



# Les Terrasses de Camden

Terug naar de hangende tuinen van Noord-Londen

The Hanging Gardens of North London Revisited

During the 1970s, just before a new Conservative government brought public housing to its knees in England, the architects department of the London Borough of Camden produced a number of highly influential housing schemes which at the time were described as a major contribution to the 'magical moment for English housing when eminently habitable places of clarity and calm were designed and built', as John Winter formulated it.<sup>1</sup> Twenty years later 'Camden's White Architecture' is more than a late, somewhat stranded fruition of the efforts to provide social housing of the British welfare state. It is an attempt to achieve an adjustment of post-war ideas on housing by reassessing the legacy of pre-war Modernism, yet it also incorporates a contemporary interest in the urban patterns of the nineteenth-century city. The essential quality of this architecture is rarely mentioned; the Camden projects offer a radical concept of individual, utterly urbane living within the context of the metropolis. The longing for a utopia based on the experience of a neighbourhood community was reworked into an urban composition that is conceived as a contextual fragment in the urban landscape. Often criticised for their lack of social control, these projects in fact offer the ultimate solution for an urban existence at the end of the twentieth century: the city (London) can be maximally excluded and at the same time maximally consumed, it can be kept at bay and yet fully enjoyed.

These buildings remain as last outbursts and involuntary monuments of a heroic optimism which combined the reform ideals of the 1920s avant-garde with a new conception of urban space as a landscape.

More than the architects probably grasped at the time, their projects offer a radically new conception of urban living which innocently anticipated the needs of an individualised society – radical rejection of the representation of private domesticity in the collectively accessible space (no 'signs' of windows, front doors, view of individual outdoor spaces). While the individual dwelling is conceived as a self contain-

In de jaren zeventig van de twintigste eeuw, vlak voordat een nieuwe conservatieve regering de volkshuisvesting in Engeland op de knieën dwong, bracht het architectenbureau van de *borough* Camden in Londen een aantal zeer invloedrijke huisvestingsprojecten tot stand. Deze werden indertijd beschreven als een belangrijke bijdrage aan dat 'magische moment in de geschiedenis van de volkshuisvesting in Engeland toen er uitzonderlijk leefbare plekken werden ontworpen en gebouwd waar helderheid en rust heersten', zoals John Winter het formuleerde.<sup>1</sup> Twintig jaar later is de 'witte architectuur van Camden' meer dan een laat, enigszins vastgelopen resultaat van de inspanning van de naoorlogse Britse verzorgingsstaat in de sociale woningbouw. Deze projecten zijn een poging de naoorlogse ideeën over woningbouw te herformuleren door de erfenis van het vooroorlogse modernisme te herzien, maar ze getuigen ook van de belangstelling voor de negentiende-eeuwse stad in deze periode. Het meest wezenlijke kenmerk van deze architectuur wordt vaak over het hoofd gezien: de projecten in Camden dragen een radicaal concept aan voor een geïndividualiseerde, door en door stedelijke manier van leven in de context van de metropool. De utopie van de buurt als plaats van een gemeenschap werd hier omgevormd tot een stedelijke compositie, opgevat als een contextgebonden fragment van het stedelijke landschap. Een veelgehoorde kritiek op deze projecten is dat er een gebrek aan sociale controle is. In werkelijkheid wordt hier echter de ultieme oplossing geboden voor een stedelijk bestaan aan het begin van de eenentwintigste eeuw: de stad (Londen) kan tegelijkertijd maximaal buitengesloten en maximaal benut worden. Men kan de stad op een afstand houden en er toch volop van genieten.

Deze gebouwen zijn de laatste uitbarstingen en onvrijwillige monumenten van een heroïsch optimisme waarin de vernieuwingsidealen van de avant-garde van de jaren twintig samengingen met de opvatting van de stedelijke ruimte als een landschap.

1. Alvin Bojarsky and John Winter, 'Maiden Lane', *Architectural Review*,

vol. 173, no. 1034, 1983, April, p. 22-29.

1. Alvin Bojarsky and John Winter, 'Maiden Lane', *Architectural Review*,

173, nr. 1034, 1983, april, pp. 22-29.



ed unit, creating its own horizon and taking an essentially English preoccupation with privacy to its most radical consequence. Although the idea of a community is implied by the introduction of communal spaces, it is successfully undermined by the urban layout and the emphasis on the unit which is individual but not recognisable as such. Spaces are defined as accessible to everyone (what used to be called public) and excluding the outside world (private) facilitating a radical freedom within unsentimental repetition. Space is either radically privatised or absorbed into the metropolitan landscape.

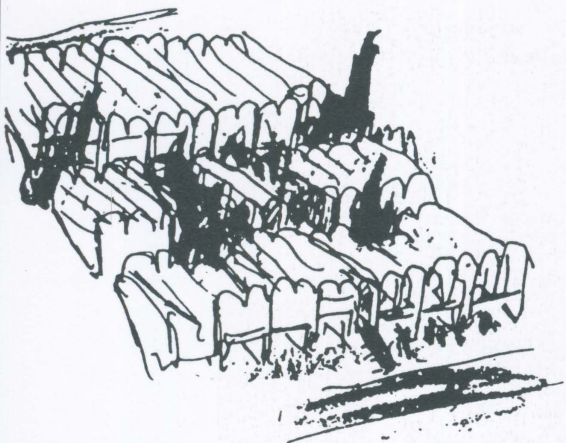
#### A reinvention of the urban terraced house?

Compilations of housing projects from the late 1960s and early 1970s show an abundance of schemes following similar guidelines: the search was for types that could combine high densities with a large degree of privacy. The solutions were invariably found in patio-types or medium-high blocks with a zigurat section, known as Terrassenhäuser, or combinations of both.<sup>2</sup> Le Corbusier had provided an early example of these – almost contemporary with the Unité – in his 'Rob et Roq' scheme of 1949-1950. Rob et Roq was not executed but found a follower in one of the classical housing projects of the post-war period: Siedlung Halen in Bern, Switzerland designed by Atelier 5 (1955-1961).<sup>3</sup> Like Le Corbusier's project, Halen is a closely knit, orthogonal pattern of concrete walls which enclose dwellings and gardens. Halen was a private initiative of the architects, some of whom went to live in the houses when they were completed. Its social arrangements are most comparable to the garden suburbs founded at the beginning of the twentieth century. Its inhabitants form a socially coherent group of middle-class professionals whose interests may have been

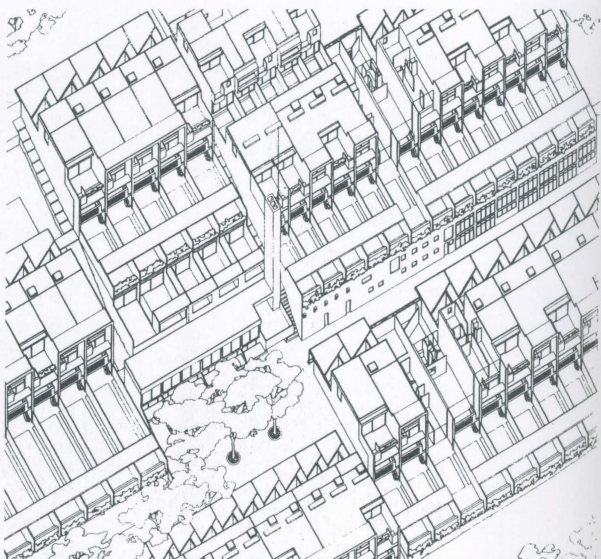
Deze nieuwe opvatting van het stedelijke leven is radicaler dan de architecten waarschijnlijk indertijd zelf beseften en loopt in alle onschuld vooruit op de behoeften van een geïndividualiseerde samenleving. Elke representatie van de huiselijke privé-sfeer in de collectief toegankelijke ruimte wordt radicaal afgewezen: van ramen of voordeuren ontbreekt elk 'spoor' en er is geen enkele inkijk in de individuele buitenruimten. De individuele woning is opgevat als een op zichzelf staande eenheid die haar eigen horizon creëert. Zo wordt een typisch Engelse preoccupatie met privacy tot in het extreme doorgevoerd. Hoewel door de toevoeging van gemeenschappelijke ruimten aan de woonomgeving wordt verwezen naar het idee van een gemeenschap, wordt dit idee tegelijkertijd ondermijnd door de nadruk op de wooneenheid die wel individueel is, maar niet als zodanig herkenbaar. Ruimten worden gedefinieerd als voor iedereen toegankelijk (openbaar) of de buitenwereld buitensluitend (privé). Dit maakt een radicale vrijheid mogelijk binnen een emotioneel herhaling. De ruimte is ofwel radicaal geprivatiseerd ofwel geïntegreerd in het grootstedelijke landschap.

#### Het stedelijke rijtjeshuis in een andere gedaante?

Overzichtsartikelen van woningbouwprojecten van eind jaren zestig, begin jaren zeventig, staan vol met plannen die van dezelfde richtlijnen uitgingen: het zoeken was naar woningtypen die het mogelijk maakten een hoge bouwdichtheid te combineren met een hoge mate van privacy. Steeds weer werd de oplossing gevonden in patiowoningen of middel-hoge woonblokken met een ziggoerat-doorsnede (de terrassenwoningen), of een combinatie van deze twee.<sup>2</sup> Le Corbusier had hier met zijn Roq et Rob-ontwerp in 1949-1950 (vrijwel gelijktijdig met de Unité) al een vroeg voorbeeld van gegeven. Roq et Rob werd nooit gerealiseerd, maar vond navolging in een van de klassieke woningbouwprojecten uit



Le Corbusier, Schetsplan 'Rob et Roq'/Scheme 'Rob et Roq'



Atelier 5, Siedlung Halen Axonometrie/Axonometric view

diverse but not conflicting: living next to nature with a minimum of interference from others. With most of the buildings facing them with a blind wall, the pedestrian access paths – the cars are left on the edge of the estate – give the appearance of alleys one may find in Mediterranean villages, or more poignantly in Scandinavian holiday colonies along the Spanish south coast. Facilitating the sheltered existence of the enclave the doors to the entrance court and into the dwellings, if we are to believe the generally positive accounts of life in Halen, are often kept open as if to mitigate the radical privacy.

Halen was followed by a wave of housing projects inspired by it. Low-rise high-density was put forward as, what Kenneth Frampton called 'a reformist strategy for neo-capitalist urban expansion' by Serge Chermayeff and Christopher Alexander in their book *Community and Privacy* in 1963.<sup>4</sup> Britain soon had its home-grown examples of the type. Towards the second half of the decade the movement to abandon high-rise solutions in favour of a lower development gained momentum, despite the fact that most local authorities still favoured point blocks and slabs. Clear evidence of this is the housing primer published in an issue of *Architectural Design* in 1967 which included 25 low-rise high-density schemes for housing. The large majority of these projects were designed as suburban estates for private developers. Set against the conservatism of the private sector in the 1990s this is a notable fact; the client of the projects by Team 4 and

de naoorlogse periode: de door Atelier 5 ontworpen Siedlung Halen (1955–1961) in het Zwitserse Bern.<sup>3</sup> Net als Le Corbusiers ontwerp kent Halen een fijnmazig, rechthoekig patroon van betonnen muren die de woningen en tuinen omsluiten. Halen was een particulier initiatief van de architecten en enkelen van hen zijn er na de oplevering ook gaan wonen. De sociale samenstelling is sterk vergelijkbaar met die in de tuinsteden uit het begin van de twintigste eeuw. De bewoners vormen een sociaal coherente groep middenklassegezinnen met weliswaar diverse maar niet strijdige interesses. Ze wilden allemaal dicht bij de natuur wonen, met zo min mogelijk bemoeienis van anderen. De voetpaden die voor de ontsluiting zorgen (de auto wordt aan de rand van de wijk achtergelaten) zijn aan weerszijden grotendeels omgeven door blinde muren. Hierdoor doen ze denken aan steegjes in mediterrane dorpen of preciezer, en veelzeggend, aan Scandinavische vakantiekolonies aan de Spaanse zuidkust. Binnen de beschutting van de enclave laat men de toegangspoorten en de deuren van de woningen vaak open (als we althans de doorgaans positieve verhalen over het leven in Halen moeten geloven), alsof men hiermee de radicale privacy wil verzachten.

