

# Recientes aproximaciones a áreas residenciales en los Países Bajos

**Camila Pinzón**

Arquitecta Universidad Nacional de Colombia, Master of Science TU Delft, Candidata a Doctor TU Delft, Países Bajos.

**Palabras clave**

Proyectos residenciales, Países Bajos, Diseño urbano, Urbanismo, áreas residenciales.

**Keywords**

Housing projects, Netherlands, Urban design, Urbanism, residential areas.

**Recientes aproximaciones a áreas residenciales en los Países Bajos**

*En la aproximación a las áreas residenciales, en los países bajos se han desarrollado diversos tipos de desarrollos: las nuevas áreas residenciales VINEX, la reocupación de áreas destinadas anteriormente a actividades portuarias o industriales, la renovación urbana de sectores degradados de las ciudades existentes y el desarrollo de nuevos proyectos en sitios estratégicos. En el presente documento, se retoman los tres primeros casos en un análisis de las posibilidades del Urbanismo y del Diseño Urbano en la producción de nuevas áreas residenciales de los Países bajos.*

**Recent approaches to residential areas in the Netherlands**

In the approaching to the residential areas, in the Netherlands diverse types of developments have been developed: the new residential areas VINEX, the reoccupation of areas destined previously to port or industrial activities, the urban renovation of degraded sectors in the existing cities and the development of new projects in strategic places. In the present document, the first three cases are recaptured in an analysis of the possibilities of the Urbanism and the Urban Design in the production of new residential areas of those countries.

En este artículo se presenta una visión panorámica de las recientes aproximaciones a las áreas residenciales en los Países Bajos, donde se describen tres tipos distintos de desarrollos. En rigor, las más recientes se encuentran plasmadas en el documento de planeamiento espacial lanzado por el Parlamento en el año 2004, pero sus enunciados aun no son visibles en realizaciones concretas. Por otro lado, los planteamientos del Cuarto Documento (1988), hoy pueden apreciarse en proyectos realizados o que se encuentran en proceso de ejecución, y más aún, están siendo cuestionados, criticados y evaluados en la actualidad. Los ejemplos que se estudiarán aquí son resultado de lineamientos establecidos en el Cuarto Documento o de adiciones a éste, realizadas en los años noventas

En los últimos 10 años, con relación a las áreas residenciales, tres tipos principales de intervención pueden ser enumerados. La primera, la construcción de nuevas áreas residenciales anexadas a ciudades o pueblos existentes, llamadas VINEX; la segunda, la reocupación de áreas, ahora libres por el desplazamiento de funciones portuarias o industriales; y la tercera, la renovación urbana en las ciudades existentes. Una última, de importancia reciente, es la de los proyectos en emplazamientos clave, como los desarrollados a lo largo de la línea de Tren de Alta Velocidad, actualmente en construcción. Uno de estos proyectos, el Eje Sur en Ámsterdam, se organiza alrededor de una futura estación de alta velocidad, y consiste en un nuevo complejo de negocios en donde se localizan los cuarteles generales de varias empresas y multinacionales. Este tipo de proyectos no será estudiado aquí, pues aunque contempla la creación de nuevas áreas residenciales, el desarrollo de éstas no representa su énfasis principal.

### **Los documentos de planeamiento espacial**

Los Países Bajos se han caracterizado siempre por la necesidad de una planeación detallada, justificada por la falta de espacio, la alta densidad y el carácter artificial de la mayoría del paisaje, construido después de sucesivas adquisiciones mediante desecamientos de tierra. Por otro lado, como lo explica Dirk Sijmons<sup>1</sup>, se enmarca dentro de tres grandes miedos: el miedo al agua (especialmente a ser inundados por el mar), el miedo a la suburbanización y el miedo a la metropolización, combinados con un síndrome de control. Esto explica lo detallado y cuidadoso del diseño de sus políticas urbanas. La planeación espacial está repartida en varios niveles que atañen a diversas entidades. A nivel nacional, el Parlamento define los lineamientos generales, éstos son usados como guías por las provincias en la definición de sus planes regionales. Finalmente, las

---

<sup>1</sup> Sijmons, Dirk. *Conferencia*. en el Ciclo de Conferencias SLIM. Delft. 2004.

autoridades locales desarrollan los *'Besteming plan'* donde se establecen usos y políticas en cada una de las municipalidades.

