

Metamorphosen stadtnaher Landschaften in Holland

Metamorphoses of landscapes near cities in Holland

Many commercial and industrial sites near city centres are being converted into housing estates. But agricultural land on the urban periphery is also under pressure to be developed. The results of the search for new urbanity in former factory and harbour districts can already be seen. New concepts for farmland, however, are still in the early stages of development. In The Netherlands competing uses are appearing most obviously in the heavily urbanised Randstad. Here the pressure on the last remaining rural properties not built up as yet is becoming greater and greater. Middenelfland, the green heart of the country, and the adjacent Westland are being gradually encircled by the cities of the Delta metropolis. The land is to be used for contradictory functions: housing, commercial development, recreation, traffic, refuse tips, sewage purification plants and ecological corridors. Farms that hope to withstand development are competing for the last remaining piece of landscape.

The green heart must not be built up. This is what is always being said. However, concrete plans as to what to do with it and strategies to keep the land open barely exist. Local concepts for parts of it assign separate places for each use in order to limit competition and interference between functions. The overall aim to keep the green areas open over large distances is actually being given little consideration. New urban planning patterns decorated with rural symbols are to satisfy the desire for new housing and new fantasy landscapes to serve as recreational areas. This brings about a patchwork and, thanks to one-dimensional and oversized development programmes, the landscape that should be preserved is lost.

Zentrumsnahe Gewerbe- und Industrie-
flächen werden in Wohngebiete umgewandelt.
Aber auch an den Stadträndern stehen landwirtschaftliche Flächen unter Siedlungsdruck. Ergebnisse der Suche nach neuer Urbanität auf ehemaligen Fabriks- und Hafenanlagen kann man bereits beobachten. Neue Konzepte für landwirtschaftliche Flächen stecken hingegen noch in den Kinderschuhen. In den Niederlanden manifestieren sich konkurrierende Nutzungen am deutlichsten in der stark urbanisierten Randstad. Dort wird der Druck auf die letzten unbebauten Flächen mit ländlichem Charakter immer größer. Das Grüne Herz, das Middenelfland und das hieran anschließende Westland werden von den Städten der Deltametropole langsam eingeschlossen. Die Flächen sollen einander widersprechend genutzt werden: Wohnungsbau, Betriebsansiedlung, Naherholung, Verkehr, Mülldeponien, Kläranlagen, ökologische Verbindungskorridore zwischen grünen Rest- und Abstandsflächen, die verhindern sollen, dass die Städte zu einem Einheitsbrei zusammenwachsen. Landwirtschaftliche Betriebe die der Entwicklung trotzen wollen, konkurrieren um das letzte Stück Landschaft.

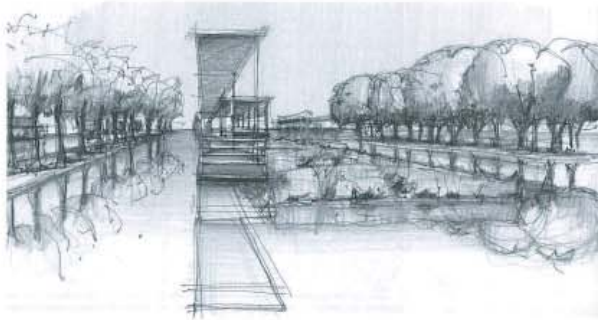
Das Grüne Herz darf nicht bebaut werden, heißt es noch immer. Konkrete Pläne, was damit geschehen soll, und Strategien, die Flächen offenzuhalten, gibt es jedoch kaum. Lokale Konzepte für Teilgebiete weisen jeder Nutzung einen eigenen Ort zu, um Konkurrenz und Beeinträchtigung der Funktionen untereinander zu verringern. Dem übergeordneten Ziel, die grünen Gebiete großräumig offenzuhalten, schenkt man auf dieser Ebene allerdings wenig Beachtung. Neue städtebauliche Muster, verziert mit ländlichen Symbolen, sollen den Wunsch nach neuen Wohnungen erfüllen, neue Phantasie-Landschaften als Erholungsflächen dienen. So entsteht eine Flickendecke und durch die einseitigen und zu umfangreichen Programme geht die Landschaft verloren, die es zu schützen gilt.