Halen vormde de inspiratie voor een hele golf bouwprojecten. In *Community and Privacy* (1963) propageerden Serge Chermayeff en Christopher Alexander laagbouw met een hoge dichtheid als wat Kenneth Frampton 'een hervormingsgezinde strategie voor neo-kapitalistische stadsuitbreiding' zou noemen.<sup>4</sup> Al spoedig had Groot-Brittannië zijn

2. In 1973 low-rise high-density was the subject of an exhibition at the Museum of Modern Art in New York. The catalogue includes Kenneth Frampton's article 'The evolution of Housing Concepts: 1870–1970', in: *Another Chance for Housing. Low Rise Alternatives*, New York, 1973.

3. See Irénée Scalbert, 'Siedlung Halen: between standards and individuality', *arq*: vol. 2, autumn 1996, p. 14–24.

4. Kenneth Frampton, *Modern Architecture. A Critical History*, London, 1980, p. 324.

2. In 1973 werd in het Museum of Modern Art in New York een tentoonstelling gewijd aan laagbouwoningen met een hoge dichtheid. In de catalogus is een artikel van Kenneth Frampton opgenomen, getiteld 'The evolution of Housing Concepts: 1870–1970', in: *Another Chance*

for Housing. *Low Rise Alternatives*, New York, 1973.

3. Vgl. Irénée Scalbert, 'Siedlung Halen: between standards and individuality', *arq*: 2, najaar 1996, pp. 14–24.



'Mixed Development' met hoog- en laagbouw in Noord-Londen/  
Towerblocks and low-rise buildings in North London



Atelier 5 was Wates Built Homes, then Britain's largest house builder. Projects for social housing and the middle class could barely be distinguished as if to confirm the egalitarian *Zeitgeist* of the decade.

The Primer also included the article 'The form of housing' by Neave Brown. Brown's article is an attempt at providing a theory for low-rise high-density housing.<sup>5</sup> It starts with a polemic against the predominant form of urban development in England after the war, the arrangement of housing in slabs and towers with lower maisonnettes and terraces spread out over the unmaintained lawn which had become the English version of the continuous landscape of the Ville Radieuse. Brown's main objection against the post-war housing estate was that it failed to recognise the fact that housing constitutes a background composed of small cells and therefore is fundamentally unsuitable for prominent buildings. The housing estate on a cleared site inevitably produced the figure-ground image that seemed to comply with the ideal type of modern indefinite space. The result was a lack of immediacy of relationship between house and neighbourhood, and between neighbourhood and city. These open spaces constituted an obstacle between the residential buildings on the estate and between the estate and its surroundings; a *cordon sanitaire* around the area dedicated to social housing. At this point Brown's polemic against the post-war housing estate took the form of an apology for a form of housing and a form of urbanism that sought a fundamentally different relationship between individual unit and its mental and spatial context. 'Continuity is the inescapable characteristic of housing.' This continuity cannot be achieved by reproducing the pattern of the eighteenth- or nineteenth-century terrace. 'New relationships between individuals and groups, between private territories and the publicly accessible spaces and organis-

eigen voorbeelden van dit type. In de tweede helft van de jaren zestig won de beweging voor lagere bouwtypen aan kracht, ondanks het feit dat lokale overheden nog altijd de voorkeur gaven aan torenflats en middelhoge blokken. Een duidelijke aanwijzing hiervoor is de Housing Primer, het overzicht van de woningbouw dat in 1967 in *Architectural Design* verscheen. Van de 25 genoemde laagbouwprojecten met hoge dichtheid bestond het merendeel uit voorstedelijke woonwijken die in opdracht van particuliere projectontwikkelaars waren ontworpen. Terugkijkend is dit opmerkelijk gezien het conservatisme van de particuliere sector in de jaren negentig. De opdrachtgever voor de projecten van Team 4 en Atelier 5 was Wates Built Homes, indertijd de grootste huizenbouwer in Groot-Brittannië. Als om de egalitaire *Zeitgeist* van de jaren zestig te benadrukken waren sociale-woningbouwprojecten en middenklasseprojecten voor de vrije markt nauwelijks van elkaar te onderscheiden.

De Primer bevatte tevens het artikel 'The Form of Housing' van Neave Brown, een poging om een theorie te formuleren voor laagbouw met hoge dichtheid.<sup>5</sup> Het begint met een kritiek op de overheersende vorm van stadsontwikkeling in het naoorlogse Engeland: woningbouw in torenflats en woonblokken met lagere maisonnettes en rijtjeshuizen verspreid over een verwaarloosd gazon. Dit was inmiddels de Engelse versie van het ononderbroken landschap van de Ville Radieuse geworden. Browns belangrijkste bezwaar tegen de naoorlogse woonwijk was dat huisvesting een achtergrond vormt die uit kleine cellen is opgebouwd en daarom principieel onverenigbaar is met prominente gebouwen. De woonwijk op een gesaneerde locatie gaf onvermijdelijk het beeld te zien van het figuur-achtergrondcontrast dat aan het moderne ideaaltipe van de oneindige ruimte leek te beantwoorden. Hierdoor ging de directheid in de relatie tussen woning en wijk en tussen wijk en stad verloren. De open ruimten vormden een barrière tussen de woonge-



ing the circulation systems for cars and pedestrians demand a wider ... approach than the uniform terrace could cover. The horizontal organisation which had been the prime characteristic of the nineteenth-century Anglo-Saxon city ... results in the decision to build low, to fill the site, to geometrically define open space, to integrate. And at the same time to return to housing the traditional quality of background stuff, anonymous, cellular, repetitive, that has always been its virtue.<sup>6</sup>

#### Les terrasses de Camden

The Camden project can be confined to an étude and seven projects all of which were conceived and built between 1965 and the early 1980s. This is not to say that during this period there were not other projects for housing estates commissioned by the borough, nor are the projects which are part of it necessarily similar in every aspect. These seven schemes which were published by a French magazine under the heading 'Les "Terraces" de Camden' display a wide range of typologies;<sup>7</sup> they include Alexandra Road (1968–1978), a large composition of monumental party walls with up to seven storeys, but also estates which return to the terraced house. This selection illustrated the main concern of the Camden projects as intrinsically linked with a context of urban form; a context which is neither the closely defined tissue of perimeter blocks that Jane Jacobs had in mind when she celebrated American city life, nor is it the extensive, fundamentally suburban open-ended park which was the ideal of the new towns developed after the war as satellites of London. All of the seven projects in the

bouwen binnen de wijk en tussen de wijk en de omgeving; een *cordon sanitaire* rondom het gebied dat geheel voor sociale woningbouw was bestemd. Browns polemiekt tegen de naoorlogse woonwijk gaat dan over in een pleidooi voor een vorm van huisvesting en stedenbouw die een fundamenteel andere relatie nastreeft tussen de individuele wooneenheid en de mentale en ruimtelijke context waarin deze zich bevindt. 'Continuïteit is het onontkoombare kenmerk van huisvesting.' Het is een continuïteit die men niet kan bereiken door terug te grijpen op het patroon van de achttiende- en negentiende-eeuwse rijtjeshuizen. 'Nieuwe verhoudingen tussen individu en groep en tussen privé-terrein en openbaar toegankelijke ruimten, en nieuwe eisen aan de circulatiesystemen voor auto's en voetgangers vragen om een bredere [...] benadering dan een uniforme verzameling rijtjeshuizen kan bieden. De horizontale organisatie die het belangrijkste kenmerk was van de negentiende-eeuwse Angelsaksische stad [...] leidt tot de keuze voor laagbouw, het opvullen van de locatie, het geometrisch definiëren van de open ruimte, de keuze voor integratie. Tegelijkertijd gaat het erom die traditionele eigenschap die altijd de grootste deugd van de huisvesting is geweest, in ere te herstellen: dat ze een achtergrond is, anoniem, cellulair en repetitief.<sup>6</sup>

#### Les terrasses de Camden

Het Camden-project kan worden beperkt tot een étude en zeven projecten die allemaal tussen 1965 en begin jaren tachtig zijn ontworpen en gerealiseerd. Dat wil niet zeggen dat de *borough* in deze periode geen andere opdrachten

5. Neave Brown, 'The Form of Housing', *Architectural Design*, September 1976, p. 433.

6. Ibid.

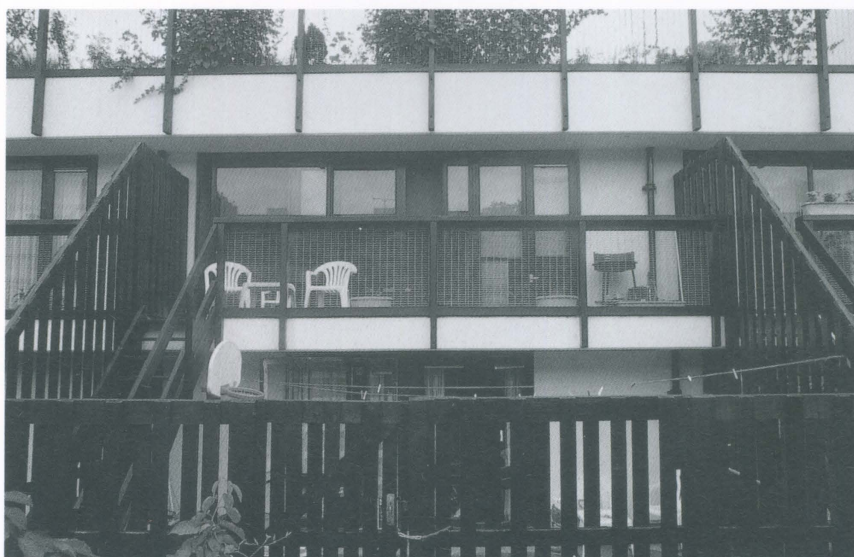
7. Jean-Luc Arnaud & David Mangin, 'Les "Terraces" de Camden', *Architecture d'aujourd'hui*, no. 234, September 1984, p. 2-13.

4. Kenneth Frampton, *Modern Architecture. A Critical History*, Londen, 1980, p. 324; Ned. vert. *Moderne architectuur. Een kritische geschiedenis*, derde, herziene en vermeerderde druk,

Nijmegen, 1995, p. 422.

5. Neave Brown, 'The Form of Housing', *Architectural Design*, september 1976, p. 433.

6. Ibidem.





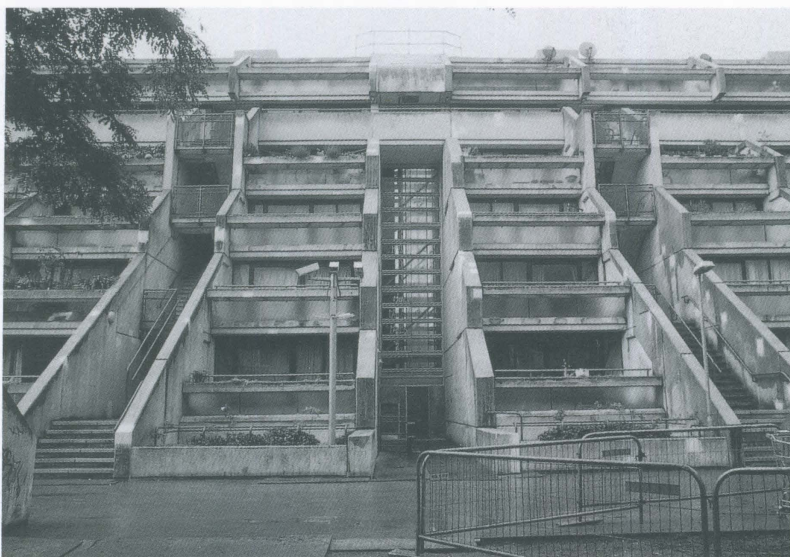
French publication find themselves in the typical scattered urbanised landscape to the north of the great railway stations, in north London's semi-suburban sprawl. Surrounded by former villages like Hampstead or Highgate and largely Victorian terraces, they seek continuity not only in scale and density, but also in the qualities of domestic life that the terrace embodies: a private ground or garden, a high degree of differentiation within the house, a gradual transition from the street into the house via a front garden and a sense of distance between the ground floor rooms and the street, sometimes increased by a slight difference in level. The London landscape of terraces organised in streets and mews, composed of defined ensembles of endlessly repetitive individual houses, is the background for the attempt to produce a form of dwelling with these qualities within the framework of social housing.<sup>8</sup>

Neave Brown's designs for Fleet Road, his first scheme for the Camden architects' department, and Alexandra Road, the largest, formulated the architectural language and set the typological example. The second wave of projects which are the focus of this study departs from these examples and develops them further. The basic assumptions, however, remain the same, and their architects Gordon Benson and Alan Forsythe attempted to realise more fully the contextualist agenda which Neave Brown had set.

