

Afgeschermd woondomeinen in Nederland

AFGESCHERMDE WOONDOEINEN IN NEDERLAND

David Hamers
Kersten Nabielek
Sandra Schluchter
Manon van Middelkoop

NAi Uitgevers, Rotterdam
Ruimtelijk Planbureau, Den Haag
2007

INHOUD

BEVINDINGEN

Afgeschermdde woondomeinen in Nederland 9

Inleiding 10

Aard en mate van afscherming van woondomeinen in Nederland 12

Achterliggende maatschappelijke ontwikkelingen in Nederland 15

Conclusies 21

VERDIEPING

Afgeschermdde woondomeinen 27

Beladen debat 27

Nederlandse voorbeelden van afgeschermdde woondomeinen 30

Definitie, afbakening en typologie 36

Verheldering van enkele begrippen 40

Afgeschermdde woondomeinen in het buitenland 45

Uiteenlopende achtergronden en uitdrukkingsvormen 45

Peking 47

Warschau 48

Toulouse 50

Conclusie 54

Afgeschermdde woondomeinen in Nederland 57

De spreiding van afgeschermdde woondomeinen binnen een gemeente 57

Methodiek 58

Analyse van de voorbeeldgebieden 62

Afgeschermdde woonblokken: Paleiskwartier, 's-Hertogenbosch 63

Afgeschermdde woonstraten en woonpleinen: Vondelparc, Utrecht 68

Afgeschermdde recreatieve woonparken: Flevo Golf Resort, Lelystad 74

Nieuwe hofjes: De Grote Hof,

Pijnacker-Nootdorp 79

Nieuwe kastelen: Haverleij, 's-Hertogenbosch 84

Nieuwe landgoederen: De Hoven, Dordrecht 90

Kenmerken van afgeschermdde woondomeinen in Nederland 96

Aanknopingspunten voor gemeenten 101

Achterliggende maatschappelijke ontwikkelingen in Nederland 105

Onzekerheid en behoefte aan geborgenheid

Polarisatie 105

(On)tevredenheid met de woonomgeving 113

(On)veiligheid en angst 119

Decentralisering en liberalisering in het ruimtelijk beleid en differentiatie naar identiteit en leefstijl 124

Conclusie 130

Literatuur 133

Over de auteurs 134

Colofon 140

Bevindingen

- In kringen van beleidsmakers en vakdeskundigen heerst de vrees dat in Nederland *gated communities*, naar Amerikaans voorbeeld, in opkomst zijn. Die vrees is ongegrond. Geheel afgesloten woondomeinen zijn in Nederland slechts bij hoge uitzondering te vinden.
- Wel neemt de populariteit van wooncomplexen met een besloten karakter steeds meer toe. Nederland kent verscheidene soorten van dergelijke woondomeinen, zowel in de binnensteden en aan de stadsranden als in het landelijk gebied.
- De Nederlandse woondomeinen wijken in vorm echter af van die in het buitenland. Hier is niet zozeer sprake van ‘beveiliging door afsluiting’, als wel van ‘beslotenheid door begrenzing’. Typisch voor de Nederlandse vorm is de keuze voor zogeheten zachte randen (die bestaan uit water, groen en niveauverschillen) en een defensieve architectuur, waardoor hekken en afgesloten poorten veelal overbodig worden. Daarnaast zijn afgeschermd woondomeinen in Nederland doorgaans kleinschaliger dan in het buitenland en herbergen ze naast het wonen weinig andere functies.
- Niet alleen wijken afgeschermd woondomeinen in Nederland in ruimtelijk opzicht af van die in het buitenland, ook verschillen de maatschappelijke ontwikkelingen die hun populariteit verklaren. In veel buitenlandse voorbeelden is angst voor onveiligheid een belangrijk motief om ‘anderen’ uit het eigen woondomein te weren. In Nederland is dat niet het geval. Naast status is hier vooral de behoefte aan overzichtelijkheid, voorspelbaarheid en geborgenheid een belangrijk motief om te kiezen voor een afgeschermd woondomein.
- Domeinen die worden gekenmerkt door een duidelijke begrenzing en een (zelf gekozen) collectiviteit, voorzien in een behoefte. Mensen wensen een woonomgeving met een herkenbaar karakter, waarin ze een zekere mate van controle kunnen uitoefenen op hun directe woonomgeving. Binnenhoven, woonpleinen, wooneilanden en de zogeheten nieuwe kastelen voldoen hieraan.
- Marktpartijen hebben de laatste jaren voortvarend ingespeeld op deze woonwensen, en een aanbod gecreëerd van afgeschermd woondomeinen.
- Gemeenten staan afscherming toe als middel om hogere en middeninkomens te behouden voor de (binnen)stad. In het landelijk gebied kunnen gemeenten door combinaties van afscherming en openstelling (bijvoorbeeld op de nieuwe landgoederen) inspelen op de behoeften van vermogende burgers, en tegelijkertijd het publiek toegang geven tot een hoogwaardige groene ruimte.

- Afwegingen met betrekking tot het publieke belang en belangen van bewonerscollectieven kunnen worden gemaakt op gemeentelijk niveau. Een voortgaande groei van afgeschermd woondomeinen, zowel in aantal als in omvang, kan op den duur afbreuk doen aan de omvang en kwaliteit van de openbare ruimte, met name in nieuwbouwgebieden. Gemeenten zouden meer dan nu het geval is, plannen moeten beoordelen op een schaalniveau dat hoger is dan dat van het afzonderlijke project.
- Besloten domeinen bieden woonomgevingen met een herkenbare identiteit, wat in de stedenbouw de laatste jaren niet vanzelfsprekend is. Met name in relatie tot privaat eigendom en beheer van gemeenschappelijke buitenruimten kunnen dergelijke domeinen een positieve impuls geven aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij zouden het doel en het ontwerp van afscherming moeten worden afgestemd op de ligging en de stedenbouwkundige opzet van het woondomein.

