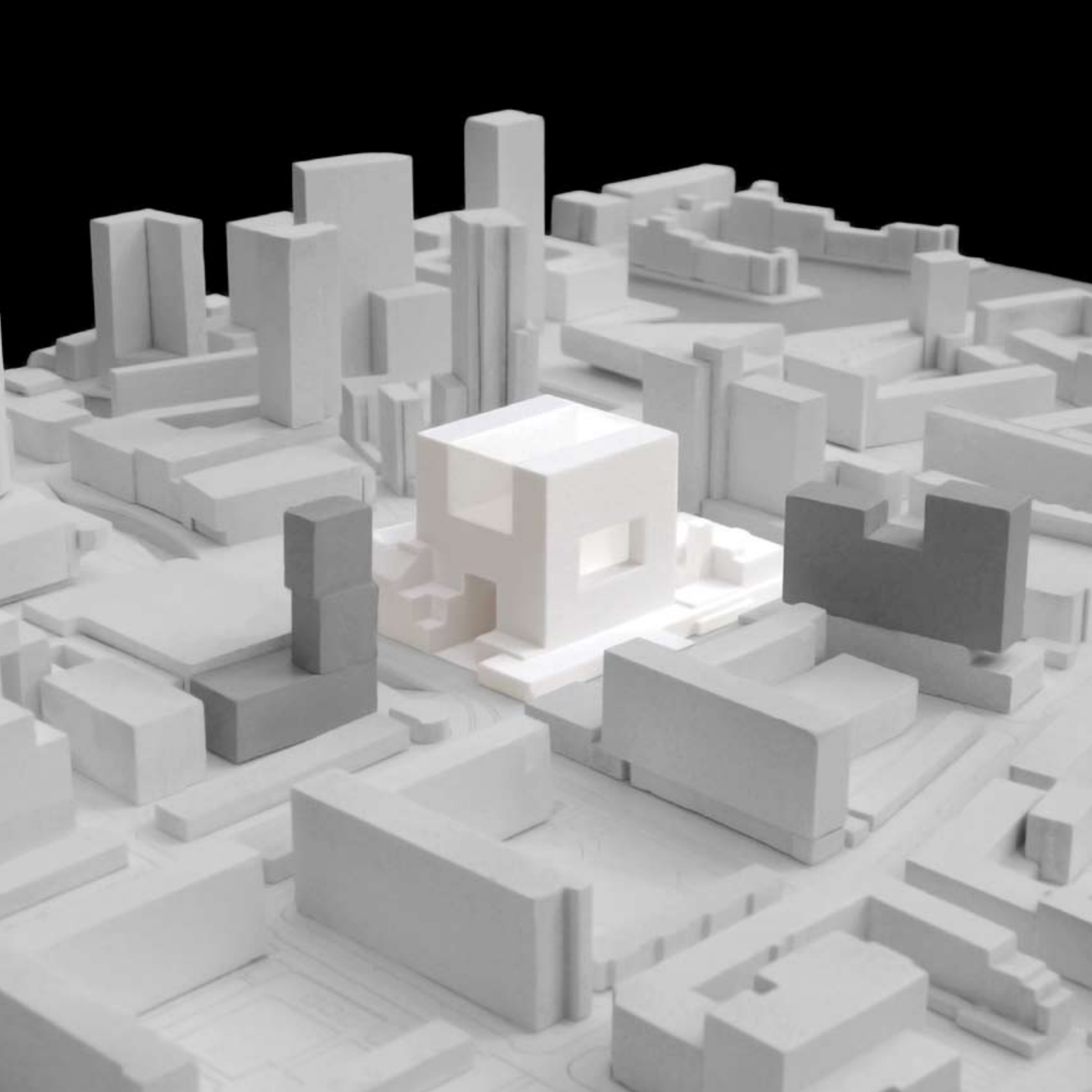


te tasten. De aanleg van het ruim 100.000 m² grote project omvatte verder de herontwikkeling van V&D, een nieuw C&A-gebouw, een winkelpassage van drie verdiepingen, een woontoren, de uitbreiding van het metrostation en twee nieuwe parkeergarages. In totaal telt het Beursplein-project 95 winkels. Alle grote warenhuizen, zoals de Bijenkorf, V&D, Hema en C&A zijn ermee verbonden. Het Beursplein is internationaal geprezen en bekroond als uitmuntend voorbeeld van stedelijke regeneratie, intensief ruimtegebruik en hoogwaardige retail planning. In 2011 wordt de 15e verjaardag van het Beurspleinproject gevierd, dat zich heeft ontwikkeld als één van de drukste winkelgebieden van Rotterdam centrum. Het is een iconische plek die goed bekend is bij een groot Nederlands publiek; een plek waar iedereen Rotterdam bezoekt naar toe wil. Forum Rotterdam bevindt zich in de unieke positie om direct aansluiting te maken met de succesvolle ‘Koopgoot’, zowel op het maaiveldniveau als op het lagere begane grond niveau.

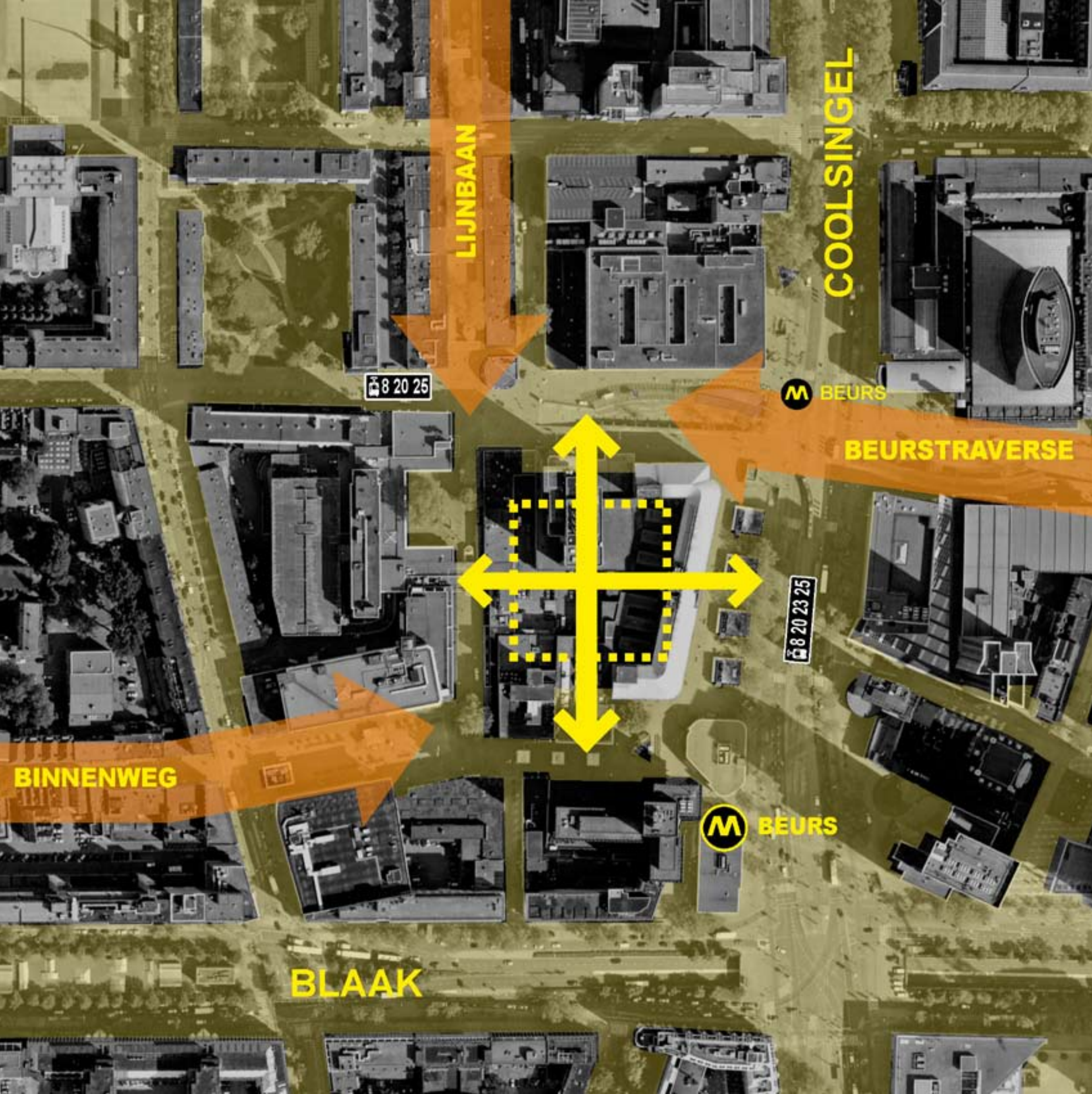


Beursplein, 1970-1980





CONCEPT



“Het is een spannende plek omdat hier drie stromen bij elkaar komen: Lijnbaan, Binnenwegplein en Beurstraverse. Deze vragen om een bepaalde manier van verbinding en zelfs verknoping die samen gaan komen in het gebouw. Het gebouw probeert met al die richtingen iets te doen.”

Rem Koolhaas



Beurs-traverse



Binnenweg

Rem Koolhaas, Architect

HET GEBOUW ALS MISSING LINK IN HET CENTRUM

In 2008 werd het concept voor Forum Rotterdam voor het eerst door Rem Koolhaas gepresenteerd in het Nederlands Architectuurinstituut te Rotterdam.



Hoe is het ontwerp voor Forum Rotterdam tot stand gekomen?

'Dit gebouw is ontwikkeld met een team van mensen binnen het bureau. Doordat ons bureau in Rotterdam is gevestigd kennen we de binnenstad behoorlijk goed, vooral als gebruiker. Het nieuwe ontwerp staat op de plek net ten zuiden van de Bijenkorf, waar nu de latere aanbouw van het historische bankgebouw staat, een erg mooie plek. Op deze locatie moeten we drie elementen beschermen; de Lijnbaan, boekhandel Donner en het bankgebouw zelf. Behalve sparen moeten we ze ook een context geven. De toren van het bankgebouw mag weg en zal dan ook moeten verdwijnen om plaats te maken voor nieuw. Op dit interessante punt van de Coolsingel wordt deze breder en zijn een aantal publieke ruimte bepalende gebouwen gemaakt in de seventies en eighties. De Lijnbaan moet op een of andere manier deel uit gaan maken van het complex. De bebouwing rondom deze plek is het resultaat van meer dan 30 jaar geschiedenis. Het oogt als een ratjetoe, met als verbindend beeld de Koopgoot. Het te bebouwen grondgebied is circa 10.000 m². Het is een spannende plek omdat hier drie stromen bij elkaar komen: Lijnbaan, Binnenwegplein en Beurstraverse. Deze vragen om een bepaalde manier van verbinding en zelfs verknoping die samen gaan komen in het gebouw. Het gebouw probeert met al die richtingen iets te doen.

Waarom hebt u niet gekozen voor een toren?

Een van de belangrijke gegevens van het moderne Rotterdam is dat de stad na de oorlog begon met een aantal horizontale gebouwen; 'schijven', of zoals aan het Stationsplein, een groot blok. De laatste jaren zijn er zelden solide horizontale gebouwen aan toegevoegd doch wel een aantal torens. Het torenfenomeen is goed waarneembaar als je naar de skyline van de stad kijkt. Het repertoire van Rotterdam is, nadat er eerst alleen horizontale gebouwen zijn geweest, later gekarakteriseerd door verticale gebouwen. Het is een soort paradox, een platte stad met een groot aantal naalden en naaldjes. Het programma van Forum Rotterdam is groot en omvat woningen, kantoren, cultuur en ontspanning, winkels en parkeerplaatsen. Deze functies kunnen georganiseerd worden met een zekere uitwisselbaarheid. Als je het hele plan schematisch bekijkt dan heb je een platte plak van 8 lagen op het hele gebied. Omdat het project de meest centrale plek in Rotterdam inneemt, en omdat we het spannend vinden een andere typologie in Rotterdam te introduceren en niet gewoon weer een toren of weer een horizontaal ontwerp, hebben we gekozen voor een kubus die op een of ander manier in het gebied is 'geland'. De kubus is opgebouwd uit een aantal volumes die zo zijn geschakeld dat licht diep in de kubus doordringt. Er zijn publieke terrassen op



verschillende hoge niveaus waardoor uitzicht over de stad mogelijk wordt.

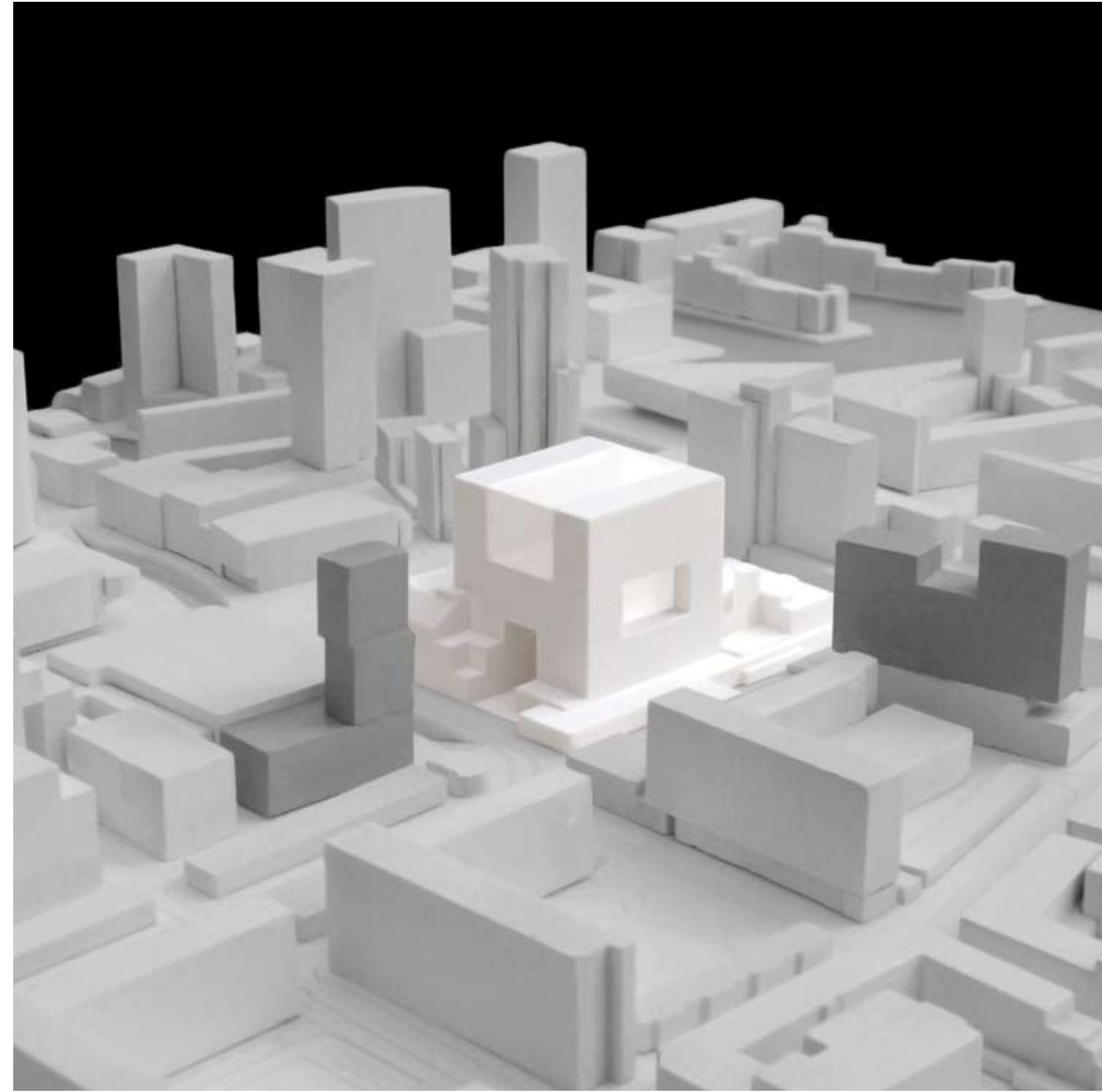
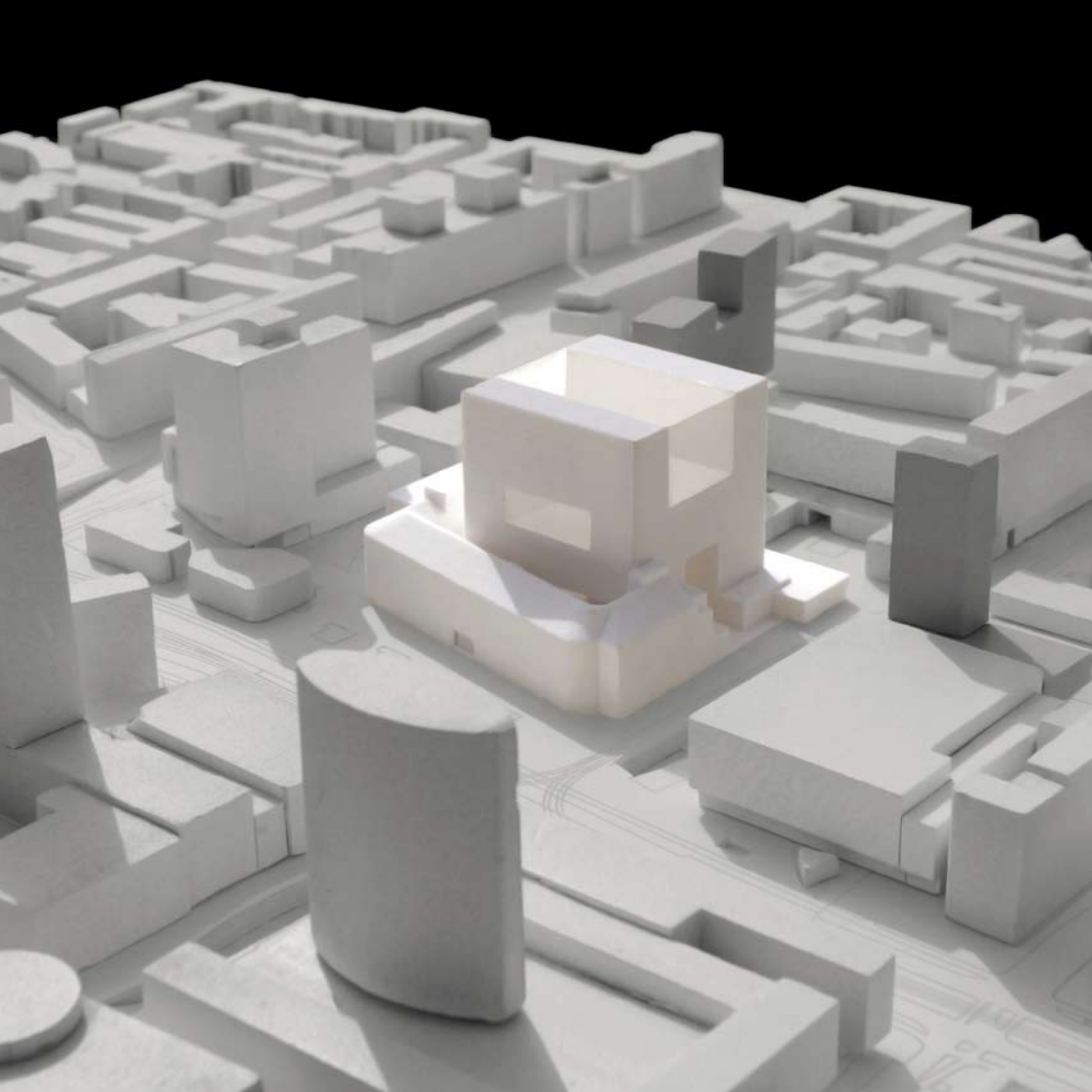
Wat gaat Forum Rotterdam het publiek straks bieden?

