



Foto: Ran Hendriks, Drone Addicts

Inleiding

Landgoed Haverleij als voorbeeld van landschapsbewuste stadsrandontwikkeling

Stadsranden vormen het overgangsgebied tussen de stedelijke omgeving en het omliggende landelijke gebied.¹ Het is geen scherpe rand, maar eerder een zone die het stedelijke gebied als een grillige schil omgeeft [AFB. 1]. Waar deze schil begint en vanuit het stedelijke definitief overgaat in het landelijke, hangt sterk af van perspectief, ervaring en waardering.² In sommige definities wordt ook het gebied in de directe nabijheid van snelwegafslagen tot de stadsrand gerekend, inclusief de bijbehorende functies en bebouwing.³ De geografische omvang van stadsranden varieert in Nederland in elk geval van enkele tientallen meters tot enkele kilometers; een omvang die vaak samenhangt met die van het stedelijke gebied [AFB. 2]. Er is al vaak geprobeerd een typologie van stadsranden te onderscheiden, bijvoorbeeld vanuit een stedenbouwkundig, sociaal-geografisch, economisch, fysisch-geografisch, recreatief of landschapsarchitectonisch perspectief.⁴ Dit blijkt niet eenvoudig.

Stadsranden staan onder druk van zowel stedelijke als landelijke belangen en ruimteclaims, wat leidt tot complexe politieke afwegingen en belangenconflicten onder eigenaren en gebruikers.⁵ Om hiermee om te gaan en het proces van besluitvorming te geleiden, is een zorgvuldige ruimtelijke en ontwerpende benadering voor gebiedsontwikkeling in stadsranden nodig.⁶ Zeker nu de behoefte aan

meer samenhang in ontwerp, planning en beleid toeneemt, vooral vanwege de afhankelijkheden tussen urgente ruimtelijke opgaven zoals woningbouw, infrastructuur, klimaatadaptatie en de energietransitie. Dit maakt stadsranden tot een uitdagende maar ook kansrijke ontwerpogave. Het ontwikkelen van stadsranden vraagt om een gebiedsgerichte en adaptieve benadering, waarbij leefbaarheid, natuurwaarden, duurzaamheid en financiële haalbaarheid zorgvuldig in balans worden gebracht.

Een doordachte ruimtelijke ontwerpbenadering is daarbij essentieel: zonder zorgvuldig ontwerp dreigt verlies van woonkwaliteit, sociale en ecologische samenhang en landschappelijke waarden.⁷ Cruciaal is dat het landschap en de daarmee samenhangende logica als vertrekpunt wordt genomen in de ruimtelijke ontwikkeling.⁸ De bestaande landschappelijke structuren, kwaliteiten en dynamiek vormen de basis waarop ruimtelijke elementen, functiemenging en infrastructuur moeten worden afgestemd. Dit vraagt om een integrale ontwerpbenadering die niet alleen fysieke opgaven adresseert, maar ook natuurlijke, cultuurhistorische en sociaal-ruimtelijke kwaliteiten versterkt.

De vormgeving moet gericht zijn op het creëren van samenhangende structuren, betekenisvolle plekken en sociale interactie, terwijl ruimte wordt geboden aan wonen, klimaatadaptatie, biodivers-



siteit en recreatie. Robuuste landschappelijke dragers spelen hierin een sleutelrol: ze vergroten de ecologische veerkracht, zorgen voor verkoeling en wateropvang, en verhogen de beleefbaarheid van het gebied. Een toegankelijke en herkenbare inrichting draagt bij aan identiteitsvorming en verbondenheid met de plek.

De kracht van een ontwerpende benadering schuilt niet alleen in het verbinden en verbeelden van ideeën. Het ontwerpproces faciliteert de dialoog met alle stakeholders en is cruciaal om de kwaliteit van de stadsrandzone te sturen.⁹ Ontwerpen als een co-creatief proces opent de deur naar meer oplossingsrichtingen, verbetert de landschapskwaliteit

[AFB. 1]
De stadsrand als
overganggebied.
(Foto: Beeldbank van
de Leefomgeving)

[AFB. 2]
Stadsranden rond
Nederlandse bevolgings-
kernen groter dan 5.000
inwoners. (Pois et al. 2018)





en vergroot het draagvlak onder betrokkenen. Het ontwerp is dus niet slechts een eindresultaat, maar een werkwijze die op verschillende momenten het proces vooruit helpt.