Inleiding

In Nederland is veel discussie over afgeschermd woondomeinen. Aan de ene kant zou de ontwikkeling van besloten domeinen passen in de tijdgeest. Ze zouden een uitdrukking zijn van angstgevoelens in onzekere tijden, een reactie op toenemende inkomensverschillen, een uiting van de differentiatie van leefstijlen of ze zouden voorzien in een behoefte aan woondomeinen met een duidelijk herkenbaar, eigen karakter. Daarbij zijn 'geborgheid', 'beslotenheid', 'herkenbaarheid' en 'de menselijke schaal' terugkerende begrippen, die de woonwens van de burger zouden uitdrukken – niet alleen in de visie van projectontwikkelaars die bouwen voor het hogere marktsegment, maar ook volgens partijen die projecten ontwikkelen voor de middeninkomens en zelfs in het beleid van een toenemend aantal woningcorporaties.

Aan de andere kant zou de afscherming van woondomeinen niet thuis horen in Nederland. De afscherming van woondomeinen en het ontstaan van monoculturele enclaves past niet in de Nederlandse traditie op het terrein van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting, die decennialang erop uit was om verschillende sociale klassen en inkomens te laten samenleven. Deze beleidstraditie contrasteert dus sterk met de visie van de huidige marktpartijen en zelfs met het overheidsbeleid zelf, dat menging van bevolkingsgroepen niet langer vanzelfsprekend als uitgangspunt heeft.

Opvallend in dat debat is het gemak waarmee de Nederlandse afgeschermd woondomeinen worden vergeleken met de beruchte *gated communities*: de met hekken en poorten afgesloten wijken die in vele landen (zoals de Verenigde Staten, Zuid-Afrika en Brazilië) een wijdverbreid en snel groeiend verschijnsel zijn, en waarop internationaal harde kritiek wordt geuit. Een vergelijking die eerder regel is dan uitzondering, niet alleen in de media maar evenzeer in het vak- en beleidsdebat. Typerend is de gedachte dat afgesloten woonwijken ook in ons land in opmars zijn, of dat *gated communities* niet meer

lang op zich zullen laten wachten (zie bijvoorbeeld Algra 2005; Van Dam e.a. 2005; Donkers 2005: 26; Federatie Welstand 2007; Hellinga 2005; Hokken 2004; Kramer 2006: 4; Reinders 2005: 40; Zuithof 2005). Het is een vergelijking waarbij al te gemakkelijk heen wordt gestapt over tal van verschillen in opzet, inrichting en ontwerp van besloten woondomeinen.

Daarnaast is opvallend dat veel van de maatschappelijke ontwikkelingen die internationaal worden beschouwd als verklaringen voor de populariteit van afgeschermd woondomeinen, eenvoudigweg in het Nederlandse debat worden overgenomen. Sommige van deze ontwikkelingen kennen we zeker ook in ons land, zoals een toenemende onzekerheid bij burgers op verscheidene maatschappelijke terreinen, maar vanzelfsprekend is dat allerminst; van een toenemende angst voor criminaliteit is in Nederland bijvoorbeeld geen sprake. Ook de consequenties van ontwikkelingen kunnen verschillen. Nederland wijkt dus niet alleen in ruimtelijk opzicht af van veel buitenland, maar ook op verscheidene maatschappelijke terreinen. Denk aan onze hoogontwikkelde verzorgingsstaat met relatief kleine verschillen tussen arm en rijk en de van oudsher grote rol van de overheid in de ruimtelijke planning en de volkshuisvesting. Het is daarom zaak de specifieke Nederlandse situatie op haar eigen merites te beoordelen.

Het debat over afgeschermd woondomeinen in Nederland is dus meer dan eens normatief van aard. Dat is niet verbazingwekkend; het gaat immers om beladen kwesties als vrijheid, gelijkheid en solidariteit. Die normativiteit hoeft ook geen probleem te zijn. Voorwaarde is dan wel dat de discussie wordt gevoerd op basis van inzicht in de actuele situatie in Nederland. Ons inziens laat het debat vooral op dit punt te wensen over.

Met deze studie willen we daarom inzicht verschaffen in de feitelijke situatie in Nederland en op basis daarvan bezien of de actuele ontwikkelingen in Nederland aanleiding geven voor aanpassingen in het ruimtelijk en volkshuisvestingsbeleid. Twee onderzoeksvragen staan dan ook centraal in deze studie:

- Welke soorten afgeschermd woondomeinen kennen we in Nederland, en wat zijn hun specifieke kenmerken?
- Welke maatschappelijke ontwikkelingen werken in Nederland de ontwikkeling van afgeschermd woondomeinen in de hand of belemmeren deze juist?

Daarbij verstaan we in deze studie onder afgeschermd woondomeinen die woondomeinen waarvan *fysieke afscherming* van de ruimte een typerende eigenschap is, waardoor een *besloten buitenruimte* ontstaat waarin sprake is van een *collectief domein* en/of waarin zich *collectieve voorzieningen* bevinden (zie voor een verdere afbakening het hoofdstuk 'Afgeschermd woondomeinen' in de Verdieping).

Aard en mate van afscherming van woondomeinen in Nederland

Wooncomplexen met een besloten karakter zijn de afgelopen jaren steeds populairder geworden. Deze woondomeinen wijken in vorm af van de besloten woondomeinen in het buitenland.