De verticale retail is over verschillende lagen georganiseerd, zodat het is verbonden met de Koopgoot en het winkelgebied op maaiveld niveau maar ook met de metro. Het project is maximaal geïntegreerd met alle voorzieningen en mogelijkheden die de stad heeft zodat het als het ware een onvermijdbaar gebouw wordt zowel voor wandelaars, automobilisten, als gebruikers van openbaar vervoer. Het is daardoor absoluut niet elitair maar heeft een grote mate van publiek karakter. Het aantrekkelijke van Rotterdam is dat het geen eindeloze stad is, maar een stad met een herkenbaar midden. We hopen met dit ontwerp dit midden een nieuwe kwaliteit te geven. De loopstromen zijn hier op deze plek, er zijn nergens meer loopstromen in de stad dan daar. Het gebouw gaat functioneren als missing link op meerdere lagen die de stad verbindt. Als je het ziet, wil je ook naar boven.'

Is het niet makkelijker om in het buitenland iets te ontwerpen?

'Het is niet zo dat in het buitenland veel meer vrijheid is. Op iedere plek heeft architectuur zijn eigen complexiteiten: er is geen één plek waar je carte blanche krijgt. De essentie van het beroep architect is een arrangement met de opdrachtgever en de overheid, in een bepaalde situatie. Binnen dat arrangement komt er iets uit wat je zelf op eigen kracht nooit zou kunnen realiseren, en dat is essentieel. Natuurlijk is het interessant in het buitenland te werken maar in het buitenland ken je de situatie in het algemeen minder dan de situatie in je eigen stad. Daarom is het juist bijzonder verheugend om hier in Rotterdam een project te ontwerpen.'





HANS VAN VEGGEL

IN GESPREK MET

REM KOOLHAAS



Ze leerden elkaar eind jaren '80 kennen bij de prijsvraag rond om de bouw van het Haagse stadhuis. Hoewel hun ontwerp voor het stadhuis door de jury onder leiding van Aldo van Eyck als winnaar werd aangewezen, sneuvelde het later in de toenmalige Haagse politieke slangenkuil. Desondanks was dit het begin van een langdurige samenwerking én vriendschap. Momenteel werken Van Veggel en Koolhaas samen aan een winkelcentrum in Ostrava, Tsjechië, en in Rotterdam aan Forum Rotterdam. Hans van Veggel is Chief Creative Officer en Chairman van Multi Corporation. Koolhaas is uitgegroeid tot een van 's werelds beroemdste architecten.

intelligentie in het bureau, dan dat ik zeg hoe iets moet of dat ik blijf hameren op bepaalde oplossingen. Van het begin af aan ben ik flexibel geweest. Buigbaar en onbuigbaar tegelijkertijd. Eigenlijk is dat onhandig. Een architect zijn die is geïnteresseerd in de wereld zoals die is, méér dan in een mogelijke verandering daarvan, is een handicap.'

HvV: 'Bedoel je dat je daarmee enigszins buiten de dingen staat?'

RK: 'Ik heb eigenlijk pas de laatste vijf jaar een manier gevonden om met zo'n levenshouding tegemoet te kunnen komen aan de dingen die van je worden gevraagd. Als architect word je altijd alleen maar op het toneel ontboden als er iets is te veranderen. Met de oprichting van de onderzoekstak AMO, ons spiegelbeeld, kunnen we naar hartenlust onderzoek doen naar bestaande situaties en mogelijke veranderingen.'

HvV: 'Is het niet zo dat je in het begin vooral werd gezien als anarchist, als een architect die weinig rekening houdt met de situatie

opmerking als "doe iets moois" en verder geen eisen stelt, dan kunnen we ook niets.'

HvV: 'In de beperking zit ook de uitdaging. Dat stimuleert je intelligentie. Hoe zou jij je levensmotto omschrijven?'

RK: 'Het onderste uit de kan willen halen, is het meest urgente wat ik mij op dit moment kan voorstellen.'

HvV: 'Ergens volledig voor gaan, tot het randje, dat herken ik. Is het iets dat je als persoonlijkheid nodig hebt, om überhaupt dingen te kunnen maken, zaken voor elkaar te krijgen? Voor mij raakt het ook aan mijn verlangen naar schoonheid. Wat betekent schoonheid voor jou?'

RK: 'Het is iets waar ik heel erg gevoelig voor ben. Tegelijkertijd is het een van de weinige onderwerpen waarover ik niet gemakkelijk praat. Ik vind het makkelijker om schoonheid indirect te genereren, dan als primaire doelstelling er direct op af te gaan.'

HvV: 'Voor mij gaat het om het vormloze achter de vorm. De verbinding die ontstaat

'De schoonheid van de stad is dat de stad aan jouw ziel raakt'

Hans van Veggel: 'Rem, ik wil van jou heel graag weten wat schoonheid voor je betekent en wat jou inspireert. Om maar meteen heel persoonlijk te beginnen: Rem Koolhaas, wie ben jij precies? Wat is je motto in het leven, waar kom je vandaan? Ik heb van huis uit meegekregen dat het belangrijk is om iets bij te dragen. Dat verklaart veel van mijn drijfveren in alles wat ik doe. Hoe zit dat bij jou? Wat is jouw achtergrond?'

Rem Koolhaas: 'Mijn vader was schrijver en mijn grootvader architect. Nog steeds zijn dat voor mij de twee belangrijke polen: ik schrijf én ik ben architect. Ik denk dat het belangrijkste voor mijn karakter en mijn mentaliteit is geweest dat ik van mijn achtste tot mijn twaalfde in Indonesië woonde, toen Indonesië onafhankelijk was. Ik heb daar vier jaar als een Aziat geleefd. Dat betekent dat ik veel minder het gevoel heb iemand te zijn, iemand met bepaalde meningen en voorkeuren, dan Westerlingen dat hebben. Het is een vorm van denken, meer dan van vinden of oordelen. Zo werkt ons bureau ook. Ik ben eerder de grote animator van de

in de bestaande stad? Als een sculpturale architect die iconen, statements maakt. Terwijl als ik nu kijk naar je analyses en studies voor de projecten die we samen maken, dan zijn die behoorlijk diepgaand, veel meer dan ik ooit van je heb meegemaakt.'

RK: 'Het begint met de interesse voor hoe de situatie is. Dan volgt pas de vraag of je iets aan de situatie zou willen doen. Die vermeende radicaliteit vind ik heel erg overdreven. Het enige waar we radicaal in zijn, is de ambitie. En het maken van zogenoemde iconen is niet wat ons bij voorbaat interesseert.'

HvV: 'Maar als ik kijk naar Forum Rotterdam, dan is de functionele analyse daar veel belangrijker geworden voor jou. Het wordt veel meer het uitgangspunt voor wat je wilt gaan maken op een plek.'

RK: 'Dat is de trigger. De functie-eisen zijn voor Rotterdam cruciaal in de opgave. Als een opdrachtgever komt met een

doordat je ergens door wordt geraakt. Zoals ook kunst pas ontstaat als je erdoor wordt geraakt. Als je het niets vindt, is er ook geen kunst. Eigenlijk is jouw vak als architect, en het mijne als ontwikkelaar in zekere zin ook, het tot stand laten komen van de verbinding. Met je gebouw, met dat wat je realiseert, wil je iets raken bij mensen. De schoonheid van de stad is dat de stad aan jouw ziel raakt.'

RK: 'Ik vind dat je dat esthetische aspect niet moet overdrijven. Een erg goede reden voor mensen om ergens van te houden is simpelweg dat ze dingen nodig hebben.

HvV: 'Met welke gebouwen of ontwerpen ben jij voor je eigen gevoel dan gelukkig of tevreden?'

RK: 'Er zijn voor mij twee heel verschillende soorten tevredenheid. Er is de tevredenheid met een boek dat je hebt geschreven, omdat je daar helemaal in control over bent. Over een gebouw kan ik nooit in die mate tevreden zijn.

‘Schoonheid, als het vormloze achter de vorm, is feitelijk een mystieke ervaring’

ARCHITECT REM KOOLHAAS (1944)
RICHTTE IN 1975 ARCHITECTENBUREAU
OFFICE FOR METROPOLITAN
ARCHITECTURE (OMA) OP EN EIND JAREN
’90 RESEARCHINSTITUUT AMO. HIJ
REALISEERDE ONDER MEER DE
KUNSTHAL IN ROTTERDAM, HET CASA DA
MÚSICA IN PORTO EN DE NEDERLANDSE
AMBASSADE IN BERLIJN.



Een gebouw is een eindeloze optelsom van compromissen, van dingen die anders zijn gelopen, van toeval, noem maar op. Het ene is dus heel persoonlijk en het andere meer de goede afloop van een proces. Ik heb ook geen voorkeur, want voor al onze gebouwen geldt dat ze razend intensief worden gebruikt.’

HvV: ‘Maar welk gebouw is het meest Rem Koolhaas?’

RK: ‘Er is geen wezenlijk verschil tussen de Ambassade in Berlijn, het Casa di Música in Porto of het Danstheater in Den Haag.’

HvV: ‘Door welke mensen of situaties wordt jij geïnspireerd?’

RK: ‘Ik ben enorm geïnspireerd door Afrika. Vooral door de ongelooflijke slimheid en creativiteit waardoor arme mensen overleven. Je denkt dat het er somber is en ellendig, maar er heerst zo veel levenslust en creativiteit, echt geweldig. Verder heb ik de afgelopen jaren opeenvolgende werkterreinen mogen ontginnen en dat heeft ook uitermate inspirerend gewerkt. Ik heb veel in Azië gewerkt, het Midden-Oosten en nu Afrika. Telkens ontdek ik verschillende vormen van intelligentie, van omgaan met dezelfde problematiek, maar iedere cultuur heeft er heel andere verhalen over. Andere zaken die mij inspireren zijn het landschap en de oudheid. En de combinatie van high- en low culture.’

HvV: ‘Voor welke mensen heb je bewondering? Heb je helden?’

RK: ‘O, natuurlijk heb ik wel helden. Ik ben het meest geïnteresseerd in Mies van der Rohe, hoewel ik in mijn werk het minst dicht bij hem sta. Hoe hij mij inspireert, is dat ik het onbegrijpelijk vind dat hij zich op zo’n beperking heeft kunnen toelagen. Hij is de enige die zó bij de essentie kan blijven. Daar heb ik een ongelooflijke bewondering voor.’

HvV: ‘Wat betekent kunst voor jou?’

RK: ‘Heel veel. Ik ben de laatste jaren veel bezig geweest met Italië en de oudheid. Wat bij mij het sterkste werkt, is de combinatie van schrijven en iets anders creëren, schilderijen, gebouwen. Dalí bijvoorbeeld heeft superintelligente boeken geschreven, en zijn surrealisme, ja, dat spreekt natuurlijk aan – hoewel ik me daar ook wel weer een beetje voor schaam. Het gaat mij niet zozeer om de middelen, maar om de intelligentie die erachter zit. Het schilderij is alleen een tool

om de wereld te begrijpen. Zo kan ik ook van Warhol houden.’

HvV: ‘En schoonheid in de stedenbouw: wat vind je van de huidige praktijk met welstandcommissies?’

RK: ‘Ik heb gemerkt dat een goede architect met vrijwel ieder systeem overweg kan. Soms is het tegen de klippen op, maar dan moet je doorgaan, en inderdaad wederom: het onderste uit de kan proberen te halen.’

Intimiteit bieden

HvV: ‘Uiteindelijk moet je het toch hebben van mensen die je ideeën omarmen. Als je altijd maar blijft uitgaan van de bekende normen, kan er nooit iets nieuws ontstaan. Dan hadden onze musea nu niet vol gehangen met al die vernieuwers in de kunst, die wij nú zo waarderen. Voor gebouwen is dat net zo: je hebt leiders nodig die iets weten door te zetten. Die leiders moet je achter je hebben staan, die moeten in je geloven. Ik vind jou trouwens iemand die in zijn ontwerpen vooral geïnteresseerd is in het exterieur, wat betekent het interieur voor je?’

RK: ‘Ik ben misschien zelfs juist wel meer geïnteresseerd in het interieur dan in de gevel, maar ik denk dat dit nog te weinig wordt erkend als een apart gebied in de architectuur. Interieur lijkt wel te zijn afgeschaft in de 20e eeuw, verworden tot decoratie, aankleding.’

HvV: ‘Wat OMA naar mijn idee de laatste jaren meer probeert te doen, is werken aan een helderheid van de buitenkant die ook aan de binnenkant afleesbaar is, om een vorm van intimiteit te kunnen bieden.’

RK: ‘Het is een andere wereld, waarin je moet uitgaan van atmosfeer en gebruiker. Niet iedere over gedimensioneerde ruimte is zomaar overal geschikt voor. Je moet goed kunnen specificeren.’

HvV: ‘Met welke architecten heb jij iets?’

RK: ‘Ik ben goed bevriend met Ito, Isozaki en Sejima. Wat hen karakteriseert is een grote soberheid in hun werk en dat ze sympathiek zijn als mens. Hun werk is voor mij zorgvuldigheid, tederheid, totaal geen machtsverhaal. Ook voor architecten als Gehry en Siza heb ik grote bewondering. Om terug te komen op je vraag over schoonheid: architectuur is een van de minst efficiënte manieren om schoonheid na te streven.

Het is zo duur en zo gevoelig voor zo veel invloeden. Daarom vind ik het ook leuk om met mensen als Miuccia Prada te werken. Het inrichten van haar winkels is een heel efficiënte manier om schoonheid te bereiken, op een enorm grote schaal.’

HvV: ‘Jij hebt in het buitenland je kansen moeten afdwingen. Is het nou typisch voor Nederland, dat een architect als jij hier in het begin zo weinig mogelijkheden heeft gekregen?’

RK: ‘Ik heb niet de neiging om cynisch te zijn over het typisch Nederlandse. Er heerst hier wel een zekere aversie van risico, het denken is soms erg beperkt. Maar we hebben het geluk dat we in een geglobaliseerde wereld leven, de wereld is groter dan ooit.’

HvV: ‘Ik denk dat jouw werk het best tot zijn recht komt als het een zekere massa heeft. Het is toch raar dat je in Nederland nog nooit zoiets als een ministerie hebt gebouwd?’

RK: ‘Ik heb überhaupt nog nooit een opdracht van de Rijksgebouwendienst gekregen. Maar vooruit, weet je wat voor mij dicht in de buurt komt van het typisch Nederlandse?

Schoonheid, zoals jij dat beschrijft als het vormloze achter de vorm, is feitelijk een mystieke ervaring. En dat is precies wat iedere Nederlander bij hoog en bij laag ontkent ooit te hebben gehad.’

‘Architectuur is een van de minst efficiënte manieren om schoonheid na te streven’



THE PROJECT





Reinier de Graaf en Mark Veldman van OMA

IJZERSTERK CONCEPT VOOR FORUM ROTTERDAM

Sinds Multi in juni 2008 de eerste plannen voor Forum Rotterdam onthulde heeft het ontwerp heel wat veranderingen ondergaan, terwijl het concept onveranderd is gebleven. Voor buitenstaanders is dit misschien niet altijd even vanzelfsprekend, maar volgens de ontwerpers is het juist een logisch gevolg van de evolutie van het concept. Bij de internationale partnership OMA houden twee toparchitecten van internationaal niveau zich vrijwel dagelijks met dit Rotterdamse project bezig: Reinier de Graaf en Mark Veldman.

Reinier de Graaf is partner bij OMA en onder andere verantwoordelijk voor de denktank AMO en AMO's studies naar duurzaamheid. Mark Veldman is al vanaf het begin als projectarchitect betrokken bij Forum Rotterdam en vertegenwoordigt daarmee als het ware 'het geheugen' van het project.

Dat de ontwikkeling van een dergelijk veelomvattend project een proces is om te komen tot de ideale balans tussen programma en vorm blijkt direct uit de maquettes die op de vergadertafel staan uitgesteld. Een dozijn kleine, kubusvormige modellen op een rij geven een duidelijk beeld van de ontwikkeling die het project heeft doorgemaakt. Tijdens het gesprek zullen de 'kubusjes' veelvuldig ter hand genomen worden om woorden kracht bij te zetten.

Hoe is het eerste ontwerp voor dit project ontstaan bij OMA?

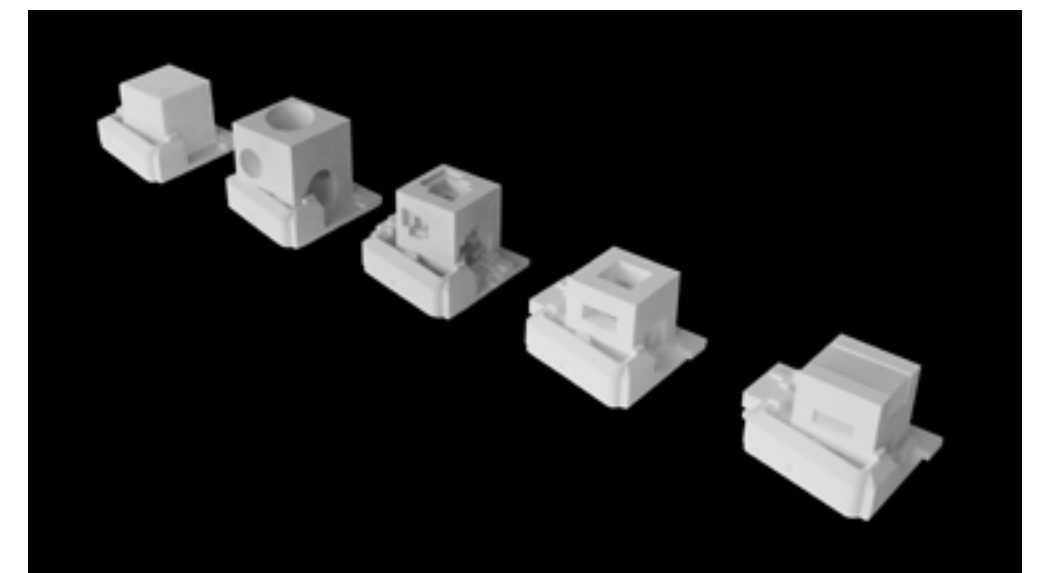
Reinier de Graaf geeft op deze vraag al glimlachend een wat cryptisch antwoord. "Misschien is het idee ooit al eens heel lang geleden bedacht, waarschijnlijk al voordat Rem Koolhaas bestond. Bij ons bureau is het moeilijk om te zeggen waar een ontwerp precies vandaan komt. We werken eraan met een team en bedenken een aantal verschillende varianten. Die worden op een rij gezet en vervolgens ga je deze met elkaar op hun merites beoordelen."

