



LANDSCHAPSARCHITECTUUR EN STEDENBOUW IN NEDERLAND

LANDSCAPE ARCHITECTURE AND TOWN PLANNING IN THE NETHERLANDS

25 toonaangevende projecten
Ontwerpen in tijden van
verandering
Jaaroverzicht

Foto-essays:
Het veranderend klimaat
Een nieuw programma
Nieuwe organisatie

25 leading projects
Design in times of change
Year overview

Photo-essays:
An altering climate
Programmatic renewal
New ways of organizing

PROJECT
DUIN, Stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van de kustzone van Almere / DUIN, Urban development vision for Almere's shore area
 LOCATIE / LOCATION
Almere
 ONTWERPERS / DESIGNERS
 BVR adviseurs ruimtelijke ontwikkeling; ZUS; Christensen & Co (CCO)
 I.S.M. / WITH
 Stroming; LAgrou Leisure & Arts; DHV; Royal Haskoning; Jones Lang LaSalle; Q-Park; De VRBLDNG; Extravert CSC; Tenman; Houthoff Buruma; KPMG Meijburg; A.A.G; PLANterra; The Beach; Hartog Communicatie; Koeweiden Postma
 OPDRACHTGEVER / COMMISSIONED BY
Amvest
 OPPERVLAKTE / AREA
118 ha
 ONTWERP / DESIGN
2008 – 2009
 UITVOERING / IMPLEMENTATION
2011 – 2023

De Kustzone van Almere krijgt kunstmatige duinen en een dubbel zo groot strand. De belegger blijft voor dertig jaar betrokken en investeert niet alleen in de wijk, maar ook in het landschap.

The Shore area of Almere will gain artificial dunes and a beach that is twice as long. The investor has made a long-term commitment, and will invest for a thirty-year period, not only in housing but also in landscaping.



Het plan Duin: kunstmatige duinen vormen de overgang van het achterland naar het strand / Dune plan: artificial dunes form the transitional area between hinterland and coast

Het stranddorp / The beach village

Impressie van het dorp in de kreekbossen / Impression of the village in the creek woodland

De groei van Almere lijkt niet te stuiten. In het zuidwestelijke Almere Poort wordt al enkele jaren driftig gebouwd aan het vierde stadsdeel van Almere met straks 12.000 woningen en 30.000 werkplekken. De Kustzone, onderdeel van Almere Poort, wordt vanaf 2011 ontwikkeld onder regie van Amvest, dat als belegger tekende voor de ontwikkeling van het hele gebied. Dat is vooralsnog opvallend; in een tijd waarin veel grote gebiedsontwikkelingen vertraging oplopen door de kredietcrisis, lijkt in Almere alles nog mogelijk.

Via een besloten prijsvraag onder beleggers, waar behalve Amvest ook BPF Bouwinvest en Vesteda aan meededen, was de gemeente op zoek naar een partner die voor 30 jaar bij het project Kustzone betrokken wilde zijn. Door te kiezen voor een belegger in plaats van een ontwikkelaar koppelt Almere de ontwikkelopgave aan blijvend kapitaal in de stad. Het tekent de aanpak van de gemeente Almere die

onder aanvoering van wethouder Adri Duivesteijn stelselmatig op zoek gaat naar nieuwe samenwerkingsvormen, bij voorkeur met woningcorporaties, beleggers of particuliere opdrachtgevers. Projectontwikkelaars krijgen slechts onder zeer stringente voorwaarden een kans in Almere.

Het winnende plan voor de Kustzone, Duin, is een vervolg op de mastervisie van Mecanoo architecten en de gemeente uit 2007. Met het groeien van Almere in zuidwestelijke richting komt de kustlijn met al zijn mogelijkheden binnen het bereik van de stad. In de master-visie krijgt de kustlijn van Almere het predikaat 'nieuwe Strandstad van de Randstad', met de dijk als blikvanger van het gebied. In deze visie wordt het hele te ontwikkelen programma geconcentreerd aan, langs en op de dijk.