Sonja Mihaljevic
Peter Lubbers

Wohnungsbau kombiniert mit Naturentwicklung soll qualitätvolle Siedlungserweiterung in der niederländischen Randstad initiieren.

Housing development combined with nature development is to initiate high-quality expansion for the Randstad in The Netherlands.



Für ein Glashausgebiet in Kwintsheul im Westland schlagen die Landschaftsarchitekten von Buro Lubbers vor, Kanäle zu graben und Inseln aufzuschütten. Diese fügen sich in ein großräumiges Konzept für ökologische Verbindungen, sogenannte grün-blaue Linien, die die intensiven Produktionsgebiete aufwerten sollen. Auf den Inseln können Menschen wohnen und sich erholen oder aber das Land entwickelt sich ungehindert zu Naturinseln. Die Kanäle sollen Niederschlagswasser aufnehmen.

For an area covered with greenhouses in Kwintsheul in the Westland the landscape architects of Buro Lubbers propose digging canals and piling up islands. These will fit into a large-scale concept for ecological corridors called green-blue lines that are to upgrade areas of intensive production. People can live on the islands and relax there, or else the land can develop freely into a natural landscape. The canals are to collect rainwater.

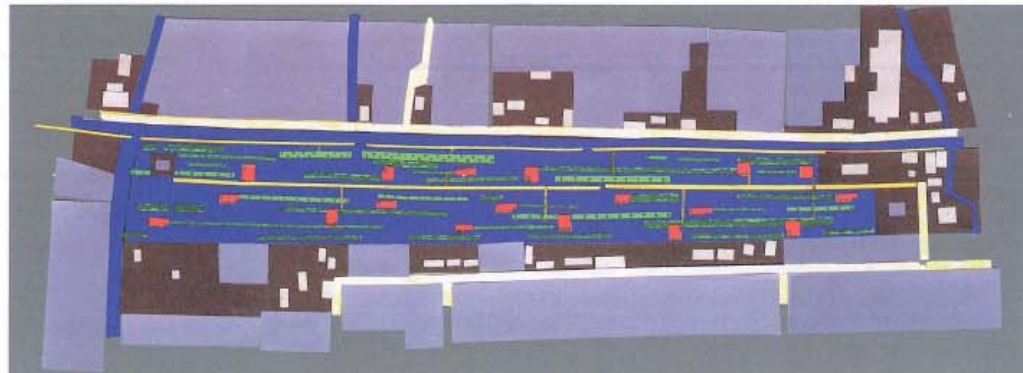
Im Westland sollen bestehende Glashausbetriebe saniert und Raum geschaffen werden für Erholung, Wohnen und um Regenwasser zu speichern. Sogenannte grün-blaue Linien sollen die intensiven Produktionsgebiete durchziehen und aufwerten. Landschaft kann jedoch nicht wiederhergestellt werden, da der Grund zu teuer ist, um ihn als Grüngelände zu widmen.

Lösungsansätze anhand von vier Projekten. Die Frage nach konkreten Plänen wurde durch Projektentwickler auch an das Buro Lubbers herangetra-

The greenhouses in Westland are to be converted and space is to be created for recreation, housing and rainwater storage. So-called green-blue lines are to run through the districts with heavy production to improve their gloomy atmosphere. However, the opportunity to restore the landscape cannot really be taken advantage of, for the land is too expensive to be devoted to green spaces.

Approaches to solutions – four projects. The question of concrete plans was also put to the Lubbers office. The priority was the conversion of greenhouse districts into housing developments. Project developers like to resort to tried and true concepts. However, a more complex approach is called for here.