Hoewel er op sommige punten overeenkomsten zijn, is het contrast veel opvallender. Hier is niet zozeer sprake van afsluiting van een gebied om het te beveiligen, maar van begrenzing van een gebied om er beslotenheid te creëren. Typerend voor de Nederlandse vorm is de keuze voor zogeheten zachte randen (die bestaan uit water, groen en niveauverschillen) en een defensieve architectuur, waardoor hekken en afgesloten poorten veelal overbodig worden. Daarnaast zijn afgeschermdde woondomeinen in Nederland doorgaans kleinschaliger dan in het buitenland en herbergen ze naast het wonen weinig andere functies.

Hieronder gaan we kort in op de kenmerken die de Nederlandse afgeschermdde woondomeinen typeren. Een uitgebreidere beschrijving staat in het hoofdstuk 'Afgeschermdde woondomeinen in Nederland'.

Kleinschaligheid

In vergelijking met andere landen valt op dat besloten woondomeinen in Nederland gemiddeld kleinschaliger zijn. In bijvoorbeeld Peking (China) liggen grote hekwerkwijken, als een stelsel van afgezonderde eilanden, tot ver buiten de stad. Daarnaast herbergen de afgeschermdde woondomeinen in Nederland ten opzichte van het buitenland naast wonen weinig andere functies. Doordat deze voorzieningen buiten het besloten woondomein liggen, is het risico kleiner dat de levendigheid van de openbare ruimte wordt aangetast.

Zachte randen en defensieve architectuur

Afgeschermdde woondomeinen hebben in Nederland vaker dan in het buitenland 'zachte randen', bijvoorbeeld in de vorm van een park, een golfterrein, waterpartijen of niveauverschillen. In veel gevallen zijn hekken daardoor overbodig. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld Warschau (Polen), waar muren, hekken en bewaakte poorten in nieuwbouwprojecten momenteel bijna standaard zijn.

Ook de defensieve architectuur en de gesloten bebouwingstypen, zoals die van de nieuwe kastelen en de nieuwe hofjes, die in de Nederlandse afgeschermdde woondomeinen opvallend populair zijn, dragen ertoe bij dat hekken overbodig zijn. Deze bebouwingstypen zijn op zich niet nieuw en een aantal recente typen, zoals het nieuwe kasteel en het nieuwe landgoed, grijpen expliciet terug naar historische inspiratiebronnen. Nieuw is in de meeste gevallen wel de ruimtelijke context, zoals nieuwe hofjes in een suburbane omgeving. Van recente datum is daarnaast de toename van het aantal hoogbouwcomplexen, veelal in de stadscentra, waarin inpandig uiteenlopende voorzieningen zijn opgenomen. In het buitengebied zijn nieuwe woonwijken te vinden die met hun ruimtelijke opzet, recreatieve karakter en beperkte

toegankelijkheid duidelijk aan vakantieparken refereren. Hier zorgen groenvoorzieningen veelal voor een buffer tussen het woondomein en zijn omgeving.

Herkenbare identiteit

Kenmerkend voor de meeste Nederlandse besloten woondomeinen is de samenhang in het stedenbouwkundig ontwerp en de architectuur, waardoor een herkenbare identiteit tot stand komt. Door het ontwerp ontstaan overzichtelijke, controleerbare woondomeinen met een besloten karakter, waarvoor afgesloten poorten en hekken niet nodig zijn. Er is niet zozeer sprake van 'beveiliging door afsluiting' als wel van 'beslotenheid door begrenzing'. In veel gevallen zijn besloten gemeenschappelijke buitenruimten privaat (collectief) eigendom en worden deze door de bewoners zelf gezamenlijk beheerd. Door de hogere marges van deze projecten kan er meer geld worden geïnvesteerd in het ontwerp en de inrichting. Doordat bovendien kan worden afgeweken van gemeentelijke richtlijnen, bijvoorbeeld voor de straatverlichting, ligt een kwalitatief hoogstaande inrichting van het woondomein binnen handbereik.

Dergelijke domeinen kunnen aantrekkelijk zijn voor hogere-inkomensgroepen, ook in een stedelijke omgeving waar deze groepen zich niet vanzelfsprekend vestigen. Ook kan de hogere inrichtingskwaliteit een positieve impuls geven aan de omgeving, bijvoorbeeld als sprake is van geïntegreerde parkeeroplossingen en hoogwaardige groenvoorzieningen.

Stedelijk én landelijk

Afgeschermdde woondomeinen komen in Nederland niet alleen in en rond de grote steden voor, maar eveneens in en rond kleinere steden en in de buurt van landelijke kernen. Daarbij zien we verschillen in de wijzen van afscherming. Zo zijn in de grootstedelijke gebieden de grenzen doorgaans harder dan in de gebieden met een landelijke uitstraling. En in de eerste zijn begrenzing en beperking van de toegang belangrijker, terwijl in de tweede vaker afzondering door middel van afstand en landschappelijke en recreatieve buffers voorkomt. Dit hangt niet alleen samen met het verschil in beschikbare ruimte, maar ook met de te verwachten overlast. Met name de leefbaarheid van binnenstedelijke woondomeinen is gebaat bij een relatief scherpe markering van de grenzen tussen het collectieve en het openbare domein.

Afscherming én openstelling

Afscherming (op het lagere schaalniveau) sluit openstelling (op het hogere) niet uit. Openstelling van een gebied kan financieel aantrekkelijk of zelfs noodzakelijk zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de 'nieuwe landgoederen'; de bewoners kunnen fiscaal voordeel krijgen in het kader van de Natuur-schoonwet. Ook de gemeente kan openstelling eisen, bijvoorbeeld om in het buitengebied niet alleen vermogende burgers een exclusief woondomein aan te kunnen bieden, maar ook om voor het publiek extra recreatiemogelijkheden te realiseren.