Het plan Duin breekt hiermee. Kunstmatige duinen – gemaakt van zand uit het IJmeer en Markermeer – komen hoger te liggen dan de dijk en vormen de overgang van het achterland

Almere's expansion seems to be unstoppable. In Almere Poort to the southwest, construction work has proceeded apace in the last few years as Almere's fourth district takes shape, where 12,000 houses and 30,000 jobs will be created. Starting in 2011, Kustzone (Shore Area), a section of Almere Poort, will be developed under the management of Amvest, which as an investor has signed up for the development of the entire area. This is remarkable at a time when many big regional developments are having to slow down due to the credit crunch. In Almere everything still seems possible.

The municipality of Almere sought a partner who was prepared to commit for 30 years to the Kustzone project. It held an invitational competition among investors, for which not only Amvest but also BPF Bouwinvest and Vesteda submitted entries. By going for an investor instead of a developer, Almere has linked its development requirements to long-term capital investment in the city. This is characteristic of

Almere's approach, which, under the leadership of Alderman Adri Duivesteijn, is to systematically search for new forms of collaboration, preferably with housing corporations, investors or private initiatives. Only under very strict conditions do property developers get a chance in Almere.

Duin (Dune), the winning plan for the Kustzone, is a follow up to the 2007 master vision developed jointly by Mecanoo architects and the municipality. As Almere expands towards the southwest, the shoreline and all the opportunities associated with it are brought within reach of the city. The master vision designates Almere's shoreline as 'The new Beach City of the Randstad' (the urban agglomeration in the west of the Netherlands), and envisages the dyke as the area's eye-catcher. The entire development programme is centred at, along and on the dyke. The Duin plan breaks with this. Artificial dunes – built of sand from the IJmeer and Markermeer lakes – will be higher than the dyke, forming stepping stones between the hinterland and the beach.

According to the plan, it will be the dunes, and not the dyke, that will determine the image of Almere's shoreline. The young polder that houses Almere's oldest woods will be transformed into a variegated landscape, where the inhabitants of Almere will live, work and above all spend their leisure time.

In the Duin plan, three high dunes will be built at right angles to the dyke, thus forming the spatial, hydrological and ecological pillars of the plan. Inside the dykes a new water cycle will be created. The dunes will gradually serve as a water storage area, feeding a new system of creeks that will be constructed within the existing woods on either side of the middle dune. The creeks will also be fed by the seepage at the foot of the dyke, and ultimately the water will flow from the woodland creeks to Almere Poort.

The waterfront will have a diverse character. The partially new beach will be connected to the hinterland alternately via dunes, woods and the urban centre. Each landscape type has



naar het strand. Niet de dijk maar het duin bepaalt volgens het plan straks het beeld van de Almeerse kust. De bestaande jonge polder met het oudste bos van Almere transformeert naar een rijkgeschakeerd landschap waarin Almeerders wonen en werken en vooral recreëren.

