

Verdieping

Afgeschermd woondomeinen

In dit eerste hoofdstuk van de Verdieping maken we duidelijk wat we verstaan onder 'afgeschermd woondomeinen'. We kijken daarvoor eerst naar het ruimtelijk debat over dit onderwerp, waarin regelmatig wordt gerefereerd aan de beruchte exclusieve *gated communities*. Maar om wat voor soort projecten gaat het nu eigenlijk in Nederland? Daarna definiëren we wat we in deze studie onder afgeschermd woondomeinen verstaan en bakenen we het onderwerp van het onderzoek af. Vervolgens worden in het tweede hoofdstuk aan de hand van drie casusstudies enkele buitenlandse situaties belicht. Deze helpen het inzicht in de Nederlandse situatie aan te scherpen. In het derde hoofdstuk analyseren we de typerende ruimtelijke kenmerken van afgeschermd woondomeinen in Nederland. Welke vormen van afgeschermd wonen kennen we hier? Welke soorten afscherming zijn kenmerkend voor ons land? We beantwoorden deze vragen onder meer aan de hand van zes casusstudies. In het vierde en laatste hoofdstuk komen de maatschappelijke achtergronden aan bod. Welke maatschappelijke ontwikkelingen werken in Nederland de ontwikkeling van afgeschermd woondomeinen in de hand? Welke belemmeren deze juist?

Beladen debat

In de media, de vakliteratuur en het debat over planning, ontwerp en beleid worden afgeschermd woondomeinen in ons land veelvuldig vergeleken met de gevreesde *gated communities*, de met hekken en poorten afgesloten woonwijken die in vele landen op verscheidene continenten een wijdverbreid verschijnsel zijn. 'Afgesloten woonwijken zijn ook hier in opmars,' aldus Trouw (Algra 2005). 'Gesloten gemeenschappen in navolging van Amerika en Zuid-Afrika' kopt het *Algemeen Dagblad*: 'Met hekken, slagbomen en maar één ingang vormen goed verdienende bewoners van een 'Vinexkasteel' een *gated community*' (Kramer 2006: 4). Zuithof (2005) bericht in *Zorg + Welzijn* onder de kop 'Een vlucht naar binnen' over 'de opkomst van *gated communities*' in Nederland en Reinders (2005: 40) stelt in *Agora* dat *gated communities* over de hele wereld zijn te vinden, van *beach resorts* in zuidelijk Afrika en *faux fortresses* in Amerika tot golfparken in Dronten. Wordt een voorzichtiger toon gekozen, dan komt vaak de vraag op of de afgeschermd en/of privaat beheerde woondomeinen in Nederland een opmaat zijn naar de *gated community*, zoals in een artikel van Donkers (2005: 26) in *Geografie*. In die gevallen is de boodschap dat we in Nederland nog niet of nauwelijks echte hekkewijken kennen, maar dat de gevreesde 'Amerikaanse toestanden' ook hier wel eens in het verschiep zouden kunnen liggen.¹

1. Ook in België wordt de ontwikkeling van afgeschermd wonen vaak gepresenteerd als de opkomst van de *gated community*. Claessens (2007) stelt dat het in België in vergelijking met bijvoorbeeld de Verenigde Staten gaat om een gematigd fenomeen. Niettemin is volgens hem wel degelijk sprake van een toename en verspreiding van afgeschermd wonen. Brussel kent, in Claessens termen, de meeste afgesloten woonprojecten, gevolgd door Antwerpen en Gent. Ze zijn zowel te vinden in de binnenstad als in verderaf gelegen suburbane gebieden.

In het internationale debat over afgeschermd wonen staan beladen kwesties centraal. De ruimte zou worden opgedeeld in luxe enclaves voor wie het kan betalen en een anonieme stedelijke restructuur daarbuiten. De kritiek luidt onder meer dat hekwerk wijken vervreemding tussen bevolkingsgroepen tot gevolg heeft. Ook in Nederland wordt er fel gewaarschuwd voor het ontstaan van in zichzelf gekeerde, homogene enclaves en voor aantasting van de openbaarheid. Daarmee wordt zowel bedoeld op de openbare toegankelijkheid van bepaalde plekken als de publieke kwaliteit van de openbare ruimte. Zo spreekt De Cauter (2005: 40-54, 80-94) van een ontwikkeling van 'cellulaire steden', die hij typerend acht voor de 'capsulaire beschaving' die in deze tijd om zich heen grijpt. Muren, hekken en poorten zijn daarvan de ruimtelijke uitdrukking. Deze stedenbouw en architectuur heeft in De Cauters optiek grote sociaal-culturele en politieke consequenties: 'de capsule schaft de openbaarheid af', een ontwikkeling die De Cauter uiterst onwenselijk acht.

Naast grote gebaren als die van De Cauter zijn er bijdragen aan het debat die specifiek ingaan op de Nederlandse situatie. Zo bekritiseert Hellinga (2005: 89-92) de geslotenheid van een woongebouw in Slotervaart (Amsterdam), een complex met dure huurwoningen te midden van sociale woningbouw. Als gevolg van het defensieve ontwerp van het gebouw en de afscherming van het aangrenzende groen door flinke bosschages is het complex een ontoegankelijk bolwerk. Volgens Hellinga is de strijd tussen openheid en veiligheid hier beslist in het voordeel van de laatste. Zij karakteriseert het complex als 'een fort voor de welgestelden die zich achter hoge muren opsluiten als verdediging tegen de onveilige buurt – een *gated community*.' Niet bepaald een uitnodiging tot menging in de buurt, en een voorbeeld van hoe het volgens Hellinga niet zou moeten.

Hokken (2004) laat een heel ander geluid horen. Enigszins provocerend stelt hij dat in homogene buurten buurtbinding ontstaat, terwijl juist in gedifferentieerde buurten onverschilligheid heerst. Hij gooit de knuppel in het hoenderhok. Een pleidooi houden voor segregatie is in zijn ogen niet langer vloeken in de kerk. 'Iedereen doet het. Alleen heet het anders. Het heet nu leefstijlen.' Hokken koppelt zijn controversiële observatie aan de opkomst van de *gated communities*. Deze bestaan nog niet in Nederland, maar er zijn volgens hem wel veel plannen die erop lijken. Er is volgens Hokken veel steun voor segregatie, vooral onder invloed van marktpartijen. 'Beleggers willen een goed rendement op hun investering in vastgoed en sluiten zoveel mogelijk risico's uit. Openbare ruimte vormt voor hen een risico.'

Hajer (1997: 75-78), om een laatste voorbeeld te noemen, waarschuwt voor het ontstaan van monoculturele enclaves in Nederland. Hij signaleert een opkomst van 'privatopia's': woonwijken die als een compound door wallen van de buitenwereld zijn afgesloten, waarin bewoners zich door middel van hekken en soms zelfs private bewaking afschermen van andere bevolkingsgroepen.² Terwijl de overheid terugtreedt, zijn burgers volgens Hajer druk bezig om plaatsen te organiseren waar zij zich prettig voelen, in toenemende mate in 'beschermd geografische eenheden' die functioneren als

2. Hajer zoekt nadrukkelijk aansluiting bij kopstukken uit het internationale debat. Hij refereert onder meer aan Davis (1992), die spreekt van een 'ecologie van de angst'. De term 'privatopia' is afkomstig van McKenzie (1994), die daarmee de afgeschermd, private enclaves van cultureel zeer eenvormige, in zichzelf gekeerde groepen in de Verenigde Staten aanduidt.

'gescheiden kleine wereldjes'. Dit tot groot enthousiasme van lokale en provinciale politici, die de huizen als warme broodjes over de toonbank zien gaan. Het ontstaan van enclaves hoeft volgens Hajer op zich geen probleem te zijn. Hij is van mening dat een samenleving tot op zekere hoogte juist gedijt bij een zekere culturele eenvormigheid in wijken en buurten. Te ver doorgeschoten ruimtelijke en sociaal-culturele segregatie is in zijn optiek echter onaanvaardbaar.

Ondertussen verkondigen veel Nederlandse marktpartijen en in toenemende mate ook woningcorporaties en overheden een heel andere, veel blijere boodschap. Daarin staat keuzevrijheid centraal. Kopers moeten veel meer dan vroeger de mogelijkheid krijgen in hun woonomgeving hun identiteit uit te drukken, zoals ze dat ook op andere terreinen doen. Ze moeten een woon-domein kunnen kiezen dat past bij hun leefstijl en waarin ze gelijkgezinden kunnen ontmoeten. Zo heeft de Rotterdamse corporatie Woonbron naar eigen zeggen afscheid genomen van het streven naar gelijkheid. Verschillen in woonwensen en leefstijlen krijgen alle ruimte (Peeters geciteerd in Zuithof 2005). Dit beleid sluit aan bij een advies van de VROM-raad (2004) aan de overheid om het verlangen naar ruimtelijke profilering serieus te nemen. Volgens de raad zou het traditionele accent op menging ten behoeve van een sociaal evenwicht moeten verschuiven naar differentiatie van woonmilieus. Er zou meer ruimte moeten vrijkomen voor de wensen van bijzondere groepen.

Marktpartijen spelen al langer in op de behoefte aan differentiatie en eigenheid. Zo stelt AM Wonen dat het de mondige consument naast de functionele aspecten van het wonen zeker ook gaat om 'waarden als vrijheid, status, imago en zelfontplooiing' (reclamebrochure AM Wonen). Volgens The SmartAgent Company ben je zoals je woont: wonen is sterk verbonden met identiteit. Bovendien geeft het bureau aan dat mensen in een steeds diffusere samenleving weer ergens bij willen horen om zich prettig te voelen. Tegelijkertijd willen mensen zich onderscheiden van anderen. De conclusie luidt daarom dat 'kleinschalige, duidelijk van de omgeving verschillende projecten voor een enigszins homogene doelgroep' de toekomst hebben (www.smartagent.nl 2007).

In de hierbij passende stedenbouwkundige plannen en architectuur zijn 'herkenbaarheid', 'overzichtelijkheid' en 'de menselijke schaal' terugkerende begrippen. In de bijbehorende marketing draait het vaak om termen als 'geborgenheid' en 'beslotenheid'. Zo stonden volgens AM Wonen bij de ontwikkeling van het nieuwe woonpark Mortiere in Middelburg waarden als intimiteit en geborgenheid centraal (reclamebrochure AM Wonen/AM Grondbedrijf) en prijst woningcorporatie Woonbedrijf in de promotie voor het nieuwe Oranjehof in Bladel het 'geborgen wonen' aan (www.woonbedrijf.com 2006). Het nogal defensief ogende complex rondom een verhoogd binnenplein geeft daaraan een passende fysieke uitdrukking.

Nederlandse voorbeelden van afgeschermd woondomein

In deze discussie, waarin veelvuldig wordt verwezen naar internationale voorbeelden, wordt nogal eens uit het oog verloren dat besloten woondomeinen helemaal niet nieuw zijn in Nederland en dat bovendien de situatie in Nederland op verscheidene punten afwijkt van die in veel buitenland.

In Nederland zijn tal van historische voorbeelden te vinden, variërend van kastelen en landgoederen tot hofjes en woonerven – maar ze staan momenteel hernieuwd in de belangstelling. De laatste jaren worden heel diverse woondomeinen ontwikkeld waarvan een zekere mate van afscherming een kenmerkende eigenschap is. Ze liggen verspreid over het hele land, komen voor in binnenstedelijke, suburbane en landelijke gebieden, verschillen in schaal en bebouwingsvorm, en kennen verschillende vormen en maten van afscherming ten opzichte van hun omgeving.

Binnenstedelijke gebieden

In nieuwe grootschalige binnenstedelijke projecten zijn vaak bouwblokken te vinden met afgesloten gemeenschappelijke binnenterreinen, bijvoorbeeld op het Céramique-terrein in Maastricht, in het Paleiskwartier in 's-Hertogenbosch en in het Chassé Park in Breda. De toegang tot de collectieve binnenterreinen van deze blokken wordt doorgaans beperkt door middel van met hekken afgesloten poorten, de hele dag of alleen 's avonds en 's nachts. Ook van wat kleinschaligere projecten is afsluiting een prominente eigenschap. In de Utrechtse binnenstad was het onder andere bij de planning van de projecten Mariaplaats (bestaand uit een aaneenschakeling van hoven, zie figuur 1) en Wolvenhof (bestaand uit 28 koopwoningen) een belangrijk punt dat ze ('s nachts) afgesloten worden (www.wolvenhof.nl 2006).

In het Rotterdamse Bospolder-Tussendijken, dat de nodige grootstedelijke problemen kent, is recent het project Le Medi gestart, volgens de advertentie een oase van rust en veiligheid midden in de bruisende stad. Het project bestaat uit 96 koopwoningen met patio's, collectieve buitenruimten en een centraal plein. Een ring van gebouwen omsluit het binnengebied, dat alleen door poorten is te betreden. De buitenwereld moet buiten blijven. Een belangrijk thema in de planning van Le Medi is de poging om in een probleemwijk nieuwe bewoners aan te trekken, met name 'creatieve en op cultuurgerichte Rotterdamers' (www.lamedi.nl 2006).

Overigens is in een levendig stedelijk gebied lang niet altijd sprake van afsluiting. In Amsterdam wordt momenteel gewerkt aan het project Het Funen. Om de bewoners in het gebied (tussen de Czaar Peterbuurt en de Cruquiuskade) te laten 'thuis komen in een oase', wordt het gebied autovrij gemaakt, maar het gaat niet op slot. De rust moet worden gegarandeerd door lange appartementengebouwen die het woondomein afschermen van onder meer het spoor en de kade. In het gebied erachter kan men daardoor wonen 'te midden van rust en groen', met 'verborgen genoegens' in 'een eigen stukje Amsterdam' (www.funen.nl 2006; www.funen-park.nl 2006). In sommige nieuwe binnenstedelijke projecten zijn in het afgeschermd

woondomein aanvullende voorzieningen te vinden die exclusief voor de bewoners zijn bestemd. Een groeiende doelgroep vormen de senioren. In sommige complexen voor ouderen zijn de interne voorzieningen (overdag) ook voor de omgeving toegankelijk, zoals in het Emerald-complex in Delfgauw. Naast speciale wooncomplexen voor ouderen groeit ook het aantal exclusieve flatgebouwen voor de *happy few*: de zogenoemde serviceappartementen, zoals de Hoge Heren en Montevideo in Rotterdam en de Vestedatoren in Eindhoven. Wie zich de hoge huur- of koopprijzen kan veroorloven, beschikt over exclusieve voorzieningen, zoals een zwembad, een sauna, een *health club*, een huismeester (*service manager*) of boodschappendienst. Illustratief is de folder van het Detroit-complex op de zuidelijke IJ-oever in Amsterdam (Vesteda 2005): 'Zo streng en ongenaakbaar als het gebouw oogt aan de buitenkant, zo open en 'verlicht' is Detroit vanbinnen. (...) De boze buitenwereld is op slag verdwenen. Alles ademt hier licht, rust, luxe en ruimte.'

Suburbane gebieden

Niet alleen in en rond de centra van de steden, ook in suburbane gebieden speelt een duidelijke afscherming van de omgeving een rol. Bekend is bijvoorbeeld De Veste in het Helmondse Brandevoort, minder bekend wellicht De Citadel in de wijk Broekpolder in Heemskerk. Beide hebben het robuuste uiterlijk van 'oude' kleine vestingstadjes. De Citadel is omgeven door een gracht en de binnenhoven (waar de woningen omheen liggen) kunnen 's avonds worden afgesloten, waardoor semi-openbare binnenterreinen ontstaan (www.citadel-wonen.nl 2007).

De vestingmuur is slechts een van de vele vormen van afscherming die aan de rand van de stad zijn te vinden. In bijvoorbeeld Ypenburg (Den Haag) zijn allerlei vormen te vinden, van een complex met naar binnen gekeerde patio-woningen, dat geen enkele relatie met zijn omgeving vertoont, tot min of meer gesloten bouwblokken, in projecten als Operatie Mannahof, Lancasterhof en Zwedenhof, tot doodlopende woonstraten omgeven door waterpartijen. Ook IJburg (Amsterdam) kent gesloten bouwblokken en domeinen waar de beslotenheid het resultaat is van ontwerp oplossingen waarin water een grote rol speelt. Op IJburg levert dat de 'geborgenheid van een eiland' op (www.waterstad3.nl 2006). Opvallend afgeschermd is daar het grote bouwblok Sluishuis, een multifunctioneel complex met een robuuste uitstraling, dat is omringd door water en slechts één toegang heeft.

Een ontwikkeling die vaak in een adem wordt genoemd met fysieke afscherming van de woonomgeving is de opdeling van de buitenruimte in een collectief en openbaar domein. Daarbij nemen de bewoners die de ruimte in gemeenschappelijk eigendom hebben, veelal zelf het beheer voor hun rekening. In het gemeenschappelijk domein kunnen andere regels gelden dan in de omringende openbare ruimte.

Soms zijn er borden geplaatst met teksten als ‘eigen terrein’ of ‘toegang verboden voor onbevoegden’, die de grens tussen de domeinen markeren. Dat is bijvoorbeeld het geval in De landjes en De Eilanden in Nieuw Terbregge (Rotterdam, zie figuur 2). In De landjes worden de grenzen daarnaast gemarkeerd door een verhoogd houten dek voor collectief gebruik door de bewoners. De collectieve domeinen van De Eilanden zijn slechts bereikbaar via een brug over het omringende water. In andere projecten zijn er wel bordjes met ‘verboden toegang’ aangebracht, maar weten (sommige) bewoners zelf niet wie er formeel wel of geen toegang hebben tot het gemeenschappelijke terrein, zoals in Hoog Elzent in Eindhoven (interview bewoners Hoog Elzent). De grenzen van dergelijke collectieve domeinen kunnen ook veel nadrukkelijker worden gemarkeerd, bijvoorbeeld in de vorm van omringende gebouwen of hekken. Dat is onder meer het geval in De Leidsche Tuin (Leidsche Rijn, Vleuten de Meern) en Het Fetlaer (De Vijfhoek, Deventer).