Stadsranden in gebiedsontwikkeling

Stadsranden zijn een complex en veelzijdig fenomeen in gebiedsontwikkeling. Ze zijn niet scherp af te bakenen en vervullen een belangrijke rol als overgangszone tussen stad en land [AFB. 3]. Oorspronkelijk fysiek afgebakend door muren, zijn stadsranden vandaag eerder zones van vermenging, waar verstedelijking en landelijke functies elkaar ontmoeten. Hoewel het debat vaak gepolariseerd is rond binnen- versus buitenstedelijk bouwen, is de realiteit genuanceerder en veelkleuriger. Wetenschappers pleiten daarom voor een 'én-én'-benadering, waarbij keuzes worden gemaakt op basis van kennis – bijvoorbeeld van bestaand gebruik, eigendomsverhoudingen, bodemgesteldheid en biodiversiteit – historische inzichten, bestuurlijke ambities en ontwikkelpotenties. Stadsranden kunnen immers bijdragen aan woningbouw, werklocaties, natuurontwikkeling, recreatie, klimaatadaptatie, energievoorziening én biodiversiteit [AFB. 4].

In de Europese context bestaan ambities om groene ruimte en biodiversiteit in en rond steden te versterken. Vervagende stadsranden lijken daarmee soms in strijd, doordat ze de duidelijke scheiding tussen stad en land doen verdwijnen en het sturen van ruimtegebruik bemoeilijken. Een geleidelijke verweving van stedelijke en landelijke functies biedt juist kansen voor veerkrachtige stadsranden, omdat dit een meer integrale en adaptieve aanpak vereist.²⁰ Een veelbelovend perspectief is de ontwikkeling van een stad-land continuüm met verschillende (stedelijke) landschapstypen, elk met uiteenlopende mengverhoudingen van rode, groene en blauwe functies. Een ruimtelijk-programmatisch mozaïek waarin wonen, werken, natuur, water en landbouw zijn verweven, en landschappelijke structuren zorgen voor ecologische en ruimtelijke samenhang. We kunnen dan spreken van een



[AFB. 3]
Stadsranden als vermengingszones van stedelijke en landelijke functies. (Foto: Beeldbank van de Leefomgeving)

[AFB. 4]
In de ecologische wijk EVA-Lanxmeer in Culemborg komen wonen, natuur en recreatie samen in de stadsrand. (Foto: Beeldbank voor de Leefomgeving).

tapijtmecropool waarin de tegenstelling tussen stad en land plaatsmaakt voor een coherent en complex systeem waarin stad en land naadloos in elkaar overgaan [AFB. 5 & 6].¹¹

Dit vraagt om nieuwe vormen van planning, ontwerp en gebiedsontwikkeling die niet focussen op grenzen, maar op verbinding en geleidelijke overgangen tussen stedelijke en landschappelijke kwaliteiten. In dit kader kunnen stadsranden zich ontwikkelen tot échte ‘oplossingsruimte’, die op zowel lokale als regionale schaal samenhang biedt bij het integraal aanpakken van de grote ruimtelijke vraagstukken van deze tijd [AFB. 7 & 8].

Landgoed Haverleij 's-Hertogenbosch

Landgoed Haverleij is een stadsrandontwikkeling van circa 225 hectare aan de noordwestzijde van 's-Hertogenbosch, tussen de dorpen Engelen en Bokhoven [AFB. 9]. De opgave betrof het ontwerpen van een stadsregionaal uitloopgebied waarin wonen, natuur en recreatie ruimtelijk samenkomen. Het resultaat is geen gewone woonwijk, maar een gelaagd landschap waarin stedelijke en landschappelijke elementen elkaar versterken. Om recht te doen aan het veelzijdige karakter van de gebiedsontwikkeling gebruiken we in dit boek de naam ‘Landgoed Haverleij’. Hoewel Haverleij formeel gezien geen landgoed is en ook niet als zodanig is geïnitieerd, staat het wel synoniem voor het bijzondere concept: losse, compacte bouwvolumes in een parkachtige landschappelijke context. Daarmee is het inderdaad een niet-letterlijke, maar een ruimere interpretatie van het landgoedconcept.