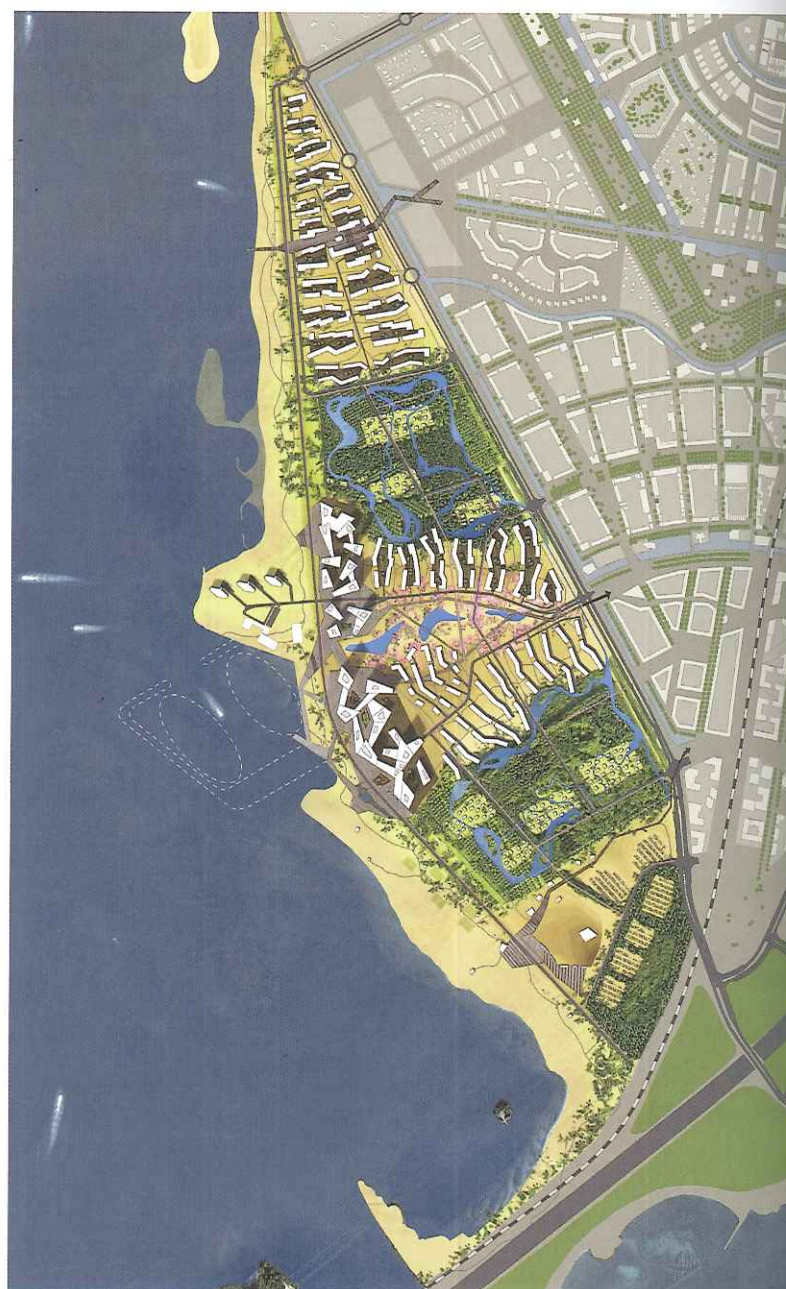
In het plan Duin zijn drie hoge duinen haaks op de bestaande dijk gepland. De duinen zijn daarmee de ruimtelijke, hydrologische en ecologische dragers van het plan. Binnendijs wordt een nieuwe waterkringloop gemaakt. De duinen gaan dienen als waterberging en voeden een nieuw aan te leggen stelsel van kreken in het bestaande bos aan weerszijden van het middelste duin. De kreken worden ook gevoed door het kwelwater dat aan de voet van de dijk opsijpelt. Het water stroomt van de kreken in de bossen uiteindelijk naar Almere Poort.

Het waterfront krijgt een divers karakter. De aansluiting van het deels nieuwe strand op het achterland wisselt af tussen duin, bos en stedelijk centrum. Ieder type landschap heeft zijn eigen woonmilieu. Op de kop van het middelste duin vormt een hoogstedelijk gebied met contrastrijke architectuur de overgang naar het strand rond de jachthaven. In het noordelijke duin, direct aansluitend op het strand, liggen overwegend laagbouw-woningen. Ook de kreekbossen lopen tot aan de kustlijn; hier komen vrije kavels beschikbaar voor woningen. Almere Poort en zijn treinstation zullen via het middelste duin verbonden zijn met het centrum van de Kustzone. De belangrijkste verbindingen voor fiets, voetgangers en auto's lopen door een vallei waar tussen de zoetwaterbekkens magnolia's gaan groeien. Aan de boulevard komt het centrum van de Kustzone met stedelijke functies als horeca, cultuur en kantoren

in combinatie met onderwijs, zorg en appartementen in relatief hoge dichtheden. Onder het centrum ligt een grote dubbeldeksparkeergarage.