In Kwintsheul there is to be a new housing development in the midst of the area almost completely covered with greenhouses. It is to follow the green-blue line that, because of the lack of space, does not consist of much more than a

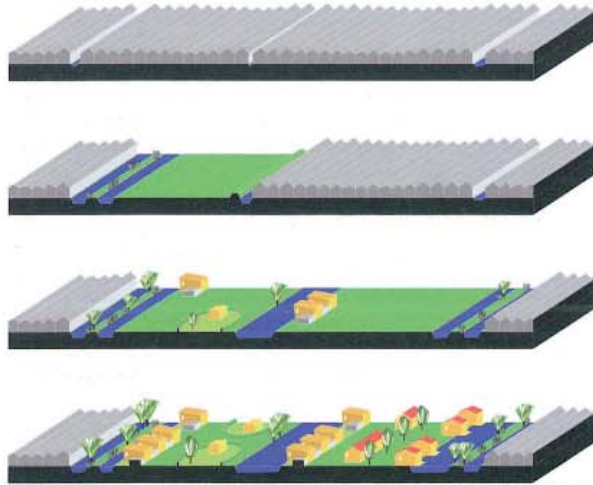


Strategies for urban and nature development, Kwintsheul, The Netherlands

Client: TRS Ontwikkelingsgroep

Landscape architects: Buro Lubbers

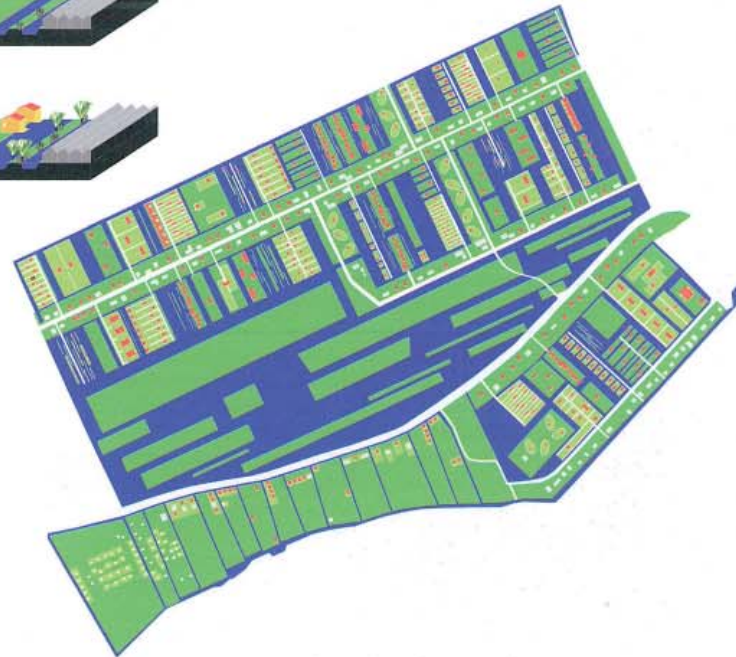
Study: 2000



Die eintönigen Glashausgebiete des Madesteinpolders sollen Parzelle für Parzelle in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Sukzessionsflächen an den Parzellenrändern dienen anfangs als Puffer zwischen den Glashäusern und den Wohngebieten, später zwischen den neu bebauten Parzellen.