Los "reportes nacionales" de planeación espacial han definido desde 1960 la configuración y desarrollo espacial en los Países Bajos. Cada uno de ellos ha tenido un enfoque específico. Así, por ejemplo, el Segundo Reporte (1966), tuvo como motivo la 'desconcentración amarrada', para evitar el deterioro de las condiciones de habitabilidad por el crecimiento de las ciudades existentes, y definió el desarrollo de nuevos pueblos, a cierta distancia de dichas ciudades, con una red conectora centrada en el uso del automóvil. El Tercero (1973-1983), revisó las elevadas proyecciones de población que se habían previsto (de 20 millones esperados al 2000 se pasó a 17 millones), y se dirigió a ordenar el crecimiento poblacional mediante la designación de once polos. También se preocupó por controlar el crecimiento de las pequeñas poblaciones, mantener las áreas rurales libres, proteger el medio ambiente de la contaminación producida por el automóvil y dar inicio (hacia 1975) a los programas de renovación urbana.

El Cuarto Documento (1988) proyectó 'Los Países Bajos hacia el 2015' con el lema de 'calidad espacial'. En este sentido, dio importancia al tema de la competitividad del país internacionalmente y a la capacidad de atraer industrias y empresas extranjeras. El puerto de Róterdam y el aeropuerto debían ser muy importantes en este contexto. Este documento se enfocó también en mejorar la oferta de vivienda de calidad con el Suplemento al Cuarto Reporte: Vinex (1994). Dicho suplemento definió cómo se deberían desarrollar las nuevas ofertas de vivienda y oficinas. Con el objeto de reducir el crecimiento de la movilidad, la cual contribuía a acrecentar problemas ambientales, se propuso en primera instancia que los nuevos desarrollos deberían localizarse dentro de ciudades existentes, posteriormente podrían ubicarse al borde de ellas y, luego, después de ocupar totalmente estas zonas, se situarían a distancia de las ciudades. En las nuevas extensiones un buen sistema de transporte público debería ser implementado para garantizar accesibilidad y conectividad con la ciudad existente.

El último reporte de planeamiento espacial lanzado por el Parlamento en abril de 2004, tiene como lema principal: "descentralizar donde se pueda, centralizar donde se deba", enfatizando en una economía fuerte, un espacio seguro y habitable, y un país competitivo y atractivo. El gobierno desea con este documento, un cambio en un escenario menos planeado, donde el mercado tenga más libertad y rol, siendo ésta la más reciente aproximación al futuro deseado de la organización espacial en los Países Bajos.

### **Las áreas VINEX**

Sin lugar a dudas, las VINEX han sido el suceso más importante en los Países Bajos con relación al desarrollo de las áreas residenciales. Se vienen realizando desde 1995 y, con la actualización que se hizo al proyecto en 1998, continuarán

ejecutándose hasta el año 2010. En la primera parte se planeaba construir más de 635.000 viviendas entre 1995-2005. Criticado inmensamente por la Academia y alabado por gobernantes, inversionistas y el público en general –el cual desea vivir en una casa aislada con jardín, lejos de los inseguros centros de ciudades-, muchas áreas VINEX se han concluido y otras están en proceso de construcción.

Las críticas aluden a la cantidad de viviendas que el programa contempla, en las que se tiene en cuenta el crecimiento poblacional del país y el área que éstas ocuparán. Por ejemplo, en 1995, West 8 organizó una manifestación donde cubrieron la arcada del NAI (Instituto de Arquitectura Holandesa) con 800.000 casas hechas a escala 1:300 con el objeto de generar conciencia sobre la magnitud de las viviendas que se estaban proyectando, la inmensa cantidad de área rural que se ocuparía con un modelo casi de suburbio norteamericano, y la monotonía y mono-funcionalidad en el paisaje, propios de este tipo de desarrollos. Las críticas generales, especialmente las provenientes de los usuarios, público en general y gobernantes, han logrado que la política de VINEX se refine y adapte a las circunstancias.

Unas de las primeras críticas se relacionaban con la calidad de las viviendas y el tamaño. Con mejores condiciones económicas en el país, la gente demandaba más grandes y mejores casas y más variadas opciones para escoger. La mono-funcionalidad y la falta de accesibilidad del transporte público a las nuevas áreas también han sido criticadas. Sin embargo, debido a que algunos de los desarrollos son recientes es de esperar que otras funciones y las conexiones de transporte público lleguen más tarde que la vivienda, como suele suceder.