Nadien afgesloten

Waar afscherming in nieuwbouwwijken veelal van meet af aan in de planning wordt meegenomen, worden in bestaand gebied woondomeinen afgeschermd die oorspronkelijk openbaar toegankelijk waren. Zo zijn volgens Franssen (2004) in de binnenstad van Utrecht de hekken in opmars. Stegen en hoven worden er afgesloten. Guus Verduyn, directeur van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Utrecht, laat weten dat hij het zo lang mogelijk zonder hekken heeft geprobeerd, maar dat het echt niet langer ging: ‘Het was een enorme zoi’. In de Lange Jansstraat moest een onderdoorgang in Frans-Italiaanse stijl bijdragen aan de sfeer, maar de bewoners waren het zo’n tien jaar geleden zat: ‘Niks leuke passage. Pislucht, spuiten. Zwervers. Nachtelijk kabaal.’ Ook de Pandhof Sinte Marie gaat tegenwoordig ‘s avonds dicht. De binnenplaatsen van de SSH-complexen in de Korte en Lange Jufferstraat zijn zelfs de hele dag afgesloten.

Ook in woonwijken buiten de stadscentra komt het voor dat bestaande woonblokken worden afgesloten. Dat is bijvoorbeeld het geval in wijken waar de achtertuinten zijn ontsloten door brandgangen. Om overlast te voorkomen en inbraak tegen te gaan, worden de achterompaden met hekken en poorten afgesloten.³ Datzelfde geldt voor bouwblokken waar de enige open kant achteraf toch te open bleek, zoals in Residence Sonnevillie in Maastricht, waar een lang hek nu ‘s avonds de toegang tot het binnengebied afsluit. In de Staatsliedenwijk Oost in Almere werd in juni 2006 onder het motto ‘Swingen in de binnentuin’ zelfs een gratis concert georganiseerd om de afsluiting van het binnenterrein te vieren. Daarbij was overigens iedereen van harte welkom (www.wijkalliantie.nl 2006).

In naoorlogse woonwijken wordt de toegang tot voormalige openbare en voor collectief gebruik bedoelde ruimten in sommige gevallen beperkt in het kader van de recente herstructureringsopgaven. Dat is onder meer het geval in de wijken Morgenstond in Den Haag, Vinkhuizen in Groningen en Osdorp in Amsterdam. Het oorspronkelijk als ‘vloeiende’ ruimte ontworpen gebied wordt bijvoorbeeld in private tuintjes opgedeeld, of er komen hekken

3. In sommige herstructureringsprojecten (in voor- en naoorlogse wijken) worden deze maatregelen overigens van meet af aan in de gepleegde nieuwbouw meegenomen.

Figuur 1. Afgeschermd woondomein in stedelijk gebied: binnenhof Mariaplaats, Utrecht



Figuur 3. Nadien afgesloten woondomein: ingangssituatie van een geherstructureerde hof in Schalkwijk, Haarlem



Figuur 2. Afgeschermd woondomein in suburbaan gebied: De Eilanden, Rotterdam



Figuur 4. Afgeschermd woondomein in landelijk gebied: landgoed Groot Hoogelande, Wassenaar



Recreatieparken en woondomeinen

In het Nederlandse debat wordt het afgeschermd vakantieland wel beschouwd als een 'gematigde vorm van een *gated community*' (Den Hartog 2004a, 2004b; vergelijk Aalbers 2003: 11). Daarvan is er in Nederland een flink aantal. Het lijkt opvallend dat wonen achter een hek zoveel discussie oproept, terwijl recreëren achter een hek maatschappelijk aanvaard is. Maar recreatieparken verschillen op diverse punten van permanente woondomeinen.

Mensen recreëren om zich tijdelijk buiten de context van hun dagelijkse realiteit te plaatsen (Lengkeek 1996a, 1996b). Vakantieparken zijn speciaal daarvoor ontworpen; vele liggen afgelegen, zodat ze letterlijk afstand helpen creëren ten opzichte van de dagelijkse leefomgeving. Daarnaast draagt de duidelijke begrenzing en de beperking van de toegang bij aan het gevoel een andere wereld te betreden. Ook met de inrichting van het park wordt een 'andere wereld' gecreëerd. Vaak is er sprake van een cul-de-sac-structuur, die doorgaand verkeer belemmert. De woningen staan vrij of zijn zo geschakeld dat ze uit elkaars zicht liggen, waardoor ze maximale privacy en een optimale beleving van de (groene) ruimte mogelijk maken. Daarnaast moet de thematisering van parken (waterrecreatie, sportvoorzieningen, de rust van een bosrijke omgeving) de bezoekers het gevoel geven even helemaal weg te zijn. Klaarblijkelijk is het aanvaardbaar dat mensen zich in de vrije tijd terugtrekken in een duidelijk afgeschermd (schijn)wereld – zolang het maar tijdelijk is.

Een ander verschil met reguliere woonwijken is dat de grond in vakantieparken particulier eigendom is. Dat geldt niet alleen voor de kavels met de huisjes, maar ook voor de buitenruimte daaromheen. Niet de gemeente, maar een marktpartij draagt zorg voor de aanleg en het beheer daarvan. Als zij kiest voor afsluiting, dan dient die niet alleen de veiligheid op het domein, maar evenzeer de rust waar de gasten op af komen. Auto's hebben geen of slechts zeer beperkt toegang; lopend of per fiets zijn vakantieparken veel gemakkelijker toegankelijk.

Een laatste onderscheid dat aan de verschillende waarderings van afscherming van recreatieparken en woondomeinen ten grondslag ligt, is de aanwezigheid van voorzieningen op het park, zoals een zwembad of golfbaan. Deze zijn alleen bestemd voor de betalende gasten, waardoor selectie aan de poort niet meer dan logisch is.

Doordat het onderscheid tussen recreëren en wonen vervaagt, is het in de nabije toekomst nodig het verschil te heroverwegen in de waardering van afscherming van beide verblijfsdomeinen. Dat geldt te meer omdat vakantieparken een laboratorium lijken waarin wordt geëxperimenteerd met architectonische en stedenbouwkundige ontwerpen die later 'in het echt' worden toegepast (interview Dings 2006). Denk aan de parkachtige opzet, de neotraditionele bouwstijlen, de thematisering van het domein en het aanbieden van een *experience*. Daar komt bij dat in een toenemend aantal woondomeinen de buitenruimte rondom de woningen privaat (collectief) eigendom is (zie Lohof & Reijndorp 2006).

omheen te staan. Worden er gebouwen gesloopt, dan komen daar vaak gesloten bouwblokken met eenduidige grenzen voor in de plaats. In het naoorlogse Schalkwijk in Haarlem is bij de herontwikkeling van de Europawijk de bestaande hovenstructuur gehandhaafd (zie figuur 3). In het project De 3 Hoven is daarbij wel een deel van de openbaarheid verloren gegaan. Voor twee van de hoven werd tijdens het aanbestedings- en verkoopproces besloten dat ze afsluitbaar zouden worden. Stekelenburg (2007) tekent daarbij aan dat de alomtegenwoordige hekwerken vloeken met de lieflijke uitstraling van de hofjes.

Landelijk gebied

De laatste jaren is er veel discussie over het al dan niet toestaan van permanente bewoning op recreatieparken.⁴ De kwestie van afscherming is in deze discussie interessant: waar die op het terrein van recreatie een min of meer geaccepteerd (en door velen zelfs gewaardeerd) verschijnsel is, roept die op woongebied de nodige vragen op (zie ook 'Recreatieparken en woondomeinen'). Door de permanente bewoning van recreatieparken is het verschil tussen (afgeschermd) tijdelijk recreëren en (afgeschermd) permanent wonen vervaagd. Een voorbeeld dat vaak wordt aangehaald is Parc Sandur in Emmen, maar Nederland kent veel meer van dit soort domeinen. Zo wordt in de recreatiewijk Cape Helius in Hellevoetsluis geadverteerd met het feit dat het bestemmingsplan is verruimd en men er 182 nachten per jaar mag verblijven (brochure Orisant Makelaardij BV 2006).

In sommige projecten leidt de vervaging van het onderscheid tot complexe situaties. Zo ademt Park Grevelingenhout in Bruinisse, met riante villa's in een parkachtig landschap met golfbaan van ruim 75 hectare, de sfeer van een luxe recreatiepark. In het park is permanente bewoning toegestaan: het gaat hier niet om vakantiewoningen, maar om reguliere woonhuizen. Volgens het parkreglement is het daarentegen niet toegestaan om deze woningen als tweede woning te gebruiken. Sommige bewoners overtreden deze regel. Ze weten zich daarbij gesteund door de gemeente, die het gebruik als tweede woning tolereert (Lohof & Reijndorp 2006: 145-147). Complex is ook de opgave waarvoor de gemeente en de bewoners van Patersven in Zundert staan. Dit recreatiepark, dat op grote schaal permanent wordt bewoond, wordt bij wijze van experiment herbestemd tot woonwijk.⁵ Dit plan heeft grote financiële consequenties (waaronder hoge kosten voor de huiseigenaren, maar tevens een verwachte waardestijging van hun woningen) en zal zijn weerslag hebben op de gemeenschap in Patersven. Bovendien staan betrokkenen voor een flinke ruimtelijke opgave. Het park is te veel in zichzelf gekeerd om goed als woonkern te kunnen functioneren. Zo is het vanaf de toegangswegen nauwelijks te zien en sluit een slagboom de toegang af (Luyken 2007; www.verenigingvrijwonen.nl 2007).

Naast het vervagen van het onderscheid tussen recreatief verblijf en permanente bewoning, zijn in het landelijk gebied de recreatieve functies relevant die in een toenemend aantal nieuwe villawijken in de planvorming worden meegenomen. Het adverteren met slogans over exclusieve locaties waar

⁴ Zie voor de levendige discussie over het wel of niet toestaan van permanente bewoning in recreatieparken bijvoorbeeld de website van de Belangenvereniging Vrij Wonen: www.bvww.nl.

⁵ Het experiment dient in de provincie Noord-Brabant als proefproject voor de omvorming van vele andere permanent bewoonde recreatieparken.

men de jachtige buitenwereld achter zich laat, is bepaald niet meer alleen voorbehouden aan de aanbieders van vakantieverblijven. Datzelfde geldt voor de thematisering van de aangeboden ruimte; waterrecreatie en golfbanen maken steeds vaker deel uit van de *experience* die woonconsumenten met hun huis hopen aan te schaffen. De golfterreinen en het water fungeren daarbij niet alleen als recreatieve voorzieningen, maar dienen ook als groene/blauwe buffers tussen deze projecten en hun omgeving. Voorbeelden zijn de Golfresidentie in Dronten en Flevo Golf Resort in Lelystad.

Tot slot zijn de zogenoemde nieuwe landgoederen, nieuwe buitenplaatsen en zelfs nieuwe kastelen populair (zie figuur 4). Alle zijn, zij het in verschillende mate, door de wijze van aanleg en bebouwing defensief van karakter. Er wordt expliciet teruggesproken naar het verleden. In het project De Wolfeschans in Leek is een woonwijk van vijftig hectare als geheel geïnspireerd op de borgen, de typische Groningse woonkastelen. De wijk is ontworpen als een 'besloten enclave bijna helemaal omgeven door wallen met wind-singels' (www.noordpeil.nl 2006). De buitenplaats De Horster Brinken in Ermelo bestaat uit een combinatie van landgoederen en 'het markante middeleeuwse middelpunt' kasteel Groot Horloo (reclamebrochure De Horster Brinken). Leiderdorp krijgt een tien verdiepingen hoge nieuwe Donjon en in Hendrik Ido Ambacht opent kasteel 't Hoofland de poorten voor zijn nieuwe bewoners.

Definitie, afbakening en typologie

Definitie

Bovengenoemde voorbeelden laten zien dat afgeschermd wonen in Nederland in uiteenlopende vormen voorkomt. In deze studie beperken we ons tot woondomeinen die aan drie criteria voldoen. Het eerste criterium heeft betrekking op de afscherming, het tweede op de aard van de afgeschermd ruimte, het derde op de aard van het domein en de voorzieningen ter plaatse. We verstaan 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.

Afbakening

Doordat we ons beperken tot woondomeinen die aan deze drie criteria voldoen, blijven sommige woondomeinen die in het debat de revue passeren, in deze studie buiten beschouwing. Dat geldt bijvoorbeeld voor woondomeinen die door de prijs van de woningen bewoners aantrekken die behoren tot eenzelfde sociaaleconomische klasse, maar waar geen sprake is van ruimtelijke afscherming en een collectief domein. Een zekere homogeniteit is beslist een kenmerk van verscheidene afgeschermd woondomeinen – ze kan een resultaat zijn van afscherming en kan daarvan zelfs het doel zijn – maar ze is geen voldoende voorwaarde om te spreken van een afgeschermd woondomein.

Buiten beschouwing blijven ook privaat beheerde woondomeinen die ondanks het collectieve eigendom en beheer van de buitenruimte geen noemenswaardige ruimtelijke afscherming kennen. In deze studie nemen we privaat beheerde domeinen pas mee als ter plaatse aan buitenstaanders duidelijk wordt gemaakt dat ze een nieuw domein betreden.

In deze studie gaan we ook niet nader in op woongebieden die een exclusieve uitstraling hebben (bijvoorbeeld door de prijs en de stijl van de woningen), maar waar de begrenzing enkel de private percelen betreft. Voorbeelden hiervan zijn de talloze villawijken die Nederland rijk is. In promotiemateriaal voor deze wijken wordt veelal rust en privacy benadrukt. Voorbeelden daarvan zijn Vroondaal in Den Haag, Overgooi in Almere, Het Eiland in Nieuwegein en Burggooi Klassiek in Alphen aan den Rijn (www.vroondaal.nl 2006; www.almere-overgooi.nl 2006; www.villaparkheteiland.nl 2006; www.burggooi.nl 2006). In veel villawijken wordt de rust en privacy door hekken en poorten gegarandeerd. Deze omheining geeft daarnaast ook duidelijke statussignalen af. Dat neemt niet weg dat hekken en poorten in de meeste wijken enkel de eigen kavel en het privé-domein afschermen – de reden waarom ze in deze studie buiten beschouwing blijven.

Tot slot nemen we ook de luxueuze woontorens die recent in verscheidene steden zijn verschenen of in aanbouw zijn, niet mee in de nadere analyse. Zoals uit de voorbeelden hierboven al bleek, beschikken deze over diverse collectieve voorzieningen voor exclusief gebruik door bewoners (en hun gasten). Deze worden aangeboden binnen de gebouwen. Daarbij valt op dat deze exclusiviteit veel minder vaak tot discussie leidt dan exclusieve voorzieningen in de buitenruimte. Kennelijk levert de aanwezigheid van inpan-dige voorzieningen minder weerstand op.

De woondomeinen die we hebben onderzocht, voldoen niet alleen aan de drie criteria uit de definitie; de projecten

- behoren tot de *reguliere woningmarkt* (voor zowel koop- als huurwoningen),
- zijn bestemd voor *permanente bewoning*,
- en zijn *onderwerp van discussie* (over de afscherming).

Daardoor blijven onder meer recreatieparken buiten beschouwing, hoezeer die ook zijn afgeschermd ten opzichte van hun omgeving. Hetzelfde geldt voor wooncomplexen voor bijzondere groepen, zoals studenten, krakers, ouderen (bejaardenhuizen, (toekomstige) seniorendorpen, woon-zorg-complexen) en woonwagengedwongen.

Typologie

Op basis van literatuuronderzoek, internetresearch, veldwerk, bestudering van gemeentelijke plannen en projectplannen van marktpartijen, analyse van promotiemateriaal (zoals promotiefolders en advertenties) en kadastrale gegevens, en gesprekken met gemeenten en bewoners hebben wij een gro-slijst samengesteld van recente Nederlandse projecten waarbij afscherming een kenmerkend element is in het ontwerp en/of de ruimtebeleving. Uit deze gro-slijst hebben we vervolgens een typologie gedestilleerd waarin we

zes typen onderscheiden die zowel recht doen aan de verscheidenheid van afgeschermdde woondomeinen in Nederland als aansluiten bij de vormen van afscherming die in het debat worden genoemd:

1. Afgeschermdde woonblokken
2. Afgeschermdde woonstraten en woonpleinen
3. Afgeschermdde recreatieve woonparken
4. Nieuwe hofjes
5. Nieuwe kastelen
6. Nieuwe landgoederen

De morfologische structuur heeft gediend als basis voor deze indeling. De volgorde is gebaseerd op de plek waar de diverse typen doorgaans zijn te vinden, variërend van (binnen)stedelijk tot landelijk gebied. De schalen kunnen verschillen, van bouwblok tot wijk. En de typen kunnen in pure vorm voorkomen, maar ook in combinatie; kastelen en hofjes kunnen bijvoorbeeld voorkomen in een recreatief woonpark.

Afgeschermdde woonblokken

Onder *afgeschermdde woonblokken* verstaan we besloten appartementencomplexen waarin sprake is van een gemeenschappelijk binnenterrein en in sommige gevallen ook van collectieve voorzieningen zoals een parkeergarage of een zwembad. Deze zijn veelal te vinden op goed bereikbare binnenstedelijke plekken of exclusieve locaties zoals waterfronten. Voorbeelden zijn het nog te bouwen Residentieel kwartier in Amsterdam Noord, het Céramique-terrein in Maastricht en het Paleiskwartier in 's-Hertogenbosch.