#### Villages under the sun – Context and Enclave

Brown's search for a form of housing was to find its first temporary answer with his design for 71 dwellings in Fleet Road. The three double rows of stacked one- and two-storey dwellings occupy the whole site, leaving only zones for access on either side of the block. Communal open

voor woningbouwprojecten heeft gegeven of dat de projecten in ieder opzicht op elkaar lijken. De zeven projecten, in een Frans tijdschrift besproken onder de titel 'Les Terrasses de Camden', lopen typologisch zelfs sterk uiteen.<sup>7</sup> Alexandra Road (1968–1978) bijvoorbeeld is een grote constructie met soms wel zeven verdiepingen hoge monumentale scheidingswanden, maar ook zijn er woonwijken die teruggrijpen op het rijtjeshuis. Het gemeenschappelijke kenmerk dat de selectie van deze zeven projecten rechtvaardigde is de inzet een intrinsieke verbinding van het ensemble met de omringende stedelijke vorm. Deze context is niet het duidelijk bepaalde weefsel van de gesloten bouwblokken waarover Jane Jacobs het had toen zij het stedelijke leven in Amerika preees, en evenmin het uitgestrekte en fundamenteel suburbane open park dat het ideaalbeeld was voor de New Towns die na de oorlog werden gesticht als satellietsteden van Londen. Alle zeven projecten in de Franse publicatie bevinden zich in het uitgestrekte en verstedelijkte landschap ten noorden van de grote spoorwegstations, in de semi-voorstedelijke uitlopers van Londen. Omgeven door voormalige dorpen als Hampstead en Highgate en voornamelijk Victoriaanse terraces zoeken de nieuwe woningbouwprojecten de continuïteit niet alleen in schaal en dichtheid, maar ook in de eigenschappen van het huiselijke leven waar het rijtjeshuis voor staat: een privé-plaatsje of tuin, een hoge mate van differentiatie binnen de woning, een geleidelijke overgang van straat naar woning via de voortuin en een gevoel van afstand tussen de vertrekken op de begane grond en de straat, soms versterkt door een licht hoogteverschil. Het Londense landschap van terraces met rijtjeshuizen in straten en mews, samengesteld uit eindeloos herhaalde individuele woningen in afgebakende groepen, is de achtergrond van deze pogingen binnen het kader van de sociale woningbouw een woonvorm te creëren die al deze eigenschappen bezit.<sup>8</sup>



spaces are arranged on roof terraces overlooking two yards with a view into the underbelly of the scheme, the parking garages. The intricate access system with narrow alleys and paths along the roof terraces renders the estate into a highly permeable single building with stepped sections to allow for sunlight and aspect. The stepped section of the estate and its terraces carries some reminiscence of Halen. In the Swiss scheme the view wanders over the tops of trees. Here it is confined by the dark stained wooden screen of the opposite row of houses.

The single gesture and the search for a language which defines every detail of the project as part of the larger whole are pursued in Brown's last scheme for Camden: Alexandra Road. Alexandra Road is a huge, unified, systematic composition containing such diverse elements as housing, a community centre, schools and open space. Its most notable space is a long pedestrian walkway cutting through the northern part of the building. South of a little park there is a strip of more conventional four-storey maisonette blocks. Between the path (or to follow Brown: the street) bisecting the northern strip and the park we find the same four-storey buildings. Along the edge towards the mainline railway tracks the building suddenly gains height and extends from one end of the site to the other, following the subtle curve of the tracks. Projecting party walls of bright, smooth concrete produce

8. The attempt to find continuity with the pattern of nineteenth-century residential districts distinguishes these estates from others carried out by the borough; in the immediate vicinity of Fleet Road and Mansfield Road one stumbles onto groups of four-storey slabs, designed from the mid 1960s onwards by the office of Frederick

MacManus and Partners, whose long horizontal balconies and galleries recall the image of a well-heeled modernist Roman suburb.

In zijn ontwerpen voor Fleet Road (zijn eerste project als medewerker van het architectenbureau van Camden) en Alexandra Road (het grootste) heeft Neave Brown het architectonische idioom geformuleerd en het typologische voorbeeld bepaald. In de tweede golf projecten die in dit artikel worden behandeld, zijn deze voorbeelden als vertrekpunt genomen en verder ontwikkeld. De uitgangspunten zijn echter dezelfde gebleven en de architecten Gordon Benson en Alan Forsythe hebben geprobeerd de door Neave Brown bepaalde contextualistische agenda verder uit te werken.

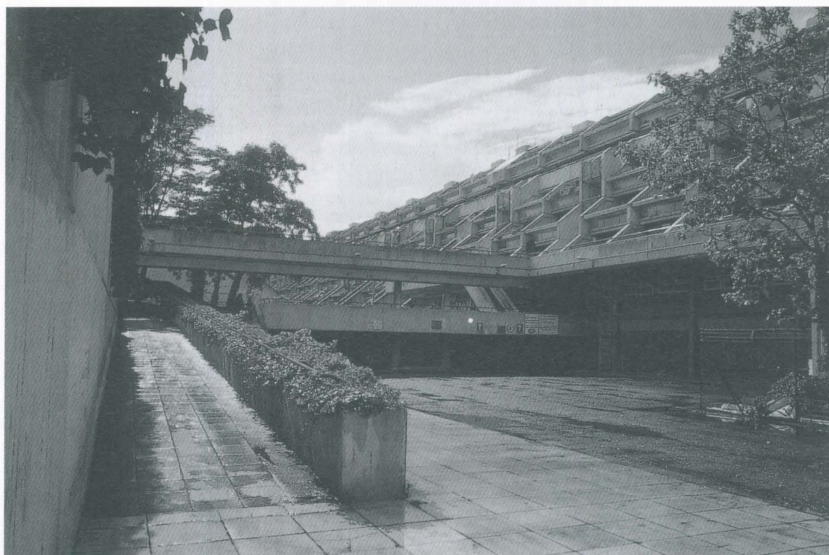
#### Dorpen in de zon – context en enclave

Op zijn zoektocht naar een geschikt woningtype vond Brown de eerste, voorlopige oplossing in zijn ontwerp voor 71 woningen in Fleet Road. De drie dubbele rijen gestapelde woningen van één of twee verdiepingen nemen het hele terrein in beslag, met uitzondering van ontsluitingszones aan weerszijden van het woonblok. Op de dakterrassen zijn gemeenschappelijke open ruimten gerealiseerd die uitkijken op twee binnenplaatsen en het binnenste van het project: de parkeergarages. Het fijnmazige ontsluitingssysteem met nauwe steegjes en voetpaden langs de dakterrassen geeft het project een hoge mate van doorlaatbaarheid, met een getrapte doorsnede die voor zonlicht en uitzicht zorgt. De getrapte opzet met terrassen doet enigszins aan Halen denken. Maar terwijl het Zwitserse project over de boomtop-

7. Jean-Luc Arnaud en David Mangin, 'Les "Terraces" de Camden', *Architecture d'aujourd'hui*, nr. 234, september 1984, pp. 2-13.

8. Het verlangen een continuïteit met de patronen van de negentiende-eeuwse woonwijken te bewerkstelligen, is wat deze wijken onderscheidt van andere door de gemeente gebouwde wijken. In de onmiddellijke

nabijheid van Fleet Road en Mansfield Road treft men groepen woonflats van vier verdiepingen aan die vanaf midden jaren zestig door het bureau Frederick MacManus and Partners zijn ontworpen en waarvan de lange, horizontale balkonnen en galerijen doen denken aan een gegoede modernistische voorstad van Rome.



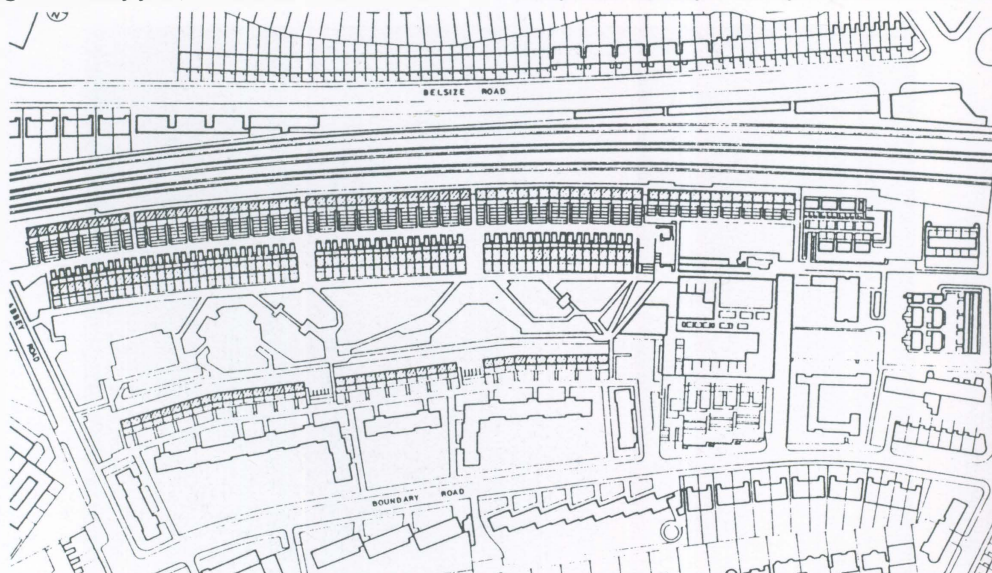


a repetitive, vertical order which might be called 'giant' if the stepped section did not introduce the distinct horizontality of balconies stacked on top of each other: a horizontally compressed version of Halen. Here, however, the party walls enclosing the private open space reduced to the size of a balcony, recede and accentuate the form of the public space. With a similarly articulated row of housing on the other side of the path this space takes the form of a long valley carved out of an existing formation of concrete walls and floor slabs. In the absence of a natural hill, the building creates its own slope and becomes landscape; an artificial structure of inhabitable tectonic layers. Where the programme changes from private to communal, the articulation changes from vertical to horizontal. The party walls are replaced by horizontal layers, also of concrete, housing a youth club and a school.

With its narrowly confined range of formal elements the architecture of Alexandra Road imposes and facilitated a sense of neutrality and anonymity which superseded every trace of an individual statement by the tenant. The expression of 'social democracy at work' is startlingly reminiscent of the formal strategies employed by John Wood in the fashionable ensembles for an upward-moving bourgeoisie at the end of the eighteenth century. The uniform treatment of different programmes successfully undermines the distinction of a nucleus expressing a community, however that community might be defined. The central 'knuckle' where footbridges and stairs connect the residential access with the ramps leading to the main delivery yard, the youth club and the school is merely an extension of the surrounding structures. The chimneys of the boiler house are the only signs that the centre of the estate may be found here. The footpaths, the terrace overlooking the delivery yard, the roof of the school build-

pen uitkijkt, moet men het hier doen met de donker gebeitste schuttingen van de tegenovergelegen rij woningen.

In Alexandra Road, Browns laatste project voor Camden, probeert hij het complex te vatten in één enkel gebaar en een vormtaal waarin ieder detail van het project wordt gedefinieerd als onderdeel van een groter geheel. Alexandra Road is een enorme, tot één geheel samengebundelde, systematische compositie waarbinnen zich elementen bevinden die zeer verschillend zijn, zoals woningen, een wijkcentrum, scholen en open ruimten. De opmerkelijkste ruimte is een lang looppad dat het noordelijke deel van het gebouw doorsnijdt. Ten zuiden van een plantsoentje ligt een strook conventionele woonblokken van vier verdiepingen met maisonnettes. Tussen het pad (of in de woorden van Brown 'de straat') dat de noordelijke strook doorsnijdt en het plantsoen treffen wij dezelfde gebouwen van vier verdiepingen aan. Aan de rand aan de kant van de spoorlijn neemt het gebouw plotseling in hoogte toe en strekt het zich van het ene eind van het terrein naar het andere uit, waarbij het subtiel de kromming van het spoor volgt. Uitspringende scheidingswanden van lichtgekleurd, glad beton zorgen voor een repetitieve verticale orde die we 'kolosiaal' zouden kunnen noemen, ware het niet dat in de getrapte doorsnede de horizontale lijn van de gestapelde balkons wordt benadrukt. Zo ontstaat een horizontaal ineengedrukte versie van Halen. Maar in Alexandra Road wijken de scheidingswanden, die de buitenruimte van de afzonderlijke woning afbakenen en beperken tot het formaat van een balkon, schuin terug waardoor de vorm van de openbare ruimte wordt benadrukt. Doordat de rij woningen aan de andere kant van het pad net zo is gearticuleerd, neemt de openbare ruimte de vorm aan van een langgerekte vallei die zich heeft ingeslepen in een reeds bestaande formatie van betonnen muren en vloerplaten. Bij gebrek aan een natuurlijke heuvel maakt het gebouw zijn eigen helling en verandert het in een land-



Alexandra Road, overzicht/site plan

ing are publicly accessible parts of this landscape and as such are formally defined without assuming a specific exceptional role within the hierarchy.