"In het begin van een dergelijk ontwerpproces gaat zoiets vaak heel snel en spontaan, en niet gehinderd door enige kennis van zaken van het programma dat Multi precies voor ogen had," legt De Graaf uit. "Het programma voor Rotterdam Forum heeft aanvankelijk ook enkele wijzigingen ondergaan. Qua complexiteit is er bijna geen tweede project te bedenken. Je hebt het monument, het nieuwe gebouw, bestaande bebouwing waar je rekening mee moet houden en dat op een plek in de stad waar geen straat rechtstreeks op aansluit."

specifieke locatie aan vooraf. Het te bebouwen grondgebied van circa 10.000 m² ligt ingeklemd tussen drie beschermde monumenten: de Lijnbaan, boekhandel Donner en het historische ABN Amro gebouw. De bebouwing rondom deze plek is het resultaat van meer dan 30 jaar geschiedenis. Het oogt onsamenvattend, met als verbindend beeld de Koopgoot. Forum Rotterdam komt op een spannende plek omdat hier drie stromen bij elkaar komen: Lijnbaan, Binnenwegplein en Beurstraverse. Deze vragen om een bepaalde manier van verbinding die samen gaan komen in het gebouw. In plaats van te kiezen voor, zoals gebruikelijk in Rotterdam, weer een vorm van hoogbouw werd bewust gekozen voor de solide kubusvorm om het meest centrale punt in de stad te benadrukken.

De Graaf: "Het idee van 'eivormige gaten' in een gebouw was niet meer dan een uitgangspunt, daarna begon het maatwerk pas, de zoektocht naar de ideale variant. De kern van het concept moest overeind blijven: een kubusvorm opgebouwd uit lagen, met veel daglicht van binnen en waarbij zonlicht door de kubus op de Koopgoot kan vallen.

Natuurlijk ging er een gedegen studie van de



Evolutie van het ontwerp



Studie modellen

Model voor functiedistributie

De Graaf pakt een model halverwege de reeks van tafel, dat duidelijk afwijkt van de vorige: "Eind 2008 was het moment van de grote omslag. Op dat punt aangekomen begrepen we dat rechte lagen, veel gunstiger zouden zijn dan ronde holle ruimtes. In de loop van de tijd is daar steeds meer vereenvoudiging in ontstaan ook omdat het programma steeds duidelijker werd; welke functies er precies in moesten komen en hoe deze moesten functioneren."

Eind 2010 werden deze nieuwe, rechte uitsparingen gepresenteerd. Toch was dat ook nog niet definitief te noemen. "Je zou kunnen zeggen dat het winkelgedeelte, dat reikt tot de dakrand van het ABN Amro gebouw, in december vorig jaar definitief af was, en alles daarboven was eigenlijk nog een toolkit" aldus De Graaf. "De vorm was toen puur een uitgeholde kubus. Elke evaluatie kwamen we tot verdere vereenvoudiging en tot nog een beter idee om de verschillende functies te scheiden. Langzamerhand begon het gebouw een samengesteld blok te worden van verschillende onderdelen die heel logisch in de kubus werden ondergebracht. Wat we met het huidige ontwerp bereiken is dat op elke laag 50 % bebouwd en 50% onbebouwd is. De laag boven de foodcourt krijgt wat ons betreft het liefst een museale invulling. Door het aanbrengen van een glazen vloer krijg je optimale daglichtcondities, ook naar het winkelgebied en de Koopgoot."

Een felgekleurde kubus met blauwe, rode, gele en groene schijven wordt er bij gepakt en met zijn vinger schuift De Graaf illustratief deel voor deel eruit. Alle onderdelen, wonen, hotel, kantoren, tuin, cultuur en winkelen hebben zo hun eigen logische plek gekregen. Met deze laatste ontwerpslag bleken een aantal belangrijke voordelen te behalen. Aan de hand van een grote maquette maakt Veldman dit aanschouwelijk. "De winkels zijn een belangrijk onderdeel voor de aansluiting op de stad. Erboven zijn hotel, woningen en kantoren gepland zodat het een echt mixed use gebouw wordt, zoals de gemeente ook voor ogen heeft. Die functies wil je liefst niet op hetzelfde niveau hebben, ze mogen elkaar niet verstoren en je wilt bijvoorbeeld niet bij elkaar naar binnen kijken. Het was een kunst om die woningen zo te organiseren in het blok dat ze visueel afgescheiden zijn van de kantoren en apart functioneren. Met behoud van zon en uitzicht uiteraard"

"We hebben te maken met een gebouw waarin heel veel partijen zitten die tegelijkertijd het idee moeten hebben dat ze de enige partij in dat gebouw zijn. Dit is opgelost door het bestaande bankgebouw als entreegebouw te benutten, met aparte entrees voor woningen, kantoren en hotel, die dan weer liften hebben in de kubus. Zo leidt het ontwikkelingsproces continu tot betere oplossingen voor optimaal gebruik."

Is het winkelconcept ook veranderd?
Veldman: "Nee, het concept van de winkelplaattegronden is in deze versie identiek aan de vorige, met dezelfde unieke winkelhoogtes van 9 meter. Het enige dat we veranderd hebben is de organisatie van de bovenbouw." De winkelplaattegronden zijn tot stand gekomen in nauwe samenwerking met T+T Design. De Graaf: "Als je veel winkelcentra ontwikkelt weet je dat winkelen een hele eigen specifieke logica heeft. Als architect ben je geneigd te zoeken naar logica, maar als je naar winkelplaattegronden kijkt zijn er vaak dingen die nu juist vanuit die optiek niet logisch zijn. Je moet soms dingen doen die een beetje tegen je intuïtie indruisen. Peter Trimp en Willem Joost de Vries van T+T Design hebben dat heel vaak gedaan en kunnen als een soort horoscoop de werking van een plaattegrond voorspellen. Zo zijn de winkellagen in een spannende dialoog tot stand gekomen."

Is het ontwerp nu in zijn eindfase beland, gaat dit het worden?
De Graaf: "Wij hopen natuurlijk van wel, want efficiënter kan het niet volgens ons. De samenstelling van de onderdelen maakt het gebouw heel bijzonder. De stad krijgt een beeldbepalend gebouw terwijl het zich op geen enkele manier tegen normaal gebruik verzet. Wat

gevels van de Bijenkorf van Marcel Breuer, vindt men heel erg leuk. Wij zijn er zelf ook tevreden over."

Veldman: "Dit project is een geweldige aanwinst voor stad die daarmee een enorme stap vooruit kan maken. Rotterdam is zich blijven ontwikkelen na de oorlog maar heeft nog steeds lege plekken. Met Forum Rotterdam bereik je een belangrijke verdichting midden in het centrum met schitterende openbare ruimte. De stad zal er op reageren door meer kwaliteit te brengen in de openbare ruimte rondom, en wij zullen daar graag suggesties voor doen."

Hoe is de samenwerking met alle partijen georganiseerd?
De Graaf: "We hebben iedere twee weken concept vergadering met alle disciplines: Multi, Wessel de Jonge Architecten voor het bankgebouw dat integraal deel uitmaakt van het plan, degenen die over de economie en de commercie gaan. Iedereen die bij zo'n project betrokken is functioneert binnen een bepaald krachtenveld en die moet je dus allemaal tegelijk aan tafel hebben. Dat zijn uiterst zinvolle exercities en het is ook de enige manier om het goed te doen. Zo houd je het transparant en zo houd je het initiatief." "Deze 'Multi' manier van werken is voor ons

ook een heel interessante casus. De traditionele manier is dat je een Programma van Eisen hebt dat tot cijfers achter de komma is uitgeschreven. Dat hadden we hier niet. Je begint iets te maken waarmee je de markt aftast, en al gaande wordt het programma meer duidelijk. Zo kunnen programma en gebouw zich geleidelijk parallel ontwikkelen. Je zit tegelijkertijd in diverse fases: het concept, het voorlopig ontwerp en het definitieve ontwerp. Degenen die alle details weten gaan dus gelijk op met de conceptbedenkers. Dat vereist een grote flexibiliteit. Maar het blijft inspirerend omdat je er een evolutie in ziet waardoor het steeds interessanter wordt en je het plan beter ziet worden. "

“Solide kubus om het hart van de stad te benadrukken”

je vaak ziet bij gebouwen met ongebruikelijke vormen is dat de gebruiker een enorme tolerantie moet opbrengen omwille van het ontwerp. De plaattegronden hebben nu de ideale maten en zijn daardoor verhuur technisch vriendelijker.

Hoe gaat het gebouw er van buiten uit zien?
De Graaf: "Dat wordt heel spectaculair. Het gebouw wordt als het ware in een glazen 'wrap' gewikkeld die helemaal rondom gaat. Zo zet je ook de open ruimtes dicht, zelfs de daktuin binnen de kubus. De daktuin aan de foodcourt blijft open."

Hoe zijn de huidige plannen ontvangen door de gemeente?
De Graaf: "Het ontwerp werd ontvangen met een ongelooflijk enthousiasme. Omdat met dit ontwerp maximaal de voordelen van het vereenvoudigen zijn benut. Ook het idee van de zeshoeken in de glazen huid die verwijzen naar de



Babylon
door Raphael Lacoste

Willem-Joost de Vries, Architect

EEN VERTICALE STAD

Willem Joost de Vries is architect en partner bij T+T Design, Multi's in-house ontwerpgroep. T+T Design is adviseur voor de winkellay-out van Forum Rotterdam vanuit hun jarenlange expertise op het gebied van winkelcentrumontwikkeling.

'Forum Rotterdam kent een heel andere opzet dan de winkelcentra die wij kennen. In plaats van horizontaal zijn de winkels verticaal georiënteerd.' De Vries legt uit wat dat betekent aan de hand van een doorsnede van het complex. 'Forum Rotterdam is niet traditioneel opgezet in de vorm van een begane grond met lagen erboven. Het unieke van Forum Rotterdam is dat alle winkel-lagen gelijkwaardig zijn. We noemen ze daarom ook de 'lower ground floor' (-1), de 'ground floor' (maaiveld) en 'upper ground floor' (+1). Deze lagen hebben een dubbele hoogte; de winkels zijn maar liefst 9 meter hoog. Binnen de winkels heb je daardoor de mogelijkheid een dubbel vloeroppervlak te realiseren; door een vide aan te brengen of een volledige extra laag die je per roltrap bereikt. We hebben met de Koopgoot al aangetoond dat een 'lower ground floor' mogelijk én succesvol is. Nu creëren we nog meer mogelijkheden door op 3 verdiepingen eigenlijk zes winkelvloeren onder te brengen. Dit is een totaal andere schaal dan men in Nederland gewend is. Als je van een verdieping naar boven kijkt strekt het blikveld

tot aan de pui, wat de beleving van de ruimte veel intenser maakt, en de huurder een dubbele exposure geeft.'

Door middel van een virtuele rondleiding geeft De Vries aan hoe het publiek het project gaat ervaren: 'Forum Rotterdam wordt voor de bezoeker een grote beleving. Vanuit de Koopgoot loop je rechtstreeks het complex binnen. Je ervaart het effect van de hoge winkels; er zijn diverse terrassen met hangende tuinen. Een lange, snelle roltrap brengt je naar boven. Daar aangekomen trekt een glazen hangbrug de aandacht, met een aantrekkelijke bar waar mensen zitten te borrelen. Een volgende roltrap brengt je naar een nieuwe winkellaag en intussen is er van alles te zien en te beleven: het monumentale bankgebouw, een boeiend plein en, nog hoger, de verlokkingen van de food square op de volgende verdieping. Zo ontstaat er een spel met lagen. De bezoeker wacht als het ware een aantal 'beloningen' als hij boven komt, doordat je steeds iets anders beleeft. Bij de +1 aangeland wordt een plein gecreëerd dat wordt verankerd door het monumentale bankgebouw, een unieke ontmoeting tussen oud en nieuw. Op de 'food square' vindt men cafés en restaurants, van 'take away' tot gastronomie. Puien en vides bieden een geweldig uitzicht op het monumentale bankgebouw, over de stad en op het stadspark dat wordt aangelegd op het dak van het voormalige Jungerhansgebouw. Dit park krijgt terrassen, vijvers, bomen, en zelfs een kinderboerderij. Het wordt een bijzondere plek in de stad om op zondagochtend met je kinderen heen te gaan voor een kop koffie. De nieuwe appartementen staan daardoor als het ware in het groen wat uniek is voor de binnenstad.'



Hoe worden nieuwbouw en bestaande bouw geïntegreerd?
De Vries vervolgt: 'Het nieuwe gebouw, dat 66 meter hoog wordt, en het monumentale bankgebouw staan op alle lagen in verbinding met elkaar en met de stad. De entrees van de kantoren, het hotel en het geplande museum bevinden zich in het bankgebouw, waar je ook kunt komen vanaf de Coolsingel. De Lijnbaan is direct aangesloten met een eigen entree.'

Hoe zorg je ervoor dat het publiek ook daadwerkelijk naar boven gaat?
'De unieke vorm van het gebouw dwingt zoveel respect af dat we ervan overtuigd zijn dat verschillende soorten huurders voor verschillende functie-invullingen graag onderdeel willen zijn van een dergelijk groter geheel. Doordat het concept een aanéenschakeling van gestapelde ruimten is 'zuigt' het als een soort 'schoorsteen' de mensen naar binnen en daarna naar boven. Eigenlijk bouw je een klein stadje in een gebouw, maar dan in verticale zin. Door die getrapte gelaagdheid, de specifieke vormen, creëer je verschillende plekken op verschillende hoogtes waar mensen kunnen verblijven. In de traditionele stedenbouw zou je dit uitspreiden, dan heb je een dorpje en een groot oppervlak nodig. Dit is een verticale stad die ook nog in dialoog gaat met een monument, symbool van het rijke zakenverleden van Rotterdam. Er is niks vergelijkbaars.'

Wat maakt Forum Rotterdam duurzaam?
Alle projecten van Multi worden duurzaam ontwikkeld. Het unieke van dit complex in de zin van duurzaamheid is de stapeling van functies. Als alle steden zo ontworpen zouden zijn zou je veel minder ruimte in beslag nemen dan nu, met uitdijende steden en suburbs. Je kunt hier wonen, werken en winkelen. Wie in Forum Rotterdam woont en werkt hoeft nooit meer de auto te nemen. Zo zouden alle steden moeten zijn.'

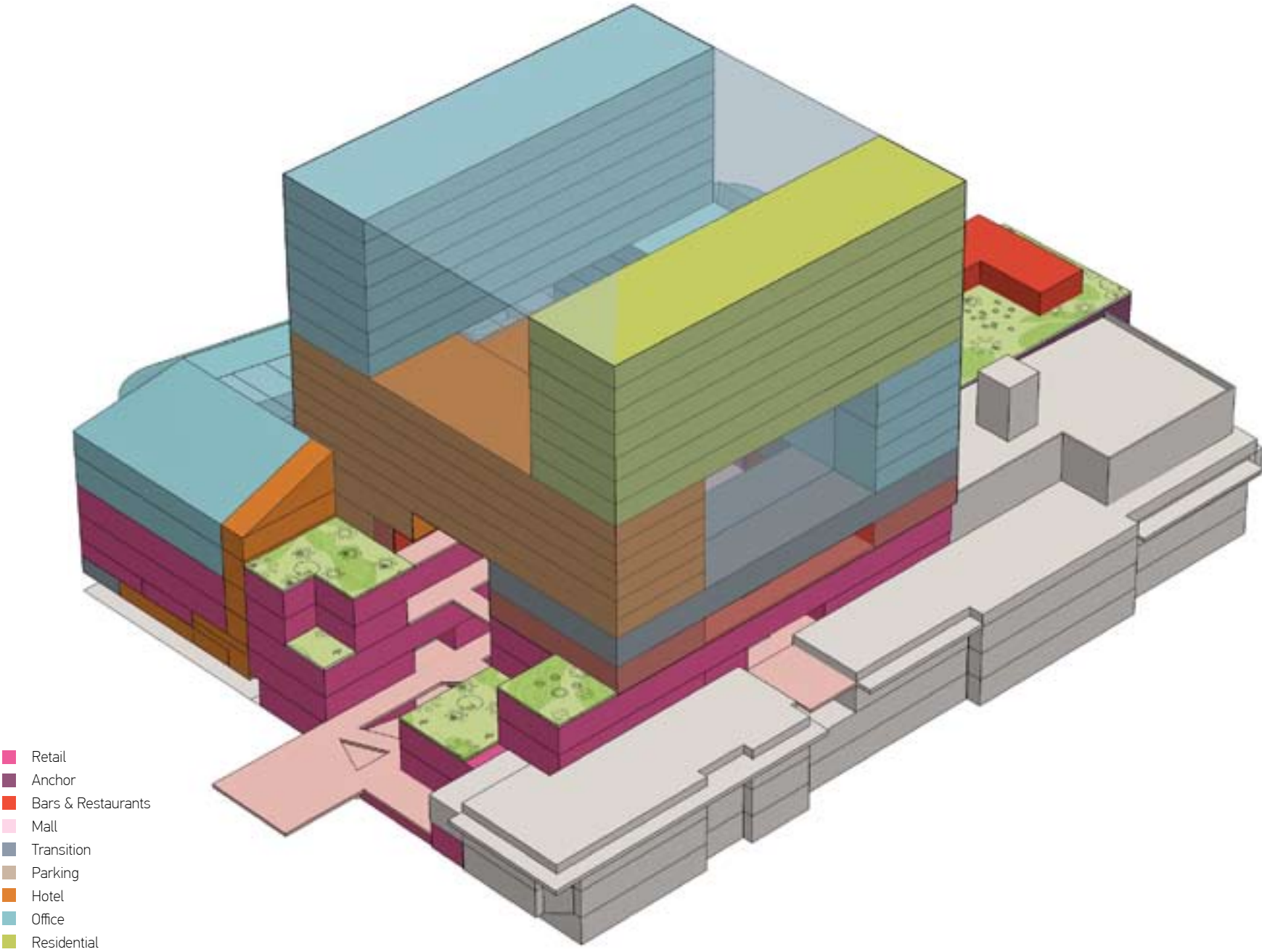
“Zo ontstaat er een spel met lagen”