Besloten woondomeinen in Nederland: zes typen

In Nederland zijn heel diverse besloten woondomeinen te vinden, die verschillen in zowel de schaal en bebouwingsvorm als de aard en mate van afscherming. We onderscheiden in deze studie zes typen (zie voor een nadere toelichting op de typologie 'Afgeschermd woondomeinen' in de Verdieping; zie voor een indruk van de spreiding van de typen over het stedelijk gebied in twee gemeenten de figuren 11 en 12 in het hoofd-stuk 'Afgeschermd woondomeinen in Nederland' in de Verdieping):

1. *Afgeschermd woonblokken*. Een voorbeeld van dit type is het Paleiskwartier, aan de 'overzijde' van het spoor nabij het centrum van 's-Hertogenbosch. Het wordt gekenmerkt door gesloten woonblokken die rond een centraal waterbassin zijn aangelegd. In een flink aantal van deze blokken beperken afgesloten poorten de toegang tot de collectieve binnenplaatsen. De openbare ruimte heeft door deze duidelijk gesloten blokken, de verschillende soorten hekwerk, de toepassing van niveauverschillen en de stenige straatprofielen een defensieve uitstraling die weinig uitnodigt tot verblijf in het gebied. Dit staat op gespannen voet met de ambitie van de ontwikkelende partijen om in dit stadsdeel stedelijkheid te creëren.
2. *Afgeschermd woonstraten en woonpleinen*. Het Vondelparc in Utrecht is hiervan een voorbeeld. Dit project laat zien hoe met een kwalitatief hoogwaardige collectieve buitenruimte een hogere-inkomensgroep kan worden aangetrokken in een stedelijk gebied met overwegend lagere inkomens en een lagere ruimtelijke kwaliteit. Tegelijkertijd laat dit voorbeeld zien dat op een binnenstedelijke locatie door onduidelijke grenzen tussen het openbare en het collectieve gebied snel conflicten met de omgeving kunnen ontstaan.
3. *Afgeschermd recreatieve woonparken*. Bijvoorbeeld Flevo Golf Resort in Lelystad, een villawijk met een recreatieve sfeer die rond een golfbaan is aangelegd. Terwijl er geen hekken en poorten zijn te vinden, heeft de wijk wel een besloten karakter door de ruimtelijke opzet van de omgeving, de toepassing van waterpartijen en de beperking van

de toegankelijkheid; de hele wijk kent slechts één hoofdtoegang.

4. *Nieuwe hofjes*, zoals De Grote Hof in Pijnacker-Nootdorp. De schaal van dit project ontstijgt met circa 250 woningen rond vijf binnenhoven duidelijk die van de bekende historische hofjes. Het project heeft door zijn grote schaal en vormgeving een afwerende uitstraling naar buiten toe. Tegelijkertijd biedt het zijn bewoners een autovrije ruimte met een interessante combinatie van overzichtelijke, controleerbare collectieve binnenhoven en private tuinen.

5. *Nieuwe kastelen*. De woonwijk Haverleij bij 's-Hertogenbosch is van dit type het meest bekende voorbeeld. De wijk bestaat uit negen kastelen (deels nog in aanbouw) en een slot in een open landschap. Hij wordt vaak als voorbeeld genoemd als het gaat om de vermeende opkomst van *gated communities* in Nederland. Bij nadere beschouwing blijkt dit slechts zeer ten dele een gelukkige typering. Er dienen twee schaalniveaus te worden onderscheiden. *Haverleij* als geheel heeft juist een open karakter en de wijk sluit met verscheidene toegangswegen aan op zijn omgeving. Op het schaalniveau van het afzonderlijke kasteel is in Haverleij echter wel sprake van een duidelijk besloten, afwerend karakter. Het kasteel Leliënhuize is door de slagboom bij de ingang, zijn gesloten bouwvorm en de traditionalistische architectuurstijl tot nog toe een van de meest extreme voorbeelden van afgeschermd wonen in Nederland.

6. *Nieuwe landgoederen*, zoals het ten zuiden van Dordrecht gelegen landgoed De Hoven. Net zoals Haverleij verwijst ook De Hoven naar een historische bouwvorm. Op dit landgoed, dat nog in aanbouw is, zullen 46 luxe appartementen in drie gebouwen op een eiland worden ondergebracht. De hoofdingang zal met een poort worden afgesloten, waardoor alleen bewoners toegang hebben tot het collectieve gebied. Het park aan de overkant van het water is daarentegen wel toegankelijk voor het publiek.

Andersom sluit openstelling (op het hogere schaalniveau) afscherming (op het lagere) niet uit. Dat kan onder meer het geval zijn bij de transformatie van oude kazerne-, fabrieks- en haventerreinen. Grote gebieden die voorheen niet of nauwelijks toegankelijk waren, worden onderdeel van de openbare ruimte, maar de nieuw aangelegde woondomeinen ter plekke kunnen (opnieuw) een besloten karakter krijgen. In het licht van de grote herstructureringsopgave in de nabije toekomst is het van belang te letten op de schaal waarop en het doel waarmee afscherming en openstelling plaatsvinden.

De door ons bestudeerde voorbeelden laten uiteenlopende vormen en gradaties van afscherming zien. In sommige gevallen, zoals bij het landgoed De Hoven en kasteel Leliënhuize in Haverleij, is er sprake van afsluiting van gemeenschappelijke buitenruimten. De afsluiting in deze projecten vormt geen bedreiging voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Ten eerste omdat de collectieve ruimten relatief kleinschalig zijn (op blokniveau), ten tweede omdat ze voor de omgeving van weinig stedelijke, publieke betekenis zijn. Daarentegen heeft afscherming in (met name binnenstedelijke) gebieden waar het aantal woonblokken met afgesloten collectieve binnenterreinen toeneemt, mogelijk wel gevolgen voor de openbare ruimte (en haar publieke kwaliteit). Dat zien we bijvoorbeeld in het Paleiskwartier in 's-Hertogenbosch, waar onder meer de defensieve uitstraling van de afgesloten poorten bijdraagt aan een zekere anonimiteit in de openbare ruimte.