Neave Brown had written in 'The Form of Housing': 'The individual house is in itself a puzzle, but housing is not just a collection of houses, high or low... To make a perceptible order requires more than the assembly of parts, more than the recognition of meaningful relationships by the tactical arrangement of the pieces. It requires an integration of all pieces into a single gesture in which unity and interdependence can be recognised.'<sup>9</sup> The Alexandra Road estate on the edge of St John's Wood exemplified this approach through the idea of the single gesture and carrying it through to an unprecedented scale. Both in its grandeur and the tectonic rigour with which various distinct programmes abide to one set of rules, one modular system and one material treatment, the estate represented a watershed in English social housing.

## Cell and city

The second phase of Camden's production of social housing involves a reassessment of this project. This includes a fundamental redefinition of the relation between the individual unit and the ensemble. If in Fleet Road, and even more in Alexandra Road, the basic cell had been a subordinate element in the overall composition, it subsequently became a radically circumscribed individual and enclosed territory. This shift is most notable in two estates designed by two younger architects, Gordon Benson and Alan Forsythe, who had been Brown's assistants at Alexandra Road. The utterly different conception of the dwelling in relation to the estate, and ultimately its

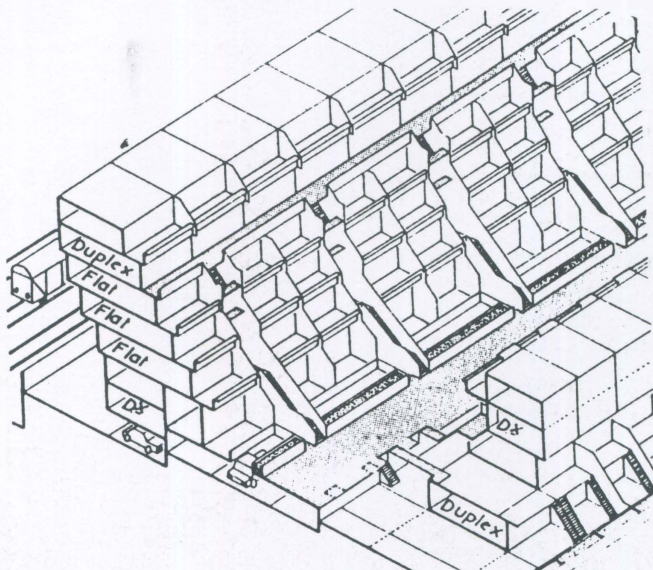
9. Brown, 'The Form of Housing', p. 433.

schap, een gebouwde structuur van bewoonbare aardlagen. Waar het programma van privé naar gemeenschappelijk overgaat, verandert de articulatie van verticaal naar horizontaal. De scheidingswanden worden vervangen door horizontale lagen, eveneens van beton, die plaats bieden aan een jeugdhonk en een school.

Met een zeer beperkt aantal formele elementen legt de architectuur van Alexandra Road een sfeer van neutraliteit en anonimiteit op die iedere uitdrukking van individualiteit van de bewoners uitvaagt. Deze uiting van de 'sociaal-democratie in actie' lijkt verrassend veel op de formele strategieën die John Wood aan het eind van de achttiende eeuw hanteerde in zijn modieuze ensembles voor de opkomende bourgeoisie. De uniforme behandeling van verschillende programma's ondergraaft het concept van een onderscheiden kern die uitdrukking geeft aan de gemeenschap, hoe die ook wordt gedefinieerd. De centraal gelegen 'knokkel', het verbindingspunt tussen de loopbruggen en trappen die naar de woningen voeren en de hellingbanen naar het centrale laad- en losplein, het jeugdhonk en de school, is niet meer dan een verlengde van de omliggende structuren. Het enige dat deze plek herkenbaar maakt als middelpunt van de buurt zijn de schoorstenen van het ketelhuis. De voetpaden, het terras dat over het laad- en losplein uitkijkt en het dak van het schoolgebouw zijn openbaar toegankelijke delen van het landschap en als zodanig formeel omschreven zonder dat ze een vooraanstaande rol in de hiërarchie op zich nemen.

Neave Brown schreef in 'The Form of Housing': 'De individuele woning is op zichzelf al een puzzel, maar woningbouw is meer dan een verzameling woningen in hoog- of laagbouw. [...] Het scheppen van een zichtbare orde vergt meer dan het samenvoegen van de afzonderlijke delen of het herkenbaar maken van betekenisvolle verhoudingen

9. Brown, 'The Form of Housing', p. 433.



Alexandra Road.  
axonometrische weergave van woningtypen en woonstraat/  
axonometric view of the housing types and the street



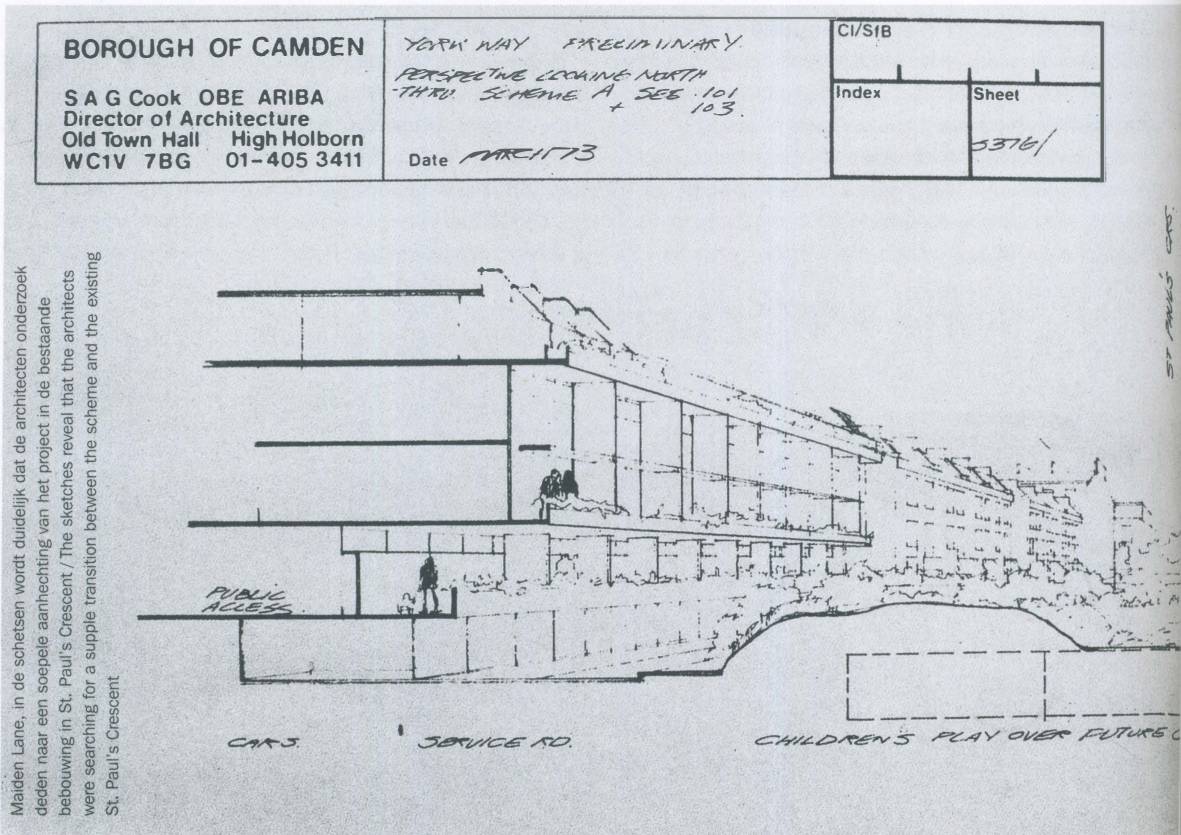
rapport with a larger urban context, may be explained by the specific nature of the sites which these projects occupied. The shift, however, also reflects the popular resentment against large-scale building (or, indeed, any new building) in the late 1970s. While apparently less forceful than the forthright, repetitive structure of Alexandra Road, these projects are by no means less radical. Behind the tasteful, smooth garden walls we find a concept of urban living that subverted the social calculations informing public housing in this century.

Whereas Maiden Lane finds itself on the site of a former railway depot, an utterly unattractive backwater besieged by transport routes, Branch Hill is a privileged compound on the grounds of a Victorian mansion house, set in a magnificent indigenous forest. Their respective size are just as incomparable: Branch Hill contains a mere 42 dwellings; the programme of Maiden Lane includes 503 residential units (225 in stage 1), shops, a community centre, sports facilities for the larger neighbourhood, workshops and sheltered accommodation. Utterly dissimilar (also in their histories: Branch Hill is a consolidated living environment, Maiden Lane has had all the problems, and some added ones, of the typical council estate), their typical residential components are informed by the same ideal; the basic unit in both schemes is a self-contained cell with a courtyard or garden, enclosed, and differentia-

door een tactische rangschikking van de losse stukjes. Alle elementen moeten worden geïntegreerd tot één gebaar waarbinnen eenheid en onderlinge afhankelijkheid kunnen worden herkend.<sup>9</sup> Alexandra Road aan de rand van St. John's Wood is een schoolvoorbeeld van deze benadering. Het is één groot gebaar dat tot op enorme schaal is doorgevoerd. Zowel door zijn grandeur als door de tektonische strengheid waarmee de uiteenlopende programmatische onderdelen gehoorzamen aan dezelfde regels, met één modulair systeem en alles uitgewerkt in één materiaalsoort, is dit project een keerpunt in de geschiedenis van de Engelse sociale woningbouw.