FORUM ROTTERDAM FEITEN

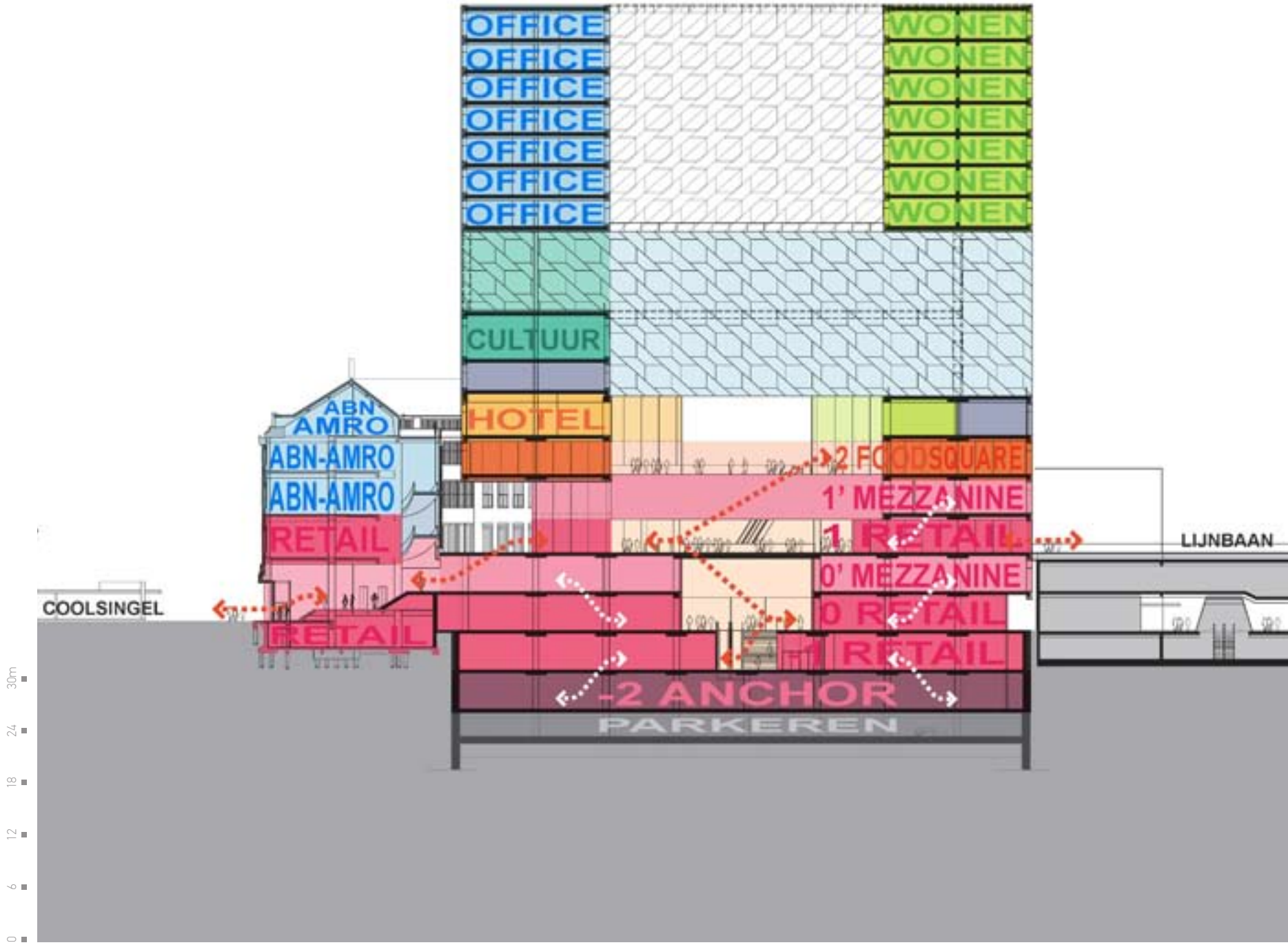
WINKELEN	35.000 M²
HORECA:	3.000 M²
CULTUUR EN LEISURE:	2.000 M²
WONEN:	60 APPARTEMENTEN MET PARKEERPLAATSEN
KANTOREN IN DE NIEUWBOUW:	12.500 M² MET PARKEERPLAATSEN
KANTOREN IN HET MONUMENT:	5.000 M² MET PARKEERPLAATSEN
HOTEL:	160 KAMERS
KINDERBOERDERIJ	
DAKTERRAS	

conform de huidige stand van het ontwerp

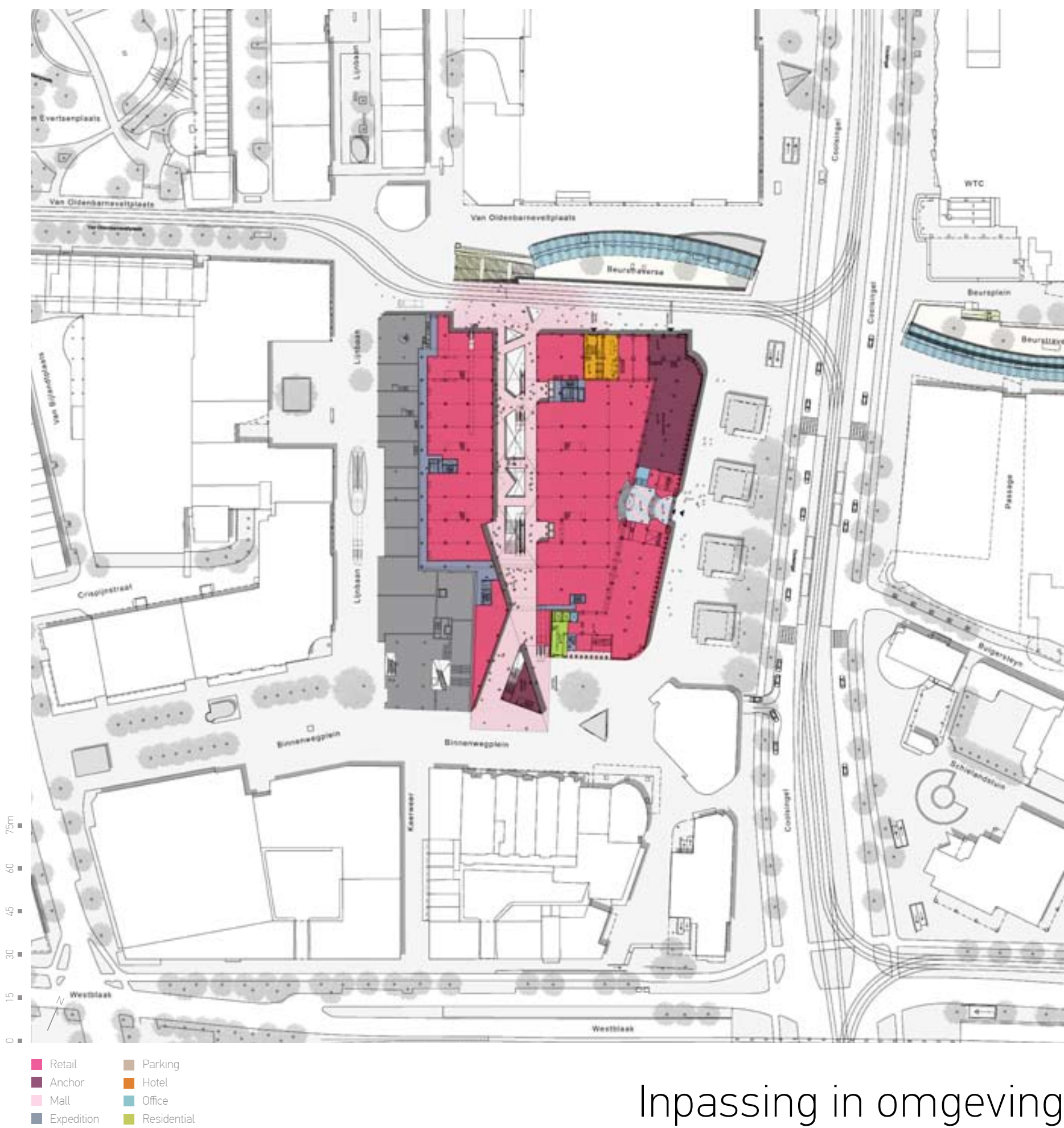
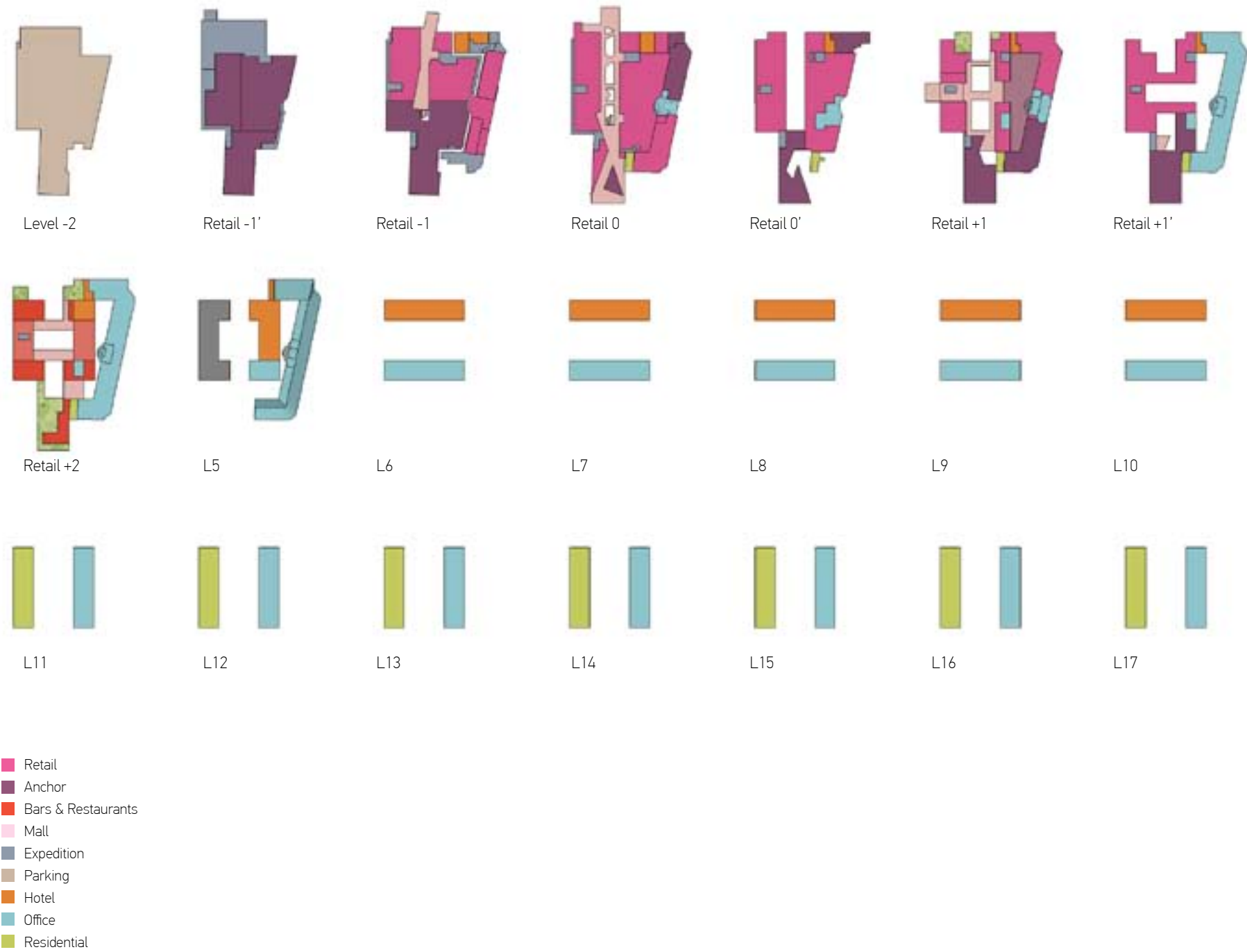
Functies