De estas áreas, se hará mención de tres ejemplos, desarrollados en sitios muy diferentes, para dar una idea de las diversas y casi contrarias actitudes que se adoptan en el diseño de nuevas áreas residenciales.

**1. Brandevoort (6000 viviendas):** Esta área VINEX, ubicada al borde de la ciudad de Helmond fue diseñada por Rob Krier y H+N+S. En su concepción trata de imitar el centro histórico de una pequeña población, distribuyendo las funciones a la manera de los centros antiguos, involucrando áreas comerciales y culturales, y manejando diversas densidades y tipologías de vivienda: más denso en el centro y disminuyendo hacia la periferia. Además de la mezcla de funciones, el área central está diseñada a partir de manzanas cerradas, donde los parqueos se localizan en el centro de las mismas. El diseño en general es baluarte del grupo del Nuevo Urbanismo Europeo, se presenta más claro en la solución arquitectónica, donde las casas propuestas son imitaciones de distintos tipos tradicionales holandeses. Así, se encuentran desde la *casa de canal* hasta la *casa semi-aislada* o *aislada*, característica de los años 30. El éxito en las ventas que se tuvo en este tipo de área demuestra la

preferencia del público por cierto estilo arquitectónico, por lo que se está repitiendo su modelo en otras locaciones VINEX.

**2. Ijburg (18.000 viviendas):** Es un complejo de nuevas islas artificiales en el río IJ en Ámsterdam, diseñado por la oficina Palmboom & Van den Bout. El proyecto se genera a partir del diseño de diversos tipos de espacio abierto para la definición de las distintas islas, donde prevalece su relación intrínseca con el agua. Con base en ello se plantean las características de cada uno de los elementos y se crean formas diferentes para el borde entre la tierra y el agua (playa, canal, boulevard, borde de pasto, jardines de viviendas, etcétera). El diseño mismo de las islas sigue la estructura y las corrientes del agua, con lo que se pretende mantener el balance ecológico y la transparencia. Las distintas islas serán construidas progresivamente, la primera de ellas está casi lista y se encuentra habitada desde 2004.

**3. Ljidsche-Rijn (30.000 viviendas):** El plan maestro de esta área, la más grande VINEX y desarrollado por Maxwan, se basa en la idea de que el diseño urbano es cada vez más una cuestión de 'Orgware'<sup>2</sup>. Concientes, cada vez más, del rol que este tipo de factores adquiere en el urbanismo y el diseño urbano, el plan de Maxwan usa la infraestructura como uno de los elementos que puede dirigir el crecimiento urbano y en el cual aparecen simultáneamente la imagen y la forma del plan como el resultado aleatorio o no planeado de la interacción de procesos variados. Tres elementos de gran escala y que constituyen marcas en el paisaje estructuran el plan: el parque central; la autopista A2 -cuya extensión será cubierta por el área, convirtiéndose así en un dique-túnel sobre el cual se desarrollará el programa recreativo del proyecto- y el sistema de agua.

Además de estos tres componentes, otros elementos estructuran y dirigen el diseño del plan como los *mapas de coeficientes*, los cuales son el producto de la representación gráfica de los diversos coeficientes relativos a las cualidades deseadas para el propio proyecto. En este caso se trata de los coeficientes de densidad (de construcción, humana, de actividad), de concentración, de grado de control de la arquitectura, de grado de homogeneidad en el programa, etcétera. Estos mapas se constituyen en las guías para los diseñadores de las distintas áreas. Lo importante de esta aproximación es que las cualidades específicas, a las que se aspira en cualquier proyecto, en este tipo de propuesta se buscan a partir de la aplicación de un método novedoso, donde dichos *mapas de coeficientes* rigen un proceso que conduce a un resultado formal impredecible, desconocido y cambiante constantemente con el desarrollo del proyecto.

---

<sup>2</sup> 'Orgware' es un término tomado de la economía que se refiere a los diversos factores administrativos y políticos que preceden la implementación de ciertas ideas y la realización de intervenciones físicas.

## **Desarrollos residenciales en áreas libres por desplazamiento de otras funciones**

Aunque la mayor cantidad de áreas residenciales desarrolladas en los últimos años se encuentra en las VINEX, importantes proyectos se han llevado a cabo en antiguas áreas industriales que han quedado libres en los centros de ciudades o en sus alrededores. Este tipo de intervención comprende tanto nuevas construcciones y un plan general, como reutilizaciones y reciclaje de antiguas bodegas o edificios industriales que en algunos casos adquieren usos especiales, convirtiéndose en edificios importantes para la estructura del área, o que en otros casos son reciclados para transformarse en residencia. De las intervenciones en antiguas áreas industriales y zonas portuarias, se hará mención de dos ejemplos, que obedecen a escalas y tamaños distintos.