The monotonous stretches of greenhouses on the Madestein Polder are to be converted into a residential area one lot after another. Strips of land set aside for succession along the edges of the lots will serve as buffer zones at first between greenhouses and homes, later between the newly built-up lots.

pedestrian and bicycle path along a narrow canal. An attempt to expand the green space visually by enlarging the lots would be counteracted by the hedges and fences. On the other hand, treating all the desired functions equally, such as recreation, housing, green area development, and water reservoir creates a completely different picture. Parts of the wasteland of greenhouses were dug up and piled up to form islands that house the residential, green space and recreational functions. Living here in the reeds by the water is subject to certain conditions: gardens can only be right next to the houses; on the rest of the elongated islands natural succession will take its course. Nothing but a path and a wharf is permitted at the water's edge. This landscape also entails new stipulations and quality standards for



Redevelopment of a greenhouse district, Madestein, The Netherlands
 Client: TRS Ontwikkelingsgroep, Visade projectontwikkeling BV, Thunissen ontwikkeling BV
 Landscape architects: Buro Lubbers
 Study: 2000

develop into an park for the Randstad. A shift of emphasis is still possible in the course of the project. The maximum density that still retains a rural atmosphere has been determined. The concrete sites and concrete designs will follow. The zoning, for areas with strict and less strict development regulations, will be established.

Instead of choosing between different functions in the planning, we are aiming for a multifunctional use in which old and new functions all have their place. We have a different interpretation of the customary compensatory policy, which says that building in one place regardless of the loss of landscape can be justified by preserving the landscape somewhere else and which provides no strategies for what to do and how. Building generates the financial means for a phase-by-phase development of the landscape and the region that is being developed. The boundaries of the project extend beyond the construction sites. As this is a development concept and not a self-contained design concept, change can be taken into account in the future programme. This flexibility allows planning at a much earlier stage for a much larger area. This way the new use does not force artificial forms on the landscape but conforms to the landscape adapted to it. Because of deviations from traditional urban planning patterns and the development of small independent units as components of the landscape the project never looks unfinished. A fixed final result is not even aimed for. The only stipulations to make sure that the projected character is actually attained are the development options, density limits, and typologies. Today's agricultural use can gradually withdraw or continue. The regional character will be retained.

des zwischen Den Haag und Rotterdam verbindet, ist ein ökologischer Korridor mit regionaler Erholungsfunktion. Ausgehend von der kleinsten Landschaftseinheit, der individuellen Parzelle, folgt die vorgeschlagene Basisstruktur, von der die Natur langsam Besitz ergreifen kann, der heutigen Parzellierung. Die Wassergräben werden verbreitert, ein durchgehender Wasserlauf geschaffen, der Wasserspiegel angehoben und die oberste, überdüngte Schicht des Bodens entfernt. Durch die phasenweise Entwicklung der einzelnen Parzellen entsteht ein abwechslungsreiches Landschaftsbild mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien. Je nach Pflegeintensität kann das Gebiet einen eher natürlichen Charakter bekommen oder aber zu einem Stadtpark für die Randstad entwickelt werden. Die Verlegung des Schwerpunktes ist im Laufe des Projektes noch möglich. Die maximale Bebauungsdichte für einen ländlichen Charakter steht fest. Der konkrete Ort und die konkrete Gestaltung folgt später. Vorgegeben werden Zonen mit strengeren und weniger strengen Bebauungsvorschriften.

Statt bei der Planung zwischen einzelnen Funktionen zu wählen, streben wir eine multifunktionelle Nutzung an, bei der alte und neue Funktionen einen Platz haben. Wir interpretieren die gebräuchliche Kompensationspolitik – »hier bauen, ohne Rücksicht auf den Verlust von Landschaft, kann gerechtfertigt werden, durch da bewahren«, jedoch ohne Strategie über das Wie und Was – anders. Die Bebauung generiert finanzielle Mittel für die phasenweise Entwicklung der Landschaft und der Region, in der gebaut wird. Die Projektgrenzen verschieben sich über die Bebauungsflächen hinaus. Da es sich um ein Entwicklungskonzept handelt und nicht um ein in sich geschlossenes Gestaltungskonzept, können Änderungen im künftigen Programm berücksichtigt werden. Diese Flexibilität ermöglicht Plänen in einem viel früheren Stadium für ein viel größeres Gebiet, da das vollständige Programm und dessen Finanzierung noch nicht bekannt sein müssen. Hierbei zwingt die neue Nutzung der Landschaft jedoch keine künstliche Form auf, sondern fügt sich in die dafür adaptierte Landschaft. Abweichung von konventionellen städtebaulichen Mustern und die Entwicklung kleiner selbstständiger Einheiten als Bestandteil der Landschaft, lassen die Projekte nie halbfertig erscheinen. Ein fixes Endbild wird nicht geplant. Vorgegeben werden Entwicklungsoptionen, Dichtekennzahlen und Typologien, um den angestrebten Charakter auch tatsächlich zu erreichen. Die heutige Nutzung Landwirtschaft kann sich langsam zurückziehen oder bestehen bleiben. Der regionale Charakter bleibt erhalten.