Achterliggende maatschappelijke ontwikkelingen in Nederland

In Nederland lijken de tendensen die een verdere ontwikkeling van afgeschermd wonen in de hand werken, momenteel meer gewicht in de schaal te leggen dan tendensen die deze ontwikkeling afremmen. Dit zal ook in de nabije toekomst zo blijven. Naast status is in Nederland vooral de behoefte aan overzichtelijkheid, voorspelbaarheid en geborgenheid een belangrijk motief om te kiezen voor een afgeschermd woondomein, meer dan de angst voor onveiligheid die in het buitenland een belangrijk motief is om 'anderen' te weren uit het eigen woondomein. De angst dat in Nederland *gated communities* zouden ontstaan, is dan ook sterk overdreven.

In Nederland is echter nog nauwelijks onderzoek gedaan naar de maatschappelijke achtergronden die afgeschermd wonen populair maken; daarom zoeken we voor genoemde ontwikkelingen aanknopingspunten in de internationale literatuur. Voor de belangrijkste thema's onderzoeken we hoe de specifieke Nederlandse situatie is. De voor Nederland relevante ontwikkelingen bespreken we hieronder kort. Een nadere uitwerking van de verscheidende ontwikkelingen staat in het hoofdstuk 'Achterliggende maatschappelijke ontwikkelingen' in de Verdieping.

Onzekerheid en een behoefte aan geborgenheid

Mensen hebben in het dagelijks leven te maken met een toenemend gevoel van onzekerheid. De belangrijkste bronnen daarvan zijn de afkalving van traditionele sociale verbanden en ideologieën, een toenemende verantwoordelijkheid voor de eigen levensloop, de sociaal-culturele pluralisering en het terugtreden van de overheid op verscheidene maatschappelijke terreinen.

Er is sprake van een zekere desoriëntatie, die ook ruimtelijk haar weerslag heeft. Veel stedelingen hebben steeds meer contacten buiten de directe woonomgeving, die als het ware functies inlevert (zie bijvoorbeeld Blokland-Potters 1998). Dat laatste betekent echter niet dat de directe woonomgeving in het dagelijks leven aan belang inboet. Zo stelt Van Engelsdorp Gastelaars (1996) dat bewoners hun directe woonomgeving meer gaan beoordelen op haar kwaliteit als woonmilieu. Hij wijst daarbij op een steeds grotere behoefte van mensen om kwaliteitsverlies en overlast in de woonomgeving te voorkomen, bijvoorbeeld door onwenselijke elementen buiten te sluiten. Daarbij gaat het naast de bescherming van de eigen leefwereld en status om de waardevastheid van de eigen woning, die bijdraagt aan de bescherming van de financiële zekerheid in de toekomst.

Verscheidene onderzoekers (onder meer Van Dam 2005; Lörzing e.a. 2006; Reijndorp 2004, 2006) stellen een (hernieuwde) behoefte vast aan geborgenheid, aan vertrouwdheid met de mensen in de buurt. Een buurt waarin men zich thuis kan voelen en waarin men het gevoel heeft overzicht te hebben over wat er gebeurt en daarop enige controle te kunnen uitoefenen. Een zekere homogeniteit kan daaraan bijdragen.

Polarisatie

Een andere ontwikkeling die internationaal wordt gezien als een van de belangrijkste achtergronden voor het ontstaan van afgeschermd wonen, is polarisatie. Ook in Nederland zijn de verschillen tussen hoge- en lage-inkomensgroepen en tussen groepen met verschillende sociaal-culturele achtergronden in toenemende mate een factor van belang. Het SCP (2004, 2006) constateert een behoorlijke kloof tussen wat Nederlanders op diverse maatschappelijke terreinen verwachten en wat zij wenselijk vinden. Zo verwacht de burger dat de samenleving in de toekomst harder en meer prestatiegericht zal zijn en minder sociale zekerheid zal bieden. Daarnaast verwacht hij een tweedeling tussen de boven- en onderkant van de arbeidsmarkt en vreest hij een toename van de spanningen tussen bevolkingsgroepen; ontwikkelingen die velen onwenselijk achten. Tweederde van de Nederlanders verwacht dat er in 2020 een grote etnische onderklasse bestaat.

De vrees voor een tweedeling heeft mede te maken met het feit dat burgers in toenemende mate worden aangesproken op hun eigen verantwoordelijkheid. Dat zou een risico met zich meebrengen (onder meer SCP 2004; Uitermark & Duyvendak 2004): met de nadruk op eigen initiatief kan niet iedereen in gelijke mate zijn voordeel doen, omdat niet alle schouders dat gewicht kunnen dragen. Tot nu toe zijn de verschillen in inkomens en kansen in de Nederlandse samenleving relatief beperkt gebleven. De verzorgings-

staat is erin geslaagd de ongelijkheid binnen de perken te houden. Verscheidene onderzoekers (bijvoorbeeld Latten 2005; Van Kempen 2002; Scheffer 2004) signaleren echter een kentering. De afgelopen twintig jaar is er duidelijk sprake geweest van denivellering, en de ongelijkheid zal naar verwachting verder toenemen.

Deze polarisatie heeft een ruimtelijk effect; de (inkomens)groepen zullen zich bij toenemende verschillen anders gaan verspreiden over het stedelijk gebied. Veel middeninkomens blijven de stad verlaten, omdat zij hun woonwensen daar onvoldoende kunnen realiseren (zie onder meer Van der Wouden e.a. 2006). Daartoe behoren veel gezinnen, die een voorkeur hebben voor een woonomgeving die ruimer en rustiger is dan de stad. De laatste 25 jaar hebben de binnensteden zich in sociaaleconomisch opzicht sterk verbeterd, met name doordat zogeheten *gentrifiers* de stad zijn gaan herwaarderen en doordat de binnensteden meer huisvestingsalternatieven zijn gaan bieden voor de hogere inkomens. De jongere stadsdelen op afstand van de binnenstad zijn juist meer in trek geraakt bij lagere-inkomensgroepen (Teule 1996; De Vries 2005).