Afgeschermdde woonstraten en woonpleinen

Afgeschermdde woonstraten en woonpleinen zijn kleinschalige ensembles van woningen die langs een collectieve straat of plein liggen. Bij dit type zijn, net als bij de woonerven uit de jaren zeventig, de menselijke maat, intimiteit, verkeersluwte en een veilige (speel)ruimte voor kinderen belangrijke eigenschappen. *Woonstraten* zijn veelal doodlopend; op *woonpleinen* liggen woningen rond een collectieve tuin of plein. Deze gemeenschappelijke ruimte kan ook bestaan uit een verhoogd dek boven een parkeerterrein. De straten en pleinen zijn in de meeste gevallen privaat (collectief) eigendom van de bewoners en worden door hen gemeenschappelijk beheerd. Borden met 'verboden toegang' of 'eigen terrein' zijn bij dit type daarom geen uitzondering. Voorbeelden van *woonstraten en woonpleinen* zijn de Eilandenbuurt in Almere, De Eilanden (Nieuw Terbregge) in Rotterdam en het Vondelparc in Utrecht.



Afgeschermdde recreatieve woonparken

Afgeschermdde recreatieve woonparken bestaan uit een combinatie van wonen en collectieve recreatiefuncties en zijn aan de rand van of buiten het stedelijk gebied te vinden. De collectieve recreatieve functies kunnen bestaan uit golf-terreinen, watergebieden of parken. Ruimtelijk wordt dit type gekenmerkt



door een beperking van het aantal toegangswegen en door vrijstaande woningen in een groene setting die garant staat voor ruimte en privacy. Deze projecten refereren aan vakantieparken en villawijken en maken gebruik van een beperkt toegankelijke verkaveling, waarin ondulerende lanen en cul-de-sacs kenmerkend zijn. Voorbeelden zijn de Golf Residentie in Dronten, Park Grevelinghout in Bruinisse en Flevo Golf Resort in Lelystad.

Nieuwe hofjes

Woningen in hofjes staan gegroepeerd rond een centrale collectieve binnenplaats, vaak met een markant poortgebouw als blikvanger. Vanaf de late middeleeuwen ontstonden hofjes op binnenstedelijke locaties. Ze waren bestemd voor armen, weduwen en ouderen (Dijkstra 1993). Tegenwoordig is het hofjestyle in uiteenlopende maten en stijlen te vinden op nieuwbouwlocaties in het suburbane gebied. In deze *nieuwe hofjes* beschikken de bewoners van de grondgebonden woningen over een combinatie van kleine private tuinen en een groot collectief (groen)gebied in het midden. De beslotenheid en het efficiënte ruimtegebruik (en daardoor betaalbare prijzen) maken de *nieuwe hofjes* aantrekkelijk voor jonge gezinnen. Voorbeelden van *nieuwe hofjes* zijn Het Carré in Delfgauw, Le Medi in Rotterdam en De Grote Hof in Pijnacker-Nootdorp.



Nieuwe kastelen

Kastelen kenmerken zich door hun compacte bebouwing met hoge muren en torens rond een verhoogd centraal plein. Daarnaast hebben kastelen maar één toegang en zijn ze meestal omgeven door een gracht. Deze kenmerken geven kastelen een sterk defensief karakter. De afgelopen jaren is dit type populair geworden voor nieuwe (luke) woningbouwprojecten in een groene omgeving aan stadsranden of in het buitengebied. Deze *nieuwe kastelen* zijn met hun gesloten bebouwing rond een collectief binnenterrein eigenlijk een variant van het hofjestyle, maar refereren met hun ruimtelijke opzet en architectuurstijl duidelijk aan historische voorbeelden van kastelen. *Nieuwe kastelen* zijn bijvoorbeeld kasteel 't Hoofland in Hendrik Ido Ambacht, kasteel Getsewoud in Nieuw-Vennep en de kastelen in Haverleij, 's-Hertogenbosch.



Nieuwe landgoederen

Landgoederen zijn ruimtelijke ensembles die een compositorisch geheel vormen met een tuin of park, waarbij de gebouwen en het park in samenhang zijn ontworpen. Vaak is sprake van een symmetrische ligging van een centraal hoofdgebouw en lagere bijgebouwen. Vroeger werden landgoederen gekenmerkt door een groot terrein van ten minste tien hectare en een multifunctionele occupatievorm (woon- en productiefuncties) (Van der Knaap e.a. 2002; Van der Zalm 1990). Tegenwoordig wordt de term 'landgoed' ook gebruikt voor luxe appartementencomplexen op veel kleinere terreinen die ruimtelijk aan de historische voorbeelden refereren. Deze *nieuwe landgoederen* vormen een eigen, collectief terrein op exclusieve locaties voorbij de randen van de stad en in het buitengebied. De woningen



behoren tot het dure koopsegment. Voorbeelden van *nieuwe landgoederen* zijn landgoed Villandry in Nijmegen, Groot Hoogelande in Wassenaar (zie figuur 4) en De Hoven in Dordrecht.

Verheldering van enkele begrippen

We besluiten dit hoofdstuk met een verheldering van enkele begrippen die in het debat telkens terugkeren en die we ook in de analyse in deze studie gebruiken. Begrippen als ruimtelijke afscherming, domeinvorming en de eigendoms- en beheersituatie worden nogal eens door elkaar gebruikt. Dat willen we in deze studie voorkomen door enkele belangrijke dimensies van de woonomgeving te onderscheiden.

Afscherming, begrenzing, toegankelijkheid en afsluiting

Als we spreken over de ruimtelijke dimensie van woondomeinen, dan gebruiken we de termen 'afscherming', 'begrenzing', '(on)toegankelijkheid' en 'afsluiting'. 'Afscherming' is de overkoepelende term; daaronder vallen 'begrenzing' en '(on)toegankelijkheid'. 'Begrenzing' gebruiken we voor de manier waarop de grenzen rond en binnen een project (op blok-, buurt- of wijkniveau) fysiek zijn gemarkeerd. Die markering kan bestaan uit een heg, een muur, een hek, een waterpartij, een verandering in het materiaal van de bestrating, enzovoort. De mate waarin de grenzen worden gemarkeerd, verschilt. Hoewel het lastig is om aan te geven waar een grens een barrière wordt, krijgt in dergelijke gevallen de begrenzing het karakter van afscherming.⁶ De term '(on)toegankelijkheid' gebruiken we om de toegangsmogelijkheden van het woondomein aan te duiden. Daarmee bedoelen we de aard en het aantal van de toegangswegen en de mate waarin deze worden opgehouden of juist worden afgesloten. Het begrip 'afsluiting' gebruiken we voor de extremere vormen van afsluiting door middel van poorten en/of slagbomen.

Ruimte en domein

In het debat over woondomeinen is niet alleen de ruimte zelf, maar ook de beleving van de ruimte een terugkerend thema. Daarbij gaat het om het gevoel dat een bepaalde plek bij iemand oproept en om zijn verwachtingen over het gebruik, de zeggenschap en verantwoordelijkheid.

Een centraal begrip is in dit verband 'domeinvorming'. Voor bewoners draait het daarbij onder meer om zich thuis voelen, geborgenheid, betrokkenheid (bij elkaar en bij de woonomgeving) en sociale cohesie. Voor bezoekers speelt de vraag in hoeverre zij zich welkom voelen in andermans domein. Reijndorp (2006) omschrijft het woondomein als een gecontroleerde omgeving, een omgeving waarover bewoners een zekere mate van controle wensen te hebben. Zij bakenen een domein af en stellen er regels op waaraan bezoekers zich dienen te houden.

6. Afscherming hoeft overigens niet de (enige) intentie te zijn van bewoners, ontwerpers en ontwikkelaars. In sommige projecten is dat wel degelijk het geval, maar in andere kan het evengoed een neveneffect zijn van het gekozen ontwerp.

Een domein is ook te typeren als een 'sfeer'. In discussies over afgeschermd woondomeinen worden doorgaans drie soorten sferen onderscheiden. De privésfeer is het domein waar het leven thuis zich afspeelt. De collectieve sfeer is het gemeenschappelijke domein van de gezamenlijke bewoners van bijvoorbeeld een gedeelte binnenhof of gemeenschappelijke tuin. Deze fungeert als een buffer tussen de privésfeer en het openbare domein. Het openbare domein is de sfeer waarin geen enkele gebruiker op voorhand de zeggenschap kan opeisen. Het is het domein dat we delen met talloze anderen; waarin mensen elkaar als vreemden ontmoeten.⁷

Eigendom en beheer

Dat de buitenruimte in een afgeschermd woonomgeving wordt beschouwd als collectief domein zegt niets over de eigendomsverhoudingen of het beheer ter plekke. De buitenruimte (tussen of rondom de woningen en private percelen) kan zowel openbaar als privaat eigendom zijn. In het eerste geval is de gemeente eigenaar en zorgt zij ook voor het beheer van de buitenruimte. In het tweede geval hebben de bewoners of een andere private partij de collectieve buitenruimte in eigendom.

Daarvoor bestaan verscheidene juridische constructies. Een bekende rechtsvorm is de splitsing in appartementsrechten, waarbij aan elk appartementsrecht een wettelijk verplicht lidmaatschap van een vereniging van eigenaren (vve) is gekoppeld. Het beheer van de buitenruimte wordt dan in veel gevallen toevertrouwd aan een overkoepelende vereniging waarvan de bewoners lid zijn. Een andere mogelijkheid is de rechtsfiguur mandeligheid, waarbij elke bewoner voor een beperkt deel mede-eigenaar is van de collectieve buitenruimte. Daarnaast bestaan er nog andere juridische constructies, waarvan elke constructie specifieke voor- en nadelen kent (zie voor een precies overzicht en een kritische bespreking van de mogelijke rechtsvormen Van Velten 2006).

Belangrijk is te constateren dat de eigendomssituatie en de wijze waarop het beheer van de gemeenschappelijke buitenruimte is geregeld, nog niets zegt over de ruimtelijke begrenzing en de mate van (on)toegankelijkheid ter plekke. De toegankelijkheid van een openbare plek kan op verschillende manieren zijn belemmerd, vaak door middel van een hek om overlast tegen te gaan, zoals in steegjes op de Amsterdamse Wallen. Daarentegen kunnen privaat beheerde woondomeinen juist heel goed toegankelijk zijn. Soms geven bordjes de afwijkende eigendomssituatie aan, maar vaak ontbreken ze. Bij sommige collectief beheerde buitenruimten sluiten hekken de toegangspoorten af, bijvoorbeeld na zonsondergang, maar vaak ook al eerder, zoals rond de Mariaplaats in Utrecht. Weer andere complexen hebben wel een poort, alleen wordt die niet afgesloten, zoals in Het Carré in Delfgauw. De talloze variaties in de mate van begrenzing en (on)toegankelijkheid zijn dus niet af te leiden uit de eigendoms- en beheerconstructies.

7. In debatten over het gedrag van verschillende ruimtegebruikers in de openbare ruimte – waarin eerder stadspleinen en dergelijke figureren dan woondomeinen – wordt ook de term 'parochiale domeinen' gebruikt. Het gaat dan om openbare ruimte die (tijdelijk) door een bepaalde groep wordt geclaimd en waarvan zodoende andere gebruikers worden uitgesloten. Een ander onderscheid in dit verband is dat tussen openbare ruimte en publiek domein. Een openbare ruimte wordt pas publiek domein wanneer er betekenisvolle confrontaties plaatshebben tussen vreemden, dat wil zeggen als 'hun leefwerelden overlappen' (zie Reijndorp & Hajer 2001).

Afgeschermd woondomeinen in het buitenland

Om inzicht te krijgen in de aard van afgeschermd wonen in Nederland is het zinvol om kort stil te staan bij enkele internationale ontwikkelingen. In de afgelopen decennia is verspreid over de hele wereld sprake van een enorme opkomst van *gated communities*. Deze begon in landen met grote sociale verschillen en (angst voor) criminaliteit, zoals de Verenigde Staten, Zuid-Afrika en Zuid-Amerika. De laatste jaren zijn afgesloten woonwijken daarnaast in toenemende mate in trek in landen met grote sociale, politieke en/of economische veranderingen, zoals Rusland en China, en in Europa Portugal, Spanje en Polen (zie onder meer Glasze, Webster & Frantz 2006). In dit hoofdstuk bespreken we kort enkele ontwikkelingen in het buitenland. Daarbij staan drie casusstudies centraal: in Peking (China), Warschau (Polen) en Toulouse (Frankrijk).

Uiteenlopende achtergronden en uitdrukkingvormen

De onbetwiste hoofdrolspeler in het internationale debat over afgeschermd wonen is Amerika. In de Verenigde Staten is veel aandacht voor de snelle ontwikkeling van de zogeheten *common interest developments*, waar momenteel naar schatting tussen de 50 en 60 miljoen mensen wonen. Het gaat om wijken waarin de bewoners de gemeenschappelijke buitenruimte in collectief (privaat) eigendom hebben en zelf gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het beheer. In veel wijken is de gemeenschappelijke buitenruimte omheind en voorzien van afsluitbare poorten, maar dat hoeft niet zo te zijn. Naar schatting wonen meer dan 16 miljoen Amerikanen momenteel achter een hek.

In veel gevallen gaat het om nieuwbouwprojecten die van meet af aan zijn omheind. De meeste daarvan liggen in de suburbane gebieden rondom de grotere steden. In tegenstelling tot wat vaak wordt gedacht, is privatisering en afsluiting van woondomeinen niet alleen het uitvloeisel van de wensen van projectontwikkelaars en (al dan niet vermogende) huizenkopers, maar evenzeer van lokaal overheidsbeleid. Zo kunnen gemeenten die krap bij kas zitten, er baat bij hebben dat bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor de aanleg en het onderhoud van infrastructuur en voorzieningen en voor de beveiliging van hun directe woonomgeving. In een groeiend aantal gemeenten, bijvoorbeeld in Las Vegas, stelt de lokale overheid ontwikkelaars zelfs verplicht zogeheten *homeowners' associations* op te richten: verenigingen van eigenaren die zelf de aanleg en het onderhoud van allerlei voorzieningen in hun wijk betalen (Community Associations Institute 2007; Low 2003, 2006; McKenzie 2006; Nelson 2005).

Daarnaast worden bestaande wijken ommuurd, vaak op initiatief van de bewoners van een straat of buurt die zich om de een of andere reden wensen

af te schermen van hun omgeving, maar soms zelfs tegen de wens van bewoners in (McKenzie 2005; Aalbers 2005). De redenen zijn heel divers, variërend van angst voor criminaliteit en verkeersonveiligheid tot de wens om de waarde van het vastgoed een impuls te geven. Terwijl verkeersluwte op deze manier vrij eenvoudig is te realiseren, is er voor succes op de andere twee punten geen sluitend bewijs (zie bijvoorbeeld Blakely & Snyder 1997).

In Zuid-Amerikaanse landen zijn angst voor criminaliteit en geweld voorname oorzaken van de opkomst van afgeschermd woondomeinen. Daarnaast zijn deze te beschouwen als statussymbolen (zie bijvoorbeeld Caldeira 2000; Janoschka & Borsdorf 2006). In Zuid-Afrika geldt iets vergelijkbaars; het einde van de apartheid heeft daar het proces van afsluiting enorm versneld. In sommige steden, zoals Tshwane (Pretoria), raakt de stad daardoor niet alleen op de lokale schaal opgedeeld, maar ook op de hogere schaalniveau: de muren en hekken rond woonwijken sluiten doorgaande routes over langere afstanden af (zie bijvoorbeeld Jürgens & Landman 2006; Landman 2005).

In Europa gaat de aandacht onder meer uit naar de situatie in Polen. Met name in de hoofdstad Warschau zijn naast de hekkewijken in de buitenwijken de beveiligde appartementencomplexen sterk in opkomst. Deze liggen verspreid over de stad. Achterliggende oorzaken zijn de onrust als gevolg van de snelle politieke en economische hervormingen, en het groeiende belang van leefstijl en status, naar West-Europees voorbeeld. Criminaliteit lijkt een veel minder belangrijke reden voor het plaatsen van hekken en poorten (interview Lewicka 2006; interview Werth 2006; Werth 2005).

Internationale voorbeelden worden vaak gekenmerkt door een scherpe begrenzing in de vorm van hekken en muren; beperking en controle van de toegang door middel van de aanwezigheid van slechts een enkele ingang; afgesloten poorten en de afwezigheid van doorgaande wegen; 24-uurs toezicht door camera's en/of bewakers; en gemeenschappelijke buitenruimten en voorzieningen.

Gated communities liggen veelal op exclusieve locaties aan stadsranden, nabij natuur- en recreatiegebieden, en opvallend vaak dicht bij de snelweg naar de luchthaven (dit in verband met de buitenlandse werknemers in dienst van multinationals). Door hun afgeslotenheid hebben deze woonwijken nauwelijks een relatie met hun directe omgeving. Op het hogere schaalniveau, daarentegen, is de bereikbaarheid van winkelcentra, scholen en recreatievoorzieningen van groot belang. Daarvoor maken de bewoners doorgaans gebruik van de auto; *gated communities* zijn slecht of niet aangesloten op het openbaarvervoersnetwerk. In grotere hekkewijken hoeven de bewoners overigens de poort nauwelijks uit: deze wijken beschikken in de meeste gevallen over gemeenschappelijke voorzieningen zoals parken, zwembaden, clubhuizen en winkels.