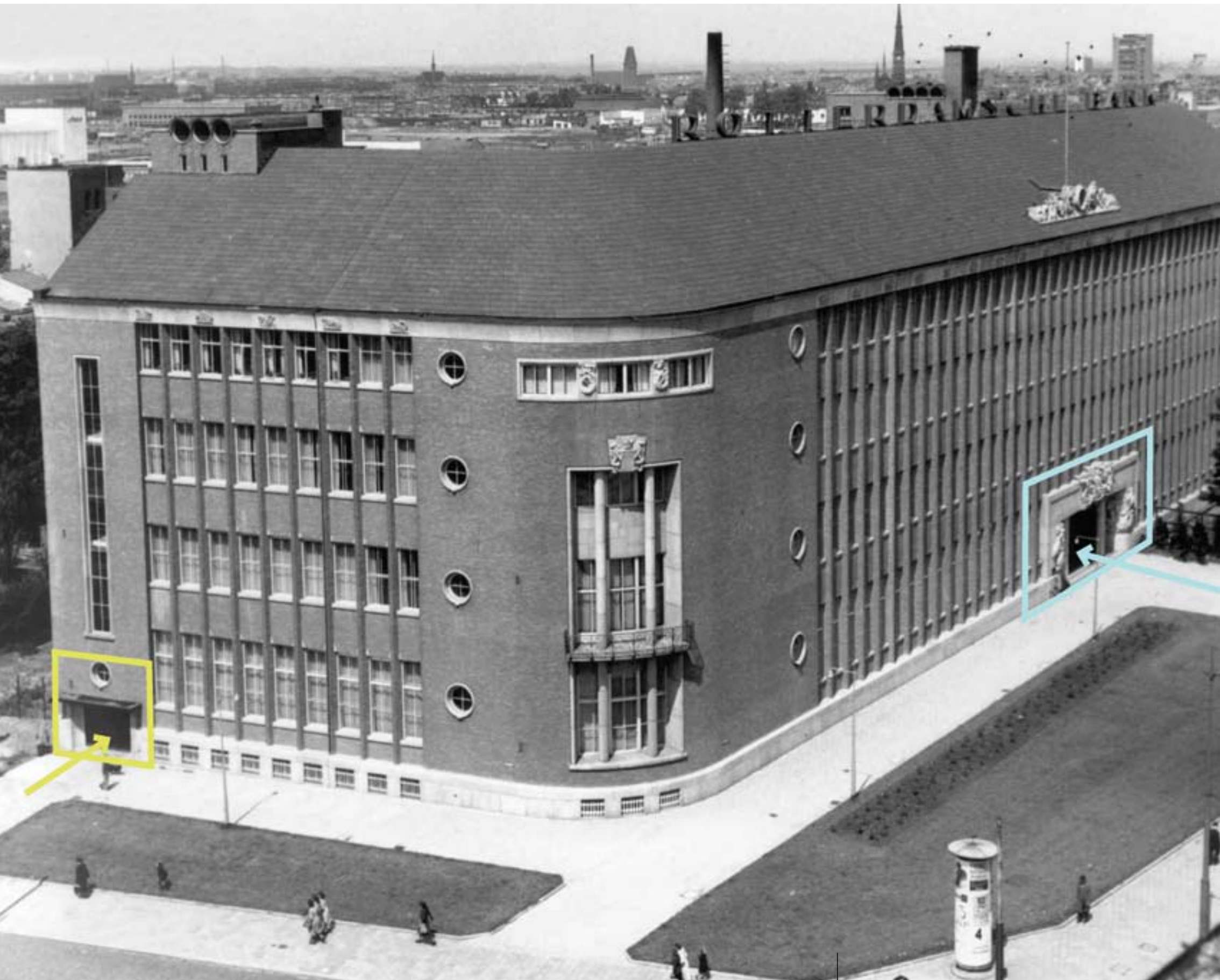
Func tiedoorsnede



Overzicht plattegronden

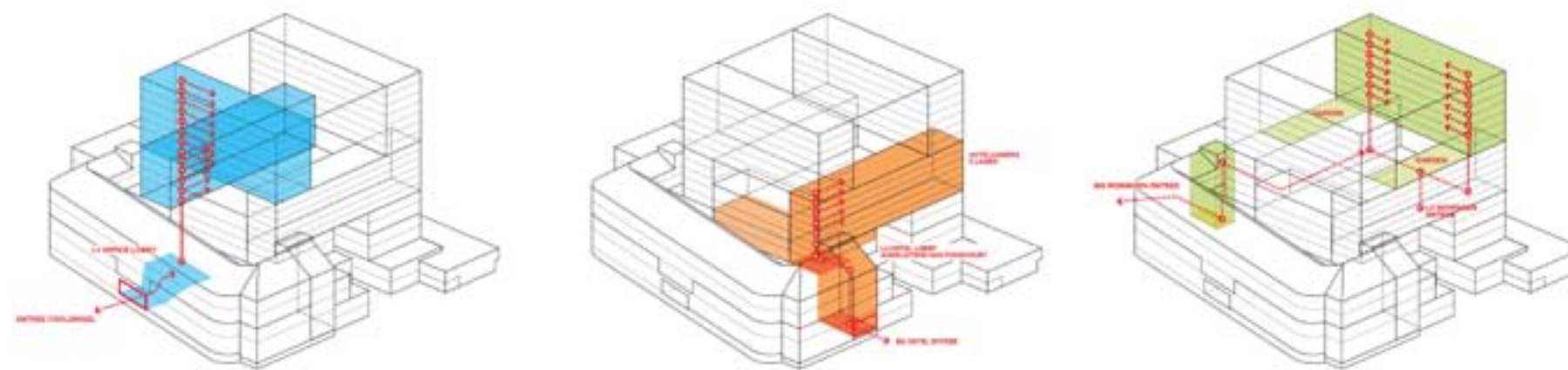


Inpassing in omgeving

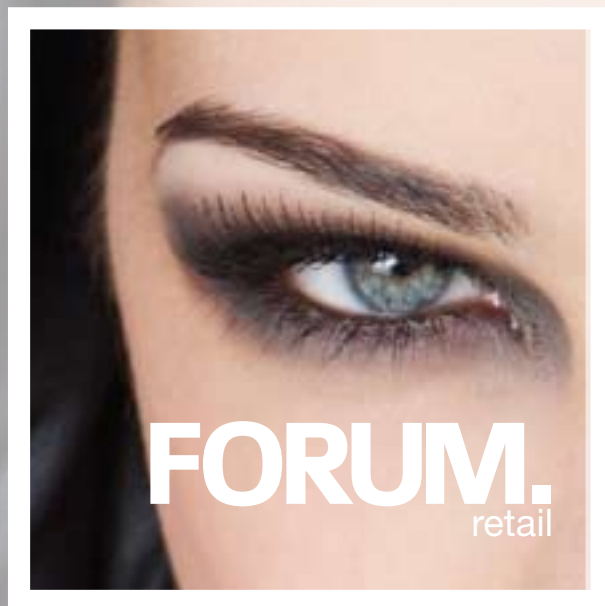


Rotterdamse Bank, 1948

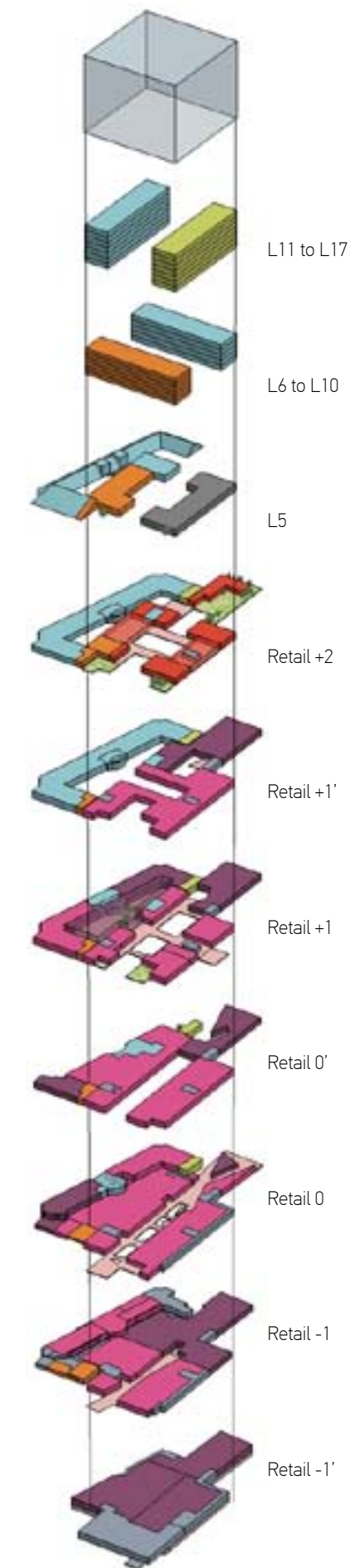
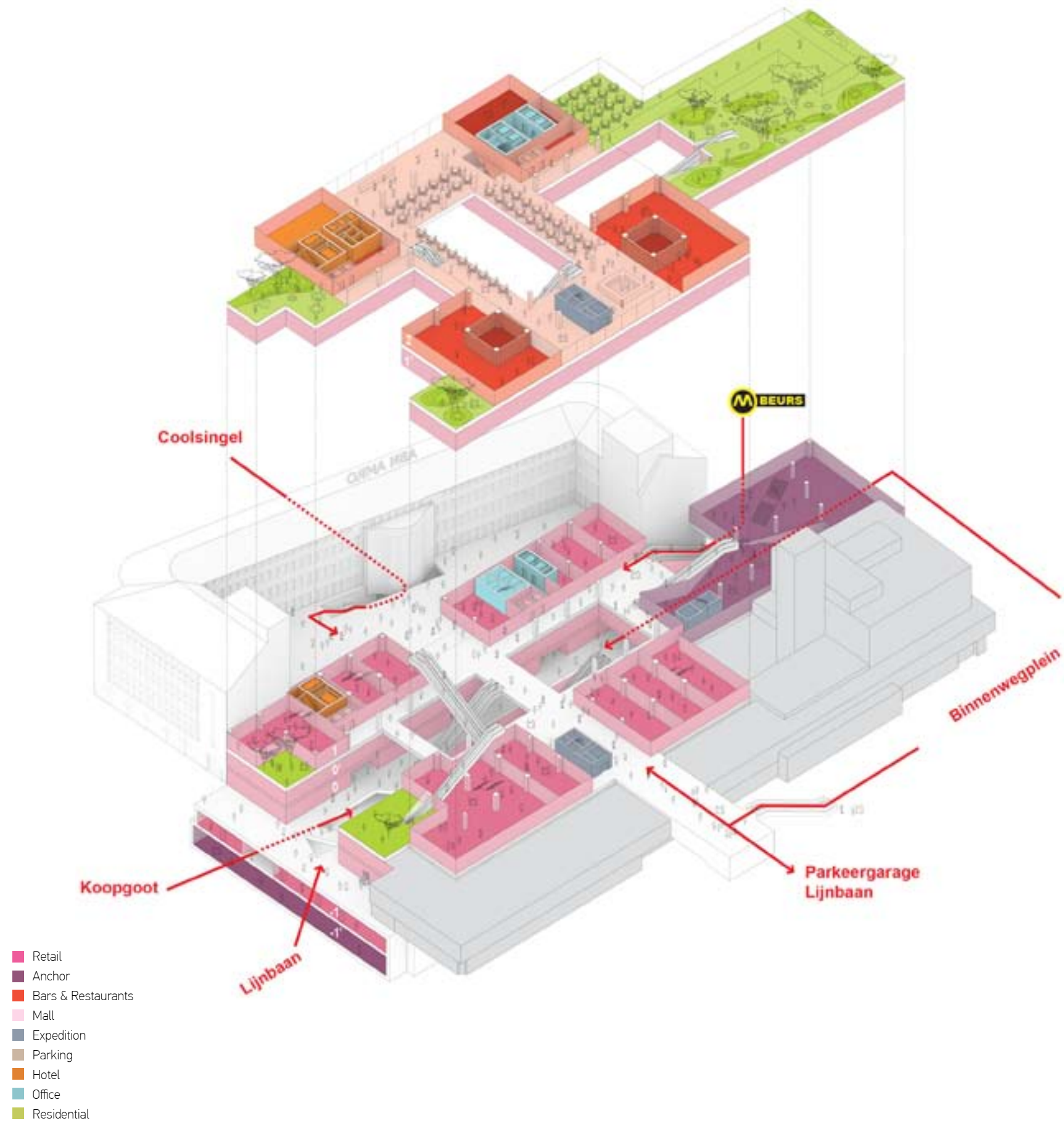
Ontsluitingsprincipe



- Hotel
- Office
- Residential



RETAIL



Grensverleggend winkelen

Een interessante winkelstad blijft keer op keer verbazen. Altijd iets nieuws. Een nieuwe winkel, een hippe hotspot, ontmoeten, beleven. Een 'place-to-be' en een 'place-to-return-to'.

De opening van het Beursplein (Koopgoot) luidde een nieuwe fase in voor de aantrekkingskracht van de Rotterdamse binnenstad. Twee winkelgebieden werden met elkaar verbonden en een groot aantal nieuwe winkels hebben bijgedragen aan de populariteit van Rotterdam als winkelstad.

Forum Rotterdam is de eerste stap naar de volgende generatie. Rotterdam zal blijven verbazen. Forum Rotterdam wordt een plek waar winkeltrips beginnen, waar consumenten even ontspannen in een dakpark, elkaar ontmoeten op terrassen en de nieuwste internationale winkelketens bezoeken.

De winkelstructuur sluit naadloos aan op de omliggende winkelstraten Lijnbaan, Koopgoot en Binnenwegplein. Op -1 niveau wordt een verbinding gelegd met de Koopgoot. Het 0 niveau sluit direct aan op de Lijnbaan en het Binnenwegplein. Een derde loopniveau op +1 maakt de intensieve structuur compleet. De winkels op niveau 0 en niveau +1 zijn telkens 9 meter hoog. Hierdoor ontstaat een fantastische uitstraling en presentatiemogelijkheid voor de retailers.

De getrapte bouwvolumes aan de kant van de Koopgoot worden benut voor terrassen met uitzicht op de drukke passantenstromen. Het dak aan de zuidkant (voormalig Jungerhans) wordt een daktuin waar je even uit de drukte van de stad kunt stappen. Op niveau +2 komt een 'foodsquare' met diverse restaurants en kleine winkels voor delicatessen en verse producten. Dit wordt de plek om af te spreken voor een dagje winkelen of een ontspannende plek voor een zakelijke lunch.

De architectuur van het gebouw en de openbare ruimte levert een belangrijke bijdrage aan de aantrekkingskracht van deze verticale stad. De winkelinfilling is hier cruciaal. Op het snijpunt van de drie A1 winkelstraten bereikt Forum Rotterdam een enorm publiek. De drie loopniveau's in het project bieden elk een onderscheidend aanbod van 'young & hip, streetwear & young labels' op -1, via 'international brands & trends' op de begane grond tot 'specialty & style, designer & premium brands' op niveau +1.

Deze diversiteit zorgt voor een brede aantrekkingskracht en toegankelijke atmosfeer voor alle doelgroepen. Een plek waar iedereen zich thuis voelt. Een plek waar je afspreekt... en na een geslaagde trip nog even met een drankje over de menigte uitkijkt.



Harald Telkamp, Directeur Verhuur bij Multi Vastgoed

EEN BETERE PLEK KUN JE JE NIET WENSEN

Harald Telkamp is directeur Verhuur Winkelontwikkelingen bij Multi Vastgoed en vertelt met veel enthousiasme en betrokkenheid over Forum Rotterdam.“Om maar meteen met de deur in huis te vallen: een betere plek in de stad is er niet, zegt Telkamp heel beslist. Een plek, waar je midden in de binnenstad grote volumes kunt toevoegen, waar je ruimte kunt bieden voor de vraag die moderne retailers hebben. Rotterdam is een van de beste winkelsteden van Nederland, het Rotterdamse publiek staat bekend als koopgraag. Je zit op de 100% beste locatie van de stad, meer A1 kun je niet wensen. Daar voegen we 35.000 m² winkels toe, die ook nog aansluiten op de ‘De Koopgoot’. Multi Vastgoed’s meest succesvolle winkelontwikkeling. Beter is er niet te vinden.”



Abercrombie and Fitch
advertentie

Het project kent een relatief kleine footprint door de meerlaagse winkeloplossing. “Met de Koopgoot hebben we al bewezen dat winkelen in meerdere lagen heel goed werkt. Diezelfde Koopgoot wordt doorgetrokken tot in het project, dat is de verdiepte begane grond -1. De begane grond op maaiveld sluit aan op het niveau van Lijnbaan en Binnenwegplein. Doordat de winkels een dubbelhoge pui van circa 9 meter hebben, krijgen ze maximale exposure en de mogelijkheid een interne winkellaag te creëren. Van de begane grond kom je met roltrappen op de uitnodigende en goed zichtbare 1e verdieping met daarboven het foodcourt. Zo creëer je in totaal zeven winkellagen, drie looppniveaus en winkels met dubbele hoogte die allemaal volgens de ideale winkellogica ontsloten zijn. Forum Rotterdam is overkapt maar niet overdekt of geklimatiseerd. Er is heel veel daglicht binnen, tot de onderste vloer, dus het voelt als buiten, met als verbindend centrum een spectaculair atrium met lange roltrappen. Door de dubbelhoge puien krijgen de winkels een internationale uitstraling die net zo groots is als op internationale toplocaties zoals Westfield in Londen. Dat staat garant voor optimale presentatie naar de consument, en je creëert

van 150 m² of kleiner net zo belangrijk voor de kwaliteitsbeleving en variatie. De eerste verdieping is bestemd voor meer verblijfstijd verlengende elementen, bijvoorbeeld een grote boekhandel, opticiens, juwelier, kookwinkel, of op kinderen gericht. Dat wordt een kwalitatieve “destination”, met winkels waar mensen toch regelmatig naar toe moeten, meer doelgericht. Of uitstekende retailers die bijdragen aan de winkelkwaliteit van de stad, maar normaal zich geen A1 locatie in de binnenstad kunnen veroorloven. Bijvoorbeeld interieurwinkels, of hoogwaardige partijen. Die bieden wij met Forum Rotterdam een podium waar ze toch op een A1 plek zitten. Op de eerste verdieping beginnen we ook met invoegen van horeca elementen. Op de volgende (2e) verdieping begint de foodcourt. Dat wordt het middelstation in Forum Rotterdam dat de verbinding vormt naar de bovenste functies. Naast kantoren, hotel en woningen komt er een Leisure gebied met publieksattracties van formaat. Die bovenwereld krijgt straks een eigen dynamiek met als schakelpunt de foodcourt als ‘perfect place to eat’ met een breed internationaal aanbod voor alle momenten van de dag: Coffee Club, Winebar, Sushi Café, Sandwich

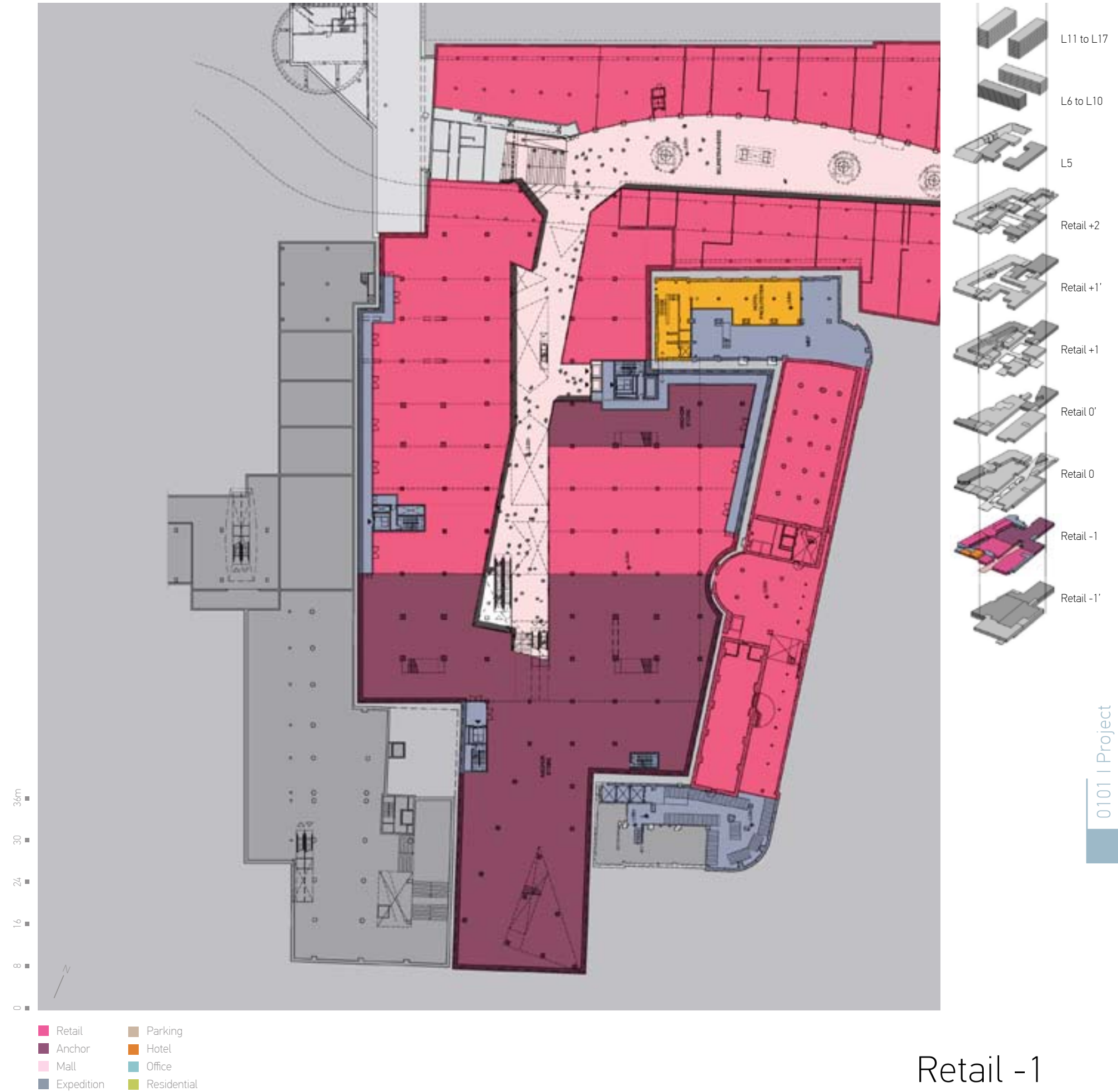
*“Forum Rotterdam is
interessant voor elke retailer”*

een afwisselende winkelwand in je project. Dit is enorm aantrekkelijk voor de retailer. Daarbij denken wij aan internationale formules, en flagshipstores, afgewisseld met kleinere winkels want die zijn heel belangrijk om het voor de consumenten spannend en afwisselend te maken. Een kleinere winkel heeft zo de mogelijkheid zich op internationaal niveau te profileren en te presenteren. Qua huurprijzen is het ook interessant want door de tweede vloer binnen de winkel creëer je heel efficiënt extra winkeloppeervlak waarmee je tegemoetkomt aan de drang tot vergroting. Door deze aspecten weten wij zeker dat de opzet voor Forum Rotterdam niet alleen ambitieus maar ook haalbaar is. Wij kiezen voor een winkelinvulling die aansluit op de omgeving. Het Koopgootniveau wordt een mix van mass market merken en winkelformules. Dit geldt ook voor het niveau Lijnbaan maar dan wel appellerend aan het hoge en middelhoge segment. Denk bijvoorbeeld aan flagshipstores van mono Brands. Partijen die zich onderscheidend willen presenteren. Er zullen ook winkels komen van meer dan duizend m², maar daarnaast wordt het invlechten van de kleinere winkels

Counter, Gourmet food, terrasjes. Ieder vindt daar iets van zijn gading, zowel snelle eters als fijnproevers. Zo zal het altijd een beetje spitsuur zijn wat die internationale dynamiek geeft die wereldsteden zo bruisend maakt. Een buitenuit maakt de beleving compleet. Daar komt alles bij elkaar, winkelpubliek, kantoorpubliek, hotelgasten en bezoekers van het Leisure aanbod. Het zijn gestapelde werelden op elkaar, midden in de stad, dat is wat Forum Rotterdam zo bijzonder maakt. “ De verhuur doet Multi zelf. “We kennen alle internationale partijen en makelaars op internationaal niveau; op al onze buitenlandse kantoren ligt het boek van Forum Rotterdam. Vanuit het concept zijn we zelf het beste in staat waar nodig bij te schaven, en partijen te selecteren en in te passen. Als een soort driedimensionale puzzel in optima forma vul je het project dan in van groot naar klein in met kwaliteit als uitgangspunt. De plattegronden zijn zo doordacht dat voor alle units de uitgangspunten goed zijn. Rotterdam heeft een goede binnenstad en ons doel is niet om bestaande winkels te verplaatsen. Met Forum Rotterdam streven wij naar het leveren van toegevoegde waarde met

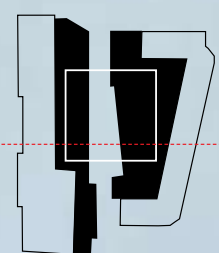
partijen die nog niet in Rotterdam, Nederland of in Europa, zitten. Multi kan daarbij putten uit een groot internationaal netwerk en een schat van ervaring omdat wij in de afgelopen dertig jaar meer dan 120 grootschalige winkelprojecten hebben ingevuld, veelal in grote steden, in meer dan 20 landen. Het belangrijkste van de ligging van Forum Rotterdam is dat alle belangrijke winkelstraten er op aansluiten. Het Binnenwegplein is heel sterk geworden met grote namen als Zara, River Island en Mediamarkt. Sommige van deze winkels zijn nu al geïnteresseerd in Forum Rotterdam voor afgeleide formules en/of een tweede vestiging te openen. De Lijnbaan en de Koopgoot hebben hun succes bewezen en bieden rechtstreeks toegang tot Bijenkorf, C&A, Hema en V&D. De interne kracht van de Koopgoot zal zich verder ontwikkelen in Forum Rotterdam. Dit wordt absoluut de sterkste kant van Rotterdam om te winkelen. De gebieden aan de andere kan hebben een heel ander karakter met aansluiting op de markt. Forum Rotterdam is interessant voor elke retailer die zich wil vestigen op de beste plek in Rotterdam, in een beeldbepalend gebouw, ontworpen door wereldberoemde architecten. Doordat het tot stand is gekomen op de beproefde Multi wijze van Design & Development, waarbij het ontwerp hand in hand is ontwikkeld met de commerciële uitgangspunten, staat Forum Rotterdam voor een project dat door en door levensvatbaar is.”