gen. Transformation von Gewächshausgebieten in Wohngebiete stand im Vordergrund. Projektentwickler greifen gerne auf bewährte Konzepte zurück. Eine komplexere Herangehensweise ist jedoch notwendig.

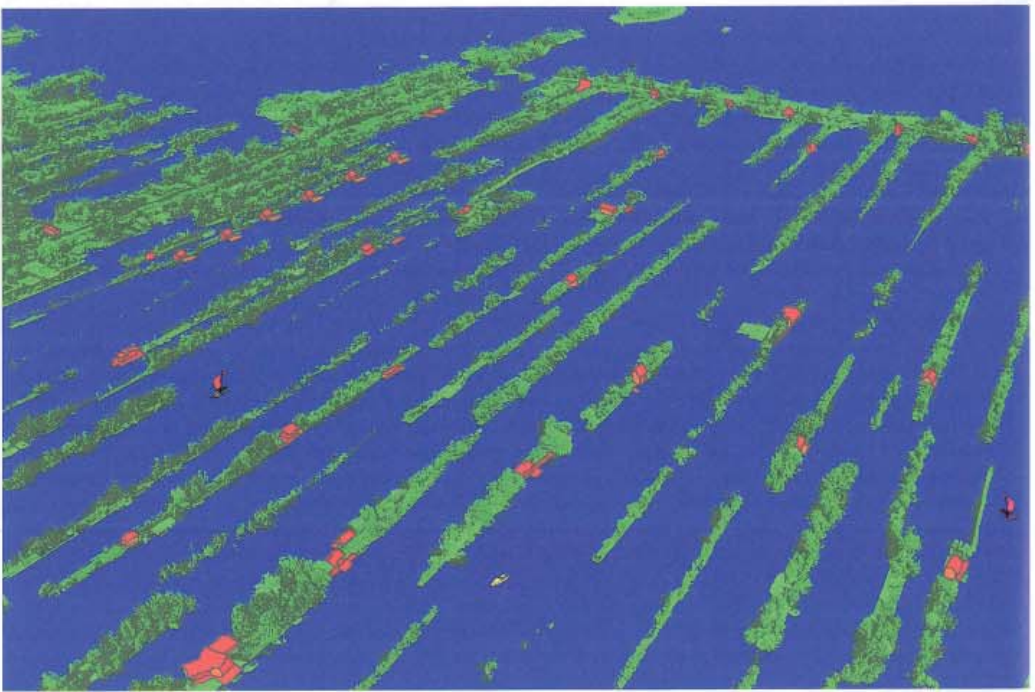
In Kwintsheul soll mitten in dem beinahe vollständig mit Glashäusern bebauten Gebiet ein neues Wohngebiet entstehen, entlang der grün-blauen Durchaderung, die wegen Platzmangels aus nicht viel mehr als einem Fuß- und Radweg entlang eines schmalen Kanals besteht. Eine optische Erweiterung des Grünraums und des ländlichen Charakters durch große Grundstücke würde durch Hecken und Zäune jedoch konterkariert. Eine gleichwertige Behandlung aller erwünschten Funktionen wie Erholung, Wohnen, Naturentwicklung und Wasserspeicher schafft nun die Voraussetzungen für ein vollkommen anderes Bild. In der Glashaus-Wüste wurden teilweise die Fläche abgegraben und Inseln aufgeschüttet, die Wohn-, Natur- und Erholungsfunktionen beherbergen. Wohnen an diesem Ort am Wasser im Schilf ist dann auch bestimmten Regeln unterworfen: Gärten gibt es nur in der direkten Umgebung des Hauses. Auf der restlichen Fläche der langgestreckten Inseln nimmt natürliche Sukzession ihren Lauf. Nur das Anlegen eines Pfades oder eines Steges am Wasser ist erlaubt. Ausgehend von dieser Landschaft ergeben sich auch neue Voraussetzungen und Qualitätsansprüche an die Architektur. Bei einer Erweiterung dieses Konzeptes auf andere freiwerdende Flächen kann sich das Aussehen je nach Situation und Gewichtung der Funktionen ändern. Das viel größere Gebiet des Madesteinpolders südlich von Den Haag ist heute beinahe vollständig mit Gewächshäusern bebaut. Da das Alter und der bauliche Zustand der Gewächshäuser höchst unterschiedlich sind, können nicht alle zur gleichen Zeit umziehen oder aufgekauft werden. Das Gebiet wird deshalb Parzelle für Parzelle entwickelt. Die Ränder der jeweiligen Parzellen, die anfangs noch an die bestehenden Glashäuser grenzen, wandeln sich zu schmalen unzugänglichen Naturinseln, die als Puffer und Sichtschutz dienen, anfangs zwischen Gewächshäusern und Wohnen, später zwischen den neu bebauten Parzellen. Ein Teil des Gewinns aus dem Verkauf der Parzellen und Häuser steht bereit für die Umgestaltung des anliegenden Parks aus den siebziger Jahren in unmittelbarer Umgebung von Den Haag.