Internationaal is het meest typerende bebouwingstype de afgesloten villawijk. Er zijn echter verschillen van land tot land. Zo bestaan afgesloten woonwijken in Oost-Europa veelal uit omheinde groepen appartementen-

gebouwen. In en rond steden in Azië zijn verscheidene bebouwingstypen te vinden: op centrale locaties in steden en aan vervoersknoopen staan dikwijls woontorencomplexen met gemeenschappelijke voorzieningen, aan de stadsranden ontstaan clusters van afgesloten villawijken. Wereldwijd worden afgeschermd woondomeinen bij voorkeur gebouwd in een klassieke stijl; van lokale of regionale elementen wordt nauwelijks gebruik gemaakt. Het gevolg hiervan zijn complexen met een generieke verschijningsvorm die inwisselbaar zijn.

Hieronder lichten we enkele kenmerkende aspecten toe aan de hand van drie internationale voorbeelden. Hoewel er overeenkomsten zijn met de situatie in Nederland, zijn toch vooral de contrasten opvallend.

Peking

Peking kent een lange traditie van gesloten woondomeinen. Traditioneel worden buurten in deze stad omsloten door muren; woondomeinen zijn sterk naar binnen gericht. Ook is er een traditie van gemeenschappen van arbeiders, die in appartementen op afgesloten terreinen wonen.

Naast deze traditionele vormen is sinds begin jaren negentig een nieuwe vorm van *gated communities* ontstaan, buiten de stad. Zo is in het noorden van Peking rond de internationale luchthaven een groot aantal grootschalige afgesloten villawijken ontwikkeld die volledig zijn losgekoppeld van het bestaande stedelijk netwerk. Ze worden in chique brochures aangeprezen als exclusieve paradijsjes die van alle gemakken zijn voorzien: Chateau Reglia, Champagne Town, Capital Paradise, Beijing Riviera, Dynasty Garden enzovoort. Niet alleen de namen zijn exclusief. De huurprijzen voor een huis in een van deze wijken ligt tussen 3.000 en 10.000 Amerikaanse dollar per maand. De doelgroepen zijn het groeiende aantal rijke Chinezen en buitenlandse werknemers van internationale bedrijven (expats).

De villawijken lijken in hun opzet en vorm op internationale voorbeelden uit de Verenigde Staten en Zuid-Afrika. Giroir (2006) en Webster, Wu & Zhao (2006) noemen echter twee eigenschappen die kenmerkend zijn voor de projecten in Peking. Ten eerste is de omvang van de *gated communities* opvallend groot. Sommige vormen kleine steden op zich. Ten tweede ontstaan er stelsels van afgesloten woonwijken en daaraan gerelateerde functies, zoals internationale scholen en recreatieve gebieden (golfclubs en maneges) (zie figuur 6). Er is sprake van grootschalige, gespecialiseerde clusters die een deel van de stad en zijn omgeving zijn gaan domineren.

Voorbeeld: Dragon Bay Villas

Dragon Bay Villas is een *gated community* die momenteel in aanbouw is aan de Wenyu-rivier tussen de stadsrand van Peking en de luchthaven. In Dragon Bay Villas zijn naast ruime water- en groenpartijen, een winkelcentrum, een clubhuis met restaurant, een zwembad, een fitnessruimte en een tennisbaan te vinden. De hele wijk telt ongeveer 600 vrijstaande huizen met kleine tuinen, die op korte afstand van elkaar staan. Ze zijn ontworpen in een onopval-

lende, generieke internationale architectuurstijl. Volgens een marketing-medewerkster wonen in Dragon Bay Villas vooral veel Chinese gezinnen.

Opvallend aan deze afgesloten villawijk is de ligging ver buiten de stad, zijn forse omvang en de mate aan beveiliging. De wijk ligt als een enclave in een landelijke omgeving die alleen met de auto bereikbaar is. In de omgeving bevinden zich verscheidene voorzieningen, zoals een winkelcentrum, een golfclub en drie internationale scholen. De wijk als geheel wordt door een muur omsloten en telt twee ingangen die permanent worden bewaakt (zie figuur 5). Ook de afzonderlijke huizen zijn door muren omgeven; de ingangen worden beveiligd door middel van videocamera's en een infraroodsysteem. Verder lopen er binnen de wijk veel bewakers rond.

Warschau

Muren, hekken, camera's en/of veiligheidsdiensten zijn bij nieuwe projecten in Warschau vandaag de dag bijna als standaard te beschouwen. Het aantal afgeschermd woonwijken in binnenstad en buitenwijken neemt blijkbaar ongecontroleerd toe. Warschau is de Poolse uitzondering wat *gated communities* betreft; nergens in Polen zijn er meer te vinden.

De plotselinge opkomst van hekwerkwijken wordt vooral gerelateerd aan de onzekerheidsgevoelens van burgers door de sterk veranderde politieke en sociaal-economische omstandigheden. Volgens psychologe Maria Lewicka zijn gevoelens van onveiligheid of een daadwerkelijke toename van criminaliteit echter veel minder belangrijke factoren. Zij spreekt van een modeverschijnsel, waarbij ontwikkelaars en bewoners elkaar na-apen (interview Lewicka 2006; Werth 2004; interview Werth 2006). Hadden vroeger alleen hogere partijleden het privilege zich af te schermen van hun omgeving, vandaag de dag zijn er ook *gated communities* voor de middenklasse. Zelfs armere buurten beginnen zich af te schermen, vooral door bestaande woongebieden in het centrum te omheinen. Buiten de stad wordt vooral voor rijke Polen en expats gebouwd, zoals de naast een Amerikaanse school gelegen hekwerkwijk Konstancja ten zuiden van Warschau (www.konstancja.pl 2006).

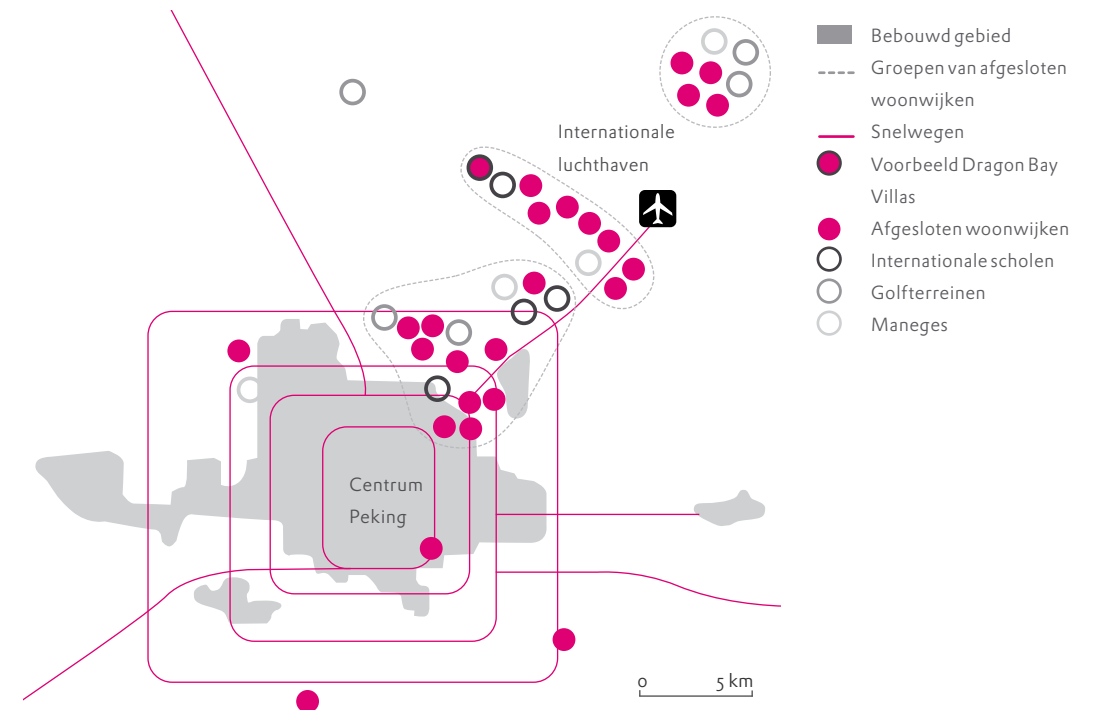
Van overheidswege wordt het ontstaan van afgeschermd woondomeinen niet tegengehouden. Een duidelijk beleid voor stadsontwikkeling en ruimtelijke ordening ontbreekt vooralsnog en het gemeentebestuur stelt zich vrij passief op. Bovendien was er tot voor kort nauwelijks discussie over het fenomeen; het communistische land heeft geen traditie in het nadenken over termen als 'private', 'collectieve' en 'openbare' domeinen. Daarin lijkt overigens langzaam verandering te komen.

In Warschau is een opvallend groot aantal bewakers werkzaam in de beveiliging van woonwijken. Ook waar geen hekken staan, zijn veelal 24 uur per etmaal beveiligers actief. Dit hangt samen met de relatief lage lonen in Polen; bewakers zijn niet duur. Daarnaast zijn er vaak camera's en intercomsystemen aangebracht. Vanwege de grote schaal van veel afgeschermd wijken is controle over de bewoners overigens niet altijd even gemakkelijk. Zo kunnen auto-inbraken in de parkeergarages van het omheinde appartementencom-

Figuur 5. Ingangssituatie Dragon Bay Villas in Peking, China



Figuur 6. Spreiding van afgesloten woonwijken en gerelateerde voorzieningen in Peking. Bron: G. Giroir, bewerking RPB



Afgeschermd woondomeinen in het buitenland

plex Zielone Zacisze ondanks alle beveiligingsmaatregelen niet worden verhinderd. Ook criminelen wonen kennelijk *gated*, zo meldt een vertegenwoordiger van de projectontwikkelaar (interview Chudón 2006).

Voorbeeld: Marina Mokotów

Een extreem voorbeeld van een *gated community* is de recent gebouwde wijk Marina Mokotów (zie figuur 7 en 8). De wijk heeft een zeer forse omheining: een ongeveer twee meter hoog spijlenhek vormt de grens met de buitenwereld. De wijk is te betreden via twee poorten, elk voorzien van verbodsborden, slagbomen, camera's, wachthuisjes en geüniformeerde bewakers. Binnen de wijk is er een tweede ring van (iets lagere) hekken, rondom enkele clusters van gebouwen en groengebieden. Sommige clusters bestaan uit grondgebonden alleenstaande woningen, waarbij de private kavels binnen de dubbele omheining nogmaals zijn voorzien van lage stalen hekken en poortjes. Deze eengezinswoningen zijn in Marina Mokotów dus drievoudig omheind.

De wijk is met 21,5 hectare en 1.500 woningen behoorlijk grootschalig en herbergt functies die ook voor de omwonenden aantrekkelijk zouden zijn: verscheidene winkels, speeltuinen en een parkachtig groengebied. Deze zijn voor buitenstaanders echter niet toegankelijk; momenteel beschikken de bewoners exclusief over de aanwezige voorzieningen. Het is echter de vraag of de winkels op langere termijn rendabel kunnen zijn met alleen de bewoners als potentiële klanten. Een dilemma voor de nabije toekomst is de supermarkt in de wijk: zonder toegang van buitenaf kan deze mogelijk niet winstgevend blijken, terwijl toegang voor derden de afscherming van de wijk in gevaar kan brengen.

De wijk richt zich primair op expats en rijke Polen. Cruciaal voor succes is de ligging: net als de *gated communities* in Peking ligt Marina Mokotów tussen de stad en de luchthaven in.

Toulouse

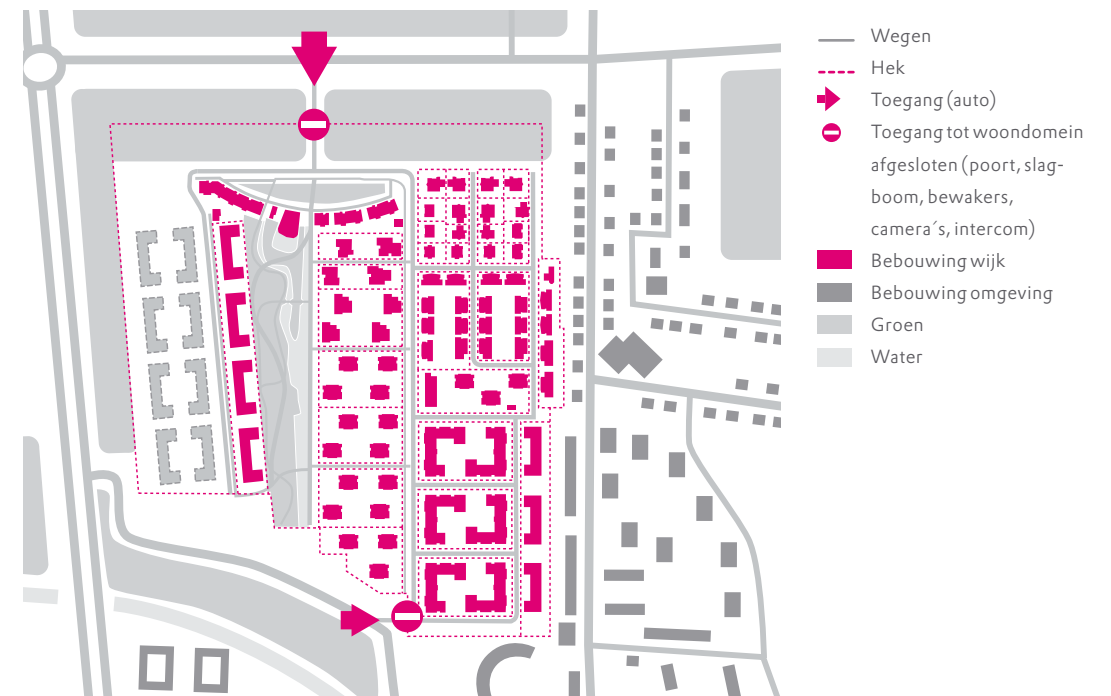
Toulouse is het 'epicentrum' van het fenomeen *résidences fermées*, de afgesloten woonwijken in Frankrijk. Toen eind jaren negentig het debat over de *ghetto doré* (gouden getto's) en *forteresse des riches* (rijkeluisforten) losbarstte, was de stad een gewild onderwerp bij zowel journalisten als wetenschappers. Veel *résidences fermées* in Toulouse richten zich echter niet op het topsegment van de markt. Dat heeft onder meer te maken met een bijzondere financieringsconstructie: vastgoedondernemingen brengen geld van private investeerders onder fiscaal aantrekkelijke voorwaarden bijeen en zorgen voor het hele traject: van planning, marketing en bouw tot verhuur en beheer. De hype rondom de *résidences fermées* wordt door sommige onderzoekers daarom teruggebracht tot de kern: een recent succesvol commercieel woonconcept (Sabatier 2005).

Hoe is dit concept ontstaan? In de jaren tachtig en negentig had Toulouse door de toestroom van jongeren uit omliggende regio's een groot tekort aan

Figuur 7. Afgesloten gemeenschappelijk groengebied in de Marina Mokotów in Warschau, Polen



Figuur 8. Marina Mokotów in Warschau, Polen. Bron: DOM development, bewerking RPB



starterswoningen. Tegelijkertijd bestond er onder middenklassehuishoudens een grote vraag naar wonen, en als reactie hierop werden twee nationale wetten ontwikkeld (*Défiscalisation Périssol* en *Loi Besson*). Deze wetten boden particulieren belastingvoordelen als zij investeerden in collectieve wooncomplexen. Zo vormden private investeringen in Frankrijk de basis voor de bouw van grote aantallen huurappartementen binnen private parken.

In Toulouse ontstond er door toedoen van de lokale projectontwikkelaar Monné-Decroix een zeer karakteristieke en later veel geïmiteerde vorm. Deze ontwikkelaar zette namelijk een geheel nieuw pakket van wonen, voorzieningen, diensten én financiering in de markt.⁸ Het concept is geïnspireerd op Amerikaanse voorbeelden, maar aangepast aan de lokale smaak en situatie. Andere ontwikkelaars passen het concept inmiddels ook toe, vaak met een eigen architectuur en soms zonder hek. In dat geval wijst all een een bord met de naam van het complex en de mededeling *propriété privé* op de eigendomssituatie.

In vergelijking met de Amerikaanse voorbeelden en de voorbeelden uit Peking en Warschau zijn de *résidences fermées* beperkt van omvang. Ze vallen bovendien vaak niet eens op, omdat hekken en muren een normaal onderdeel zijn van de Franse woon- en bouwcultuur (Billard e.a. 2005). Dit is bijvoorbeeld het geval in de wijk Saint-Simon in het zuidwesten van Toulouse, waar oude en nieuwe al dan niet 'omhekte' woningen en appartementencomplexen naadloos opgaan in de omgeving. De aantallen waarin *résidences fermées* op nieuwe uitbreidingslocaties worden gebouwd, roept soms wel vragen op over de effecten op de overgebleven publieke ruimten. In de wijk Borderrouge in het noordoosten bijvoorbeeld, wordt op dit moment voornamelijk gebouwd in de vorm van afgesloten *résidences*. Alleen de wegen tussen de complexen en een enkel winkelcentrum behoren nog tot het publiek toegankelijke domein. Of dit zal leiden tot sociale desintegratie of unheimische situaties is nu echter nog niet te zeggen.

Voorbeeld: L'Allée des Platanes

L'Allée des Platanes is een voorbeeld van de veel voorkomende generieke woonwijken die worden ontwikkeld door Monné-Decroix (zie figuur 9 en 10): een parkachtige setting, vaak met een zwembad en soms met een tennisbaan, met daarin enkele appartementencomplexen. De bouwstijl met rode bakstenen en roze en beige pleisterwerk is 'neo-regionaal'. Veiligheid, rust en een suburbane ligging spelen een belangrijke rol in het concept. Hekken, muren, poorten, videocamera's, alarmsystemen, liftsleutels en pincodes maken deel uit van het veiligheidspakket. Een soort conciërge zorgt voor het beheer van een complex. Monné-Decroix garandeert de kwaliteit door een eigen keurmerk. Ondanks de beveiliging kan een buitenstaander, in vergelijking met de voorbeelden in Peking en Warschau, gemakkelijk binnen de hekken komen: de poorten zijn soms niet op slot en binnen word je als vreemdeling ook niet aangesproken of weggestuurd. Opmerkelijk is, tot slot, dat dezelfde projectontwikkelaar op andere plekken in Frankrijk ongeveer dezelfde clusters woningen bouwt, maar dan zonder hekken.