Onderdeel van de prijsvraaginzending van Amvest was het financiële bod op de totale ontwikkeling van de wijk. Om dat te kunnen doen was een multidisciplinair ontwerpteam nodig met beheersing van stedenbouw, landschap, architectuur, ecologie, techniek, marktonderzoek en kosten-calculationen. Het bod moest immers wel stroken met de kosten en de uiteindelijke waarde van het gebied.

De gemeente viel voor dit opvallende plan, dat de eerdere mastervisie naast zich neerlegt en een 'on-Almeers' kunstmatig duinlandschap creëert. Toch wordt op deze manier misschien wel het sterkst de idee van de mastervisie gerealiseerd: de nieuwe Strandstad van de Randstad. Met het radicaal getransformeerde landschap als identiteitsdrager van de Kustzone krijgt Almere eindelijk een echt strand. Maar misschien nog wel aantrekkelijker voor de gemeente was dat Amvest zich veruit het meest verplichtte aan het voorstel met het bod op de ontwikkeling van het gehele gebied. Dat gaf de gemeente de zekerheid waar zij naar op zoek was. In april 2010 zijn ook de hierop volgende onderhandelingen afgerond en is de samenwerkingsovereenkomst getekend. De visie wordt uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan en de eerste fase, de ontwikkeling van het centrum, wordt voorbereid voor uitvoering. Dat maakt dat de uitvoering van dit toch radicale plan zowaar dichterbij komt.



De Magnoliavalley met verbindingen tussen Almere Poort en het centrum van de kustzone / Magnolia Valley, with connections between Almere Poort and the centre of the shore area

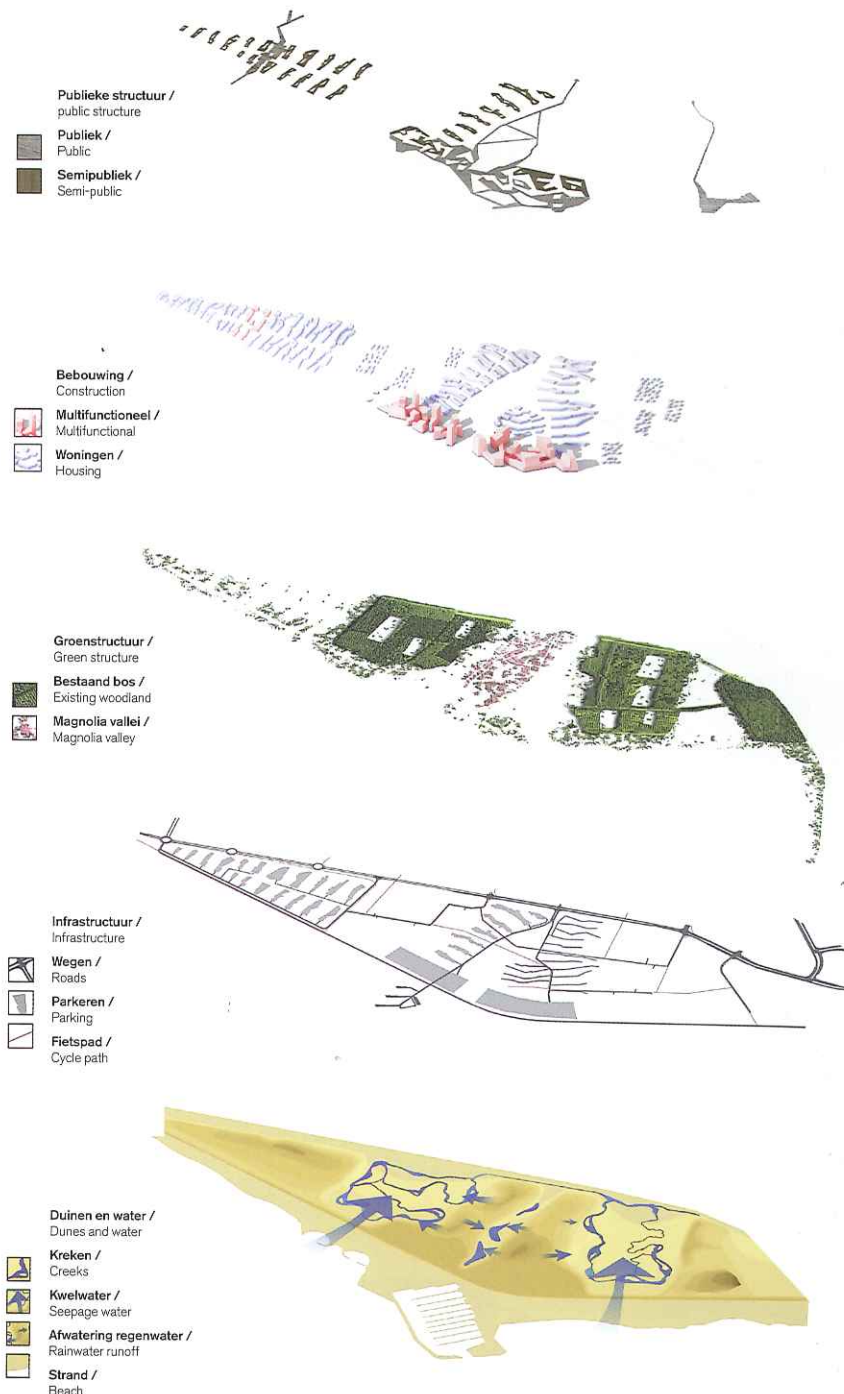
Kustvisie Duin / Dune, development plan for the shore area