Bei den Projekten »Grün-Blauer-Slinger« und »Barendrecht« steht Naturentwicklung im Vordergrund. Wohnen als neue Funktion trägt bei zur Finanzierung und Realisierung. Der Grün-Blauer-Slinger, eine S-förmige Schleife, die die Grünräume nördlich und südlich des Verstärkerban-

the architecture. By expanding this concept to other land becoming available, the appearance of the development can change depending on the situation and functions emphasised.

The much larger site of the Madestein Polder south of The Hague is almost completely covered with greenhouses today. As the age and structural condition of the greenhouses vary widely, they cannot all move or be bought up at the same time. The area will therefore be developed one lot at a time. The peripheries of the first lots that still border on existing greenhouses will gradually change into inaccessible nature islands serving as buffer zones and blocking the view, at first between greenhouses and homes, later between the built-up lots. A part of the profits from selling the lots and houses is available for converting the adjacent park dating from the seventies that is in the immediate vicinity of The Hague.

In the Green-Blue Slinger and Barendrecht projects the priority is nature development. Housing contributes as a new function to funding and realisation. The Green Blue Slinger, an S-shaped curve that links the green spaces north and south of the urbanised strip between The Hague and Rotterdam is an ecological corridor with an additional recreational function. Based on the smallest landscape unit, the individual lot, the structure we propose follows the existing allotment, which nature is to take over gradually. The ditches will be widened, a continuous watercourse created, the water level raised, and the top, over-fertilised layer of soil removed. The phase-by-phase development of the separate lots creates a varied landscape in different stages of succession. Depending on the degree of maintenance, the area can acquire a more natural character or