8. In vergelijking met Toulouse zijn in Warschau meer marktpartijen bezig met het ontwikkelen van afgeschermded woon-domeinen. Desalniettemin is ook daar één ontwikkelaar dominant: DOM Development (www.domdevelopment.nl) (2006).

Figuur 9. Ingangssituatie L'Allée des Platanes in Tournefeuille, Toulouse, Frankrijk



Figuur 10. L'Allée des Platanes in Tournefeuille, Toulouse, Frankrijk. Bron: Monné-Decroix, bewerking RPB



Omheiningen passen daar, bijvoorbeeld in Normandië, niet in de lokale traditie of zijn er minder gewild.

Conclusie

Uit de literatuurstudie, enkele veldstudies en interviews blijkt dat afgeschermdde woondomeinen in het buitenland doorgaans een flinke schaal kennen. Daarnaast herbergen ze naast woningen vaak ook diverse voorzieningen. Bovendien is meestal sprake van forse en soms zelfs extreme vormen van afscherming, denk aan volledig ommuurde wijken met één of enkele bewaakte toegangspoorten en bewaking. Tot slot blijken aantrekkelijke woonconcepten gemakkelijk navolging te krijgen, niet alleen in de vorm van exclusieve, luxueuze woonmilieus, maar evenzeer in de lagere marktsegmenten. Hoewel afgeschermdde woondomeinen in Nederland op sommige punten overeenkomsten vertonen met enkele buitenlandse situaties, zullen we in het volgende hoofdstuk zien dat de verschillen opvallender zijn.

Afgeschermdde woondomeinen in Nederland

In dit hoofdstuk verkennen we welke soorten afgeschermdde woondomeinen in Nederland voorkomen. Zoals we in het eerste hoofdstuk van de Verdieping al hebben uiteengezet, onderscheiden we zes typen: afgeschermdde woonblokken, afgeschermdde woonstraten en woonpleinen, afgeschermdde recreatieve woonparken, nieuwe hofjes, nieuwe kastelen en nieuwe landgoederen. Hieronder geven we eerst een globale indruk van de spreiding van deze typen binnen een gemeente. Daarna volgt een ruimtelijke analyse aan de hand van zes voorbeeldprojecten. Daarin staat de aard en mate van de begrenzing en de toegangsbeperkingen centraal. We sluiten af met een overzicht van de ruimtelijke kenmerken die typerend zijn voor afgeschermdde woondomeinen in Nederland.

De spreiding van afgeschermdde woondomeinen binnen een gemeente

Aan de hand van de situatie in Den Haag en Almere geven we een globale indruk van de manier waarop de zes typen afgeschermdde woondomeinen over een gemeente verspreid liggen. Den Haag kent van oudsher veel besloten en exclusieve woonvormen, waaronder hofjes en zogeheten woonhotels (Koopmans & Valentijn 2005; www.wittebrugpark.nl 2006). In het jonge Almere ontbreekt het uiteraard aan dergelijke tradities. Typerend voor Almere zijn juist recente ontwikkelingen met een suburbaan en/of recreatief karakter. De kaarten (zie figuur 11 en 12) tonen afgeschermdde woondomeinen die in de periode vanaf grofweg de *Vierde Nota Ruimtelijke Ordening* (1988), de *Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig* (1989) en de *Vierde Nota Extra (Vinex)*, 1993) zijn ontwikkeld.¹ De stippen op deze kaarten zijn indicatief: ze kunnen staan voor een of meerdere projecten, die bovendien in omvang verschillen.

Afgeschermdde woonblokken en woontorens komen vooral voor in de (stedelijke en suburbane) centra (het gebied rond de stations Den Haag Centraal en Hollands Spoor, Ypenburg, en Almere Stad, Poort en Haven).² Op Vinex-locaties als Ypenburg en Almere Buiten is de opkomst van de typen afgeschermdde woonstraten en woonpleinen en nieuwe hofjes opvallend. Nio (2007: 155) merkt op dat de mate van beslotenheid van de hofjes in Almere in de loop der jaren is toegenomen. Ze zijn getransformeerd van open (in Almere-Haven) en omsloten (Stad) naar gesloten (Buiten). Afgeschermdde recreatieve woonparken zijn vooral (net) buiten de stad te vinden, in Almere meer dan in Den Haag. Nieuwe landgoederen zijn er (behalve richting Scheveningen) direct rond de steden (nog) nauwelijks.

1. De kaarten zijn samengesteld op basis van literatuurstudie, informatie van ontwikkelaars, gesprekken met de gemeenten en empirisch onderzoek ter plaatse.
2. Omdat we de woontorens in deze studie verder buiten beschouwing laten, zijn deze op de kaarten niet weergegeven.

Methodiek

De diverse vormen en maten van afscherming in Nederland brengen we in kaart door de zes voorbeeldgebieden te analyseren: het Paleiskwartier in 's-Hertogenbosch, het Vondelparc in Utrecht, het Flevo Golf Resort in Lelystad, De Grote Hof in Pijnacker-Nootdorp, Haverleij in 's-Hertogenbosch en De Hoven in Dordrecht. Elk gebied onderzoeken we aan de hand van vijf kaarten (zie figuur 13).

Een *overzichtskaart* toont de ligging van de wijk in de directe omgeving. Zo wordt onder meer zichtbaar hoe het project zich voegt in zijn omgeving en in hoeverre het bebouwingspatroon zich onderscheidt van de omliggende bebouwing.

Een *toegangs- en ontsluitingskaart* licht het stratenpatroon uit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gemotoriseerd en langzaam, niet-gemotoriseerd verkeer (voetgangers/fietsers). Vaak is in het wegennet al het besloten karakter van een gebied herkenbaar, bijvoorbeeld als er weinig toegangswegen zijn of als deze eindigen in cul-de-sacs (doodlopende wegen). Een beperking van de toegang van gemotoriseerd verkeer zegt nog niets over de toegankelijkheid voor langzaam verkeer; de meeste projecten in Nederland zijn goed toegankelijk voor fietsers en voetgangers.

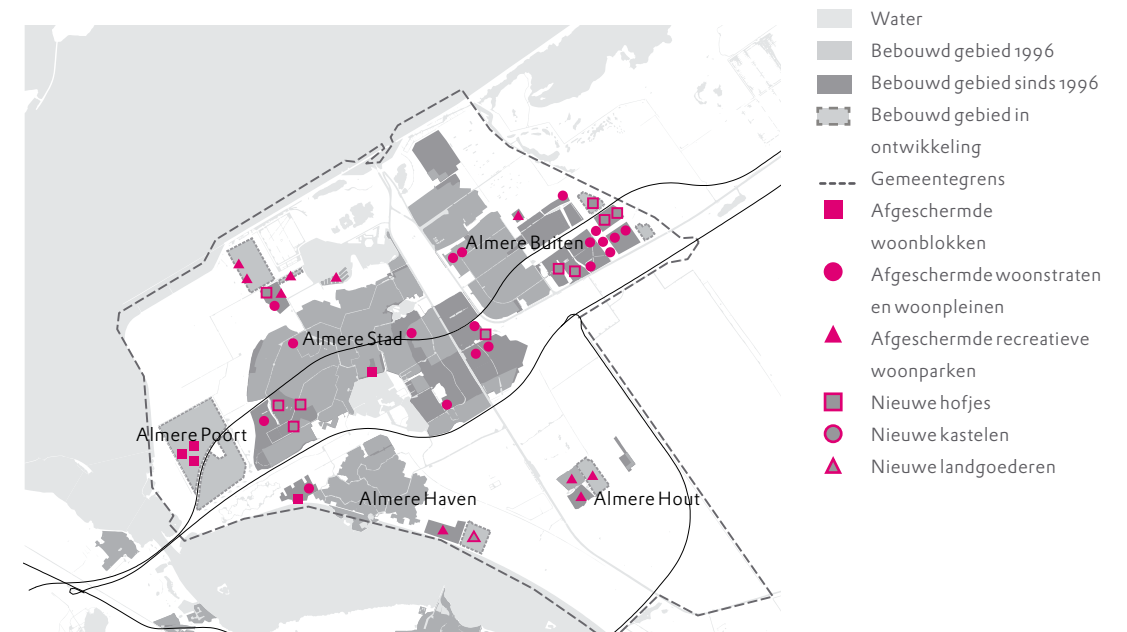
De *grenzenkaart* toont de belangrijkste grenzen tussen de buurt en zijn omgeving en eventueel ook binnen de buurt. De kleur rood duidt op afscherming door 'gebouwde' elementen, zoals gebouwen, muren of hekken. Blauw staat voor afscherming door waterpartijen, van smalle slootjes tot brede vaarten en meren. De kleur groen signaleert 'natuurlijke' grenzen, die overigens meestal zijn aangelegd of aangeplant. Voorbeelden zijn heggen, bomen, bos en dijken. Naast de grenzen toont de kaart verbindingen die deze grenzen doorsnijden. Deze worden met groene pijlen aangegeven.

Zoals we in het eerste hoofdstuk van de Verdieping al aangaven, is er een relatie tussen de grenzen van een bepaalde ruimte en de eigendomssituatie ter plekke, maar is geen van beide zomaar tot de ander te herleiden. In een ruimtelijke analyse dienen beide te worden onderscheiden. Daarom geeft de voorlaatste kaart de *eigendomsverhoudingen* weer. Daarin onderscheiden we *privaat, gemeenschappelijk en openbaar eigendom*. Grond die in erfpacht is uitgegeven, wordt afzonderlijk aangegeven.

We ronden de analyse af met een kaart die de *gradaties van afscherming* weergeeft. Het gaat daarbij om de afscherming van openbare en gemeenschappelijke terreinen; die van private kavels (bijvoorbeeld privétuinen) wordt niet getoond. De kaart is samengesteld uit elementen die afkomstig zijn uit de grenzen- en de toegangs- en ontsluitingskaart. De kaart staat los van de eigendomsverhoudingen in het gebied; hij toont enkel de mate van *ruimtelijke* afscherming. In het kaartbeeld geldt het volgende principe: hoe donkerder de kleur, des te sterker is het gebied afgeschermd.

Deze kleurgradaties zijn de uitkomst van een analyse waarin twee dimensies van fysieke afscherming worden onderscheiden: de begrenzing en de beperking van de toegang. Op beide dimensies wordt in de uiteenlopende

Figuur 11. Spreiding van afgeschermded woondomeinen in de gemeente Almere. Bron: Gemeente Almere



Figuur 12. Spreiding van afgeschermded woondomeinen in de gemeente Den Haag. Bron: Gemeente Den Haag



projecten gevarieerd. Uiteraard bestaat er tussen de twee een onderling verband: er moet immers eerst sprake zijn van begrenzing, voordat er een toegang kan worden onderscheiden. Toch kunnen projecten op de twee dimensies verschillend scoren. Zo kennen sommige buurten een forse begrenzing, bijvoorbeeld doordat de gesloten bebouwing flinke barrières opwerpt, terwijl tegelijkertijd verscheidene wegen toegang bieden. In andere valt juist de beperking van de toegangsmogelijkheden op, bijvoorbeeld doordat er (al dan niet tijdelijk) afgesloten poorten zijn aangebracht.³

Van elk project tellen we de score op de begrenzing en de toegangsbeperking bij elkaar op. Die eindscores zijn weergegeven met de genoemde kleurgradaties, waardoor een glijdende schaal ontstaat. Op de relatief lichtgekleurde plekken spelen doorgaans vooral verschillende soorten van begrenzing een rol. Op de donkerder gekleurde plekken dragen ook beperkingen van de toegang of zelfs afsluiting daarvan bij aan de mate van afscherming. We onderscheiden de volgende zes gradaties:

1. *Licht begrensd*: Plekken die licht begrensd zijn, bijvoorbeeld door een verandering in het bestratingsmateriaal, lage bosschages, een licht hoogteverschil (op- of afstapje) of de afstand tot het dichtst bijzijnde stedelijk gebied. De ruimte is vrij toegankelijk voor alle verkeer.
2. *Begrensd*: Plekken die duidelijk begrensd, maar vrij toegankelijk zijn. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als een buurt is omringd door smalle sloten. Daarnaast kunnen gebouwen die een vrij toegankelijke buitenruimte omringen, weerbaarheid uitstralen door hun defensieve architectuurstijl. Denk bijvoorbeeld aan kasteelmuren. Ook kan het luxueuze karakter van de bebouwing een afwerend effect hebben.
3. *Duidelijk begrensd*: Plekken waar de duidelijke begrenzing van de vorige gradatie is gecombineerd met een beperking van de toegankelijkheid. In het complex kunnen bijvoorbeeld verbodsborden, cameratoezicht, of een zogeheten *false gate* zijn, een poort die slechts de suggestie wekt te kunnen worden afgesloten. Hoewel zo'n poort niet daadwerkelijk dicht kan, geeft hij wel degelijk een signaal af aan bezoekers: u betreedt een nieuw domein. In de meeste gevallen komen verschillende afschermende elementen in combinatie voor. Plekken met bijvoorbeeld een sloot en/of een hek in combinatie met verbodsborden en/of camerabewaking behoren tot deze categorie.
4. *Beperkt afgesloten*: Plekken waar een duidelijke begrenzing is gecombineerd met een beperkte afsluiting van de toegang(en). Die afsluiting kan bestaan uit een slagboom die auto's weert of bijvoorbeeld uit een poort die een deel van het etmaal op slot gaat, zodat het gebied tijdelijk is afgesloten.
5. *Afgesloten*: Plekken die in hoge mate begrensd en afgesloten zijn. Tot deze categorie behoren veel van de buitenlandse *gated communities*. Een hek of muur zorgt voor een forse begrenzing; een slagboom, camera-bewaking en eventueel aanwezige bewakers zorgen voor afsluiting van de (veelal beperkt aanwezige) toegangen. Uitsluitend bewoners hebben in dit geval toegang. Bezoekers moeten zich melden aan de poort en worden slechts na overleg met bewoners toegelaten. Deze categorie komt in Nederland heel weinig voor.

3. In de analyse gaat het om het effect van de aard en mate van afscherming, niet om de intenties waarmee de aanwezige begrenzingen of toegangsbeperkingen zijn aangebracht. De bedoelingen van de betrokkenen zijn uiteraard interessant, maar in de analyse van de ruimtelijke kenmerken van afgeschermd woondomeinen kunnen enkel de consequenties van de intenties achter het ontwerp aan de orde zijn. Enkele belangrijke motieven van de uiteenlopende betrokken partijen komen in het volgende hoofdstuk aan bod.

Figuur 13. Voorbeeld methodiek



6. *Extreem afgesloten*: Tot deze laatste categorie behoren plekken met een extreme mate van begrenzing en extreme toegangsbeperkingen. Deze komen in Nederland, voor zover wij hebben kunnen vaststellen, niet voor. In het buitenland bestaan ze wel. Het gaat bijvoorbeeld om *gated communities* waarin binnen de omheining ook de deelgebieden opnieuw zijn omringd met hekken en poorten en/of waarin 24 uur per etmaal bewakers patrouilleren.

In onderstaande ruimtelijke analyse van de gebieden brengen we de verschillende kaarten met elkaar in verband. Dat geldt bijvoorbeeld voor de relatie tussen de twee laatstgenoemde kaarten: afscherming en eigendom. Een vergelijking daartussen is interessant, omdat daarbij twee soorten 'ongerijmdheden' aan het licht kunnen komen. Enerzijds zijn er plekken in gemeenschappelijk eigendom die nauwelijks afscherming kennen. Anderzijds kan een openbaar gebied door de aanwezige vormen van begrenzing of toegangsbeperkingen juist beperkt toegankelijk zijn. In de termen van Lohof & Reijndorp (2006: 191) komen in deze gevallen het karakter en de formele status van een gebied niet overeen. Dat hoeft geen problemen op te leveren, maar kan toch vervelende situaties veroorzaken wanneer voorbijgangers bijvoorbeeld geen rekening houden met de afwijkende gedragsregels ter plekke, doordat ze bij gebrek aan ruimtelijke signalen de plek niet herkennen als privaat eigendom. In dit soort gevallen kunnen we niet volstaan met een analyse in zuiver ruimtelijke termen. Hoewel we ze niet in de kaarten weer geven, zullen we in de teksten waar nodig de kenmerken van het *domein* ter plekke bespreken.

Analyse van de voorbeeldgebieden

Voor de ruimtelijke analyse hebben we zoals gezegd zes gebieden geselecteerd:

1. Paleiskwartier, 's-Hertogenbosch (type: afgeschermd woonblokken)
2. Vondelparc, Utrecht (type: afgeschermd woonstraten en woonpleinen)
3. Flevo Golf Resort, Lelystad (type: afgeschermd recreatieve woonparken)
4. De Grote Hof, Pijnacker-Nootdorp (type: nieuwe hofjes)
5. Haverleij, 's-Hertogenbosch (type: nieuwe kastelen)
6. De Hoven, Dordrecht (type: nieuwe landgoederen)

Deze projecten zijn de afgelopen vijftien jaar gerealiseerd of nog in aanbouw. Om een evenwichtig overzicht te kunnen geven, hebben we voorbeelden geselecteerd op verschillende locaties (ruimtelijke spreiding in Nederland), verschillende soorten ligging (stedelijk tot landelijk gebied) en verschillende schalen (van bouwblok tot wijk). Daarbij hebben we niet gekozen voor de meest extreme voorbeelden⁴, maar voor afgeschermd woondomeinen die verscheidene vormen en maten van afscherming laten zien.