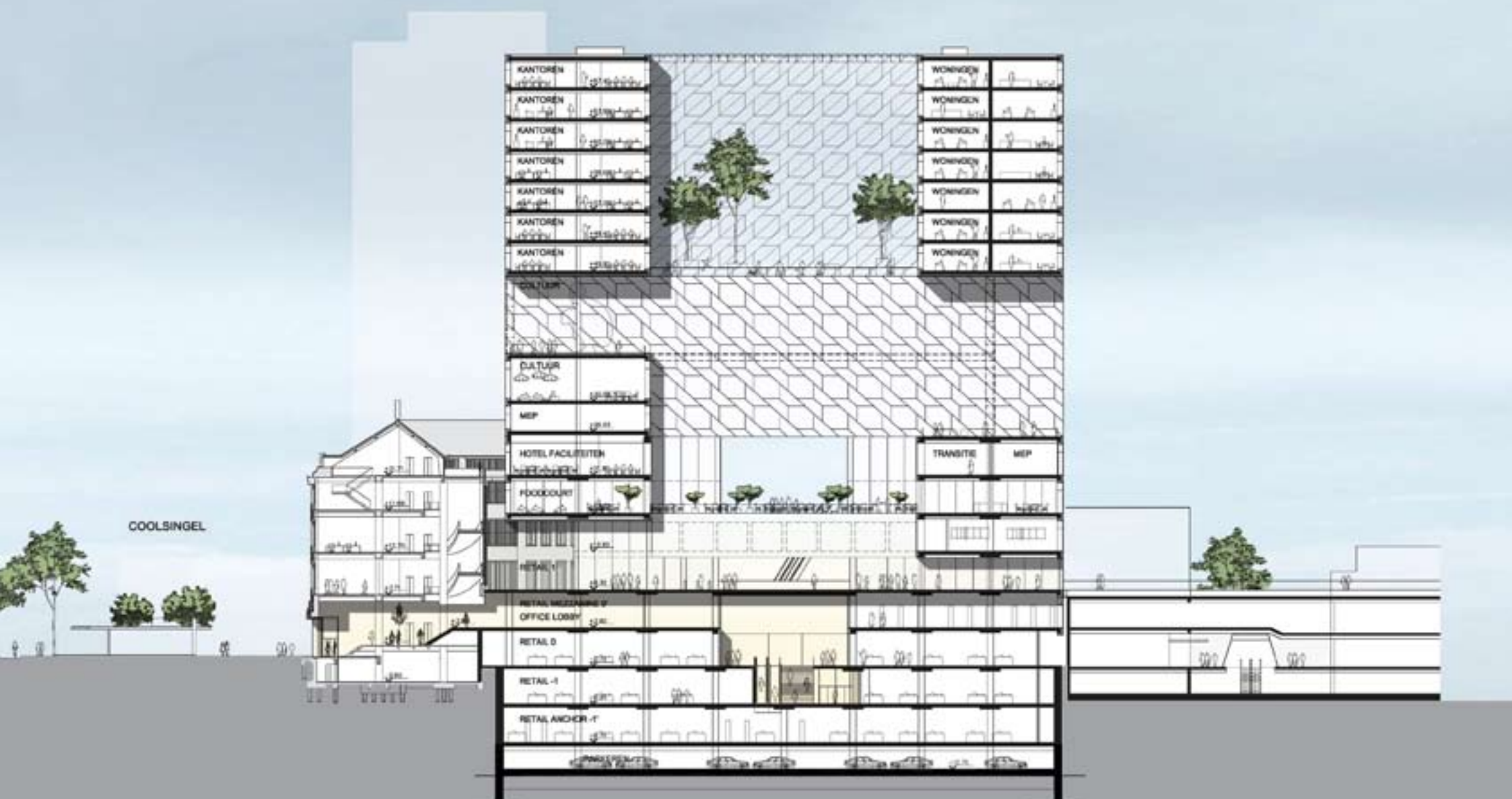


Retail -1



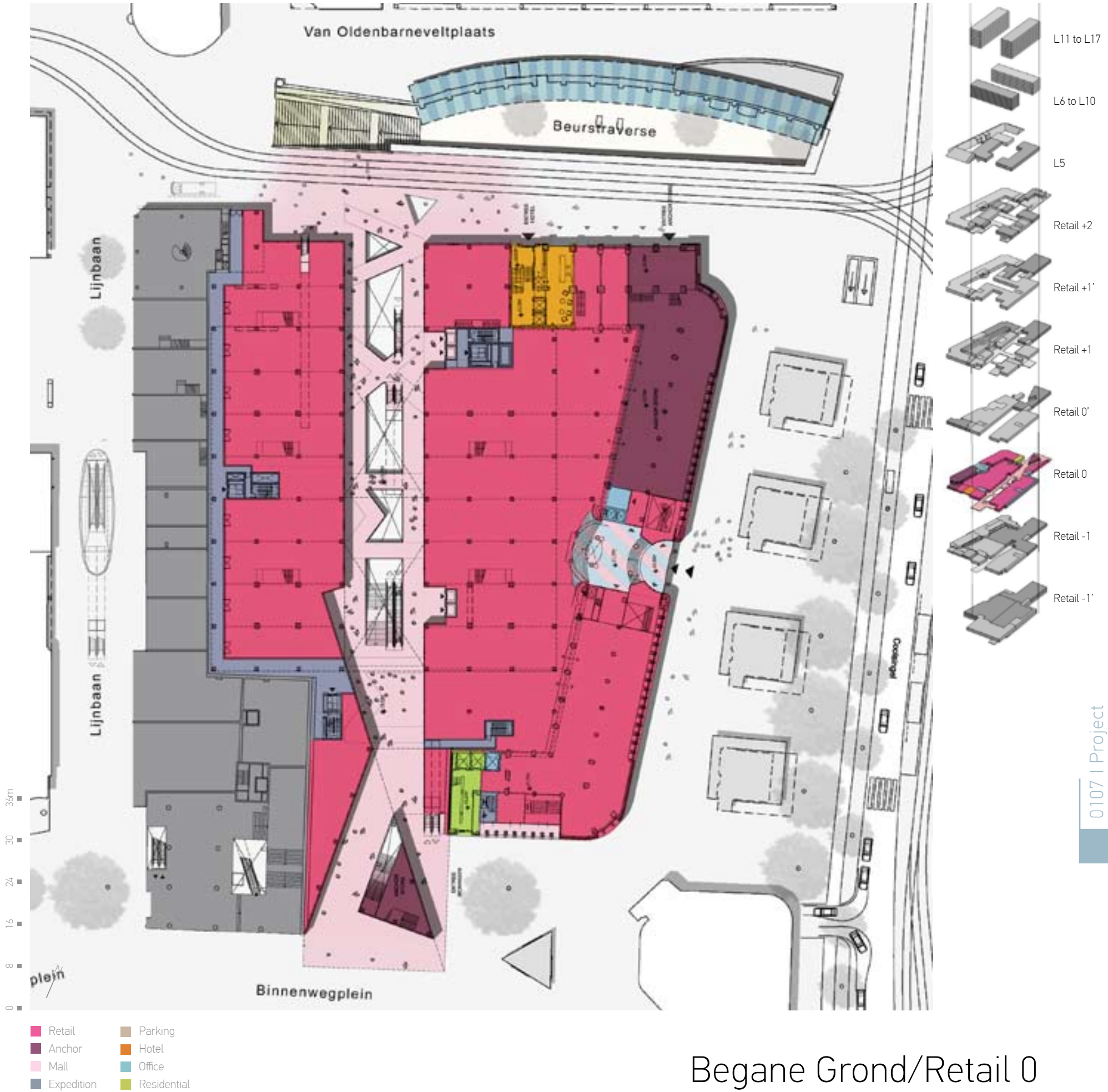


Dwarsdoorsnede



Centrum Galerie, Dresden,
Multi Development

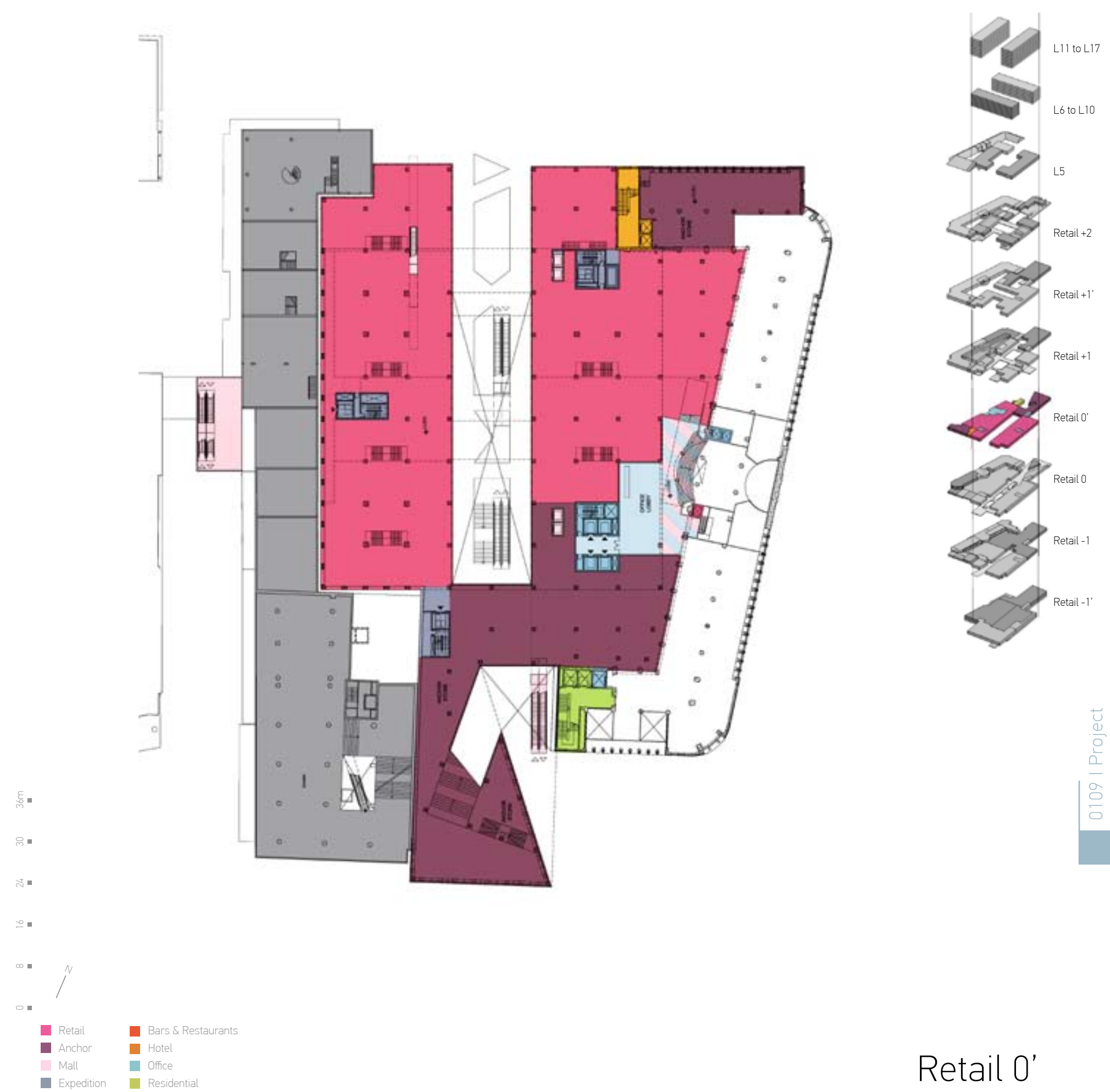
Dubbelhoge pui



Begane Grond/Retail 0



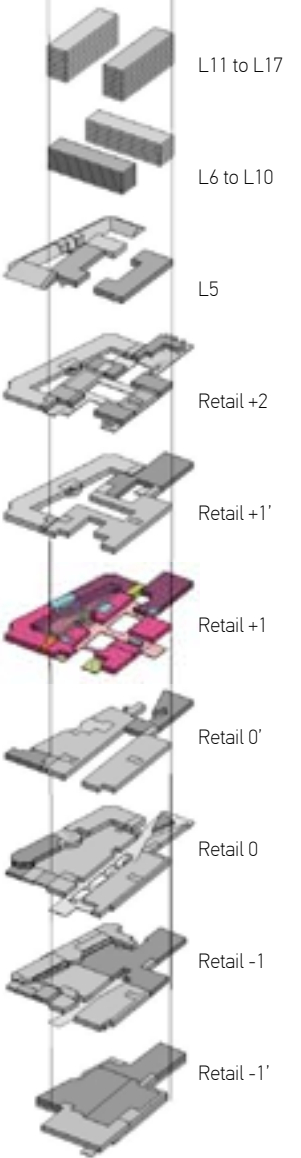
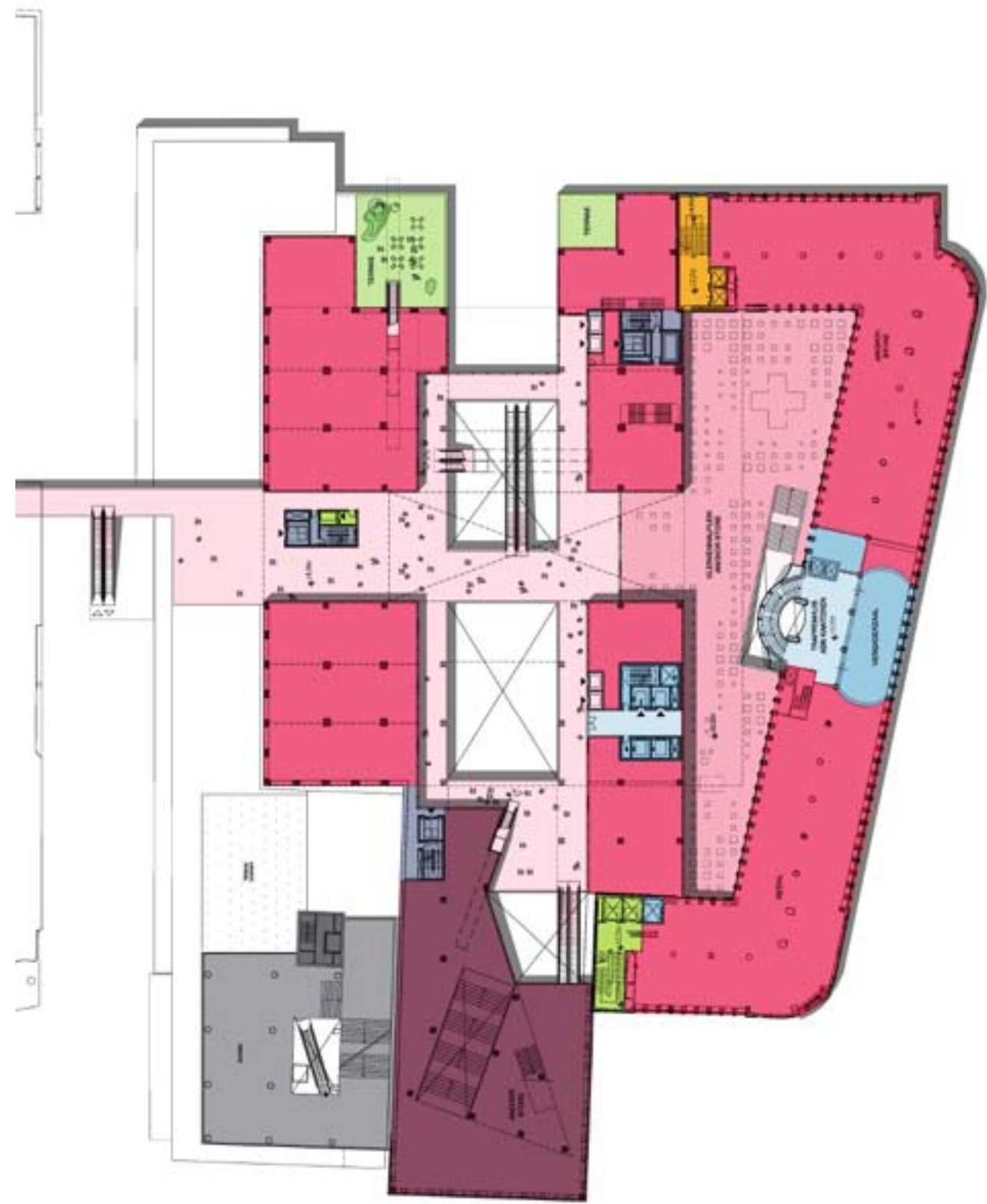
what
to
wear





0 8 16 24 30 36m

Retail
Anchor
Mall
Expedition
Parking
Hotel
Office
Residential



0111 | Project

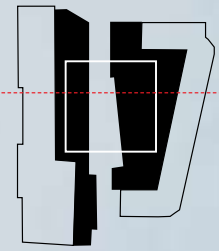
Retail +1



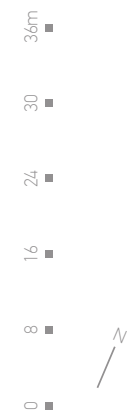
tick tock mix MASTER

mix

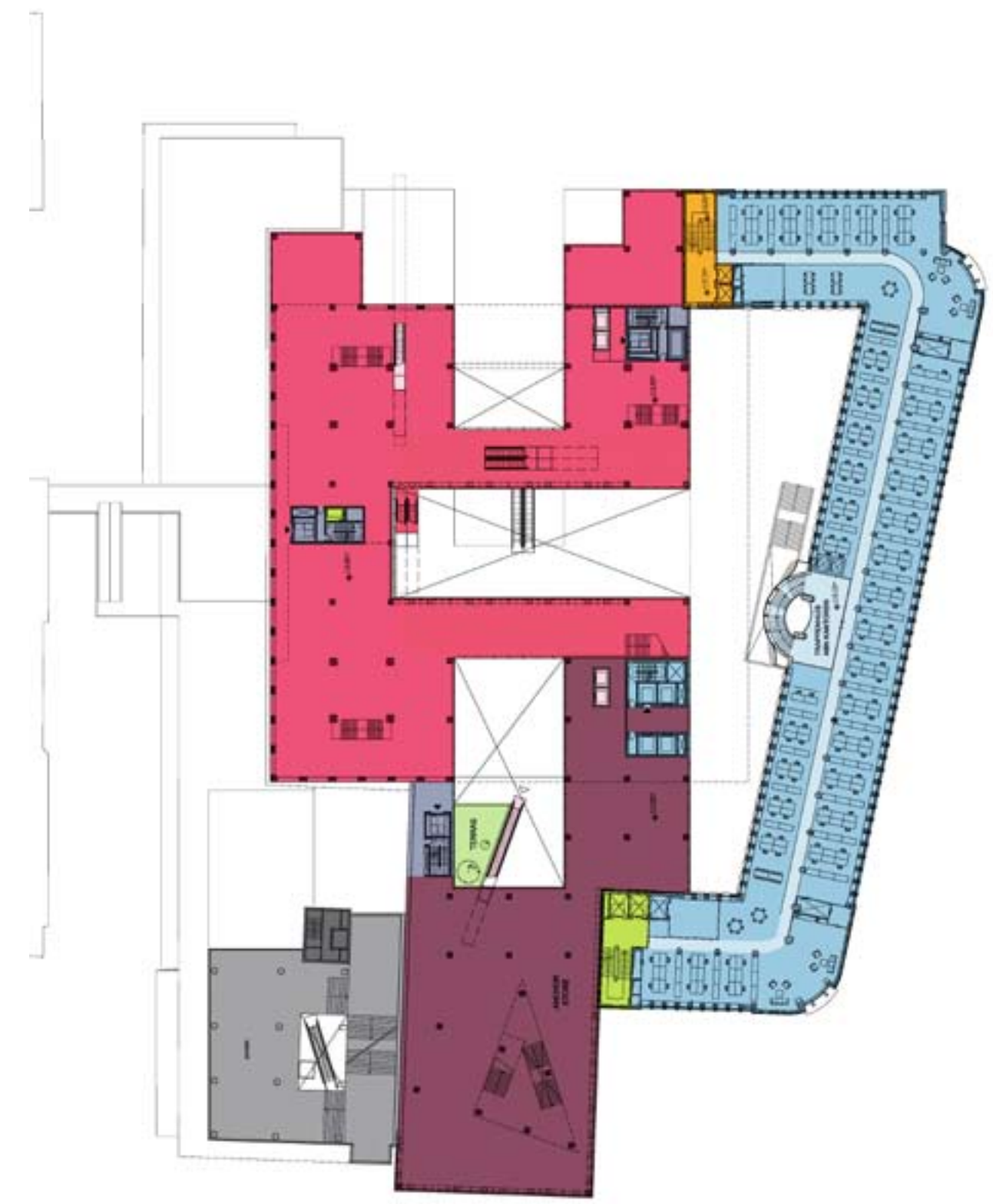
HEAD



Dwarsdoorsnede



- | | |
|------------|--------------------|
| Retail | Bars & Restaurants |
| Anchor | Hotel |
| Mall | Office |
| Expedition | Residential |