El primero es GWL terrein. El plan de esta área, propuesto para un antiguo terreno de la compañía municipal de agua, fue desarrollado por Kcap (Kees Cristiaanse). En este proyecto la idea común de manzana es reinterpretada: su configuración puede leerse como una gran manzana o como pequeñas construcciones regadas en un parque, cuya disposición permite la continuidad de la trama urbana del barrio con el que colinda. Otra de las características que sobresale en el proyecto es que todo el diseño es libre de la presencia del automóvil. El proyecto combina vivienda social para arrendar y vivienda de libre mercado con y sin subsidio.

El otro caso es el complejo Eastern docklands Ámsterdam, que comprende el re-desarrollo de las islas antiguamente pertenecientes al puerto de Ámsterdam. Estas áreas se han desarrollado paulatinamente, sin embargo se puede apreciar que su concepción está guiada por la búsqueda de nuevas formas de habitación urbana, combinación de densidades y la exploración en nuevas tipologías de ocupación y de vivienda. En Java Eiland, el diseño urbano se basa en la construcción de grandes manzanas con parques interiores. El diseño arquitectónico fue encargado a una docena de oficinas de arquitectura. Los edificios de oficinas fueron intercalados, acorde con su diseño, a lo largo de toda la isla con el fin de que las repeticiones de los modelos nunca fueran consecutivas. En KNSM eiland el plan, diseñado por Jo Coenen, definía un boulevard central a lo largo del cual se disponían alineados *mega bloques* diseñados por diversos arquitectos. En Borneo eiland, se diseñaron viviendas en hilera, donde se estableció que las dimensiones de las parcelas y la altura debían ser fijas, el propietario del lote era libre de contratar al arquitecto y definir el diseño y tipo de su casa. Por último, en Sporenburg, el plan diseñado por West 8 desarrolla una nueva tipología de vivienda con garaje en el primer piso y un patio interior alrededor del cual la casa se organiza e ilumina. La vivienda aparece entonces cerrada hacia el exterior e introvertida alrededor de su patio. Dichas viviendas están alineadas a lo largo de la calle, conformando manzanas al parearse 'espalda contra espalda'. Adicionales a estas manzanas de viviendas, en el plan de esta isla aparecen "meteoritos" de grandes superbloques especiales de

vivienda que crean un ritmo con la vivienda en serie y logran la densidad mínima que la municipalidad requería para la zona.

### **Renovación urbana**

Los proyectos de renovación urbana se han llevado a cabo desde los años 70. Los más importantes campos de acción en la renovación urbana actualmente son las áreas construidas en la posguerra, bajo los principios del Modernismo, y áreas construidas en décadas anteriores que han sufrido grandes procesos de deterioro. De las áreas de posguerra, las transformaciones buscan generar nuevos espacios libres del carácter privado y semipúblico, en contraste con el todo público existente. Se pretende convertir los primeros pisos de algunas edificaciones, destinados principalmente para depósitos, en viviendas que puedan tener contacto y dominio directo sobre la calle y los espacios verdes. Uno de los más importantes proyectos al respecto, actualmente en desarrollo, es la renovación de las Ciudades Jardines Occidentales en Ámsterdam (Westedelijk Tuinsteden), inicialmente diseñadas por el plan de Van Eesteren, y el del Bijlmemeer.

Debido a que en la mayoría de los casos el deterioro de estas áreas se asocia más con problemas sociales que con problemas físicos o espaciales, recientes aproximaciones tratan de dirigirse al aspecto social principalmente. Por ejemplo, en la renovación urbana en áreas que habían concentrado vivienda social generalmente ocupada por población inmigrante y llegando a crear guettos, la política actual se dirige a atraer otro tipo de población, y busca la generación de viviendas para la venta o de renta sin subsidio, con el fin de lograr la convivencia de grupos más heterogéneos. Un ejemplo bastante reciente, actualmente en proceso, es la acción emprendida por la municipalidad de Róterdam, en donde se toma una manzana en el barrio Spangen como proyecto piloto, y se regalan viviendas con la condición de que se debe invertir cierta cantidad de dinero en su renovación y mejoramiento. Esto con el fin de atraer otro tipo de población a un barrio con inmensos problemas de inseguridad, drogas, habitantes ilegales y que tenía concentrada exclusivamente oferta de vivienda social para renta de propiedad de la municipalidad.