Het project is ontwikkeld door Haverleij BV, een samenwerkingsverband tussen Gemeente 's-Hertogenbosch, Heijmans Vastgoed BV en Bouwfonds Woningbouw BV (nu BPD).¹² Het stedenbouwkundig masterplan is ontworpen door Sjoerd Soeters¹³ en Paul van Beek¹⁴, waarbij Van Beek tevens verantwoordelijk was voor het landschappelijke masterplan.¹⁵ Na goedkeuring van het masterplan kon de uitwerking en invulling beginnen.¹⁶ Hierbij traden Soeters en Van Beek op als supervisors, ondersteund door diverse deskundigen, waaronder Grontmij Nederland (nu Sweco), het Ingenieursbureau van de Gemeente 's-Hertogenbosch, en later een groot aantal architectenbureaus. Zo ontwierpen Krier & Kohl het masterplan voor het Slot Haverleij, en stond Donald Steel in voor het ontwerp van de golfbaan. Hoewel de uitvoering integraal werd aangepakt, kende het project een gefaseerde ontwikkeling.



[AFB. 5]
Tapijtmetropool in de regio Den Haag en Rotterdam, Willem Jan Neutelings, 1990.
(Collectie Het Nieuwe Instituut)

[AFB. 6]
Collage van de tapijtmetropool, Willem Jan Neutelings, 1990.
(Collectie Het Nieuwe Instituut)

[AFB. 7]
Landschapsbewuste stadsrandontwikkeling in Kerckebosch te Zeist.
(Foto: wUrck)

[AFB. 8]
Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen in de stadsrand van Best.
(Foto: Beeldbank van de Leefomgeving)





[AFB. 9]
Landgoed Haverleij
gezien vanuit het zuiden.
(Foto: Ran Hendriks,
Drone Addicts)





De bouw van Landgoed Haverleij startte in augustus 2000 en werd in 2025 voltooid.¹⁷ De wijk biedt plaats aan circa 2.500 bewoners en combineert wonen met een hoogwaardige landschappelijke inrichting. Naast ongeveer 1.100 woningen op circa 40 hectare, bestaat het gebied uit circa 100 hectare parkbos, een golfterrein van 70 hectare en ruim 80 hectare aan natuurontwikkeling, inclusief aanpalende gebieden [AFB. 10].

Het 25-jarige jubileum van Landgoed Haverleij is aanleiding om gebiedsontwikkeling in stadsranden onder de loop te nemen in het perspectief van

actuele vraagstukken zoals klimaatadaptatie, natuur-inclusief bouwen en brede welvaart. Dergelijke vraagstukken vragen om duurzame, landschapsbewuste gebiedsontwikkeling. Landschapsbewuste gebiedsontwikkeling betekent dat het niet alleen gaat over gebiedsontwikkeling die de landschappelijke situatie als uitgangspunt neemt en waarbij het ontwerpen met ruimtelijke en ecologische processen centraal staan. Het gaat ook om een co-creatief proces gericht op duurzame, breed gedragen ontwerpuitkomsten met samenwerkings- en bekostigingsmodellen die daarbij horen om tot uitvoering te komen.



[AFB. 10]
Zwaenenstede ligt in het water en sluit aan op de kronkelende waterloop en de golfbaan. (Foto: Joep van Aert, Joep Photo)

[AFB. 11]
Landgoed Haverleij herbergt een diversiteit aan woonmilieus. Duurzaamheid en veiligheid staan centraal. (Foto: Joep van Aert, Joep Photo)

[AFB. 12]
Vaak worden stadsranden gedomineerd door bedrijventerreinen. (Foto: Beeldbank van de Leefomgeving)



Landgoed Haverleij is een interessant voorbeeld van een landschapsbewuste stadsrandontwikkeling. Het is een kastelenlandschap midden in de natuur aan de Maas op de overgang van stad naar land. Het staat bekend als een aantrekkelijk en eigenzinnig woonmilieu waar duurzaamheid en veiligheid centraal staat [AFB. 11]. De fysieke voltooiing biedt aanleiding om deze positieve kwalificaties eens tegen het licht te houden en ervan te leren. Het doel van deze publicatie is daarom om Landgoed Haverleij te bekijken vanuit het actuele perspectief van landschapsbewuste stadsrandontwikkeling.