In de analyse staat de bepaling van de verscheidene vormen en maten van afscherming (aard en mate van begrenzing en beperking van de toegangs-

4. Een vrij extreem, zij het kleinschalig, voorbeeld is *Residentie Osdorperweg* buiten Amsterdam. In dit project worden tien villa's gezamenlijk omringd door water en is de enige toegangspoort tot het gebied permanent met een hek afgesloten.

wegen) centraal. Daarnaast wordt de gradatie van afscherming in verband gebracht met het ruimtelijk ontwerp en de uitstraling van het woondomein en met wat het de omringende omgeving eventueel te bieden heeft. Daarbij wordt tevens aandacht besteed aan de ruimtelijke gevolgen van de afscherming voor de omgeving.

Afgeschermd woonblokken: Paleiskwartier, 's-Hertogenbosch

Aan de 'overkant' van het spoor nabij het historische hart van 's-Hertogenbosch wordt met het Paleiskwartier het centrum van de stad flink uitgebreid. De bouw van het Paleiskwartier is in 1995 gestart en in 2012 zullen in dit functioneel gemengde gebied rond 1800 woningen staan. Een van de ambities van de ontwikkelende partijen is het creëren van stedelijkheid, een andere het waarborgen van rust en kalmte – op het eerste gezicht lastig te verenigen kwaliteiten. De opzet van het Paleiskwartier dient daarvoor de voorwaarden te scheppen: er moet een balans ontstaan tussen 'de inspanning van dag en avond' en 'de ontspanning van de nacht' (Gemeente 's-Hertogenbosch e.a.: 50).

Ligging

Het Paleiskwartier ligt ten westen van het centrum van 's-Hertogenbosch op loopafstand van het NS-station (zie ook figuur 18). Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het spoor, en aan de zuid- en noordkant aan de stedelijke herstructureringsgebieden Concordia/Wolfsdonken (een voormalig sportveldencomplex) en Willemspoort. Ten westen van het Paleiskwartier ligt een onderwijsboulevard met diverse hbo- en mbo-opleidingen.

Stedenbouwkundige opzet

Het ambitieniveau van het Paleiskwartier is hoog, met doelstellingen als bijzondere architectuur, een hoge stedelijke dichtheid, functiemenging (onder meer woningen, kantoren, detailhandel, horeca, hotel, muziektheater, gerechtsgebouw) en een hoogwaardige openbare ruimte. De nagestreefde stedelijkheid krijgt gestalte in de vorm van gesloten bouwblokken die een morfologische eenheid moeten creëren. Binnen de bouwblokken worden zowel appartementen als bedrijfsruimten gecombineerd met publieke functies en/of kleinschalige horeca (zie Bruil e.a. 2004). Drie geschakelde openbare ruimten zullen de ruggengraat van het gebied gaan vormen: de 'parkzone' met een waterbassin en gemeenschappelijke tuinen, de 'groene wig' met een vijver en een promenade en de 'corridor', die een verbinding vormt met het open gebied van het Willem I-College ten zuiden van het Paleiskwartier. Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uit het zicht gebracht: in/onder de gebouwen en in een grote halfverdiepte parkeergarage onder het waterbassin. Momenteel is van de ruggengraat alleen het gebied rond het waterbassin gereed.



Uitstraling

De namen van het plan en zijn deelprojecten, zoals 'Het Kabinet' en 'Binnenhof', geven het gebied een exclusief karakter. Fysiek heeft het gebied door de geslotenheid van de bouwblokken, de aanwezige poorten, de toegepaste hoogteverschillen en de stenige buitenruimten een defensieve uitstraling. Door de aanwezigheid van onderwijsinstututen en kantoren zijn er overdag wel degelijk mensen op straat, onder meer onderweg van en naar het station, maar de openbare ruimte nodigt niet echt uit tot een verblijf in de buurt. De hoge bebouwingsdichtheid en de binnenstedelijke ligging enerzijds en de defensieve uitstraling anderzijds verlenen het gebied een karakter dat stedelijk is en tegelijkertijd die stedelijkheid op afstand wil houden.

Toegangen en ontsluiting

Het Paleiskwartier is door zijn ligging goed aangesloten op het openbaar vervoer en binnenstedelijke voorzieningen. Voetgangers kunnen naar het centrum lopen via een loopbrug en het station. Auto's en fietsers kunnen de andere kant van het spoor bereiken via de Chr. Huygensweg ten noorden van het kwartier die overgaat in een tunnel. In het zuiden is er nog een extra voetgangers- en fietsersbrug over het spoor gepland (zie ook figuur 19). Het Paleiskwartier zelf is autoluw te noemen: door de aanwezige trappen en hoogteverschillen is het niet gemakkelijk om er doorheen te rijden en parkeren gebeurt veelal ondergronds.

De poorten van de bouwblokken zijn doorgaans afgesloten: de gemeenschappelijke binnenhoven zijn niet publiek toegankelijk. Het gebied rond het centrale waterbassin is alleen voor voetgangers toegankelijk: voor zowel de openbare weg westelijk van het bassin als de collectieve tuinen ten oosten ervan moeten een aantal treden worden beklommen. De toegangen tot deze collectieve ruimten worden bovendien door lage hekken en poorten gemarkeerd. Het gebied rond het waterbassin lijkt ruimtelijk heel open, maar de beperkte toegankelijkheid leidt tot een relatief lage gebruikswaarde voor bewoners en passanten.

Grenzen

De spoorlijn vormt een sterke barrière tussen het Paleiskwartier en het centrum. Binnen het kwartier bakenen hoogteverschillen verschillende domeinen af. De korte straten van west naar oost laten tussen de bouwblokken geen doorgaand verkeer toe, omdat ze hoger liggen dan de parallel langs het spoor lopende Magistratenlaan. Ook het gebied rond het waterbassin is vanwege de onderliggende parkeergarage ongeveer anderhalve meter opgetild. Het bassin zelf vormt een grens tussen het openbare voetgangerspad en de collectieve/private groene ruimten van het appartementencomplex Armada. Daarnaast vormen de gesloten bouwblokken zelf een scherpe grens tussen binnen- en buitenruimte. (Zie ook figuur 20.)

Figuur 14. Het waterbassin



Figuur 15. Om de gemeenschappelijke tuinen staan hekken



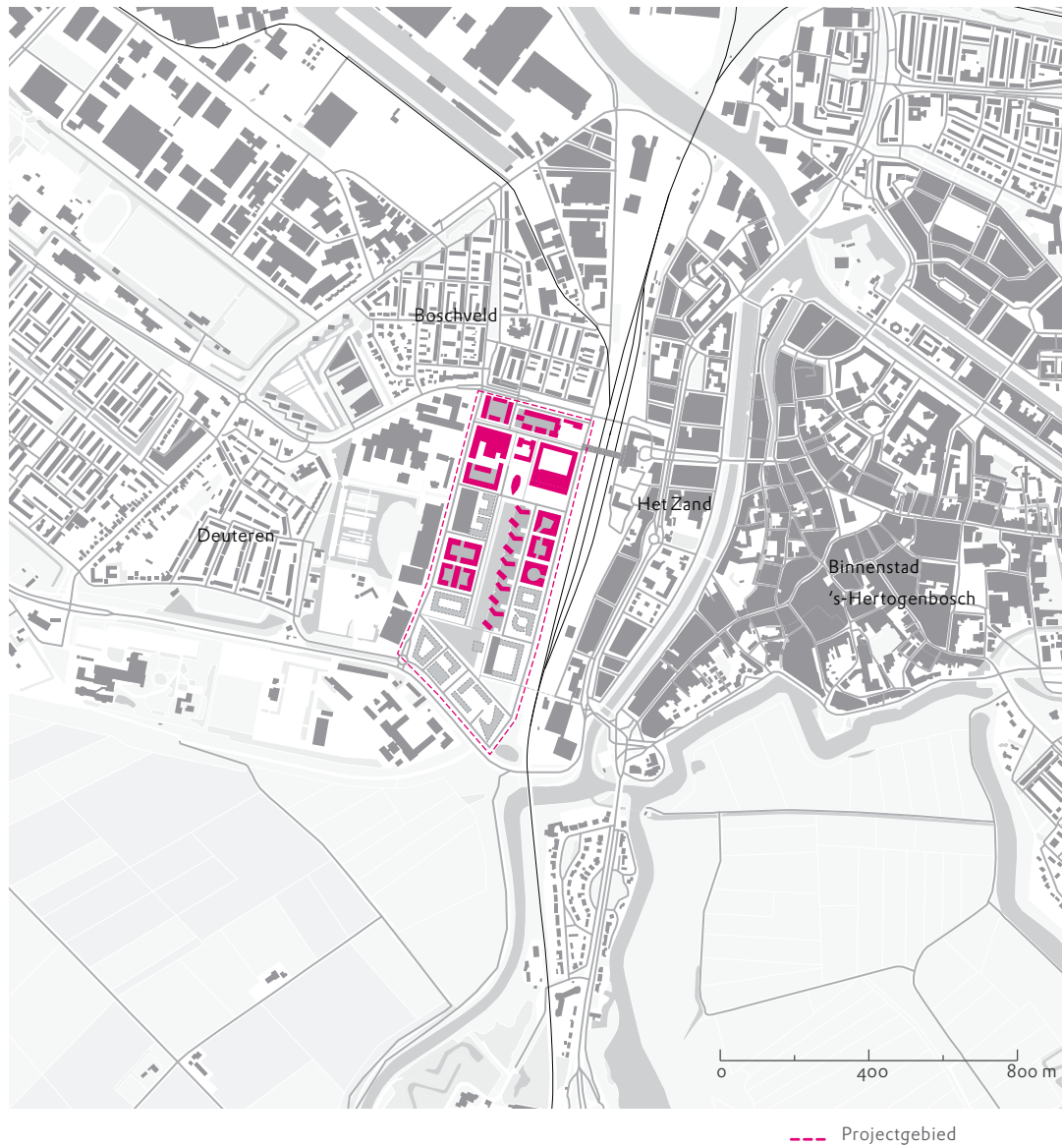
Figuur 16. Hoogteverschillen beperken de toegankelijkheid van de wijk



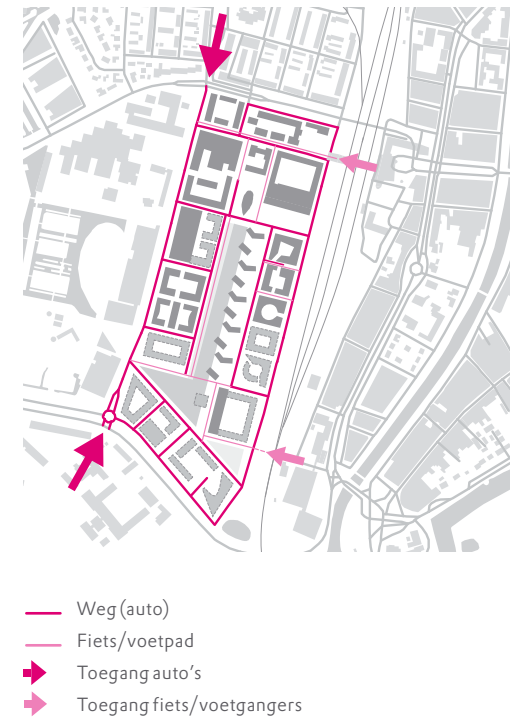
Figuur 17. De poorten van de bouwblokken zijn meestal afgesloten



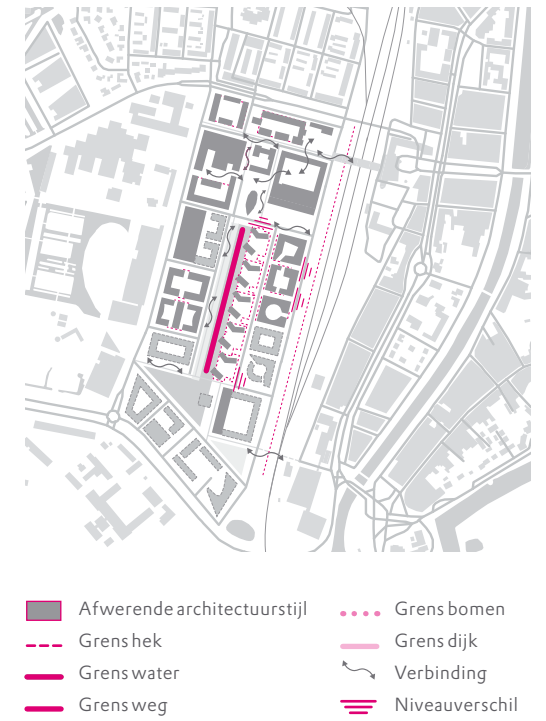
Figuur 18. Locatie en stedenbouwkundige opzet Paleiskwartier. Bron: Topografische Dienst Kadaster, bewerking RPB



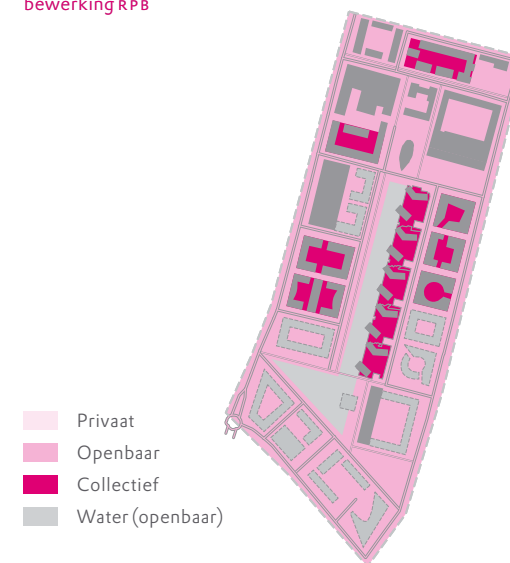
Figuur 19. Toegangen en ontsluiting



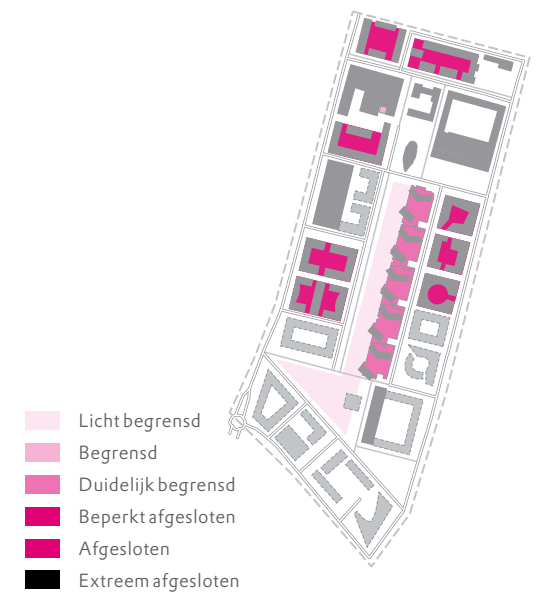
Figuur 20. Grenzen



Figuur 21. Eigendomsverhoudingen. Bron: Kadaster, bewerking RPB



Figuur 22. Gradaties van afscherming



Eigendomsverhoudingen

Het gebied rond de Armada en de binnenpleinen van de momenteel gerealiseerde bouwblokken, zoals 'De Magistraat', 'Huis Den Bosch' en 'Het Binnenhof', zijn in collectief eigendom. Het overige gebied is openbaar. (Zie ook figuur 21.)

Conclusies

Hoewel het Paleiskwartier nog niet helemaal gereed is, kunnen toch een aantal concluderende opmerkingen worden gemaakt. Het gebied ligt centraal-stedelijk, maar is door de spoorlijn wel van het centrum afgesneden. De nog ontbrekende voetgangersbrug lijkt daarom belangrijk voor een voldoende aansluiting op het centrum. Daarnaast hebben de tegenstrijdige eisen van stedelijkheid en rust hun weerslag op het karakter van het plangebied. Terwijl de straten en pleinen openbaar gebied zijn, hebben deze een semi-openbaar karakter. De openbare ruimte heeft door de woonblokken met hun gesloten poorten, de diverse barrières en de stenige straatprofielen een defensieve uitstraling. Het gebied is daardoor weinig aantrekkelijk om er te verblijven. Dit terwijl het ondergrondse parkeren juist zorgt voor een duidelijke opwaardering van de buitenruimte.

Afgeschermd woonstraten en woonpleinen: Vondelparc, Utrecht

De buitenruimte van het in 2002 opgeleverde project Vondelparc in Utrecht is grotendeels eigendom van de bewoners, maar voor iedereen vrij toegankelijk. Er zijn wel grenzen gevormd, maar het is de vraag of de argeloze voorbijganger die grensmarkering wel goed begrijpt. Vondelparc is een interessant voorbeeld van de poging een duurder woonsegment in een buurt met goedkopere woningen te vestigen.

Ligging

Het Vondelparc ligt ten zuidwesten van het centrum van Utrecht. Het spoor en twee brede vaarten vormen een barrière tussen het centrum en de wijk. Verder ligt het Vondelparc aan de noordelijke rand van de Rivierenwijk en is het omgeven door de Vondellaan, de Jutfaseweg en de Croesestraat. In het westen van het gebied staan twee grote scholen die door voet- en fietspaden met het plangebied zijn verbonden.

Stedenbouwkundige opzet

De Rivierenwijk is een van de minst groene wijken in Utrecht (Fortuin 2003). Daarom was op het terrein van het huidige Vondelparc eerst een wijkpark gepland, maar dat plan ging niet door. In het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp bleef het creëren van een groengebied (ook voor de omliggende wijken) een belangrijk uitgangspunt, naast 'het ontwikkelen van een nieuwe woonlocatie in Utrecht, op een afgeschermd plek' (www.mecanoo.nl 2006) (zie ook figuur 27). Uiteindelijk is er een woongebied gerealiseerd met ongeveer 200 woningen die vooral dankzij de inpandige parkeeroplossingen in een glooiend gazonlandschap kunnen staan.



