



De  
ontwikkeling  
van een  
hoogoverreïn  
tot  
stad

De ontwikkeling van een hoogoverterrein tot stad



Waar decennia lang een hoogoverterrein het beeld van het landschap bepaalde, verrijst een nieuw hoogstedelijk woon- en werkmilieu. Bijzonder aan het plan is de manier waarop wordt omgegaan met het industrieel erfgoed. Naast de industriële gebouwen, relictten en materialen, wordt ook de specifiek ontstane vegetatiestructuur van het terrein geïntegreerd in het masterplan.

#### **Winnaar ontwikkelingscompetitie**

De Luxemburgse ontwikkelingsmaatschappij Agora schreef in 2001 een internationale prijsvraag uit voor de conversie van het hoogoverterrein Belval-Ouest. Dit 120 ha grote terrein zal getransformeerd worden in een nieuw hoogstedelijk centrum voor Luxemburg. Naast woningen zullen hier een universiteit, het staatsarchief, een rockhal, sportfaciliteiten en andere openbare voorzieningen worden gevestigd. Rondom de hoogovens zal een nieuwe stad verrijzen met capaciteit voor 20.000 werkplaatsen en woonruimte voor 7000 mensen. Buro Lubbers heeft in samenwerking met architectenbureau Jo Coenen & Co deze prijsvraag gewonnen. De opgave behelsde het opstellen van een masterplan, het stedenbouwkundig uitwerken van verschillende deelgebieden en het inrichten van de openbare ruimte. Een aantal deelgebieden is reeds gerealiseerd. Vervolgens voerden Buro Lubbers en Jo Coenen & Co gezamenlijk de supervisie voor de uitwerking van deelgebieden door eventuele derden.

#### **Landschappelijke basis voor masterplan**

Geflankeerd door een theateraal industrieel complex van hoogovens, vertoonde het plangebied vooral een grote, schijnbare leegte van afvalbergingen, hoogovenslakken, ruige droge en natte weides doorsneden door vergraste goederenspoorlijnen met

De ontwikkeling van een hoogoverterrein tot stad



lege wagons. Na het beëindigen van het productieproces, leek de tijd te hebben stil gestaan in Belval-Ouest. Het landschap begon er langzaam de regie in handen te krijgen. Deze bijzondere situatie van culturele en natuurlijke ontwikkelingen vormde het uitgangspunt voor het masterplan. De uitdaging voor de ontwerpers was om op deze plek een intensief stedelijk programma te realiseren met een zeer hoge landschappelijke, ruimtelijke, economische en cultuurhistorische kwaliteit.

De basis voor het masterplan vormt het landschap inclusief de industriële relictten. Het grid en de typologie van de architectuur zijn geënt op de aanwezige landschapsstructuur. Dit heeft geleid tot een verdeling van het plangebied in vijf publieke zones c.q. stadswijken die samen een doorlopende reeks vormen. Het Hoogoverterras omvat wetenschaps-, onderzoeks- en universiteitsvoorzieningen, een concerthal en het nationale archief. Gesitueerd bij de voormalige hoogovens en de staalbinnenplaats illustreert dit deel de overgang van een industriële samenleving naar een kennissamenleving. In de stadswijk Square Mile staan dienstverlening, detailhandel en stedelijke woonfuncties centraal. Opgebouwd als een carré is de strakke blokkenstructuur afgestemd op nog aanwezige elementen uit het verleden. Het groene hart van het gebied wordt gevormd door het Park Belval dat in verschillende snelheden wordt ontwikkeld. De woonwijk Belval-Süd is aangelegd als trappenlandschap. Het hoogteverschil (35 meter) wordt benut voor verspringende gebouwen die een weids uitzicht bieden. Een landschapscorridor en watertrap verbinden de wijk met het groene hart en Square Mile. Met behoud van het karakter van een weidelandschap worden in Belval-Nord U-vormige gebouwen voorzien met zichtassen tot het groene hart. De stenige binnenplaatsen lenen zich voor sport, spel en ontmoeting.