- L11 to L17
- L6 to L10
- L5
- Retail +2
- Retail +1'
- Retail +1
- Retail 0'
- Retail 0
- Retail -1
- Retail -1'



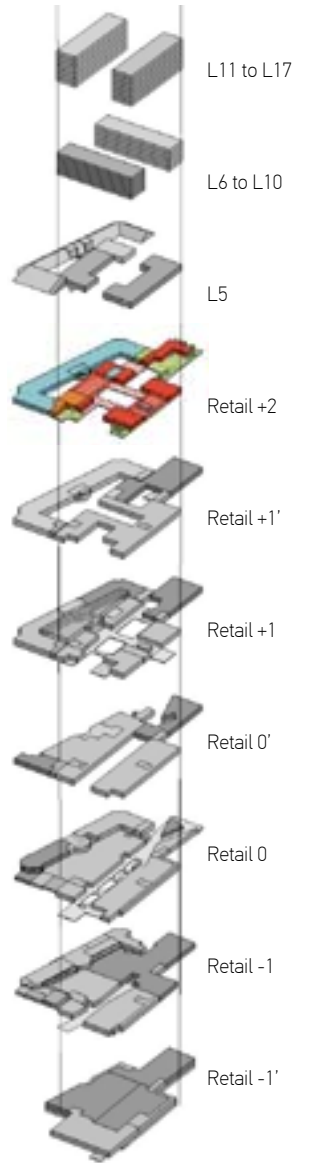
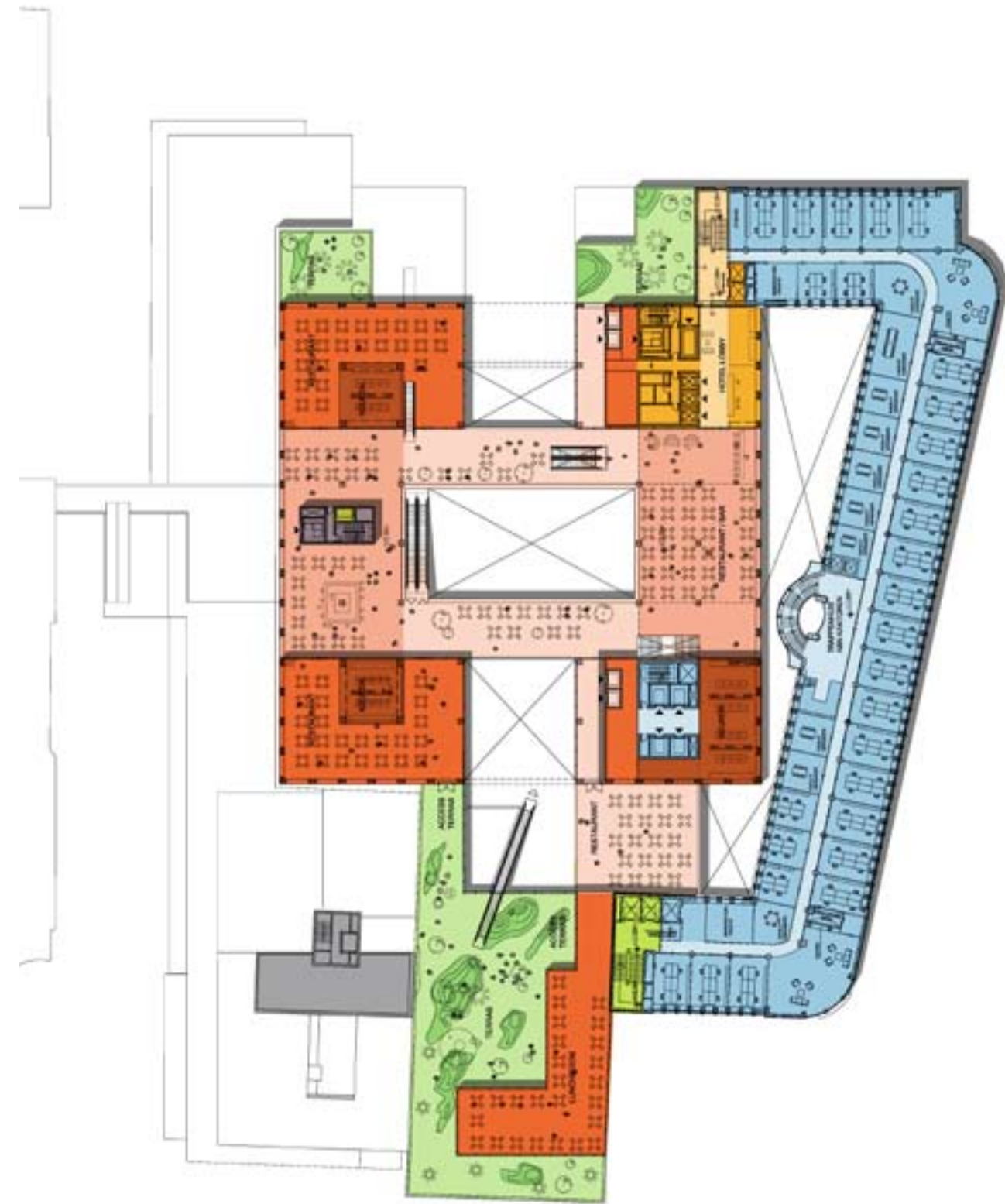
FOODSQUARE



0 8 16 24 30 36m



- | | |
|------------|--------------------|
| Retail | Bars & Restaurants |
| Anchor | Hotel |
| Mall | Office |
| Expedition | Residential |





Restaurant
Las Palmas
Rotterdam

Foodsquare

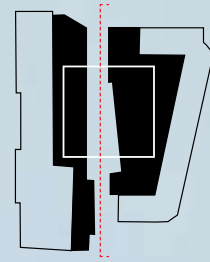
Een plek om rustig te zitten voor een kop koffie, een lunch of een borrel is belangrijk tijdens een winkeltrip of binnenstadsbezoek. Nu het winkelen steeds meer opschuift van 'nut' naar 'fun', wordt dit belang alleen maar groter.

Forum voorziet hierin omdat dit project niet alleen een winkelplek, maar ook een verblijfsplek is. Waar je ook vanwege de bijzondere sfeer en allure wilt komen. Dan moet je er even rustig kunnen zitten. Die mogelijkheid biedt de Food Square, met een omvangrijk horeca-concept.

Door de ligging van de Food Square net boven de winkelvloeren, stimuleert deze de verticale circulatie van het publiek door het gebouw. Hier kunnen bezoekers van 's-morgens vroeg tot 's-avonds laat terecht, voor koffie, lunch, borrel of diner. Informeel of luxueus. Er is iets te vinden voor alle momenten van de dag, voor elke smaak, door de verscheidenheid in aanbieders. Van hippe formules tot gelegenheden met gastronomische allure. Dit alles is gekoppeld aan een bijzondere ruimte, hoog in het project met fantastisch uitzicht naar buiten maar ook met zicht op de lagere niveaus in het gebouw. Je zit er als in een theater met zicht op een levendig schouwspel dat zich afspeelt in het project en in de stad om je heen.

Ook andere functies dragen bij aan de aantrekkelijkheid voor een groot publiek en vergroten de levendigheid van het project. Zo vind je gekoppeld aan het Food Square een tuin op het dak van de voormalige Jungerhans locatie, met een echte 'kinderboerderij'. Een ideale plek om op zondagochtend met je kinderen naar toe te gaan. Het dakterras biedt het publiek 'top-with-a-view'. Een uitgelezen plek om in het hart van de stad de hele stad te ervaren.





Langsdoorsnede



MOMA, New York.



kinderboerderij





RESIDENTIAL



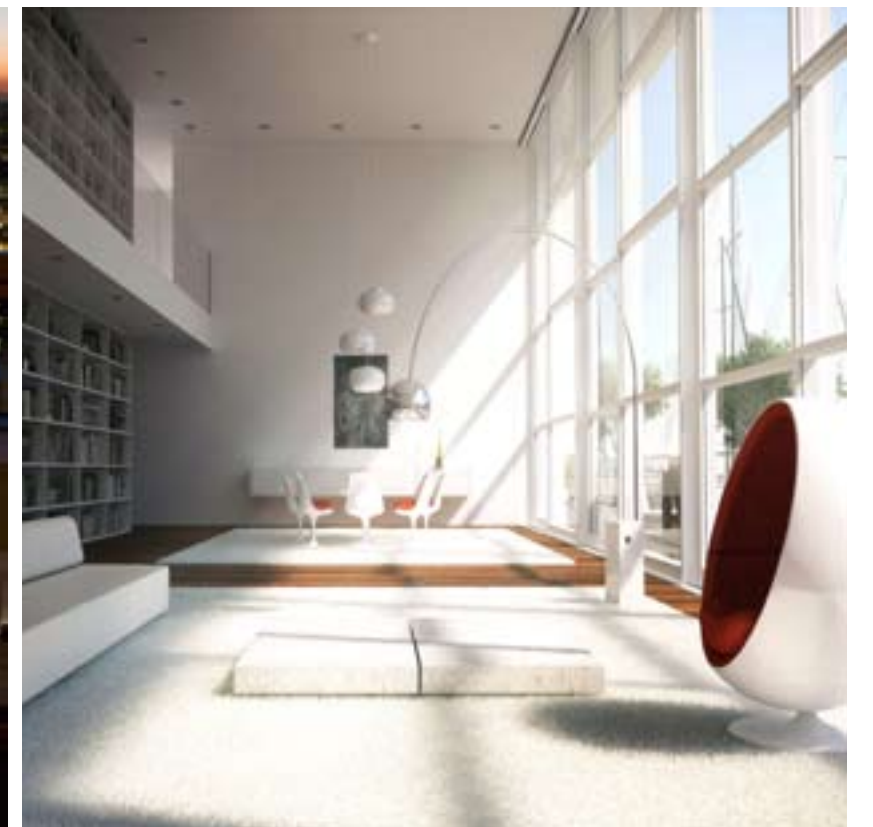
urban living



Voorbeeldverdieping woningen



sense
of place





service





HOTEL



stay a while







OFFICE



Amsterdam - Rotterdam Bank, 1950



Amsterdam - Rotterdam Bank, entree, 1950

Entree kantoren 0

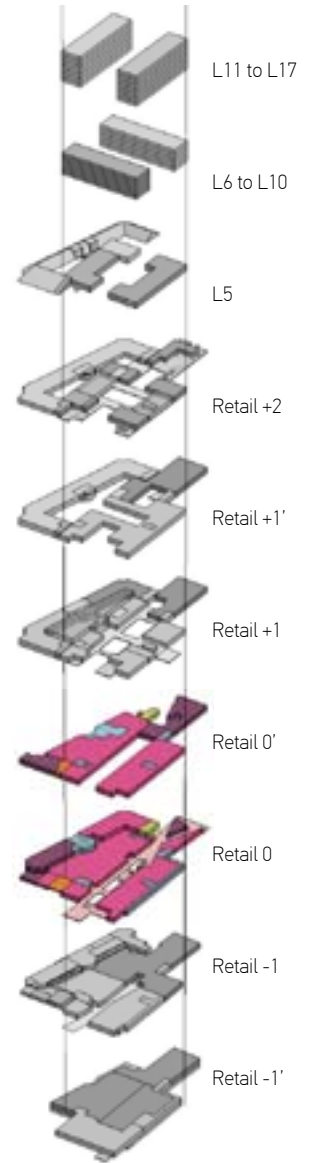


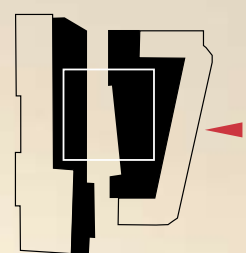
Amsterdam - Rotterdam Bank, monumentale trap, 1950



Amsterdam - Rotterdam Bank, entree hal, 1950

Entree kantoren 0'