Figuur 23. Een deel van de gemeenschappelijke buitenruimte is een halfverhoogd houten dek



Figuur 24. Aan het begin van het voetpad staat een false gate



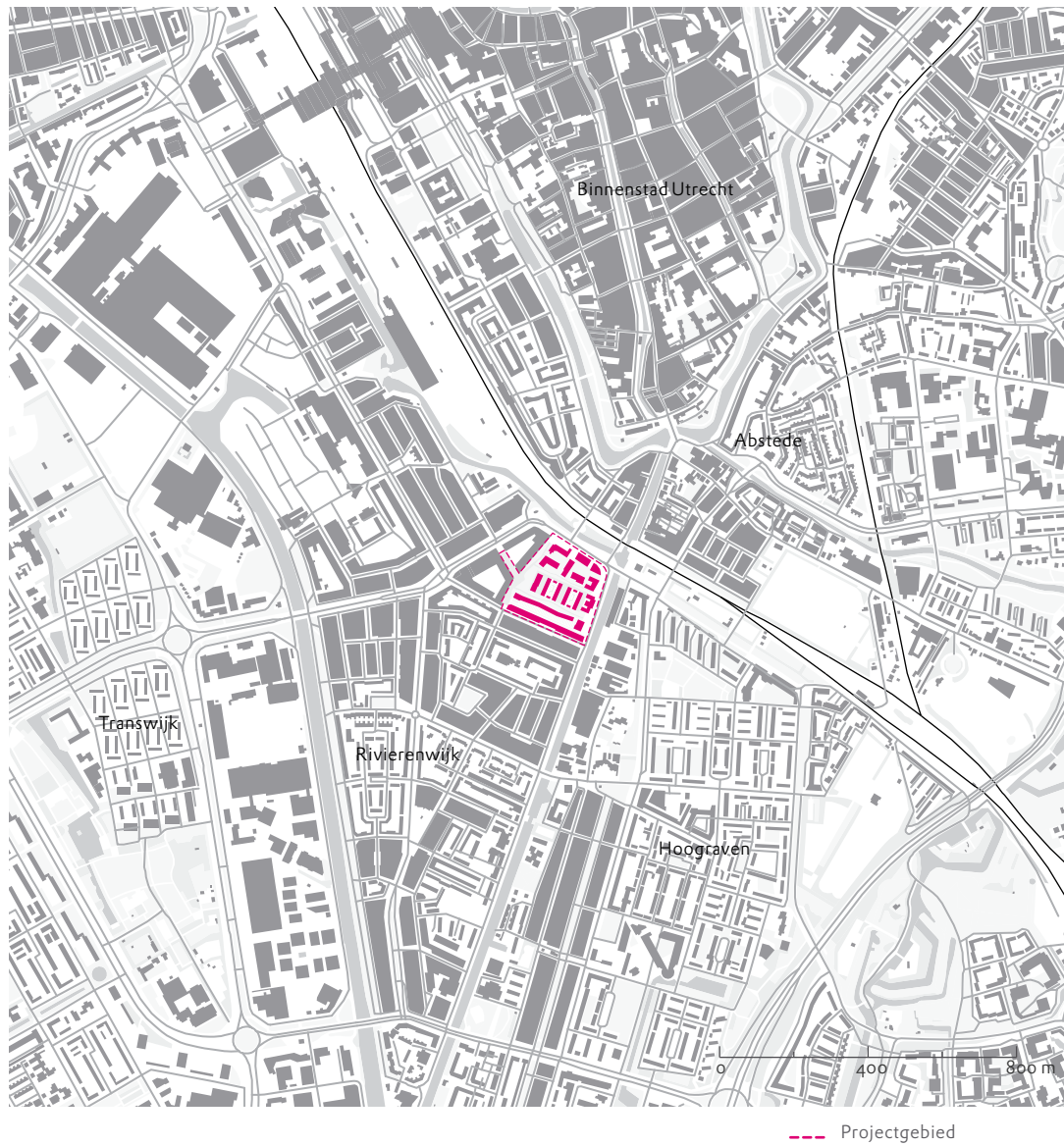
Figuur 25. Een van de twee voetpaden die slingerend tussen de gazons en de hofwoningen doorlopen



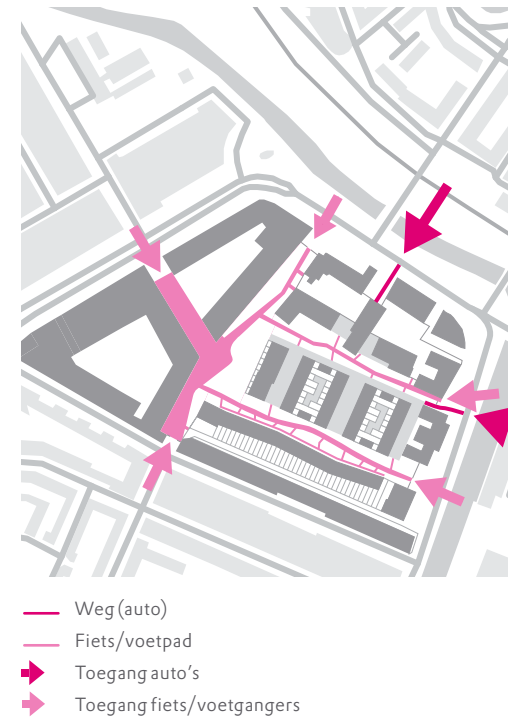
Figuur 26. Hekjes in het gras moeten de grens markeren tussen openbaar en collectief domein



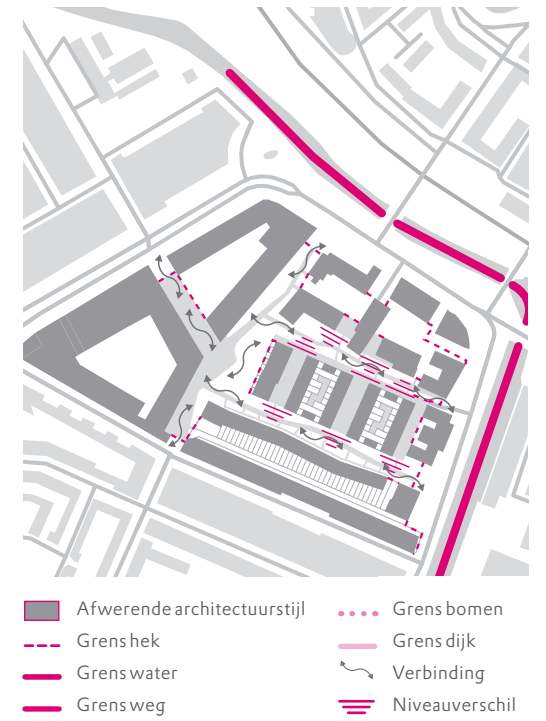
Figuur 27. Locatie en stedenbouwkundige opzet Vondelparc. Bron: Topografische Dienst Kadaster, bewerking RPB



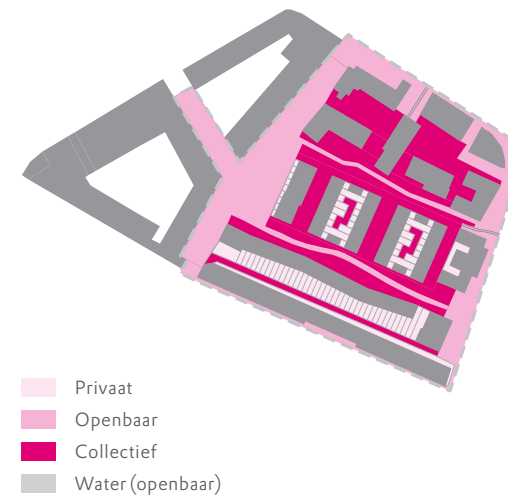
Figuur 28. Toegangen en ontsluiting



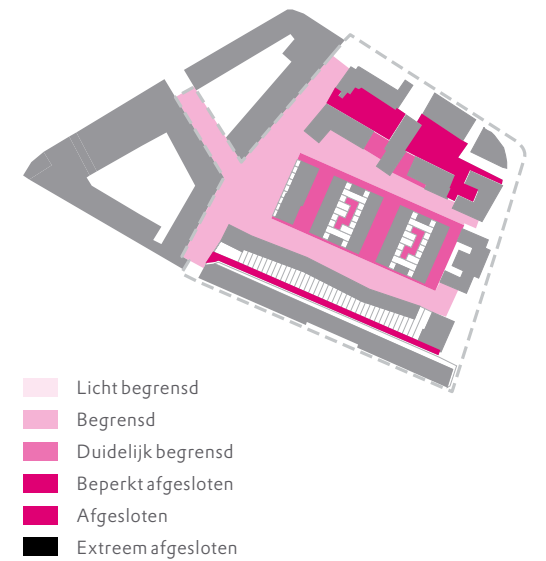
Figuur 29. Grenzen



Figuur 30. Eigendomsverhoudingen. Bron: Kadaster, bewerking RPB



Figuur 31. Gradaties van afscherming



In het Vondelparc zijn drie verschillende zones te onderscheiden: de zuidzijde van het gebied bestaat uit 36 eengezinswoningen in een rij (stadswoningen) met een appartementengebouw aan beide uiteinden. In het midden van het gebied staan 40 zogenoemde hofwoningen waarvan de gemeenschappelijk te gebruiken buitenruimte bestaat uit een halfverhoogd houten dek waaronder geparkeerd wordt. Deze hofwoningen hebben naast hun collectieve buitenruimte private patio's aan de achterzijde. Aan de noordzijde van het gebied staan drie gebouwen met in totaal 81 appartementen met een afgesloten buitenruimte en ondergrondse parkeervoorzieningen. De bebouwingshoogte in het Vondelparc varieert van drie tot vijf lagen.

Uitstraling

Het Vondelparc vormt vooral door terugkerend materiaalgebruik in gebouwen, poorten en hekken een duidelijk geheel. De parkachtige vormgeving van de buitenruimte en het goede zicht daarop (ook van buitenaf) geeft het Vondelparc ondanks de aanwezige hekken een open karakter. Deze indruk wordt bevestigd door de poorten, die bij nadere beschouwing zogeheten *false gates* blijken: ze kunnen niet worden gesloten.

Toegangen en ontsluiting

Het hele gebied is autovrij. Alle vijf voetgangerstoegangen worden gekenmerkt door manshoge hekken met stalen spijlen en poorten. De hekken van de poorten zijn in de open stand vastgelast en kunnen dus niet worden gesloten. Een hoofdtoegang tot het gebied leidt in het westen tussen de twee scholen door naar de van noord naar zuid lopende voetgangersroute tussen de scholen en de woongebouwen in (zie ook figuur 28). Deze toegangen vormen de hoofdroutes en zijn als brede met rode steen geplaveide paden vormgegeven. Ze takken aan op twee smallere paden die het woongebied in lopen. Een wissel van bestratingmateriaal (van rode baksteen naar grijze kinderkopjes) vormt hier een subtiele maar duidelijke grens tussen de hoofdroute en de zijpaden. De twee paden lopen slingerend tussen de gazons ten noorden en ten zuiden van de hofwoningen door. Aan de uiteinden maken borden voetgangers erop attent dat het Vondelparc behalve deze twee paden eigendom is van de bewoners. Aan de Jutfaseweg staan opnieuw niet-afsluitbare poorten. Aanvullend zijn er bij de ingangen van de voetgangerspaden paaltjes geplaatst; dit om de toegang van auto's te belemmeren.

Grenzen

De buitengrenzen van het Vondelparc worden gevormd door de twee scholen in het westen en de bestaande bebouwing in de omringende straten. De overige buitengrenzen worden gevormd door het uniforme hekwerk. Glooiende gazons tussen de paden en de gebouwen vormen een zachte grens tussen openbaar en privaat/collectief terrein. Bij de overgangen van de hoofdroute naar de smallere voetpaden staan kuithoge hekjes in het gras. Dat gras heeft op die plekken verschillende hoogten, als gevolg van de verschillende maaifrequenties in het openbare en het collectieve domein. Deze

grens is zacht te noemen; veel voorbijgangers zullen hem niet als zodanig herkennen. Om deze reden zijn bij de ingangen borden geplaatst die de eigendomssituatie en het gebruik van het woongebied uitleggen. Het met een aantal treden verhoogde houten woondek vormt wel een duidelijk herkenbaar gemeenschappelijk domein. Het groengebied rond de noordelijk gelegen appartementengebouwen is door hekken afgeschermd en niet toegankelijk. Zie voor de grenzen ook figuur 29.

Eigendomsverhoudingen

De eigendomsverhoudingen en de afspraken over het beheer binnen het gebied zijn tamelijk ingewikkeld. De houten deks en het groen tussen de woongebouwen zijn in collectief eigendom terwijl de wandelpaden openbaar zijn. Dat laatste heeft twee redenen. Ten eerste liggen onder de paden leidingen. Ten tweede heeft bij de keuze voor openbaarheid meegespeeld dat zo wordt voorkomen 'dat bewoners in de toekomst het gebied zouden kunnen afsluiten' (Lohof 2006: 112). De bovengenoemde kuithoge hekjes vormen de grens tussen gemeentelijk en collectief eigendom.

Er zijn maar liefst 14 verschillende verenigingen van eigenaren opgericht, voor de gemeenschappelijk te beheren buitengebieden, de parkeergarages en de gebouwen. Het pad achter de rijtjeshuizen is ook in gemeenschappelijk eigendom en is intussen vanwege overlast afgesloten. Overlast (geluid van de scholieren, afval, hondenpoep) is overigens niet het enige waar de bewoners last van hebben. Er zijn ook vernielingen gepleegd en er is ingebroken in de parkeergarage. Zie voor de eigendomsverhoudingen ook figuur 30.

Conclusies

Twee uiteenlopende eisen aan het ontwerp hebben invloed gehad op de vormgeving en het gebruik van de buitenruimte. Het Vondelparc zou zowel een verborgen plek voor de bewoners als een openbaar park worden. Hierdoor is een spanning ontstaan tussen het open karakter (toegankelijkheid) van de wijk en de juridische status (eigendomsverhoudingen) van de gemeenschappelijke ruimte. Terwijl de *false gates* naar buiten toe duidelijke grenzen vormen, zijn de overgangen binnen het gebied erg geleidelijk en daardoor onduidelijk (zie ook figuur 31). De signalen zijn (te) subtiel, waardoor de eigendomsverhoudingen onduidelijk blijven. De eigendomsverhoudingen en de verantwoordelijkheden voor het beheer van de buitenruimte zijn ook dusdanig ingewikkeld dat de fysieke grenzen daarop nauwelijks zijn af te stemmen. Daarnaast staat de (te) zachte begrenzing op gespannen voet met de vrij stedelijke locatie. Hierdoor ondervinden de bewoners overlast, bijvoorbeeld van hondenpoep en vernielingen (zie Lohof & Reijndorp 2006: 113-115). Daarom zijn borden nodig die het gebruik van het gebied uitleggen.

Dit alles neemt niet weg dat vooral door de goede parkeeroplossing een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving is ontstaan, die juist door zijn openheid als winst voor de hele buurt kan worden beschouwd. Bovendien is het Vondelparc een voorbeeld van hoe een project met een kwalitatief hoogwaardige collectieve buitenruimte een hogere inkomensgroep kan

aantrekken in een stedelijk gebied met overwegend lagere inkomens en een lagere ruimtelijke kwaliteit.

Afgeschermdre recreatieve woonparken: Flevo Golf Resort, Lelystad



Flevo Golf Resort is een luxe woonwijk rond een golfbaan. Belangrijke kwaliteiten zijn de goede bereikbaarheid, de grote kavels en de nabijheid van natuurgebieden met strand en bossen en een jachthaven. De golfbaan heeft niet alleen een recreatieve functie, maar is ook een garantie tegen toekomstige bebouwing in de directe nabijheid van de woningen. De eerste fase met ruim 200 villa's is afgerond; de tweede en derde fase in het noordelijk deel van het plangebied zijn momenteel in ontwikkeling. Uiteindelijk zal de wijk ongeveer 450 woningen tellen.

Ligging

Flevo Golf Resort ligt aan de noordwestkant van Lelystad in een suburbane omgeving tussen de N302 en een uitgebreid bosgebied (Houtribbos en Zuigerplasbos). Aan de overkant van de provinciale weg bevinden zich de IJsselmeerdijk, twee jachthavens en een strand. In de omgeving bevinden zich verscheidene woonprojecten die met recreatieve voorzieningen zijn gecombineerd. Verder naar het zuiden ligt het winkelcentrum Bataviastad.

Stedenbouwkundige opzet

De bebouwing bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande villa's langs lange lanen die zijn ingepast in de golfbaan (zie ook figuur 36). De lanen hebben namen die refereren aan de golfsport, zoals Birdielaan en Eaglelaan. De bewoners parkeren op het eigen erf, en daarnaast heeft de ontwikkelaar in overleg met de kopers van de eerste fase besloten om per vier woningen twee openbare parkeerplaatsen aan te leggen. Ondanks de instemming van bewoners, klagen toch veel mensen over een gebrek aan parkeerruimte, aldus medewerkers van het informatiecentrum. Naast de hoofdingang van de wijk staat het clubhuis van de golfclub, inclusief restaurant. Hoewel er veel gezinnen met kinderen wonen, kent de wijk geen speelplek. De reden daarvoor is de angst dat zo'n speelplaats een hangplek wordt zodra de kinderen wat ouder worden (Van Marissing 2003).