#### Cel en stad

De tweede fase van sociale woningbouw in Camden betekende een heroverweging van het project, die onder meer een fundamentele herziening van de relatie tussen de individuele eenheid en het geheel inhield. Waar in Fleet Road, en in nog sterkere mate in Alexandra Road, de wooncel een ondergeschikt element was in de compositie als geheel, werd hij nu een radicaal omlijnd, individueel en omsloten territorium. Deze verschuiving is het duidelijkst zichtbaar in twee wijken van Gordon Benson en Alan Forsythe, twee jongere architecten die tijdens het Alexandra Road-project Browns assistenten waren geweest. De totaal verschillende



Maiden Lane, in de schetsen wordt duidelijk dat de architecten onderzoek deden naar een soepele aanhechting van het project in de bestaande bebouwing in St. Paul's Crescent / The sketches reveal that the architects were searching for a supple transition between the scheme and the existing St. Paul's Crescent

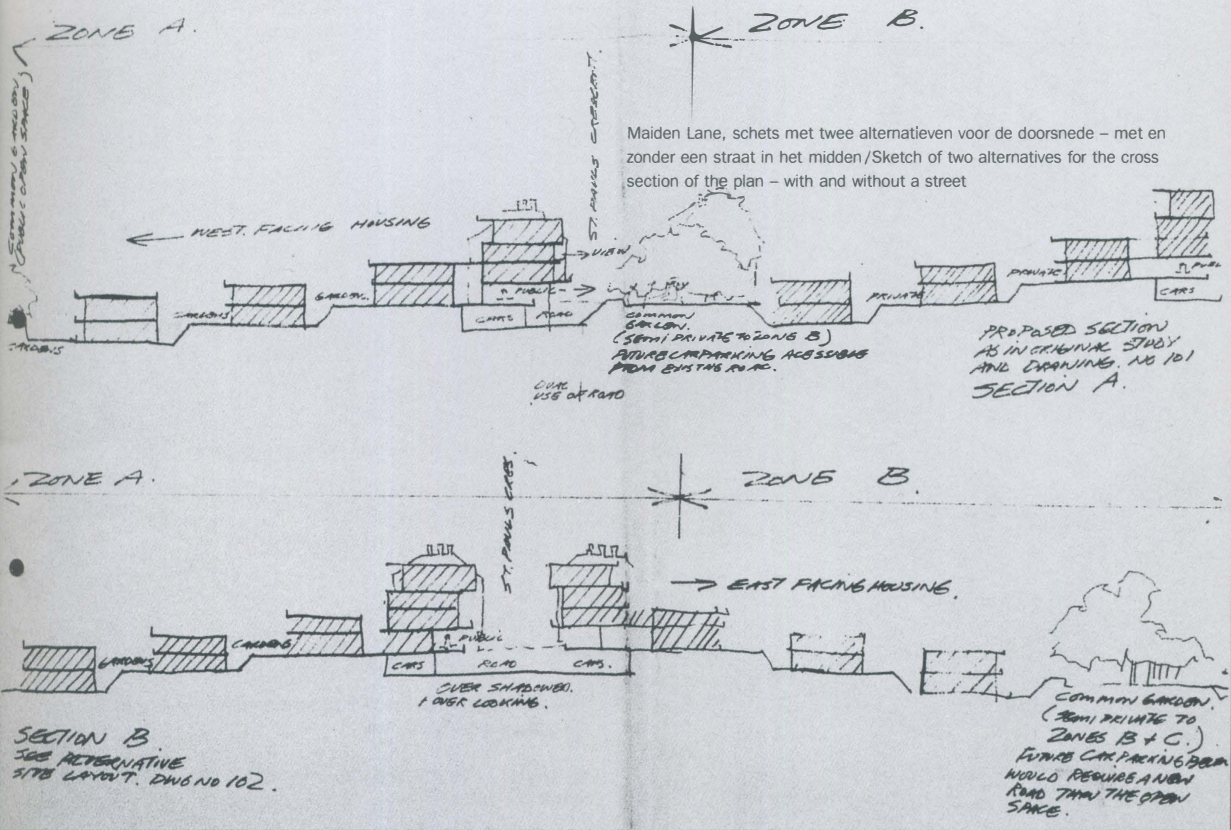


ted by zones tending towards an open plan. Relying on the strictest conceivable demarcation between a secluded private territory and the street, the interior can now open itself to the private outdoor space. Conceived in a direct lineage from the Unité, via Halen and Neave Brown's models, the interior is informed by sectional zoning, with open living quarters above the bedrooms. Arranged in close grids on sloping sites the upper floor realises the ideal of living detached from the immediate surroundings, in contact with a larger (urban) landscape. By no means new as a concept for housing, the ideal of the self-contained unit here is incorporated in a distinctly urban context, and offered as a solution for social housing. The refusal to articulate the interior structure of the houses or to introduce an interface to represent the domestic arrangement renounces visual appropriation. Street and interior are two unrelated territories. The house is barely articulated as a dwelling and has ceased to be legible as a component of a neighbourhood ensemble. It is anonymous and fully absorbed in the fabric.

The implications of this approach for the interior of the house are masterfully illustrated in the generous, lavish design of the Branch Hill units. The infinitely more complex, tighter, enigmatic solution of Maiden Lane provides the case for the urban vision encompassed in this approach, a reconciliation between the unequivocally defined urban dwelling and the city.

opvatting van de relatie tussen woning en wijk, en uiteindelijk tussen de woning en de bredere stedelijke context, is deels te verklaren uit de specifieke aard van de locaties waarop deze projecten werden gerealiseerd. De verschuiving beantwoordt echter ook aan de vijandigheid onder het publiek tegenover grootschalige gebouwen (of beter: tegenover ieder nieuw bouwinitiatief) aan het eind van de jaren zeventig. Deze projecten lijken op het eerste gezicht minder krachtig dan de ondubbelzinnige, repetitieve structuur van Alexandra Road, maar ze zijn zeker niet minder radicaal. Achter de smaakvolle, gladde tuinmuren gaat een opvatting van het stedelijke leven schuil die afscheid neemt van de sociale verwachtingen waar de twintigste-eeuwse volkshuisvesting op berustte.

Maiden Lane is gebouwd op de plaats van een voormalige spoorwegremise, een onaantrekkelijke uithoek omringd door verkeersroutes. Branch Hill daarentegen is een mooi gelegen complex van woningen op het terrein van een Victoriaans landhuis omringd door prachtige bossen. Wat grootte betreft zijn beide projecten al evenmin vergelijkbaar: Branch Hill bestaat uit slechts 42 woningen, terwijl het programma van Maiden Lane plaats biedt aan 503 woningen (225 in de eerste fase), winkels, een wijkcentrum, sportfaciliteiten voor de hele omgeving, werkplaatsen en voorzieningen voor beschermd wonen. Ook de geschiedenis is anders. Branch Hill is een gesettelde woonbuurt,

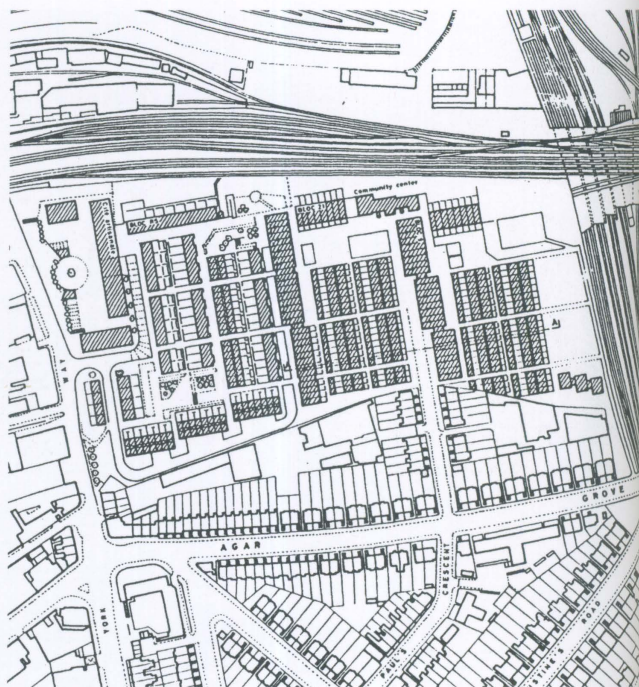
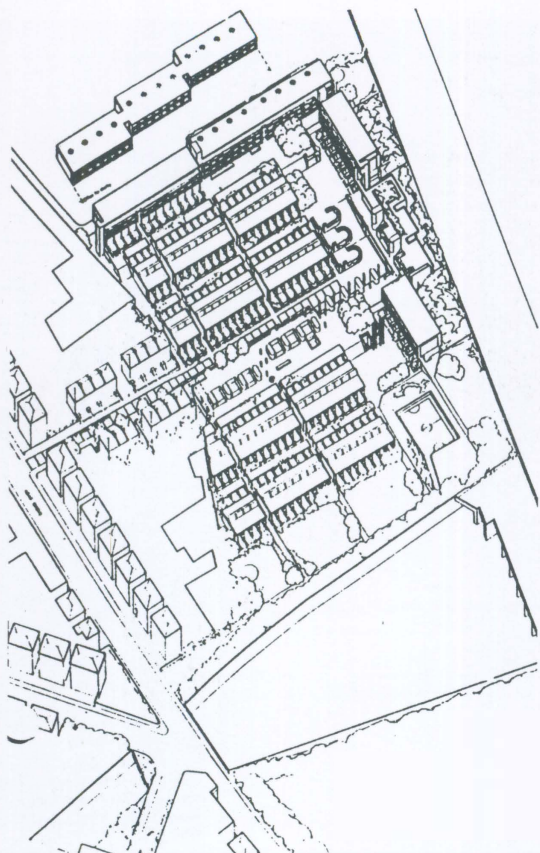




## Maiden Lane

Maiden Lane is situated on the boundary of the boroughs of Camden and Islington. Ironically, for a scheme designed to engage with an existing urban environment, it is the perfectly non-urban sequence through the park which offers the best approach to the estate. Behind the now respectable, at the time quite scruffy Victorian semi-villas and their backyards the visitor will find a slightly undulating meadow with a few trees (and the odd abandoned fridge). Behind the small mounds a row of white concrete houses is the first somewhat reluctant announcement of the Maiden Lane estate. The row of houses is the first of a series, a dense carpet of two-storey squat buildings contained by three-storey high L-shaped apartment blocks. Situated on a gentle slope, each of the lower houses has a small enclosed back garden and a balcony on the top floor, behind which facades of glass set in dark solid timber frames recede into the white shell as if to hide away from the discerning eye of the intruder. Winding ramps around sparkling white concrete shapes lead up to a roof terrace on top of what turns out to be a community centre. After the contained terraces and the walled ramps the sublime view across the Thames Valley comes as a shock. From the grass roof the domestic life of the estate appears infinitely distant. The panorama discloses the full

terwijl Maiden Lane al de problemen (en meer) heeft gekend van een typische Engelse *council estate*. De woningen zijn echter in beide buurten geconcentreerd vanuit hetzelfde ideaalbeeld. De basiseenheid is in beide projecten een geheel omsloten, op zichzelf staande wooncel met een binnenplaats of tuin en een zone-indeling die naar een open plattegrond neigt. Bij de strengst mogelijke afbakening tussen het afgezonderde privé-gebied en de straat kan het interieur zich nu openen naar de persoonlijke buitenruimte. In een directe lijn van de Unité via Halen en Neave Browns modellen is het interieur gebaseerd op een in de doorsnede uitgewerkte zonering, met open woonruimten boven de slaapkamers. De woningen zijn in een fijnmazig raster op een helling geplaatst, zodat de bovenste verdieping beantwoordt aan het ideaal van een leven dat is losgekoppeld van de onmiddellijke omgeving en zich richt op het bredere (stedelijke) landschap. Hoewel zeker niet nieuw als woningbouwconcept, is het ideaal van de op zichzelf staande eenheid hier in een duidelijk stedelijke context opgenomen en aangereikt als bruikbare oplossing voor de sociale woningbouw. De opzet van het interieur wordt aan de buitenkant niet gearticuleerd en al evenmin is er een grensvlak of interface waar de huiselijke orde wordt gerepresenteerd, zodat elke visuele toe-eigening wordt verijdeld. Straat en interieur zijn volkomen gescheiden territoria. Het huis is nauwelijks als woning gearticuleerd en niet



^ Maiden Lane, plattegrond van het gerealiseerde plan /  
plan of the scheme as realised

< Benson and Forsythe, Maiden Lane (stage 1), overzicht /  
axonometric view

and unconstrained experience of the landscape that is London. The panorama terrace is part of this ensemble, as are the two service rooms that shoot up from the building underneath like little turrets. The experience is radically individual, just as exclusive and private as the perception of the enclosed gardens. It is not shared, communal activity that is envisaged here, not the realisation of community, but an encounter with the intangible, soft city of London.

Maiden Lane displays an uninhibited coexistence of distance and immediacy. A large proportion of the units are accessed directly from the close grid of alleys and cross-alleys connecting the various levels of the project. The impenetrability of the individual unit is matched by an equally obsessive permeability of the estate.

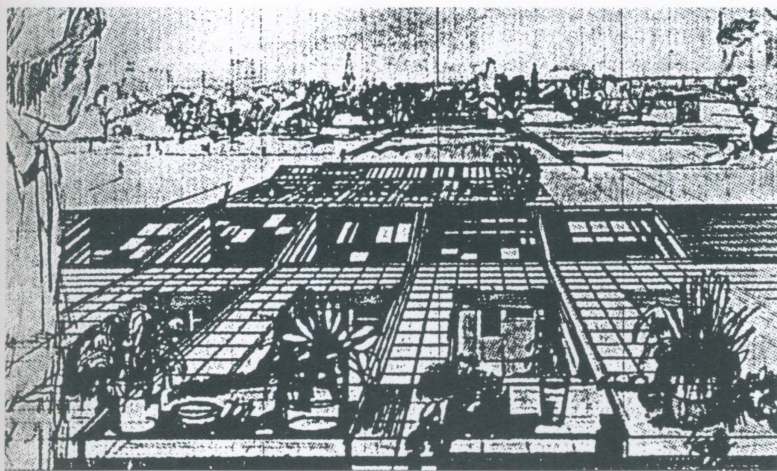
Descending into the maze of the walkways the visitor loses the privileged position of the overview. The alleys giving access to the houses run between the end walls of the gardens of one row and a sequence of walls enclosing the entrance patios of the other. The only signs that this might be a zone of transition between the public access and a series of individual dwellings are small timbered bin stores (which were installed as part of the 1986 improvement scheme). No windows, no letter boxes; only white concrete walls and a large overhanging canopy which shelters the entrance zone. The imponderable world behind the walls can only be imagined: a sheltered playground for

langer leesbaar als onderdeel van een buurtgemeenschap. Het is anoniem en volledig geabsorbeerd in het weefsel.