Impressie entreehal kantoren Coolsingel

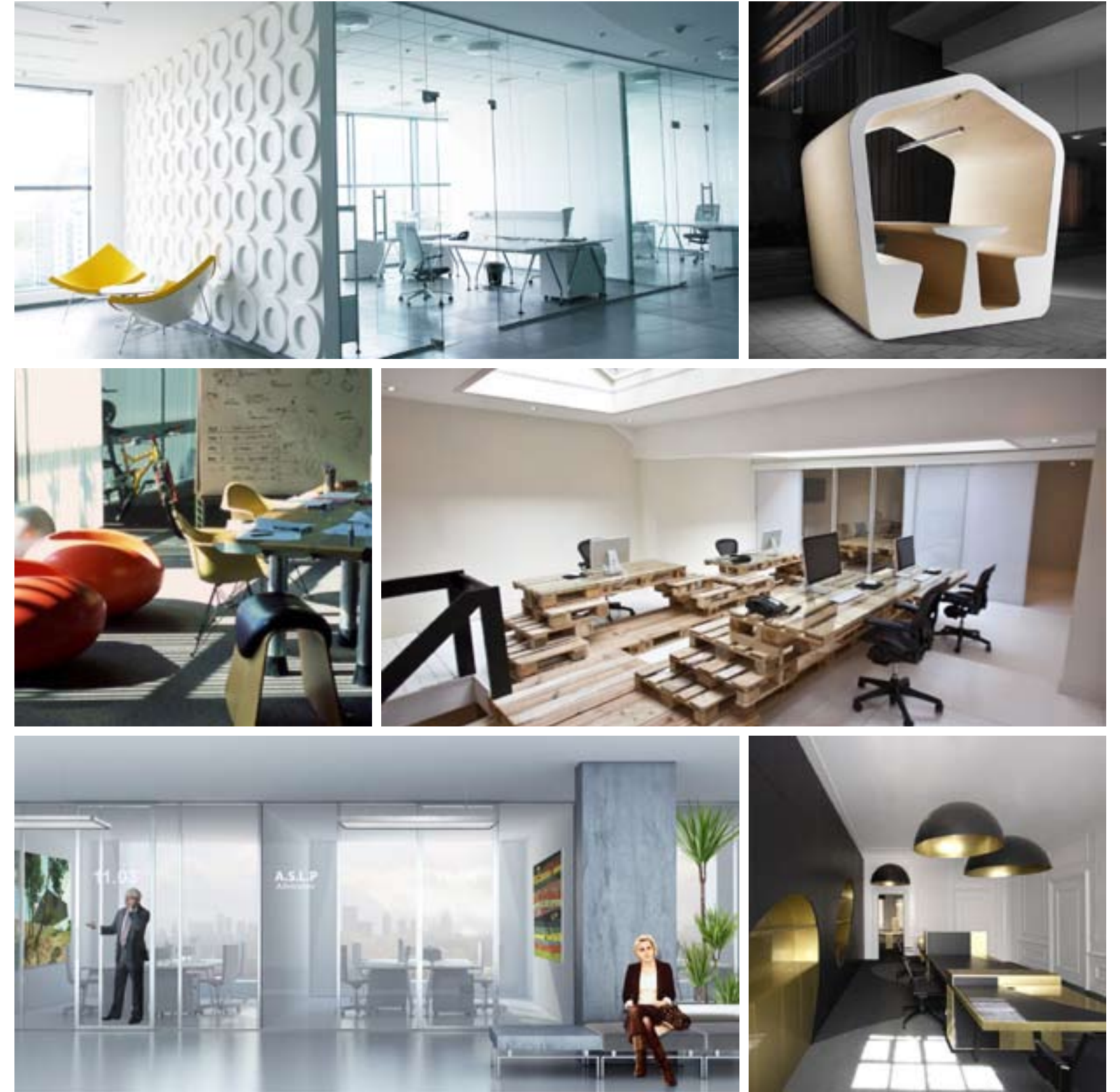


business





business club





CULTURE



what about art





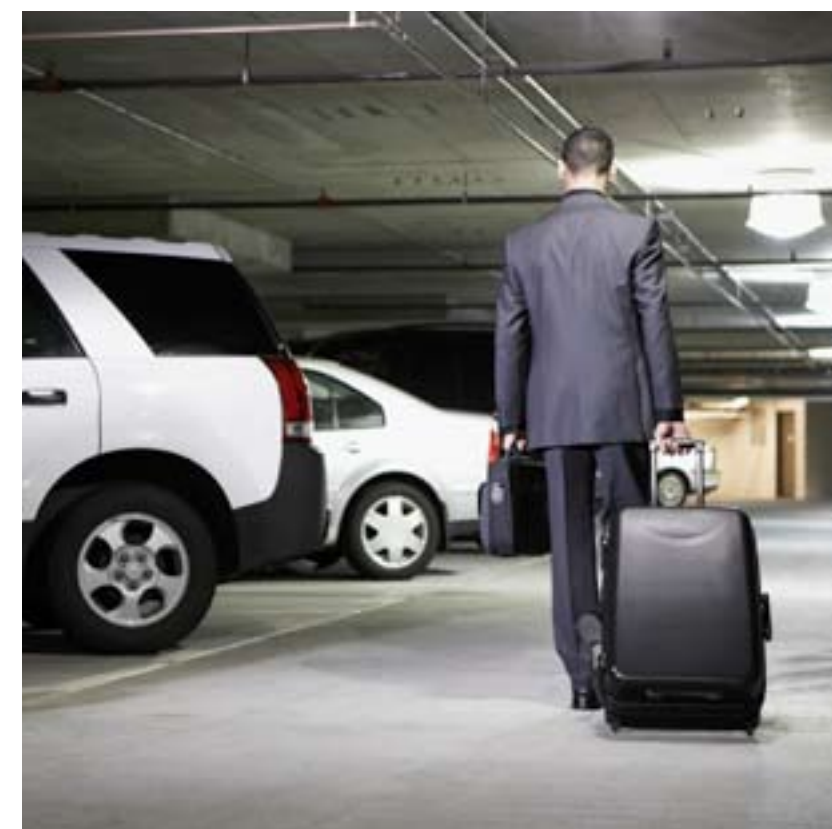
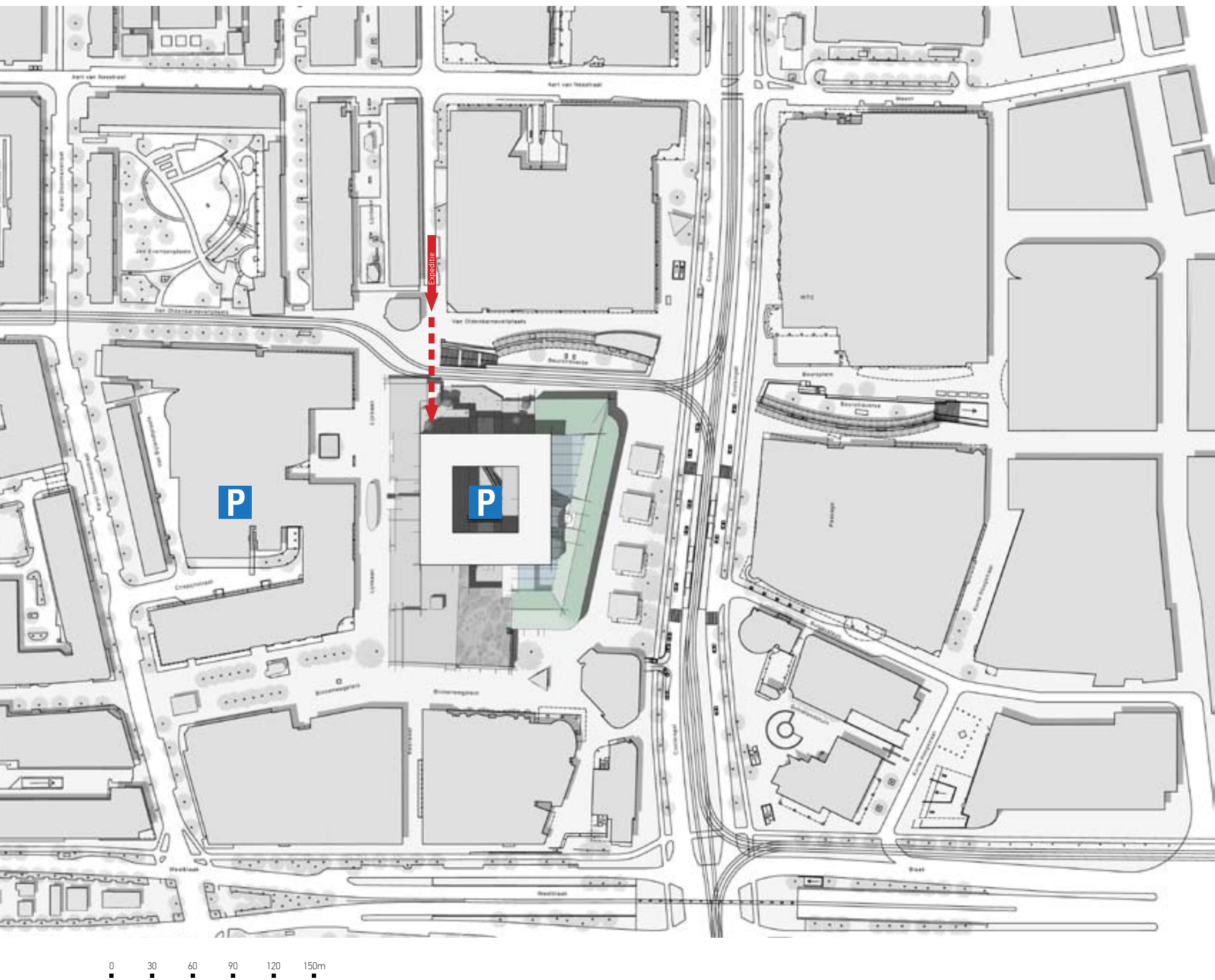
ROOFGARDEN

high in the sky





PARKING & DELIVERY





SUSTAINABILITY

BREEAM excellent certificate 2009

Centrum
Galerie
Dresden
Duitsland,
Multi
Development

Ruimte voor een duurzame toekomst



Multi Corporation beschouwt duurzaamheid als een aspect dat onlosmakelijk verbonden is met haar werkwijze en activiteiten.

Daarbij gaat het om het maken van betere en goede milieukeuzes voor de toekomst. Om ruimte te scheppen en te bieden, in plaats van ruimte weg te nemen. Het gaat om mensen en kwaliteit. Bij onze duurzaamheidsbeleid beschouwen we projectontwikkeling op micro en op macro niveau. Bij het microniveau gaat de aandacht uit naar de toepassing van technische kennis ten aanzien van energie, materialen, water, afval, en andere milieu gerelateerde aspecten. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van projecten is de Internationale BREEAM standaard en voor het management van projecten de ISO 2001 norm. Op macro niveau richten wij ons op de mogelijkheid om gebouwen later een andere functie te laten aannemen en op het creëren van duurzame stedelijke structuren. Multi heeft hierin een jarenlange ervaring opgebouwd. Sinds het begin van de 90'er jaren experimenteert Multi Vastgoed met technische toepassingen op diverse terreinen. Bijna 20 jaar geleden werden al de eerste noviteiten op het gebied van milieu toegepast in een kantoorgebouw in Amstelveen en in de Nike Campus in Hilversum. Zo is veel kennis opgebouwd van praktische maatregelen om het energiegebruik drastisch te beperken en worden verschillende vormen van alternatieve energie in projecten toegepast. Multi hanteert strenge eisen ten aanzien van de toepassing van milieuvriendelijke en duurzame materialen en

op gebied van waterbeheer en afval- en emissiereducties en heeft haar leidende principes en kernwaarden aangaande duurzaamheid vastgelegd in een duurzaamheids policy.

Multi's projecten ontvingen vele internationale onderscheidingen (van o.a. FGH, NRW, ICSC, Mipim, Mapic, ULI) op het gebied van architectuur en inpassing in de stedelijke context.

Enkele recente voorbeelden van duurzaam ontwikkelde projecten zijn:

- Centrum Galerie Dresden, 52.000 m² winkels, binnenstedelijke herontwikkeling in het centrum van Dresden (als eerste winkelcentrum in Europa onderscheiden met een 'Breeam Excellent' certificaat)
- Forum Duisburg, 57.000 m² winkels op 4 niveaus incl. Karstadt warenhuis en daktuin in het centrum van Duisburg (onderscheiden met een Breeam Very Good' certificaat, ICSC Award)
- La Vache Noire, 51.500 m² winkelcentrum met dakpark in stadsvernieuwingsgebied in Parijs,
- Victoria Square, 75.000m² binnenstedelijke herontwikkeling in Belfast (Mapic Award 'Best Urban Connectivity, BCSC Gold Award)
- Entre Deux, 12.000m² winkels en woningen in het centrum van Maastricht (AIA, Mipim, ICSC award)
- Stadsfeestzaal Antwerpen, 20.500m², herbestemming monumentale stadsfeestzaal tot winkelcentrum (ULI Award for Excellence)



Roofgarden
Forum Aveiro,
Aveiro,
Portugal
Multi
Development



greenest
shopping center
in europe
2008,
BREEAM

Forum Duisburg, Duitsland

*Alexandra van Huffelen, wethouder
Duurzaamheid, Binnenstad en Buitenruimte*

EEN SCHONE, GROENE EN GEZONDE STAD

In het filmpje op de website van het college van B&W steekt zij haar enthousiasme voor de stad niet onder stoelen of banken: 'Rotterdam is een stad naar mijn hart. Een stad waar mensen kunnen dromen over grote dingen, maar vooral een stad waar men grote dingen kan realiseren, en dat heb ik in de afgelopen tijd ook kunnen zien.'

Speerpunten van Van Huffelen zijn o.a. een schonere, groenere en gezondere stad; het versterken van de economie en het aantrekkelijk maken van de stad voor groene bedrijven en duurzame kennisinstellingen.



Wat betekent Forum Rotterdam voor de economie van de stad?

We willen dat Rotterdam een aantrekkelijke stad is voor bewoners, ondernemers, studenten en bezoekers. Dat vraagt om een bruisende stad waar altijd wat te doen is en waar het goed wonen en werken is. Wij willen ervoor zorgen dat meer mensen in de binnenstad gaan wonen en werken. Ook willen we dat meer mensen de binnenstad bezoeken. Dat ze er langer blijven en meer besteden.

Naast een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor internationale bedrijven, wil de stad nadrukkelijk midden- en kleinbedrijven aan zich binden. Zo worden winkelopeningstijden verruimd tot 22:00 uur. Ook willen we dat meer mensen in de stad komen wonen en werken. Forum Rotterdam draagt daar mooi aan bij door een combinatie te bieden van wonen, werken en winkelen.

Op welke wijze kan Forum Rotterdam bijdragen aan de verduurzaming van de binnenstad?

Wij willen Rotterdam schoner, groener en gezonder maken. Dit is nodig om Rotterdam aantrekkelijker te maken als woon- en werkstad voor de huidige en toekomstige generaties. We hebben onlangs een samenwerkingsovereenkomst duurzaam ontwikkelen ondertekend met tal van projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties. Voor nieuwbouw én de bestaande bouw maken we afspraken met ontwikkelaars en beleggers over duurzaam bouwen. Multi Vastgoed was een van de partijen waarmee we afspraken hebben gemaakt. Samen gaan we er de komende jaren voor zorgen dat het ontwikkelen van vastgoed in deze stad ook echt op een duurzame manier gebeurt, onder andere door middel van minder energiegebruik en waar mogelijk, hergebruik van materialen.

‘Rotterdam is een stad waar mensen kunnen dromen over grote dingen, maar vooral een stad waar men grote dingen kan realiseren’



Witte de Withstraat, Rotterdam



COMPANY PROFILES



China Central
Television
in Beijing, 2010

OMA

OMA is een internationaal toonaangevend bureau dat zich richt op architectuur, stedenbouw en culturele analyse. Het bureau heeft projecten in Europa, Azië, het Midden-Oosten, Noord-Amerika en Afrika. OMA wordt geleid door vijf partners en heeft ongeveer 220 mensen met meer dan 30 nationaliteiten in dienst. Architecten, ontwerpers, onderzoekers en experts op het gebied van duurzaamheid werken nauw samen.

OMA werd in 1975 in Londen opgericht door Rem Koolhaas, architect Elia Zenghelis, en beeldend kunstenaars Madelon Vriesendorp en Zoe Zenghelis onder de naam Office for Metropolitan Architecture. Vanwege een aantal Nederlandse opdrachten vestigt OMA zich in 1981 in Rotterdam. In de beginjaren verwerft OMA bekendheid met een aantal grote prijsvragen waaronder Parc de la Villette in 1982, de Très Grande Bibliothèque in 1989 en de bibliotheek van Jussieu in 1993. OMA realiseerde verschillende projecten, variërend van individuele woningen tot grootschalige stedenbouw. Gerealiseerde spraakmakende gebouwen zijn ondermeer Maison à Bordeaux (1998), de universiteitsgebouwen voor het Illinois Institute of Technology in Chicago (2003), het veel geroemde Casa da Música in Porto (2005), de bibliotheek van Seattle (2004), en de Nederlandse Ambassade in Berlijn (2003). Vanaf 2000 richt OMA zich met succes op Azië en wint de prijsvraag voor het hoofdkantoor van de Chinese staatstelevisie CCTV in Beijing, met meer 575.000 m² vloeroppervlakte de grootste opdracht tot nu toe. Momenteel werkt OMA aan diverse projecten wereldwijd.

Over AMO
Terwijl OMA zich bezighoudt met de realisatie

van gebouwen en masterplannen, verkent AMO terreinen die de grenzen van architectuur en stedenbouw onverschrijden. Zo heeft AMO in 2010 een postuniversitair onderwijsprogramma ontworpen voor een nieuwe school in Moskou: Strelka; en een plan ontwikkeld voor een CO2 neutraal pan-Europese energie netwerk: Roadmap 2050. Sinds de oprichting in 1996, heeft AMO diverse projecten uitgevoerd voor ondermeer de Hermitage in St. Petersburg, het modehuis Prada, en in 2004 produceerde AMO de tentoonstelling "The Image of Europe" ter gelegenheid van het Nederlands voorzitterschap van de Raad van de Europese Unie.

Het portfolio van AMO omvat verder onder meer projecten voor Schiphol, Universal Studies, Harvard University, Condé Nast, Volkswagen, Heineken en Ikea. Het werk van Rem Koolhaas en OMA heeft verschillende internationale prijzen gewonnen zoals de Pritzker Architecture Prize in 2000, de Praemium Imperiale (Japan) in 2003, de RIBA Gold Medal (Verenigd Koninkrijk) in 2004, de Mies van der Rohe – European Union Prize for Contemporary Architecture in 2005 en in 2010 de Gouden Leeuw voor OMA's gehele oeuvre.

WWW.OMA.EU



China Central Television
in Beijing, 2010



© OMA

Nederlandse
Ambasade
in Berlijn, 2003



Photographer Christian Richters

Casa da Música
in Porto, 2005



Photographer Pragnesh Parikh photography OMA/ LMN Architects

Seattle Central Library, 2004



© OMA

Casa da Música
in Porto, 2005



De Rotterdam, 2011

Van Nelle
Ontwerpfabriek
in Rotterdam,
1928



De Zonnestraal in Hilversum, 1928



HUF gebouw, 1953

Wessel de Jonge Architecten bna

Wessel de Jonge is in 1985 afgestudeerd aan de TU Delft. Tijdens zijn studie en daarna als onderzoeker aan de TUD en de TUE heeft hij zich intensief bezig gehouden met het Nieuwe Bouwen en het behoud en hergebruik van deze architectuur, en heeft meegewerkt aan diverse publicaties en tentoonstellingen op dit gebied.

Als zelfstandig architect leidt hij sinds april 1999 het gelijknamig architecten bureau met een bijzondere expertise op het gebied van herbestemming van gebouwen, dikwijls in een dynamisch stedelijke context en steeds vaker in combinatie met nieuwbouw. Hij is hij onder andere verantwoordelijk voor vele restauraties, herbestemmings- en uitbreidingsprojecten o.a. Verkeerstoren op Schiphol Oost, Villa Poot in Bergen (1932), de Zonnestraal (1928) in Hilversum, de van Nelle Ontwerpfabriek in Rotterdam (1928), het St. Jobsveem (1912) Rotterdam (i.s.m. Mei architecten), Stadsbibliotheek Waregem B, Hotel Pincoff's in Rotterdam, het Koninklijk Instituut voor de Tropen (1926) in Amsterdam, (theater, museum, hotel, horeca), HUF gebouw (1953) in Rotterdam.

In 1988 was Wessel de Jonge medeoprichter van DOCOMOMO, de International Working party for Documentation and Conservation of buildings, sites and neighbourhoods of the Modern Movement. Hij presenteerde lezingen, publiceerde en nam deel aan forumdiscussies en workshops over industrieel erfgoed, naoorlogse wijken, gevelrenovatie en modern conservation in Noord en Zuid Amerika, Zuid

Afrika, Australië, Rusland, en Europa. In 2010 is hij tot vice-voorzitter benoemd van de International Expert Advisory Committee voor de supervisie van de restauratie van Villa Tugendhat, Brno, Tsjechië (Mies van der Rohe, 1930). Hij was of is tevens lid van vele commissies op het gebied van renovatie, wederopbouw en herontwikkeling in diverse steden.

Op 26 november 2003 is Wessel de Jonge door H.M. de Koningin benoemd tot Officier in de Orde van Oranje Nassau voor zijn langdurige

verdienste voor de architectuur en de instandhouding van jonge monumenten. Op 12 november 2004 is hem de BNA Kubus, de jaarlijkse architectuurprijs van de Bond Nederlandse Architecten, uitgereikt voor zijn verdienste op het gebied van de revitalisatie van gebouwen in theorie en praktijk.

Wessel de Jonge woont en werkt in Rotterdam.

WWW.WESSELDEJONGE.NL

Van Nelle Ontwerpfabriek
in Rotterdam, 1928





Multi Vastgoed

Multi Vastgoed is onderdeel van Multi Corporation, één van de grootste bedrijven op het gebied van ontwikkeling, investering en exploitatie van winkelcentra en multifunctionele projecten in Europa. Deze activiteiten worden uitgevoerd door de dochterondernemingen Multi Development, Multi Vastgoed, Multi Investment, Multi Asset Management en Multi Mall Management.

Multi ontwikkelt, beheert en investeert in grootschalige, multifunctionele winkelcentra en binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten die tegelijkertijd innovatief, uniek, duurzaam en aantrekkelijk zijn.

In de 'Design & Development'-formule van Multi staan design en ontwerp kwaliteit centraal. Voor de stedenbouwkundige planning, het ontwerp en architectonische concepten van alle ontwikkelingen maakt Multi gebruik van de eigen ontwerpgroep T+T Design. Multi is actief in 14 Europese landen. Het hoofdkantoor is gevestigd in Gouda (NL).

De projecten van Multi zijn sinds 1982 veelvuldig internationaal onderscheiden voor hun innovatieve karakter, originaliteit, architectonische kwaliteit, duurzaamheid en grote affiniteit met de omgeving.

Multi's projecten vormen vaak de motor achter de regeneratie van steden of gebieden. De prioriteit van het bedrijf is het inpassen van elk project in de omgeving en in de lokale cultuur en levenswijze. Hiervoor worden unieke oplossingen met veel gevoel voor de situatie ter plaatse ontwikkeld, waarbij het creëren van een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving voorop staat.

WWW.MULTI.EU



Forum Duisburg
Duisburg, Duitsland,
2008



Centrum Galerie
Dresden, Duitsland
2009



Hoochwoert, Woerden
Nederland, 2006



Entre-Deux
Maastricht,
Nederland,
2006





Stadsfeestzaal
Antwerpen,
België
2007

Musikwartier,
Arnhem,
Nederland,
2006



Kalvertoren
Amsterdam, Nederland, 1997



Victoria Square
Belfast,
Noord-Ierland,
2008



voor meer informatie:
WWW.FORUMROTTERDAM.NL



Multi Vastgoed bv
Hanzeweg 16
P.O. Box 875
2800 AW Gouda
T. +31 (0)182 690 900
www.multi.eu



OMA
Heer Bokelweg 149
3032 AD
Rotterdam
T. +31 (0)10 2438200
www.oma.eu



Wessel de Jonge Architecten bna bv
Van Nelleweg 2330
3004 HH
Rotterdam
T. +31 (0)10 4259986
www.wesseldejonge.nl



T+T DESIGN

T+T Design bv
Hanzeweg 16
P.O. Box 875
2800 AW Gouda
T. +31 (0)182 690 611
www.ttdesign.nl

Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Multi Vastgoed B.V. Alle informatie in deze uitgave, zowel in beeld als in tekst, is zorgvuldig gecontroleerd. De informatie is ontleend aan op dit moment bekende gegevens en is gebaseerd op de stand van de voorbereiding van dit project op dit moment. Op generlei wijze kunnen aan de informatie in deze uitgave rechten ontleend worden.