Als hoge-inkomensgroepen zich aan de rand van de stad vestigen, dan gebeurt dat meestal in een beperkt aantal enclaves. Vestigen zij zich in de stadscentra, dan leggen zij veelal een voorkeur aan de dag voor wat Reijndorp (2006) 'enigszins getemde stedelijkheid' noemt: dicht bij de sociale diversiteit en het ruime aanbod van voorzieningen, maar tegelijkertijd op voldoende afstand, zodat de kinderen buiten kunnen spelen en de ouders op een bankje met gelijkgestemden kunnen buurten. Waar buitenwijkbewoners, ofwel suburbanisanten, kiezen voor ruimte en rust, kiezen deze stedelingen eerder voor beperking van binnenstedelijke overlast. Zij blijven in de stad, maar schermen zich daarvan wel enigszins af.

(On)tevredenheid met de woonomgeving

Een van de mogelijke redenen dat mensen kiezen voor afgeschermd wonen, is het verschil tussen de kwaliteit van de woonomgeving in die afgeschermd domeinen en die van de eigen woonomgeving. Het is daarom belangrijk te weten welke factoren de kwaliteit van de woonomgeving bepalen en hoe tevreden Nederlanders zijn met de verscheidene eigenschappen van hun woonomgeving. We bekijken bijvoorbeeld hoe het is gesteld met de kwaliteit van de fysieke woonomgeving, de leefbaarheid in buurten, sociale overlast en de verhuisgeneigdheid.

Knol (2003, 2005) en Boelhouwer e.a. (2006) laten zien dat de kwaliteit van de fysieke woonomgeving in de periode tot en met 2004 is afgenomen in zowel de grote en middelgrote steden als Nederland in zijn geheel. De (door bewoners ervaren) fysieke verloederingspeel daarbij een rol. Recentere cijfers (bijvoorbeeld uit de Veiligheidsmonitor Rijk 2006) laten zien dat de fysieke verloederingspeel sindsdien afneemt.

Bij de beoordeling van de leefbaarheid zijn echter niet alleen fysieke, maar zeker ook sociale aspecten van de buurt van belang. Vooral de bevolkings-samenstelling van de buurt en de sociale interacties daarin blijken een promi-

nente rol te spelen (zie onder meer VROM 2004a). Voor de periode 1997-2004 heeft het SCP (2005; zie ook Boelhouwer e.a. 2006) onder meer de leefsituatie van stedelingen vergeleken met die van mensen die elders in Nederland wonen. De situatie blijkt in de grote steden tussen 1997 en 2004 te zijn verbeterd; de steden lopen (een deel van) hun achterstand in. Deze verbetering geldt echter niet voor alle stedelingen. Hoewel de ontwikkeling van leef-situaties niet eenvoudig is te relateren aan de eerder geconstateerde polarisatie tussen hoge- en lage-inkomensgroepen in de steden, lijkt sprake van eenzelfde soort ontwikkeling: de ongelijkheid neemt toe.

Over het algemeen zijn Nederlanders behoorlijk tevreden over hun woon-omgeving. Kullberg e.a. (2005) constateren op basis van het Woningbehoefte-onderzoek (WBO) uit 1998 en 2002 wel dat de tevredenheid met de woon-omgeving tussen die jaren iets is afgenomen. Zij schrijven dat vooral toe aan rommel in de omgeving, verkeersoverlast en sociale aspecten van de omge-ving, zoals de bewonerssamenstelling, angst voor beroving en overlast van directe burens. De meest recente cijfers uit het WoonOnderzoek Nederland (WOON) 2006 laten geen grote verschillen zien met de situatie in 2002. Wel is de laatste jaren de sociale overlast die bewoners ervaren (na een piek in 2002), gedaald.

Een negatief oordeel over de woonomgeving hangt, tot slot, samen met een verhoudingsgewijze hoge verhuisgeneigdheid (Knol 2003; VROM 2004a; Van Dam e.a. 2005). Bij de verhuiscens is 'de buurt' nogal eens een belang-rijke overweging. Uit het WOON 2006 blijkt dat bij 7 procent van de gereali-seerde verhuizingen de woonomgeving van doorslaggevend belang was. Van de mensen die aangeven binnen twee jaar te *willen* verhuizen, is de woon-omgeving voor bijna 10 procent de belangrijkste reden. Daarbij blijkt anno 2006 de (verandering van de) bevolkingssamenstelling een zeer belangrijke factor. Dit lijkt in overeenstemming te zijn met de eerder geconstateerde breed gedeelde bezorgdheid ten aanzien van de verscherpte maatschappe-lijke tegenstellingen en de afname van het vertrouwde karakter van de buurt. De laatste jaren lijkt daarnaast het belang van het soort bebouwing en de ver-keersonveiligheid als verhuismotief te zijn toegenomen (VROM 2007). Beide worden in het debat over afgeschermd woondomeinen genoemd als motie-ven waarom mensen kiezen voor begrenzing en toegangsbeperkingen in de directe woonomgeving.

(On)veiligheid en angst

Internationaal is (een gevoel van) onveiligheid een van de belangrijkste ver-klaringen voor de opkomst van afgeschermd woondomeinen. Hoe staat Nederland er in dit opzicht voor? Omdat dit om diverse redenen niet een-voudig is vast te stellen (zie daarvoor het hoofdstuk 'Achterliggende maat-schappelijke ontwikkelingen in Nederland'), is bij het beantwoorden van deze vraag enige voorzichtigheid geboden.