Een uitstekend voorbeeld van wat de gevolgen van deze benadering zijn voor het interieur van de woningen, is het weldadige, luxueuze ontwerp van de eenheden in Branch Hill. De oneindig complexere, compactere en ondoorgrondelijke oplossing van Maiden Lane is een pleidooi voor de stedelijke visie die in deze benadering besloten ligt: de verzoening tussen de ondubbelzinnig bepaalde stedelijke woning en de stad.

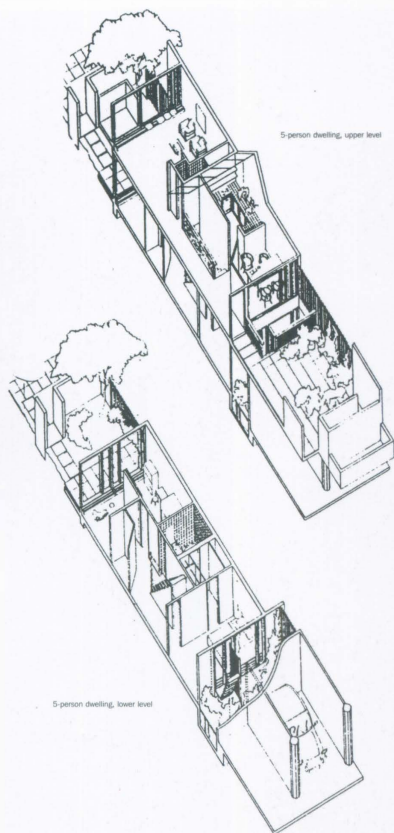
### Maiden Lane

Maiden Lane ligt op de grens tussen de *boroughs* Camden en Islington. Voor een project dat is ontworpen om een dialoog aan te gaan met de bestaande stedelijke omgeving, is het ironisch dat de zeer on-stedelijke route door het park de beste manier is om de wijk te benaderen. Achter de tegenwoordig respectabele maar indertijd eerder sjofole Victoriaanse twee-onder-een-kapvilla's met bijbehorende achtertuintjes komt de bezoeker uit op een licht golvend weiland met een paar bomen (en hier en daar een gedumpte koelkast). Achter wat lage heuveltjes is de eerste, wat aarzelende aankondiging van de wijk Maiden Lane een rij witte betonnen woningen. Het is de eerste in een reeks, een dicht tapijt van huizen van twee verdiepingen, ingeslo-



Maiden Lane, perspectief van het schetsplan/  
perspective of early scheme

Maiden Lane, axonometrie van het type voor 5 personen /  
axonometric view of 5-person dwelling





the numerous children, English roses, an outdoor gym, a place to repair bikes or other equipment? The passer-by is not to know, nor is there an invitation to find out. There are elevations, but no facades; door steps but no doors; occupants of adjacent properties but no neighbours. Street (if that is an appropriate name; 'mews' might be a better one, but then there are no cars) and dwelling are two unrelated spatial entities, one beyond the control from the other. When Adolf Loos demanded that the domestic interior be protected by a neutral mask he celebrated the impeccably cut conventional black gentleman's suit as the example for architecture to follow. In his view the facade was a demarcating line between two spheres, separated but interdependent, part of the same set of assumptions that organised the Viennese bourgeois society.<sup>10</sup> In North London at the beginning of the twenty-first century, opacity is all that remains. The underlying social agreement has to be reformulated.

#### The domestic interior as landscape

Hampstead is normally not en route for aeroplanes flying into London. On the rare occasion that a plane is diverted over the area, it flies over extended parklands, surrounded by loose configurations of houses picturesquely spread out over the hills. Then, suddenly, a bright rectangle appears,

ten door L-vormige flatgebouwen van drie verdiepingen. De bebouwing bevindt zich op een lichte helling. De lagere woningen hebben elk een kleine, omsloten achtertuin en een balkon op de bovenste verdieping. Achter de balkons zinken glazen gevels in donkere, massief houten kozijnen weg in het witte geveloppervlak, alsof ze zich aan de scherpe blik van de indringer willen onttrekken. Hellingbanen wikkelen zich rond fonkelwitte betonnen vormen en leiden naar een dakterras bovenop wat een wijkcentrum blijkt te zijn. Na de ingesloten terrassen en de hellingbanen met zijmuren komt het schitterende uitzicht over het dal van de Theems als een volslagen verrassing. Vanaf het grasdak lijkt het huiselijke leven in de wijk oneindig ver weg. Het panorama openbaart de volle en ongehinderde ervaring van het landschap dat Londen biedt. Het panoramaterras maakt deel uit van het geheel, net als de twee voorzieningsruimten die als torentjes uit het onderliggende gebouw omhoogschieten. De ervaring is wezenlijk individueel, net zo exclusief en privé als de gewaarwording van de omsloten tuinen. Wat men hier voor ogen heeft is niet een gedeelde of gemeenschappelijke activiteit, niet het besef van een gemeenschap, maar een ontmoeting met de ongrijpbare, weke stad Londen.

In Maiden Lane bestaan afstand en nabijheid vrij naast elkaar. Een groot deel van de wooneenheden wordt direct ontsloten vanaf het fijne raster van elkaar kruisende stegen die de verschillende lagen van het project met elkaar



contrasting starkly with the dark green trees and bushes that provide the background for the orthogonal concrete structure that has settled in the middle. The traces of gardening and outdoor living which are just about visible on the roofs reveal a residential use of the enigmatic object. The structure, Branch Hill, is the most unlikely council estate in London, possibly in the whole of Britain.

Approaching Branch Hill on the ground is a different experience. Prominent and visible from the air, the estate is entirely absorbed by its natural surroundings. Visitors (who will undoubtedly feel like intruders) find themselves on a widening garden path behind a home for the elderly bordered by a carport covered by a concrete roof. A row of two-storey houses occupies the other side of the path. It is interrupted by entrances to narrow alleys leading down the hill and faced by walls. On the promenade down the slope along an array of heritage front doors – surrounded by consciously abstract dark wooden frames – the orthogonal pattern of the alleys becomes legible. The low structure consists of two-storey houses which are vaguely recognisable as semi-detached dwellings arranged in layers.

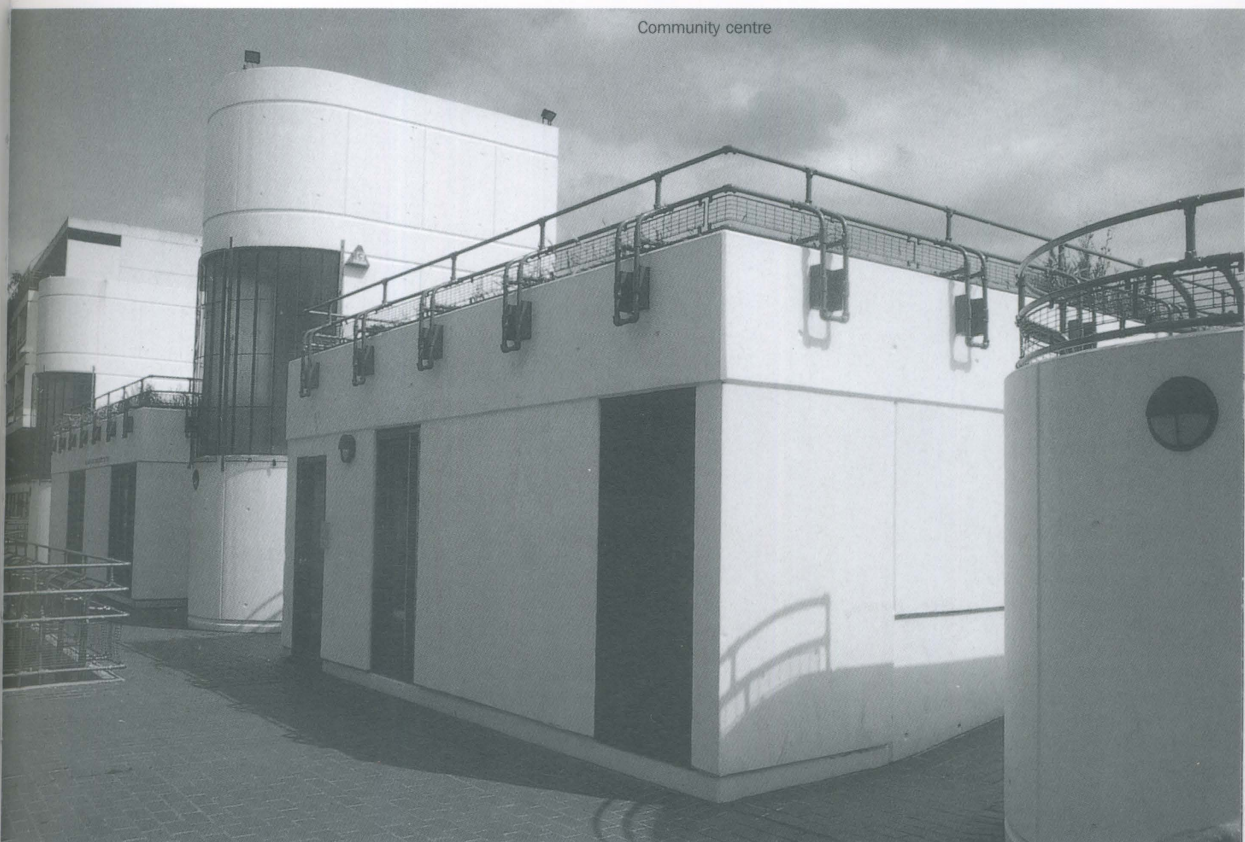
The design and construction of Branch Hill pre-dates that of Maiden Lane by a few years. Also conceived by Gordon

verbinden. Tegenover de ondoordringbaarheid van de individuele eenheid staat een al even obsessieve doorlaatbaarheid van de wijk.

Zodra de bezoeker in de doolhof van looppaden afdaalt, raakt hij de bevoorrechte positie van het overzicht kwijt. De stegen die de woningen ontsluiten zijn aan twee kanten door muren omgeven: aan de ene kant de achtertuinmuren en aan de andere kant de reeks muren die de plaatsjes voor de voordeuren afbakenen. Het enige waaruit kan worden afgeleid dat dit een overgangsgebied is tussen de openbaar toegankelijke ruimte en een reeks individuele woningen, zijn kleine houten hokjes voor de vuilnisbakken, die in 1986 in het kader van het verbeteringsplan zijn toegevoegd. Geen ramen, geen brievenbussen, alleen witte betonnen muren en een grote luifel over het entreegebied. De onpeilbare wereld achter deze muren kan men zich slechts voorstellen: een beschutte speelplaats voor de vele kinderen, Engelse rozenperken, een fitnessruimte in de open lucht, een werkplaats voor motorfietsen of iets heel anders? De voorbijganger zal er niet achterkomen en wordt daar ook niet toe uitgenodigd. Er zijn opstanden maar geen gevels, stoepjes maar geen deuren, mensen die naast elkaar wonen maar geen burens. Straat (als dat wel de juiste benaming is; misschien zou 'inrit' wel beter zijn, maar er zijn geen auto's) en woning zijn twee ruimtelijke entiteiten die niets met elkaar te maken hebben en geen controle over

10. Adolf Loos, *Sämtliche Schriften*,  
ed. Franz Glück, vol. 1, Munich,  
1962, p. 312-315.

Community centre





Benson and Alan Forsythe its extraordinary setting and the specific requirements of the site (a covenant ruled out buildings of more than two layers) allowed the architects here to realise the idea of continuous inhabitable layers, including the roofs which had to be abandoned in the later project.