### **Para finalizar**

El panorama anterior muestra la variedad de aproximaciones a las nuevas áreas residenciales. Cuantitativamente, el área mayor de nuevos desarrollos residenciales se localiza en las VINEX, y a pesar de las diversas críticas de las que ha sido objeto, los ejemplos de los que se ha hecho mención son producto de la exploración sobre las posibilidades de combinatorias de distintas densidades y tipos de ocupación urbanas y, en este sentido, pueden contribuir a las indagaciones que sobre el tema se realizan desde el campo del urbanismo y el diseño urbano. Asimismo, dichas experiencias pueden ser un aporte en la reflexión del rol que desempeñan estas disciplinas en el contexto de la vivienda. Los proyectos de áreas residenciales

en las antiguas áreas industriales y de puerto, así como los de renovación urbana, especialmente los grandes conjuntos habitacionales de posguerra, dan cuenta de un problema más generalizado a nivel de toda Europa y también a partir de ellos se han generado nuevas aproximaciones y formas de experimentación en la concepción y ejecución de nuevos proyectos, en los cuales no sólo se han considerado sus contribuciones al diseño formal, sino que también han sido tenidas en cuenta sus repercusiones a nivel institucional y político.

Aunque los tres ejemplos mencionados, representan un amplio espectro de los tipos de producción de áreas residenciales en el momento, nuevas inquietudes comienzan a ocupar la reflexión acerca del futuro de áreas residenciales en los Países Bajos. Uno de los ejemplos es la idea de '*vivir rural*' que está actualmente en estudio por la Oficina de Planeamiento Espacial (Ruimtelijk Planbureau). Alrededor de esta idea se están analizando la manera y la forma de cómo se podrían desarrollar ocupaciones rurales para la gente que desee vivir dispersa y en un ambiente rural. Se busca establecer, cuáles serían las densidades máximas de ocupación y con qué modelo se lograría para que la esencia de *vivir rural* se mantenga.

Finalmente, cabe preguntarse por el futuro de las áreas residenciales en los Países Bajos, teniendo en cuenta que el escenario actual se caracteriza por la presencia de unas políticas oficiales cada vez más flexibles y condescendientes con el mercado y con los inversionistas privados, todo esto enmarcado en una creciente competitividad entre ciudades y poblaciones. Vale la pena rescatar de los ejemplos descritos el que evidencian un nivel alto de control por parte de los gobiernos nacionales, regionales y locales, de los nuevos desarrollos. En el horizonte que plantea el último documento se advierte una sospecha. El miedo eterno del país a la suburbanización y a la ocupación de áreas libres importantes -como el corazón verde del Randstad- tal vez se convierta completamente en una realidad, cambiando la imagen y el modelo de ocupación existente que el país había tratado de conservar y proteger.

## **BIBLIOGRAFIA**

SIJMONDS, D. (2004) *Conferencia*. En el ciclo de conferencias SLIM. Delft.

Rijksplanologische Dienst, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. *Ruimte voor 2015; de Vierde nota over de ruimtelijke ordening in kort bestek*. Den Haag, 1993.

DIJKSTRA, R. Provoost, M. y Vanstiphout, W. '30.000 Houses near Utrecht' en *Archis*, Nro. 8, 1995, p.70-80.

MINISTRY OF HOUSING, Spatial Planning and the Environment. *Compact cities and Open Landscapes. Spatial Planning in the Netherlands*. The Netherlands, 2000.

BALJON, L. Visser, M. *Buiten-gewone steeds. Parade van 20 Vinex-locaties*. De Heij Reori, Reeuwijk-Brug, Rotterdam, 1998.

IBELINGS H. *20th Century Urban Design in the Netherlands*. NAI publishers. Rotterdam, 1999.

VAN DAM, F. Jókövi, M. Van Hoorn, A.en Heins, S. *Landelijk wonen*, Ruimtelijk Planbureau, Rotterdam, NAI Uitgevers, 2003.

CAMMEN, H. van der. *Ruimtelijke ordening : van grachtengordel tot Vinex-wijk*. Utrecht, Spectrum. 2003.

[www.VROM.nl](http://www.VROM.nl)

[www.avbr.nl/99\\_00/vinex/index.html](http://www.avbr.nl/99_00/vinex/index.html)