Wat waren de ambities? Hoe hebben de partners deze vast kunnen houden? Welke inzichten halen we hieruit voor nieuwe opgaven? Het is dus de bedoeling om uit Landgoed Haverleij lessen te distilleren voor toekomstige landschapsbewuste stadsrandontwikkelingen door te reflecteren op de ontwerpprincipes, de samenwerkingsvorm, de bekostiging en op zowel sociale als fysieke resultaten.

Stadsranden in ontwikkeling

De afgelopen decennia werden de grootste nieuwe locaties voor wonen, werken en recreatie in stadsrandzones ontwikkeld. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft becijferd dat er in die periode per vierkante kilometer ruim vijf keer zoveel woonoppervlakte gerealiseerd is in de stadsrandzone als in het stedelijk gebied, en bijna veertien keer zoveel als in het landelijk gebied.¹⁸ Volgens hetzelfde onderzoek zijn er acht tot twaalf keer meer bedrijven gevestigd in de stadsranden dan elders [AFB. 12]. Ook de hoeveelheid recreatiegebied is er fors toegenomen.

Naast het verloren gaan van kwetsbare natuur draagt autonome verstedelijking in de stadsrandzone bij aan fragmentatie van leefgebieden van mens en dier. Versnijding door infrastructuur, niet op elkaar aansluitende ontwikkelingen die naar binnen gekeerd zijn en vaak harde grenzen hebben die uitwisseling tussen gebieden voor mens en dier onmogelijk gemaakt. Door fragmentatie van het landschap worden natuurlijke leefgebieden die overblijven kleiner, wat leidt tot soortenverlies. Daarom is het ook van groot belang dat stad en platteland op een samenhangende manier worden benaderd.

Landschap als achtergrond

Landschap wordt bij gebiedsontwikkeling nog te vaak op een abstracte manier behandeld: als iets dat als achtergrond dient, een optelsom van 'oplossingen' met het monofunctioneel en eenvormig worden van landschappen tot gevolg.¹⁹ Eenvormigheid is niet het resultaat van autonome (verstedelijkings)processen, maar vooral van technische standaardoplossingen voor bijvoorbeeld wonen, waterveiligheid en klimaatadaptatie. Deze oplossingen ontstaan uit op zichzelf goede intenties, maar tegelijkertijd kunnen partijen hierdoor gemakkelijk voorbijgaan aan de mogelijkheden die het landschap zelf te bieden heeft.

Dit geldt ook voor vergroening van de stedelijke ruimte in de stadsrandzone. 'Groen' wordt meestal behandeld als iets dat alleen maar bestaat uit een

aantal bomen of vierkante meters, zonder relatie te hebben met het landschap of zonder landschap te vormen. Het zorgt ervoor dat ons landschap monofunctioneel en eenvormig wordt, doelmatig wordt ingericht, zonder ruimte voor verandering of persoonlijke invulling. Veel van de diversiteit die vergroening met zich mee kan brengen gaat hierdoor verloren, en daarmee de veerkracht en het aanpasbaar vermogen die zo nodig zijn onze leefomgeving toekomstbestendig te maken. Als er niet meer aandacht komt voor de draagkracht van het landschap, neemt het risico op schade en kapitaalvernietiging toe.²⁰

De waarde van natuur en landschap in de stadsrand

Natuur en landschap vormen een belangrijke basis voor duurzame stedelijke ontwikkeling.²¹ Volgens de Millennium Ecosystem Assessment (MA) biedt het (natuurlijke) landschap structuur en bevat en levert het vele ondersteunende, culturele, voorzienende en regulerende diensten.²² Deze ecosysteemdiensten spelen een cruciale en waardevolle rol in biodiversiteit, menselijke gezondheid, voeding en bewoning, maar ook het functioneren van onze economieën. Het welzijn van de mens is dus sterk afhankelijk van de diensten die de natuur en het landschap leveren [AFB. 13].