In its layout Branch Hill appears to be a belated echo of Halen. The organisation of the individual dwelling, however, is much more intricate than the Corbusian plans of the Swiss scheme. Here, the full integration of the outdoor spaces, a walled courtyard at the lower level, and an equally enclosed roof terrace facing the living room, was achieved. The combination of the stepped section of the ensemble with a split level solution for the interior accomplishes a continuous sequence of differentiated but connected spaces. As at Halen before and Maiden Lane afterwards, the individual unit is strictly defined by walls. In this project it develops an internal spatial dynamic unparalleled in the other two schemes. The middle level acts as an intermediary, connecting garden, children's rooms, kitchen, living room, roof terrace and finally the view onto the woodlands, all in one movement.

Whereas the Maiden Lane scheme excelled in the exclusion of the potential intruder in every detail, the horizontally layered, stepped organisation of the house here is legible in the articulation of the horizontal and vertical

elkaar hebben. Toen Adolf Loos eiste dat het huiselijke interieur door een neutraal masker beschermd zou worden, preees hij het onberispelijk gesneden, traditionele zwarte herenkostuum als hét voorbeeld voor de architectuur. Voor hem vormde de gevel een scheidslijn tussen twee domeinen die gescheiden en toch van elkaar afhankelijk zijn en beide deel uitmaakten van dezelfde reeks aannames die het leven van de Weense burgerlijke maatschappij regelden.<sup>10</sup> In Londen rest aan het begin van de 21<sup>e</sup> eeuw enkel ondoorzichtigheid. Het onderliggende sociale contract moet opnieuw worden geformuleerd.

#### Het interieur als landschap

Gewoonlijk voert de route van vliegtuigen naar Londen niet over Hampstead. Bij de zeldzame gelegenheden dat dit wel gebeurt, vliegen ze over een uitgestrekt parklandschap met bomen en her en der over de heuvels verspreide, pittoreske losse groepjes huizen. Plotseling verschijnt een stralende rechthoek aan de horizon die scherp afsteekt tegen de donkergroene bomen en struiken in de achtergrond. Nog juist zichtbaar op de daken verraden de sporen van tuinieren en buitenleven dat dit raadselachtige object bewoond is. Het gebouw, Branch Hill, is de meest onwaarschijnlijke council estate in Londen en misschien wel heel Groot-Brittannië.

Maiden Lane, benadering vanuit westerlijke richting / Western approach



elements: rough concrete surfaces showing the grain of the timber for beams and outdoor walls, smooth concrete for the garden level, rendering for the upper floor. Doors and windows, all in dark stained wood, form part of this syntax. Set flush with the surface of the walls they cease to be perceived as openings in the solid shell. The refusal to articulate windows as apertures culminates in a curious detail on the front elevation; a shallow wooden box set under the roof beam contains a slot of glass panels, providing daylight in the kitchen; during the day the dark glass completely disappears in the frame and with it the window. If Maiden Lane offers a diagrammatic reading of the relation between private and public territories, either demarcated or framed and detached as if to protect the home from all possible disturbances, the scheme at Hampstead is more generous in its definitions. Helped by a looser budget, it appears, the architects found the arriviste liberalism that informs the open-

11. The generosity of Branch Hill met with mixed reactions. In his rancorous 'appraisal' Christopher Knight admires the interior planning, but criticises the 'arrogance' of both the council and the architects in proposing a building this lavish and rigid. 'Conceived as a social time-bomb, it is economic nonsense; it is financially irresponsible, a slap in the eye to its affluent neighbour..., it is either a brave

or bigoted attempt at social mixing, social justice, giving the underprivileged a share in a privileged sanctuary; it will be another place of pilgrimage to all the starry-eyed students and ex-students still hanging on to their illusions.' Christopher Knight, 'Housing at Branch Hill, Hampstead, London; An Appraisal', *Architects' Journal*, 20 June 1979, p. 1269-1273.

Branch Hill vanaf de grond benaderen is een heel andere ervaring. Hoewel het vanuit de lucht prominent zichtbaar is, gaat het project geheel schuil in de natuurlijke omgeving. Bezoekers (die onherroepelijk het gevoel hebben indringers te zijn) lopen over een steeds wijder wordend tuinpad achter een bejaardenhuis langs, met naast het pad een carport met een betonnen dak. Aan de andere kant van het pad staat een rij huizen van twee verdiepingen. Tussen de huizen door lopen smalle steegjes bergafwaarts met aan twee kanten muren. Op de promenade die langs een reeks ouderwetse voordeuren (met bewust abstracte, donkere houten kozijnen) naar beneden loopt, wordt het rechthoekige patroon van de steegjes duidelijk zichtbaar. Het lage gedeelte bestaat uit huizen van twee verdiepingen, die vaag herkenbaar zijn als in lagen gerangschikte, halfvrijstaande woningen.

Branch Hill werd een paar jaar eerder ontworpen en gerealiseerd dan Maiden Lane. Ook dit ontwerp was van

10. Adolf Loos, *Sämtliche Schriften*, ed. Franz Glück, deel 1, München, 1962, pp. 312-315.



Uitzicht over het stadslandschap / Panorama of the urban landscape



ness of the house as domesticated landscape extending onto the roof, into the forest, up to the sky.<sup>11</sup>

## Conclusions

More than two decades have passed since the housing estates which form part of the Camden Project were completed. During these twenty years housing, which had been at the very core of the architectural debate in Britain after the war, virtually disappeared from the agenda. In the 1980s architecture increasingly became a matter of large commercial developments in London's City or the newly discovered Docklands. The other option was a critique of the status quo from the margins of the profession, largely on paper and related to a powerful blossoming of architectural theory. In the 1990s London has been relaunched as a prodigious urban experience with a profusion of delicate, intricately detailed and spectacular interiors for bars, galleries and restaurants. The current development of vast cultural institutions such as the Tate Gallery, the British Museum and the Covent Garden Opera House continues this pattern on an unprecedented scale.

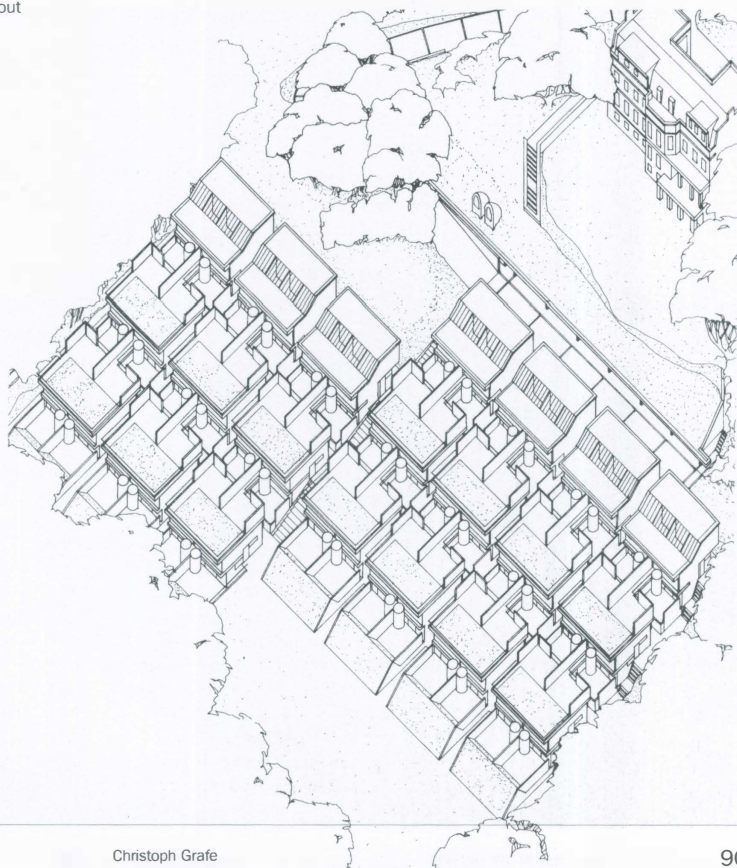
Meanwhile, builders have taken the initiative and produced an average of a million homes a year, both on virgin countryside sites and in the towns. Whoever makes the effort to visit to the outskirts of former Essex villages,

Gordon Benson en Alan Forsythe. De uitzonderlijke omgeving en de specifieke eisen van de locatie (het was contractueel niet toegestaan gebouwen met meer dan twee bouwlagen te bouwen) gaven de architecten de kans hier het idee van doorlopende bewoonbare woonlagen en daken te realiseren dat ze in Maiden Lane moesten laten varen.

Wat opzet betreft lijkt Branch Hill op een late echo van Halen. De indeling van de individuele woning is echter gecompliceerder dan de Corbusiaanse indelingen van het Zwitserse project. Hier is men erin geslaagd de buitenruimten (een ommuurde binnenplaats in het lagere gedeelte en een al net zo omsloten dakterras grenzend aan de woonkamer) volledig te integreren. De combinatie van de getrapte doorsnede van het complex en een split-level-oplossing voor het interieur creëert een onafgebroken opeenvolging van gedifferentieerde, maar onderling verbonden ruimten. Net als eerder in Halen en later in Maiden Lane is de individuele wooneenheid met behulp van muren streng gedefinieerd. In dit project ontwikkelt zich hierdoor een interne ruimtelijke dynamiek die in de andere twee projecten niet wordt geëvenaard. Het middelste niveau heeft een bemiddelende functie tussen tuin, kinderkamers, keuken, woonkamer, dakterras en ten slotte het uitzicht op het bos. En dat alles in één beweging.

Terwijl het Maiden Lane-project tot in detail uitblonk in het buitensluiten van de potentiële binnendringer, is de hori-

Branch Hill, overzicht / layout



the extensive plains created on the former docks of Brompton and Wapping or the extended suburbia of any British conurbation will not fail to recognise variations on an endless generic theme; yellow and brown brick, minute windows, mock slate or tiled roofs worked into two-storey houses, occasionally apartment blocks, devouring ever larger parts of countryside and cities.

The 'cottageisation' of Britain is a drastically undramatic finale to the *Heldendrama* of British post-war housing. Architects are obsolete actors in this drama. Their abstention, however, is only partly the result of choice. The disintegration of many a celebrated, 'revolutionary' project may have convinced some that housing (and certainly social housing) was simply too arduous a task. These were the years when not only the prime minister disputed the very existence of 'society', and housing, the 'most social' of all architectural tasks, was hit hardest by the swing in the cultural climate.

The debate emerging in the 1990s on housing in existing urban areas clearly shows the need for models and typologies which meet the life styles of the independent, selective and discerning city dwellers whose life patterns are not provided for (and it is probably fictitious to believe that they ever were) by the various models of community or neighbourhood that have informed twentieth-century urbanism. The commitment to realise a large proportion of

zontaal gelaagde, getrapte organisatie van de woning hier wel afleesbaar aan de articulatie van de horizontale en verticale elementen: ruw-betonnen vlakken waarop de houtnerf van de bekisting nog te zien is voor balken en buitenmuren, glad beton voor de tuinverdieping en bepleistering voor de bovenste verdieping. De ramen en deuren, die allemaal donker zijn gebeitst, maken deel uit van dit systeem.