Verskillende vormen van criminaliteit laten verschillende ontwikkelingen zien. Het aantal gewelddelicten nam begin jaren tachtig toe, liet daarna een lichte daling zien, steeg vervolgens weer en laat de laatste jaren opnieuw

een lichte daling zien. Het aantal diefstallen nam in de jaren tachtig toe, maar neemt sinds het midden van de jaren negentig weer af. Vooral het aantal inbra-ken is teruggelopen (Wittebrood & Veldheer 2006). Daarbij bestaan er ver-schillen tussen steden en de omliggende gebieden. De steden zijn in het alge-meen onveiliger. Daarbij verschilt de veiligheidssituatie overigens tussen buurten binnen de steden. Zo hebben centrumbewoners vaker te maken met criminaliteit in hun eigen buurt dan bewoners van gebieden aan de stads-randen (Wittebrood 2006). In dit licht is de aanwezigheid van hardere gren-zen in de centrumgebieden en de keuze voor zachtere grenzen aan en voorbij de stadsranden begrijpelijk.

Uit de beschikbare recente gegevens (CBS 2006a; CBS 2006b) blijkt dat zowel de objectieve veiligheid als de beleving daarvan in Nederland de afge-lopen jaren is verbeterd. Dat is zowel het geval voor Nederland als geheel als voor de meeste grote steden. Hoewel onveiligheid bij verhuizingen een rol speelt, lijkt haar belang als verhuismotief – als onderdeel van het motief 'woonomgeving' – de laatste jaren af te nemen (VROM 2007). Ook bewoners van privaat beheerde woondomeinen, die vaak een zekere beslotenheid ken-nen, geven aan dat veiligheid voor hen geen belangrijke kwestie is (Lohof & Reijndorp 2006). De afwezigheid van hekken en poorten in de meeste beslo-ten woondomeinen in Nederland is hiermee in overeenstemming. Een duide-lijk herkenbare identiteit en een gevoel van geborgenheid lijkt in ons land een belangrijker doel van afscherming dan veiligheid.

Naast de veiligheidssituatie wordt in de internationale literatuur ook de tevre-denheid met het optreden van de politie genoemd als belangrijk motief. Onte-vredenheid kan mensen er namelijk toe bewegen zelf beveiligingsmaatregelen te treffen, niet alleen in de eigen woning, maar ook op buurtniveau. Uit de Veiligheidsmonitor Rijk 2006 blijkt dat de tevredenheid over de politie in Nederland in de periode 1993-2004 is gedaald. Minder dan de helft van de ondervraagden was in 2006 tevreden over het functioneren van de politie, bijna eenderde was (zeer) ontevreden over het laatste contact met de politie (CBS 2006a; CBS 2006b). De overgrote meerderheid van de burgers verwacht dat zij in de toekomst in toenemende mate zelf verantwoordelijk zal zijn voor de veiligheid in de woonomgeving (SCP 2004). Wat dat betreft schatten de burgers de gevolgen van het overheidsbeleid van de laatste jaren goed in: dat beleid benadrukt immers de verantwoordelijkheid van de burger voor zijn eigen veiligheid. Daarnaast groeit de rol van particuliere beveiligings-bedrijven. Hoewel hun inzet in woonwijken zeker nog geen wijdverbreid verschijnsel is, is er al wel een politieke discussie over de mogelijke risico's van een ongelijke verdeling van veiligheid over arm en rijk.

Decentralisering en liberalisering in het ruimtelijk beleid en differentiatie naar identiteit en leefstijl

In de internationale literatuur wordt verder het terugtrekken van de overheid genoemd als een belangrijke verklaring voor de toenemende populariteit van afgeschermd woondomeinen. In Nederland is met name de decentralisering

en liberalisering in de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting relevant. Sinds het midden van de jaren tachtig is de overheid in de ruimtelijke ordening en het volkshuisvestingsbeleid meer gaan overlaten aan de markt. Daarnaast is binnen de overheid de zeggenschap op verscheidene deelgebieden gedecentraliseerd.

Een andere beleidsverandering is dat de overheid een grotere nadruk is gaan leggen op keuzevrijheid, met name op de woningmarkt. Burgers hebben behoefte aan een omgeving die past bij de eigen identiteit en leefstijl. Die stijlen lopen nogal uiteen en het is zaak het woningaanbod daarop te laten aansluiten door middel van differentiatie (zie onder meer VROM 2000). In het beleid is menging van bevolkingsgroepen niet langer een vanzelfsprekend uitgangspunt. In de praktijk gaan mensen met gemeenschappelijke sociaaleconomische en culturele kenmerken graag bij elkaar wonen.

Niet alleen de overheid onderkent deze woonwensen in toenemende mate, ook de marktpartijen spelen er graag op in. Projectontwikkelaars, en ook de steeds nadrukkelijker als marktpartijen opererende woningcorporaties, werken steeds minder met generieke woonconcepten, maar spitsen deze juist toe op de wensen van specifieke doelgroepen. Op basis van uiteenlopende voorkeuren op verscheidene terreinen (van werken en wonen tot consumeren en recreëren) worden relatief homogene bewonersgroepen onderscheiden. Daarop wordt het ontwerp, de planning en de verkoop van diverse soorten woonomgevingen afgestemd.

Het gaat daarbij steeds vaker om totaalconcepten: samengestelde, complexe pakketten die internationaal een belangrijk aandeel hebben in het succes van besloten woondomeinen (zie onder meer Glasze, Webster & Frantz 2006) en die ook in Nederland ingang hebben gevonden. Bovendien worden projectontwikkelaars steeds vaker verantwoordelijk voor de integrale ontwikkeling van een gebied (Lohof 2006; Nio 2004; Overdijk 2007). Hun zeggenschap over het ontwerp en de inrichting van de openbare of collectieve buitenruimte neemt toe, inclusief de invloed op de besluitvorming omtrent eigendom (privaat of openbaar) en toegankelijkheid (publiek of beperkt).