De ontwikkeling van een hoogoverterrein tot stad



Het masterplan kenmerkt zich door een zorgvuldige menging van gedifferentieerde woonfuncties, commerciële functies, gemeenschappelijke faciliteiten en open ruimtes. Deze diversiteit zorgt samen met een heldere oriëntatie en het principe van korte routes voor een aantrekkelijke nieuwe stad.

### **Gefaseerde ontwikkeling**

Het masterplan gaat uit van een gefaseerde ontwikkeling waarbij eerst wordt geïnvesteerd in de buitenruimte en de infrastructuur inclusief parkeervoorzieningen. Bij een langzame ontwikkeling van de locatie is het investeringsniveau voor de buitenruimte laag. Het landschap krijgt dan de tijd om een spontane (boom)vegetatie te ontwikkelen waardoor kostbare aanplant niet nodig is. Bij een hoog investeringsniveau krijgt het landschap weinig tijd om zich te openbaren, maar zijn wel meer financiële middelen ter beschikking. Met het extra beschikbare geld wordt de natuurontwikkeling een handje geholpen door de aanplant van gebiedseigen materiaal. Deze strategie is weinig gevoelig voor onvoorspelbare economische ontwikkelingen. Immers, de natuurlijke kracht van het landschap zorgt ervoor dat de omgeving zich doorontwikkelt, ongeacht de intensiteit van het ingrijpen door de mens. Het plan is altijd af. De kern van elke ontwikkelingsfase is een park of publieke ruimte. Hoe meer de stad groeit hoe kleiner de open ruimte of het park wordt, maar deze worden wel intensiever ingericht ten behoeve van het groeiende gebruik. Een groot voordeel van deze strategie is dat de buitenruimte, het groen en de infrastructuur een prettige en praktische omgeving creëren nog voordat de eerste gebouwen en woningen in gebruik worden genomen. De vroege aanleg van parkeervoorzieningen zorgen bovendien voor een goede toegankelijkheid.



De ontwikkeling van een hoogoverterrein tot stad



### **Creatief gebruik industrieel verleden**

Bijzonder aan het plan voor Belval is de manier waarop het industrieel verleden wordt ingezet. De industriële gebouwen, relictten en materialen worden niet op een modieuze manier geëtaleerd, maar vormen een integraal onderdeel van het plan. De historische industriële monumenten dienen als vertrekpunt voor de synthese tussen oud en nieuw. Zo wordt al het materiaal dat bij aanvang aanwezig was en herinnerde aan het industriële verleden verwerkt in het terrein. Dat geldt ook voor de bijzondere vegetatiestructuur die zo goed mogelijk in het nieuwe stedelijke milieu zichtbaar wordt gemaakt. Daarnaast wordt het materiaalgebruik in de openbare ruimte ontleend aan de plek. Staal, hout en beton en de kleuren van slak en roest bepalen het beeld van de nieuwe stad. De nieuwe stad wordt zo onlosmakelijk verbonden met zijn locatie.

### **Relatie met opdrachtgever**

Voor het traditionele Luxemburg is het plan voor Belval baanbrekend. In plaats van het industriële verleden te beschouwen als een berg ongewenst roest, erkent de opdrachtgever nu de kwaliteiten. Opmerkelijk is bovendien dat het afwijkende materiaalgebruik en het planten van zogenaamd 'gevaarlijke' meerstammige bomen is geaccepteerd. In een land waar altijd wordt gewerkt met een standaardmaat betonrand en waar stoepen in halfsteensverband worden gestraat, verrijst nu een hele stad met brede trottoirbanden van natuursteen en stoepen in wildverband. Ook de beeldkwaliteitsplannen voor de stadswijken zijn vernieuwend voor Luxemburg. In plaats van een gangbare restrictieve aanpak te promoten, omschrijven deze plannen een positief streefbeeld. Nieuw voor Luxemburg waren bovendien de watertrap die op een duurzame manier het water zuivert en de woningtypen die een directe relatie aangaan met het landschap.