Natuur en landschap spelen dus een cruciale rol in de stadsrandzone. Door natuur en landschap bewust in te zetten biedt dat niet alleen ecologische voordelen – zoals het maken en verbinden van leefgebieden voor planten, dieren en vogels, waardoor de biodiversiteit toeneemt en het verbeteren van de luchtkwaliteit – maar draagt het ook bij aan de leefbaarheid en het vestigingsklimaat van de stad. We weten bijvoorbeeld dat zichtbaarheid van bomen en ander groen vanuit woon- en werkgelegenheden en bereikbaarheid van groen op loopafstand een groot positief effect heeft op de mentale en fysieke gezondheid van mensen.²³ Natuur en landschap bieden ook vaak mogelijkheden voor recreatie en sport.

Landschappelijke oplossingen zijn kostenbesparend en waarde-vermeerderend zoals diverse onderzoeken ons laten zien.²⁴ Het landschap als natuurlijke infrastructuur bespaart wereldwijd miljarden per jaar in de bestrijding van klimaatcrises en is ongeveer de helft goedkoper dan standaard infrastructuur.²⁵ Natuur en landschap helpen om de effecten van klimaatverandering tegen te gaan zoals ruimte voor bergen en opslaan van regen-



[AFB. 13]
Een stadsrandzone in Doetinchem als stedelijk uitloopgebied waar natuur, recreatie en wonen naadloos in elkaar overgaan. (Foto: Beeldbank van de Leefomgeving)

[AFB. 14]
Wonen aan het water in een groene omgeving in Almere Buiten. (Foto: Beeldbank van de Leefomgeving)

[AFB. 15]
Landschappelijk wonen in de stadsrand van 's-Hertogenbosch. (Foto: Joep van Aert, Joep Photo)

water om overstromingen te voorkomen en in tijden van droogte voldoende water te hebben. Groen helpt ook bij natuurlijke koeling en verminderen van hittestress.²⁶

Wonen in een groene omgeving is niet alleen goed voor het welzijn van bewoners, maar ook voor de waarde van vastgoed [AFB. 14]. Uit diverse studies blijkt dat de aanwezigheid van kwalitatief groen – zoals parken, bomenlanen of natuurgebieden – leidt tot een significante stijging van de vastgoedwaarde.²⁷ Woningen nabij groen zijn aantrekkelijker voor kopers en huurders, wat zich vertaalt in hogere verkoopprijzen en huuropbrengsten. Zelfs zicht op groen of de nabijheid van een park kan al een positief effect hebben. Groen verhoogt niet alleen de leefkwaliteit, maar fungeert dus ook als een economische meerwaarde binnen gebiedsontwikkelingen.

Landgoed Haverleij als landschapsbewuste gebiedsontwikkeling in de stadsrandzone

Ook de komende jaren moet er in Nederland flink bijgebouwd worden. Daarom is het nodig kennis te ontwikkelen over landschapsbewuste stadsrandontwikkeling om bij te dragen aan een duurzame, leefbare en aantrekkelijke omgeving voor iedereen: mensen, planten en dieren. Het gaat erom landschappelijke gradiënten te ontwerpen en hiervoor financieringsmogelijkheden te identificeren. Ook het idee van *sparing-sharing* kan verder ontwikkeld worden door natuur te beschermen met grote natuurgebieden en parken die samengaan met compacte stedelijke ontwikkeling in hoge dichtheid. Of, als alternatieve benadering, door het ontwerpen van een multifunctioneel landschap met bebouwing in lage dichtheid.

Landgoed Haverleij is een landschapsbewuste gebiedsontwikkeling in de stadsrandzone van 's-Hertogenbosch waar gebiedsontwikkelaars, stedenbouwers, landschapsarchitecten, architecten en ingenieurs de afgelopen 25 jaar hebben samengewerkt om een bijzondere landschappelijke overgangszone te maken waar het goed wonen is, maar ook natuur, recreatie en water

de ruimte krijgen [AFB. 15]. Het is een interessante casus waar we graag de lessen van optekenen: over denken, ontwerpen en doen.