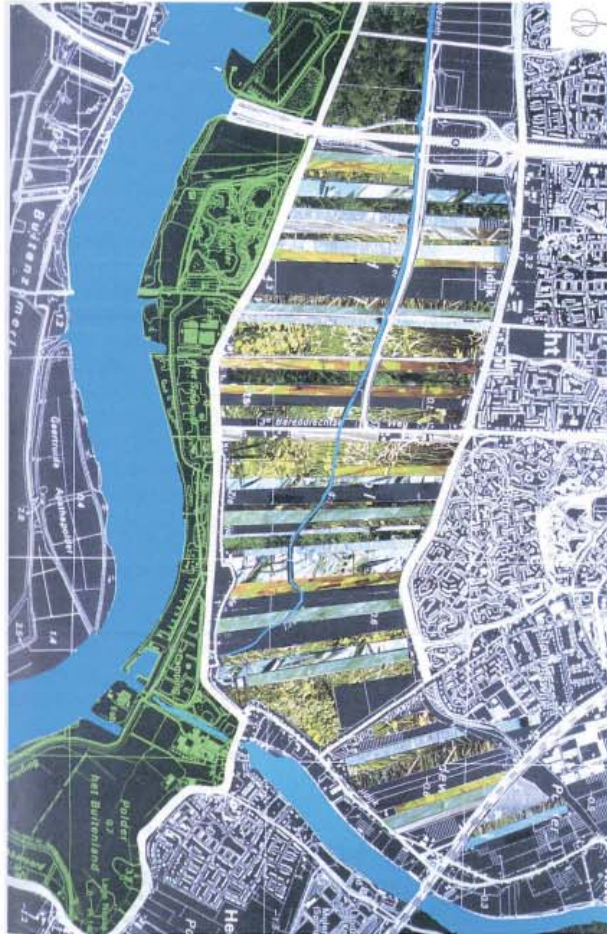


Der »Grün-Blau-Slinger« soll künftig Grünräume in der Umgebung von Den Haag und Rotterdam verbinden. Wohnbau wird in den ökologischen Korridor integriert, um Flächen für Naturentwicklung zu finanzieren. Auf den Parzellen sind unterschiedliche Entwicklungsstadien möglich.

The Green-Blue Slinger is to link green spaces in the area around The Hague and Rotterdam. Housing will be integrated in the ecological corridor in order to finance land for nature development. Different stages of development on the individual lots are possible.



*Green-Blue Slinger ecological corridor, The Netherlands
 Client: VISADE Projektontwikkeling BV
 Landscape architects: Buro Lubbers
 Study: 2001*

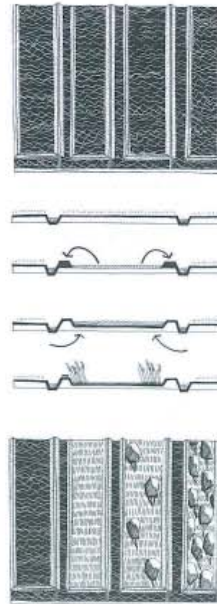


Strategies for urban and nature development, Barendrecht, The Netherlands
 Client: TRS Ontwikkelingsgroep
 Landscape architects: Buro Lubbers
 Study: 1998



Wohnen am Wasser und in der Natur kann auch neue Haustypen hervorbringen. Nicht städtebauliche Muster, sondern Dichtekennzahlen, Entwicklungsoptionen und Typologien werden vorgegeben, um eine flexible Entwicklung zu ermöglichen.

Living by the water and in the natural landscape can also generate new housing types. Not urban planning patterns but density limits, development options, and typologies are specified in order to allow flexible development.



Beim Projekt in Barendrecht ist geplant, die oberste, überdüngte Bodenschicht abzutragen und als Deich an den Grundstücksrändern aufzuschütten. Die abgegrabenen Flächen füllen sich mit Wasser, auf den anderen wird Sukzession initiiert. Auf den verlandeten Streifen finden sich unterschiedliche Entwicklungsstadien.

The project in Barendrecht plans to remove the top overfertilised layer of soil and to pile it up in dikes around the edges of the lots. The scraped-off areas will fill up with water. Succession will be initiated on the others. The strips of land will feature different stages of development.