Daarbij bestaat het risico dat de toegang tot voorheen openbaar toegankelijke ruimten wordt beperkt. Een voorbeeld daarvan is de onder projectontwikkelaars verdeelde Oostelijke Handelskade in Amsterdam. Tussen de projecten lopen openbare straten en ook de kade zelf is openbaar, maar binnen de door ontwikkelaars bebouwde gebieden zijn de pleintjes en de verbindingen voor voetgangers en fietsers privaat eigendom. Tot nog toe zijn deze ruimten vrij toegankelijk, maar ze kunnen eenvoudig worden afgesloten, waardoor de route binnendoor zou worden onderbroken.

Tegenover dit risico staan echter de voordelen op het gebied van ontwerp en beheer. Bewoners kunnen mogelijk genieten van een hogere omgevingskwaliteit. Marktpartijen profiteren van de ruimere marges die zij bij de ontwikkeling van de veelal luxere woonmilieus kunnen realiseren. En ook de gemeenten hebben een eigen motief. Zij trekken graag relatief kapitaalkrachtige bewoners aan, vanwege de inkomsten uit de onroerendezaakbelasting, ter versterking van het draagvlak voor voorzieningen, en als impuls voor de

leefbaarheid in (binnen)stedelijk gebied. Een voorbeeld is het recent gestarte project Le Medi in het Rotterdamse Bospolder-Tussendijken, dat de nodige grootstedelijke problemen kent. Het project (96 koopwoningen met patio's, collectieve buitenruimten en een centraal plein) is gericht op 'creatieve en op cultuur gerichte Rotterdammers' en wordt verkocht als 'een oase van rust en veiligheid' (www.lemedi.nl). Een sfeer die moet worden gegarandeerd door de gesloten ring van gebouwen rondom een binnengebied dat alleen door poorten is te betreden.

Conclusies

De ontwikkeling van afgeschermd woondomeinen levert spanningen op tussen verschillende uitgangspunten van beleid, met name tussen sociale menging en differentiatie, en tussen de behoefte aan openbare toegankelijkheid en het verlangen naar beslotenheid en een herkenbare identiteit. Hoewel er beslist nog groepen zijn die graag in een gemengde buurt wonen, mag de voorkeur voor een zekere mate van homogeniteit en afscherming niet worden onderschat. Deze dragen bij aan gevoelens van overzichtelijkheid, vertrouwdheid en voorspelbaarheid in de eigen woonomgeving.

Marktpartijen hebben daarop de afgelopen tijd voortvarend ingespeeld. Met besloten woondomeinen creëren zij woonomgevingen met een sterke zelfstandige identiteit. In het overheidsbeleid vraagt afgeschermd wonen vooral om afwegingen op de gemeentelijke schaal. Voor gemeenten kan het aantrekkelijk zijn om met het toestaan van een zekere mate van afscherming midden- en hogere inkomens aan te trekken of te behouden voor de (binnen)-stad. Aan de stadsranden kan het aanbod van besloten woondomeinen met een duidelijk eigen karakter voorzien in de behoefte (bijvoorbeeld bij gezinshuishoudens) aan rust en geborgenheid. In het landelijk gebied kunnen gemeenten door middel van combinaties van afscherming en openstelling (bijvoorbeeld op de nieuwe landgoederen) inspelen op de behoeften van vermogende burgers aan exclusieve woondomeinen en tegelijkertijd het publiek toegang geven tot een hoogwaardige groene ruimte.

Deze kansen dienen te worden afgewogen tegen de mogelijke risico's die afscherming kan hebben voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Momenteel is die kwaliteit vrijwel nergens in het geding. Van afscherming is veelal sprake in gebieden waar buitenstaanders 'toch niet zoveel te zoeken hebben', bijvoorbeeld in suburbane gebieden met enkel een woonfunctie en op binnenstedelijke plekken die grenzen aan verbindingroutes voor winkelend of uitgaanspubliek, maar daarvan geen deel uitmaken. Buiten de centra en aan of voorbij de randen van de stad gaat het veelal om woongebieden die bewoners met reden als een collectief domein beschouwen. In Nederland gaat het daarbij zelden om een alleenrecht van de bewoners: bezoekers zijn meestal welkom, mits ze zich houden aan enkele regels die de bewoners hebben opgesteld. Deze kunnen im- of expliciet worden meegedeeld, bijvoorbeeld door middel van borden, maar evenzeer door de overgang van het ene naar het andere domein doelbewust in het ruimtelijk ontwerp mee te nemen.

De bevindingen in deze studie geven geen aanleiding voor drastische aanpassingen in het ruimtelijk en volkshuisvestingsbeleid. Momenteel maken gemeenten en marktpartijen van geval tot geval in overleg afwegingen. De grotere bewegingsvrijheid die zij de laatste jaren in het ruimtelijk en woningmarktbeleid hebben gekregen, biedt daartoe ruime mogelijkheden. Omdat de ontwikkeling van besloten woondomeinen naar verwachting doorzet en omdat verscheidene afgeschermd domeinen ook gezamenlijk invloed kunnen hebben op hun omgeving (op hoger schaalniveau), zijn de afwegingen die gemeenten en marktpartijen maken echter wel gebaat bij een visie op afscherming die verder strekt dan beslissingen van project tot project. De bevindingen uit deze studie bieden een aanzet voor een dergelijke visie; in het hoofdstuk 'Afgeschermd woondomeinen in Nederland' in de Verdieping hebben we enkele vragen opgenomen die kunnen helpen de benodigde afwegingen te maken. Welk doel dient afscherming bijvoorbeeld precies? Wie is ermee gediend? En zijn combinaties van afscherming en openstelling mogelijk?