Ze zijn vlak in de muren gemonteerd, zodat ze niet langer als openingen in de massieve schil worden gezien. De weigering ramen als openingen te articuleren culmineert in een merkwaardig detail op de voorgevel. In een ondiepe, houten doosconstructie onder de dakbalk bevindt zich een strook glazen panelen die de keuken van daglicht voorzien. Overdag zinkt het donkere glas, en daarmee het raam, volledig weg in het kozijn. Maiden Lane geeft een schematische lezing van de relatie tussen private en openbare territoria, die afgebakend of duidelijk geformuleerd en afgescheiden zijn, alsof de woning tegen alle mogelijke verstoringen moet worden beschermd. Het project in Hampstead is vrijer in zijn definities. Geholpen door een ruimer budget hebben de architecten blijkbaar de vrijheid gevonden die de openheid van de woning meedeelt als een gedomesticeerd landschap dat zich uitstrekt tot op het dak, in het bos, tot in de lucht.<sup>11</sup>

## Conclusie

Het is meer dan twintig jaar geleden dat de woonwijken in Camden zijn voltooid. In die twintig jaar was de woningbouw, die in het architectuurdebat na de oorlog een centrale rol speelde, in Groot-Brittannië vrijwel van de agenda verdwenen. In de jaren tachtig werd architectuur steeds meer een kwestie van grote commerciële ontwikkelingsplannen in de Londense City of de herontdekte Docklands. De andere optie was het leveren van kritiek op de status-quo vanuit de marge van de professie. Dit gebeurde voornamelijk op papier en ging hand in hand met een krachtige opbloei van de architectuurtheorie. In de jaren negentig is Londen met een overdaad aan verfijnde, ingewikkelde en spectaculaire interieurs voor bars, galerieën en restaurants in een nieuw jasje gestoken en als een prestigieuze stedelijke beleving

11. De weldaad van Branch Hill lokte gemengde reacties uit. Christopher Knight toont in zijn rancuneuze 'evaluatie' bewondering voor de indeling van het interieur, maar heeft kritiek op de 'arrogantie' van zowel de gemeente als de architecten dat zij zo'n overdadig en onbuigzaam gebouw hebben voorgesteld. 'Het is ontworpen als een sociale tijdbom en economische onzin; het is financieel onverantwoord, een slag in het gezicht van zijn rijke bureaus [...] het is ofwel een moedige ofwel

een dweepzieke poging tot sociale integratie en sociale gerechtigheid, een poging de achtergestelden een stukje van het heiligdom van de bevoorrechten te geven. Het zal het zoveelste pelgrimsoord worden voor idealistische studenten en ex-studenten die aan hun illusies zijn blijven hangen.' Christopher Knight, 'Housing at Branch Hill, Hampstead, London. An Appraisal', *Architects' Journal*, 20 juni 1979, pp. 1269-1273.





new housing on constrained urban sites requires forms of housing which reconcile the demand for differentiation and privacy with increasing densities. An ever tighter arrangement of cottages and row houses in whatever style can only result in mean, jam-packed villages with oversized houses on infinitesimal plots; 'bourgeois slums' as Lewis Mumford might have called them.

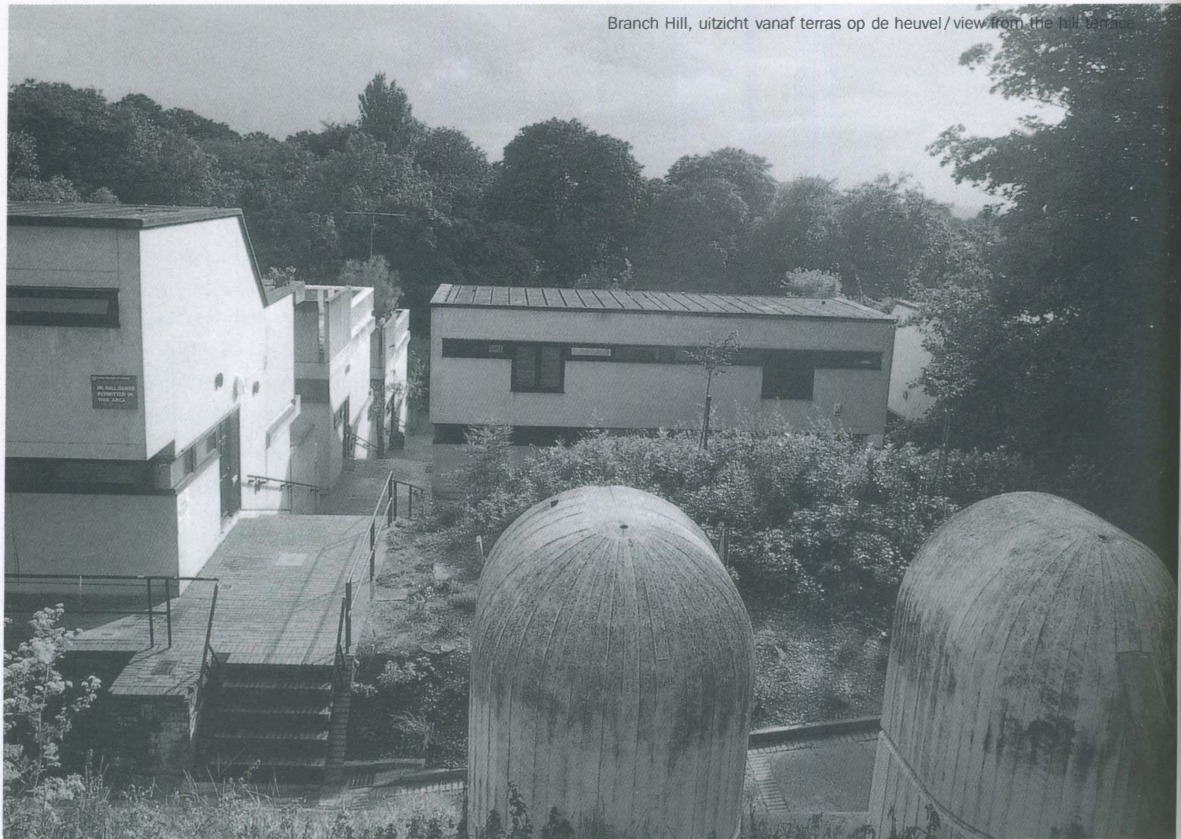
The Camden Project does not offer a clear-cut, reproducible solution to this predicament. The extraordinary concentration of power and initiative in one organisation is unthinkable in the market-dominated world of today (and if it were to emerge again, large international corporations would be more obvious candidates than a local authority). The uncontested status of a generally accepted architectural language is superseded by the desire of architects and the demand of their customers to recognise individual signatures of authorship. The value, indeed the staggering topicality, of the Camden Project lies in its bold acceptance of the straightforward seriality of mass housing and its insistence on an uncompromising definition of the individual (or 'family') territory within a composition that opens itself up to the urban landscape. The absence of the representation of the domestic creates an anonymous and neutral shell which is open for extremity and difference. (It could be argued that the current use does not support this, and is the result of allocation policies rather

gepositioneerd. Met de huidige ontwikkeling van grote culturele instellingen als de Tate Gallery, het British Museum en het Covent Garden Opera House wordt dit patroon op nog ongekende schaal voortgezet.

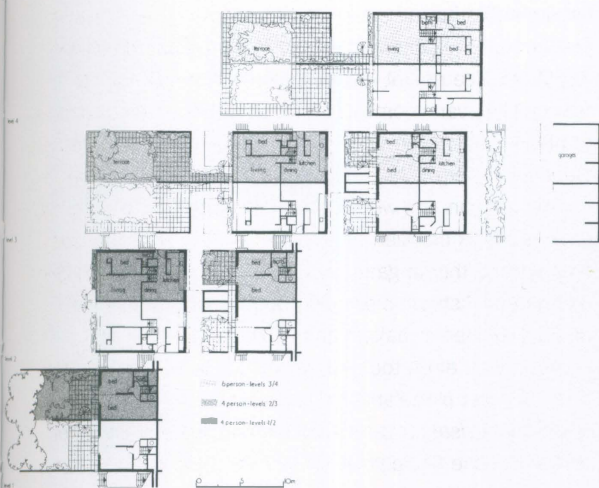
Ondertussen hebben bouwbedrijven het initiatief overgenomen. Ze bouwen gemiddeld een miljoen woningen per jaar, zowel op nieuwe plattelandlocaties als in de steden. Wie de moeite neemt een bezoekje te brengen aan de buitenwijken van voormalige dorpjes in Essex, de uitgestrekte nieuw aangelegde vlakten in de voormalige havengebieden van Bermondsey en Wapping of de uitgespreide voorsteden van een willekeurige Britse agglomeratie, zal het onherroepelijk opvallen dat het hier om eindeloze variaties op hetzelfde thema gaat: woningen met twee lagen in gele en bruine baksteen, piepkleine raampjes en daken met namaaklesteen of dakpannen verwerkt in de bovenverdieping en af en toe een flatblok slokken steeds grotere delen van het platteland en de steden op.

De *cottageisation* van Groot-Brittannië is een bijzonder ondramatische finale voor het heldendrama dat de naoorlogse Britse woningbouw was. In dit drama zijn de architecten als acteurs overbodig geworden. Ze onthouden zich echter maar gedeeltelijk uit vrije keus. Doordat menig gevierd 'revolutionair' project in duigen is gevallen, lijken sommige architecten ervan overtuigd geraakt dat woningbouw (in ieder geval sociale woningbouw) domweg een te

Branch Hill, uitzicht vanaf terras op de heuvel / view from the hill terrace







moeilijke opgave is. Het was in deze periode dat de Engelse premier (en zij niet alleen) het bestaan van een 'samenleving' als zodanig in twijfel trok en een ommekeer in het culturele klimaat plaatsvond die de woningbouw, de 'meest sociale' taak van de architectuur, het hardst heeft getroffen.

Het sinds de jaren negentig opkomende debat over woningbouw in bestaande stedelijke gebieden toont duidelijk aan dat er behoefte is aan modellen en typologieën die tegemoet kunnen komen aan de uiteenlopende levensstijlen van de onafhankelijke, selectieve en kritische stadsbewoners. De verschillende gemeenschaps- en buurtmodellen die aan de twintigste-eeuwse stedenbouw ten grondslag lagen, komen niet overeen met hun levenspatroon (en het is sterk de vraag of dat ooit het geval is geweest). De verplichting een groot deel van de nieuwe woningen op sterk beperkende stedelijke locaties te realiseren, vereist woonvormen waarin de vraag naar differentiatie en privacy wordt verzoend met een toenemende dichtheid. De sterk verdichte ontwikkeling van cottages en rijtjeshuizen leidt ongeacht de gebruikte bouwstijl enkel tot middelmatige, volgepropte dorpen met bovenmaatse woningen op minuscule kaveltjes. 'Krottenwijken voor de bourgeoisie' zou Lewis Mumford ze genoemd hebben.

Het Camden-project biedt geen eenduidige, simpel te reproduceren oplossing voor dit probleem. De buitengewone concentratie van macht en initiatief in één organisatie is in





than stemming from the architectural form.) The study of the evolution of the project from its early beginnings via its most rigorous, tenacious climax in Alexandra Road to the contextual assuredness and privacy of its late production reveals an effort to facilitate a form of urbane dwelling. As a sophisticated and vigorous attempt to realise anonymity and differentiation, solitary confinement and a participation in the experience of London, rural enclosure and metropolitan openness, the Camden Project has not drawn to a conclusion, it remains a potent point of departure.

Translation: Bookmakers

de door de markt gedomineerde huidige tijd ondenkbaar (en als het al mogelijk was, dan zouden grote internationale bedrijven er nog eerder toe in staat zijn dan lokale overheden). De onbetwiste status van een algemeen geaccepteerde vormentaal in de architectuur is verdrongen door het verlangen onder zowel de architecten als hun opdrachtgevers de individuele signatuur van de maker herkenbaar te maken. De waarde van het Camden-project, sterker, de reden dat het nog zo onthutsend actueel is, ligt in het feit dat de architecten durfden te aanvaarden dat massawoningbouw uit simpele reeksen bestaat en vasthielden aan een compromisloze definitie van het individuele (of 'gezins-') territorium binnen een compositie die zich openstelt voor het stedelijke landschap. De afwezigheid van iedere representatie van de huiselijke sfeer creëert een anonieme en neutrale schil die voor allerlei uitersten en verschillen openstaat. (Men zou kunnen zeggen dat dit in het huidige gebruik niet tot uitdrukking komt en dat dit eerder het gevolg is van het toewijzingsbeleid dan van de architectonische vorm.) De bestudering van de evolutie van het Camden-project van het vroege begin via Alexandra Road, de strenge en standvastige climax, tot aan de contextuele zelfverzekerdheid en privacy van de late realisaties, belicht een poging een bepaalde vorm van stedelijk wonen te bevorderen. Als geraffineerde en krachtige poging om te komen tot een combinatie van anonimiteit en differentiatie, eenzame opsluiting en participatie in de beleving van Londen, landelijke geslotenheid en grootstedelijke openheid, is het Camden-project nog niet ten einde. Het blijft een krachtig uitgangspunt.

Branch Hill,  
dwarsdoorsnede: de continuïteit met de woonruimten op de eerste verdieping wordt zichtbaar/  
cross-section showing the continuity of the roof gardens with the living quarters on the first floor