its own living environment. At the top of the middle dune, a high-density urban area of contrasting architecture will mark the transition towards the beach area around the marina. In the northern dunes, right on the beach, there will be mostly low-rise dwellings. The creek woods will continue up to the shoreline, and building plots will be available here for detached housing. Almere Poort and its train station will be connected to the centre of the Kustzone via the central dune area. The most important connections for bicycles, pedestrians and cars will run through a valley of magnolias amidst freshwater ponds. The centre of the Kustzone will be along the boulevard, where urban facilities like cafes and restaurants, cultural venues and offices will be combined with a relatively high density of education, care and apartments. A large underground car park will be built beneath the centre.

Amvest's competition entry also included a financial offer for the area's overall development. This required a multidisciplinary design team with a thorough understanding of urban development, landscape, architecture, ecology, technology, market research and cost calculations, for the offer had to tally with the costs and the region's eventual value.

The municipality fell for this remarkable plan, which ignores the previous master vision and creates an artificial dune landscape that is quite out of character in Almere. Still, perhaps this way the master vision's idea will be

most powerfully realized – as the new Beach City of the Randstad. With such a radically transformed landscape as the conveyor of Kustzone's identity, Almere will finally have its own real beach. But what perhaps appealed even more to the municipality was the fact that, with its offer to develop the whole area, Amvest showed the most commitment to the proposal. This provided the municipality with the certainty it was looking for. By April 2010 negotiations had been concluded and the cooperation agreement was signed. The vision will be elaborated in an urban development plan, and arrangements will be made for the first phase of implementation: the development of the centre. And so the realization of what is truly a radical plan will be brought a step closer.



Impressie van de nieuwe kustlijn van Almere / Impression of Almere's new shoreline

De opbouw van Duin met publieke structuur, bebouwing, groenstructuur, infrastructuur, en duinen en water / The elements of Dune, starting at the top: public structure, construction, green structure, infrastructure, and dunes and water