Opbouw van het boek

Dit boek gaat over ideevorming en het ontwerpen van landschap, over de praktijk van stedenbouw en gebouwontwikkeling, maar ook over het planvormingsproces, over de rol en ervaring van bewoners, over de financiën en over de jarenlange, succesvolle samenwerking tussen de ontwikkelaars en de gemeente. De verschillende bijdragen in dit boek zetten de ontwikkeling van Landgoed Haverleij als voorbeeld van landschappelijk wonen in de stadsrand uiteen. We nemen de lezer mee van context en ontwerp naar uitvoering, gebruik en toekomstperspectief. Het boek is daarom relevant voor iedereen die werkt aan de vernieuwing van stadsranden.

Het boek opent met een schets van de actuele opgaven voor stadsranden en introduceert Landgoed Haverleij als voorbeeld van landschapsbewuste ontwikkeling. Daarna volgt een bijdrage over het ontstaan van de Haverleij, de samenwerking tussen partijen, de gemaakte keuzes en het ontwikkeltraject. Vervolgens wordt verkend hoe landschapsbewuste ontwerpstrategieën kunnen worden toegepast en hoe Landgoed Haverleij daarin past binnen een bredere ruimtelijke context. De stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het plan komt vervolgens aan bod, gevolgd door een verdieping in het landschappelijk ontwerp, waarin inspiratie, beleving en ruimtelijke werking centraal staan. Ook de technische en landschappelijke innovaties, zoals bodem- en waterbeheer, krijgen aandacht. Daarnaast is er een bijdrage gewijd aan het dagelijks leven in Landgoed Haverleij: hoe bewoners hun omgeving ervaren en mede vormgeven. Vervolgens wordt geanalyseerd welke organisatievorm, samenwerkingsstructuur en financiële afspraken het succes van de gebiedsontwikkeling mogelijk maakten. Tot slot wordt vooruitgeblikt op de stadsranden van de toekomst en worden lessen getrokken die relevant zijn voor nieuwe landschapsbewuste ontwikkelingen elders.

¹ Pols et al. 2018, Hamers et al. 2009, Wezenaar 1994, Lucas en Van Oort 1993, Bryant et al. 1982, Leeming en Soussan 1979.
² Asbeek Brusse et al. 2002.
³ Hamers et al. 2009.
⁴ Kijk in de Vegte en Theijs 2012, Lola landscape architects 2011, Strootman landschapsarchitecten 2006, Bennema et al. 1981.
⁵ Pols et al. 2018, Raad voor de leefomgeving en infrastructuur 2016, Ministerie

van LNV 1995, Peters en de Boer 1984.

⁶ Idem.

⁷ Magnano Lampugnani et al. 2007, Ministerie van LNV 1995, Meijers 1980.

⁸ Nijhuis 2024.

⁹ Cf. Raad voor de leefomgeving en infrastructuur 2016.

¹⁰ Cf. Sieverts 2004, Ministerie van LNV 1995.

¹¹ Cf. Neutelings 1989.

¹² Samenwerkingsovereenkomst Haverleij 1998.

¹³ Soeters van Eldonk Ponec architecten bv, nu PPHP.

¹⁴ Paul van Beek Landschap- pen, aanvankelijk als project- landschapsarchitect bij H+N+S landschapsarchitecten.

¹⁵ Ontwerp Structuurvisie Haverleij, 1996.

¹⁶ Ontwerp Structuurvisie Haverleij, 1996, Inrichtings- plan Haverleij, 1997.

¹⁷ De planvorming startte in 1990.

¹⁸ Hamers et al. 2009.

¹⁹ Nijhuis 2024.

²⁰ Hamers et al. 2021.

²¹ Nijhuis 2024.

²² Millennium Ecosystem Assessment 2003.

²³ Voor een overzicht zie: Konijnendijk 2023 en 2024.

²⁴ Kumar et al. 2010.

²⁵ IISD&UN-IDO 2021.

²⁶ Voor een overzicht zie: Konijnendijk 2023 en 2024.

²⁷ Spijker et al. 2024, Ruijgrok en De Groot 2006, Bervaes en Vreke 2004, Luttik en Zijlstra 1997.