Uitstraling

Kopers hebben de keuze uit 14 villatypen die door hun traditionele architectuur, de licht hellende daken en de ruime dakoverstekken een Amerikaanse uitstraling hebben. Niet toevallig zijn deze typen ook genoemd naar steden in de Amerikaanse staat Florida, zoals Orlando en Tampa. De villa's zijn gesitueerd op ruime kavels. De stedenbouwkundige opzet en de toegepaste architectuurstijl zorgen ervoor dat Flevo Golf Resort een combinatie lijkt van een Amerikaanse buitenwijk en een vakantiepark. Deze indruk wordt nog versterkt door de minimale inrichting van de openbare ruimte. Zo is er weinig straatmeubilair en zijn er geen trottoirs. De samenhang in de archi-

Figuur 32. De villa's staan langs lange lanen die zijn ingepast in de golfbaan



Figuur 34. De woonpercelen worden aan de achterkant begrensd door waterpartijen



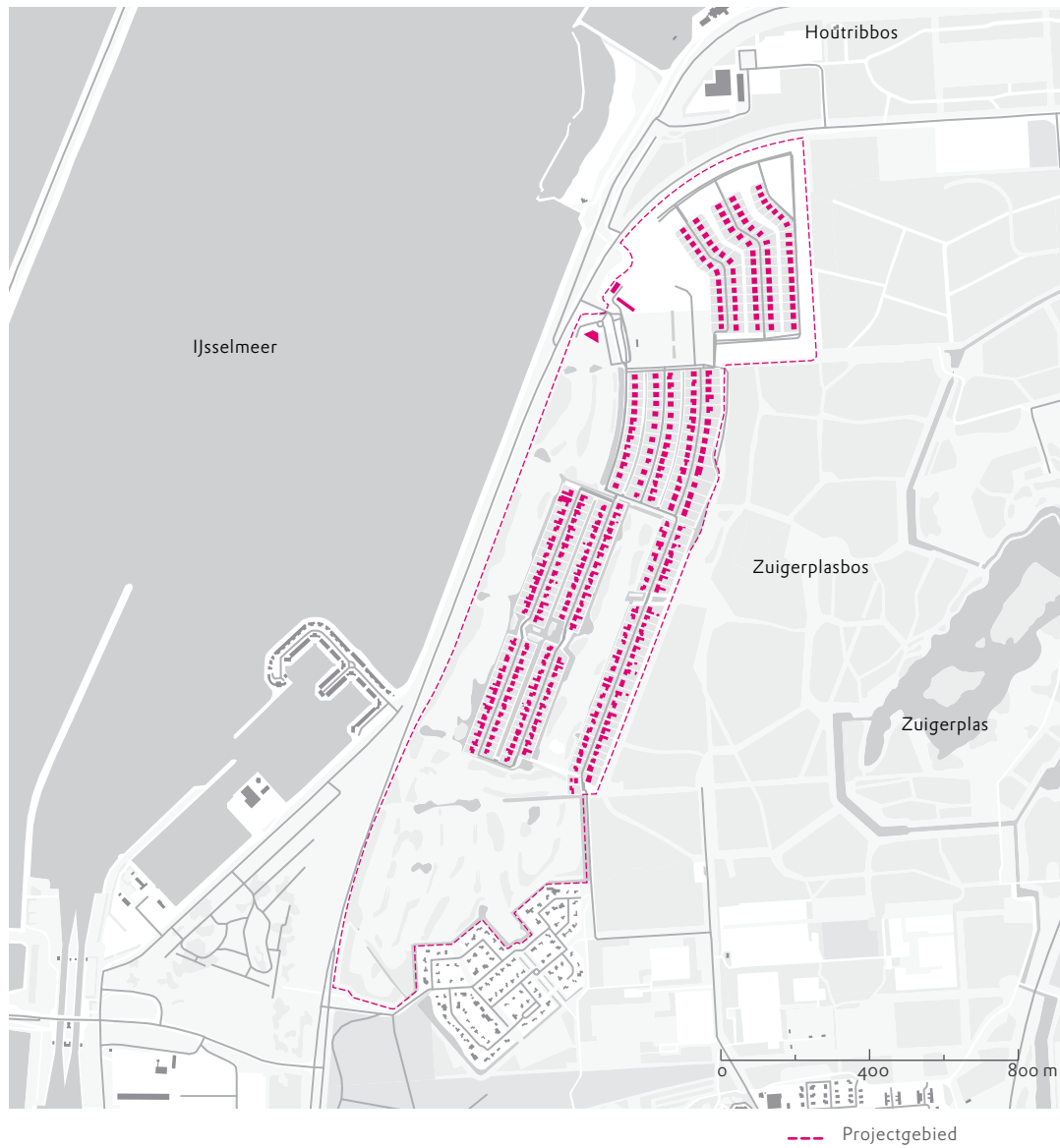
Figuur 33. Net als in sommige Amerikaanse buitenwijken hebben de straten hier geen trottoirs



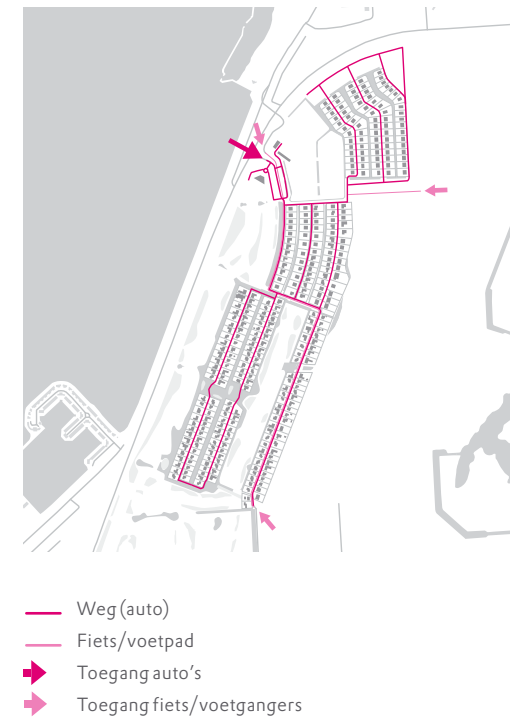
Figuur 35. Verbodsbordjes lijken op willekeurige plekken in de wijk te staan



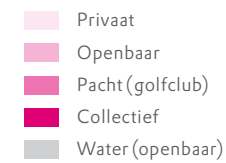
Figuur 36. Locatie en stedenbouwkundige opzet Flevo Golf Resort. *Bron:* Topografische Dienst Kadaster, bewerking RPB



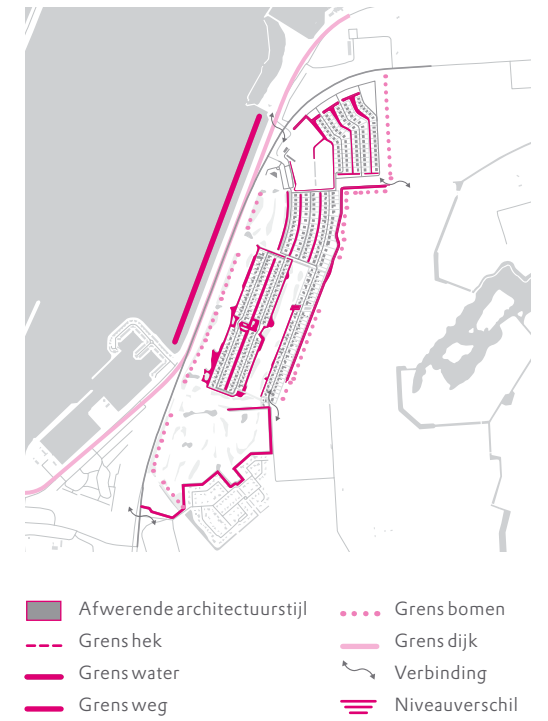
Figuur 37. Toegangen en ontsluiting



Figuur 39. Eigendomsverhoudingen. *Bron:* Kadaster, bewerking RPB



Figuur 38. Grenzen



Figuur 40. Gradaties van afscherming



tectuur en de ruime opzet verlenen de wijk in combinatie met de golfbaan een exclusief karakter, met een duidelijk eigen gezicht in de omgeving.

Toegangen en ontsluiting

Vanuit het noordwesten is de wijk ontsloten door één toegangsweg, die aansluit op de N302 (zie ook figuur 37). Voor fietsers en voetgangers is het gebied ook vanuit andere richtingen te bereiken. Zo verbindt een loopbrug de wijk met de overzijde van de IJsselmeerdijk, de daarachter gelegen Parkhaven, twee jachthavens en een recreatiestrand. Daarnaast verbinden in het oosten en zuiden voet- en fietspaden de wijk met de omgeving. De dichtstbijzijnde bushaltes bevinden zich op ruim een kwartier loopafstand vanaf de hoofdingang (Van Marissing 2003).

Grenzen

De IJsselmeerdijk met de provinciale weg aan de westkant en het bos in het oosten vormen belangrijke grenzen rondom Flevo Golf Resort (figuur 38). In het zuiden markeert een sloot de grens met een belendende villawijk. Ook de woonpercelen worden aan de achterzijde begrensd door waterpartijen. Bovendien vormt de golfbaan een buffer tussen de woonwijk en de omgeving. Het golfterrein is op verscheidene plekken toegankelijk. Op deze punten staan borden met de tekst 'verboden toegang voor onbevoegden'.

Eigendomsverhoudingen

Flevo Golf Resort kent geen collectief eigendom. De wegen zijn openbaar, de woonpercelen privaat eigendom. Het golfterrein wordt door de golfclub gepacht en is alleen toegankelijk voor leden (zie ook figuur 39).

Conclusies

Flevo Golf Resort biedt zijn bewoners veel ruimte en privacy. De ruimtelijke opzet heeft een klassiek suburbaan karakter en refereert duidelijk aan vakantieparken. Met zijn recreatieve uitstraling past het gebied in zijn omgeving. Voor fietsers en voetgangers is de wijk daarop bovendien goed aangesloten. Dat de wijk toch een besloten karakter heeft, is te danken aan de suburbane ligging, de aanwezigheid van slechts één hoofdingang, de begrenzing door waterpartijen en de wijze waarop de bebouwing is ingepast in de golfbaan (zie ook figuur 40). Bovendien beperkt het ontbreken van trottoirs en collectieve voorzieningen de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte. Hoewel de ruime opzet en de toepassing van zachte grenzen ervoor zorgen dat de wijk visueel een open indruk wekt, heeft de openbare ruimte daardoor nauwelijks publieke kwaliteit. Voor bezoekers van de wijk is dat geen probleem. Voor bewoners, niet in de laatste plaats voor kinderen, kan het daarentegen op termijn afbreuk doen aan de kwaliteit van de ruimte buiten het eigen woonperceel.

Nieuwe hofjes: De Grote Hof, Pijnacker-Nootdorp



De schaal van De Grote Hof in Pijnacker-Nootdorp ontstijgt met circa 250 woningen rond vijf binnenhoven duidelijk die van de bekende historische hofjes. Een tweede verschil met traditionele hofjes is dat er niet vanuit sociaal oogpunt voor een bepaalde doelgroep is gebouwd. Van een duidelijk homogene achtergrond of leefstijl van de nieuwe bewoners is daarom waarschijnlijk geen sprake. Waarschijnlijker is enige homogeniteit wat betreft huishoudensamenstelling: de ontwikkelaars mikken vooral op gezinnen met kleine kinderen.

Ligging

De Grote Hof ligt ten noorden van Nootdorp, in het noordelijke gedeelte van de Vinex-uitleglocatie Ypenburg (De Venen). Met zijn ligging dicht bij de snelweg, vlakbij het knooppunt Prins Clausplein (A12/A4) is het project heel goed aangesloten op de bovenregionale en regionale infrastructuur. Voor de dagelijkse boodschappen kunnen bewoners terecht in het nieuwe winkelcentrum De Parade en de 'oude' kern van Nootdorp.

Stedenbouwkundige opzet

Het project bestaat uit een langgerekte rechthoekige centrale hof met aan weerszijden vier kleinere hoven (zie ook figuur 45). Rondom de gebouwen (aan de buitenkant) liggen private tuinen. Onder de centrale hof ligt de parkeergarage, waardoor het plein een verdieping hoger ligt dan het omliggende maaiveld. De Hofweg leidt auto's vanaf de snelweg naar de centrale hof. De vier kleinere hoven zijn met rug-aan-rugwoningen aan de centrale hof geschakeld. Omdat deze rug-aan-rugwoningen geen private buitenruimte hebben, zijn ze voor een 'tuin' op de gemeenschappelijke binnenhoven aangewezen.

Uitstraling

De Grote Hof vormt door de aaneenschakeling, zijn uniforme vormgeving en materiaalkeuze een duidelijke eenheid. Door zijn enorme afmetingen en door details, zoals ramen die doen denken aan schietgaten, heeft het project een monumentale, defensieve uitstraling. De private tuinen aan de buitenkant met hun schuttingen en tuinhuisjes zorgen voor contrast: zij verlevendigen het geheel. Aan de binnenkant oogt het complex vriendelijker. Met name de kleine hoven hebben een prettige schaal en lijken een geschikte speelomgeving voor kinderen te zijn.

Toegangen en ontsluiting

Vanuit het noordwesten leidt een doodlopende weg naar de hoofdingang van het complex (figuur 46). Een plein met een brede groenstrook vormt de in- en uitrit van de parkeergarage. Via dit plein kunnen voetgangers ook het binnenplein van de centrale hof bereiken. Het binnenplein is ook per lift bereikbaar vanuit de parkeergarage. Verder is het project via twee bruggetjes toegankelijk voor langzaam verkeer.

Doordat alle vijf hoven hoger liggen dan de omgeving, moet er altijd (iets) worden geklommen om de binnenhoven te bereiken. De parkeergarage uitgezonderd, is het gehele project autovrij. Tussen de centrale hof en de vier kleinere hoven bestaat telkens een trapverbinding voor voetgangers. De centrale grote hof heeft in totaal negen toegangen: vier vanuit de kleinere hoven, twee tussen die hoven door, twee aan de smalle kanten van buitenaf en een centrale toegang vanuit de parkeergarage. De kleinere hoven beschikken elk over twee toegangen via iets hellende paden van buitenaf. Daarnaast zijn ze verbonden met de parkeergarage en de centrale hof. De parkeerplaatsen voor bezoekers liggen aan de toegangsweg naar het project.

Grenzen

De Grote Hof bevindt zich op een eiland. Een fiets- en wandelpad met een begeleidende rij bomen loopt langs de randen van het omringende water. Aan dit pad grenzen de iets hoger gelegen private tuinen. Het hoogteverschil met de centrale hof is groter: een hele verdieping. Naast de private tuinen vormen de woningen zelf de stenen begrenzing van de binnenterreinen. Voor de gevels van de woningen binnen in de hoven ligt een zogeheten 'Delftse stoep', een smal privaat stoepje met plaats voor een bankje of bloempotten. Deze stoepen worden door hekken van elkaar gescheiden. In de centrale binnenhof liggen de ingangen van de woningen bovendien nog beschermt aan een omlopende arcade. Zie voor de grenzen ook figuur 47.

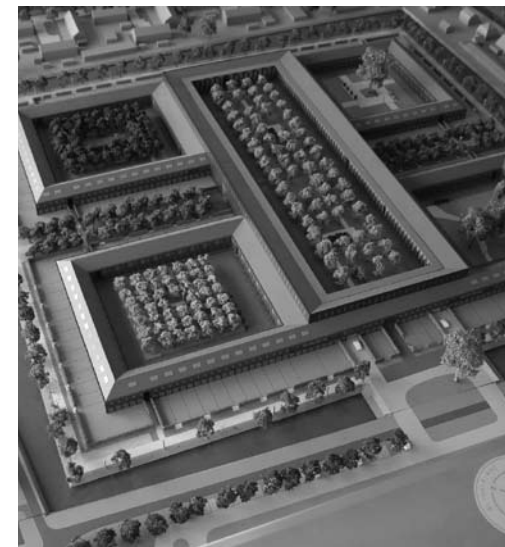
Eigendomsverhoudingen

De groenstroken rondom de hoven en het schelpenpad langs het water zijn in eigendom van en in beheer bij de gemeente (zie ook figuur 48). De binnenhoven zijn collectief eigendom. Voor het beheer is een vve opgericht die wordt gesteund door een speciaal op vve's gericht bedrijf. Bovendien krijgt de vve van de gemeente een jaarlijkse bijdrage voor het beheer. Daardoor en doordat de openbaarheid in de leveringsakte van de grond is vastgelegd, wordt gewaarborgd dat de binnenhoven niet worden afgesloten. De zuidwestelijk gelegen hof bestaat uit huurwoningen, de resterende woningen zijn te koop. Naast gezinnen (met jonge kinderen) behoren ouderen tot de doelgroep die de ontwikkelende partijen voor ogen hebben. Door variatie in de grootte, zijn er woningen geschikt voor grote gezinnen, stellen of alleenstaanden.

Conclusies

De Grote Hof heeft door zijn vormgeving als hofje, zijn ligging op een eiland, het beperkte aantal toegangen en de autoluwte weinig relaties met zijn omgeving. Het complex heeft van buiten een forse, machtige uitstraling die alleen wordt gerelativeerd door de private tuinen. Doordat auto's worden geweerd en door de overzichtelijke, controleerbare ruimte van de gemeenschappelijke binnenhoven is De Grote Hof zeer geschikt voor gezinnen met jonge kinderen en voelen ook ouderen zich mogelijk op hun gemak. Daarnaast bevordert het ontwerp de sfeer en het daadwerkelijke gebruik van

Figuur 41. De maquette van de Grote Hof, die bestaat uit een langgerekte hof met aan weerszijden vier kleinere hoven



Figuur 42. De noordwestgevel met ramen als schietgaten. De trap leidt naar de hoger gelegen centrale hof



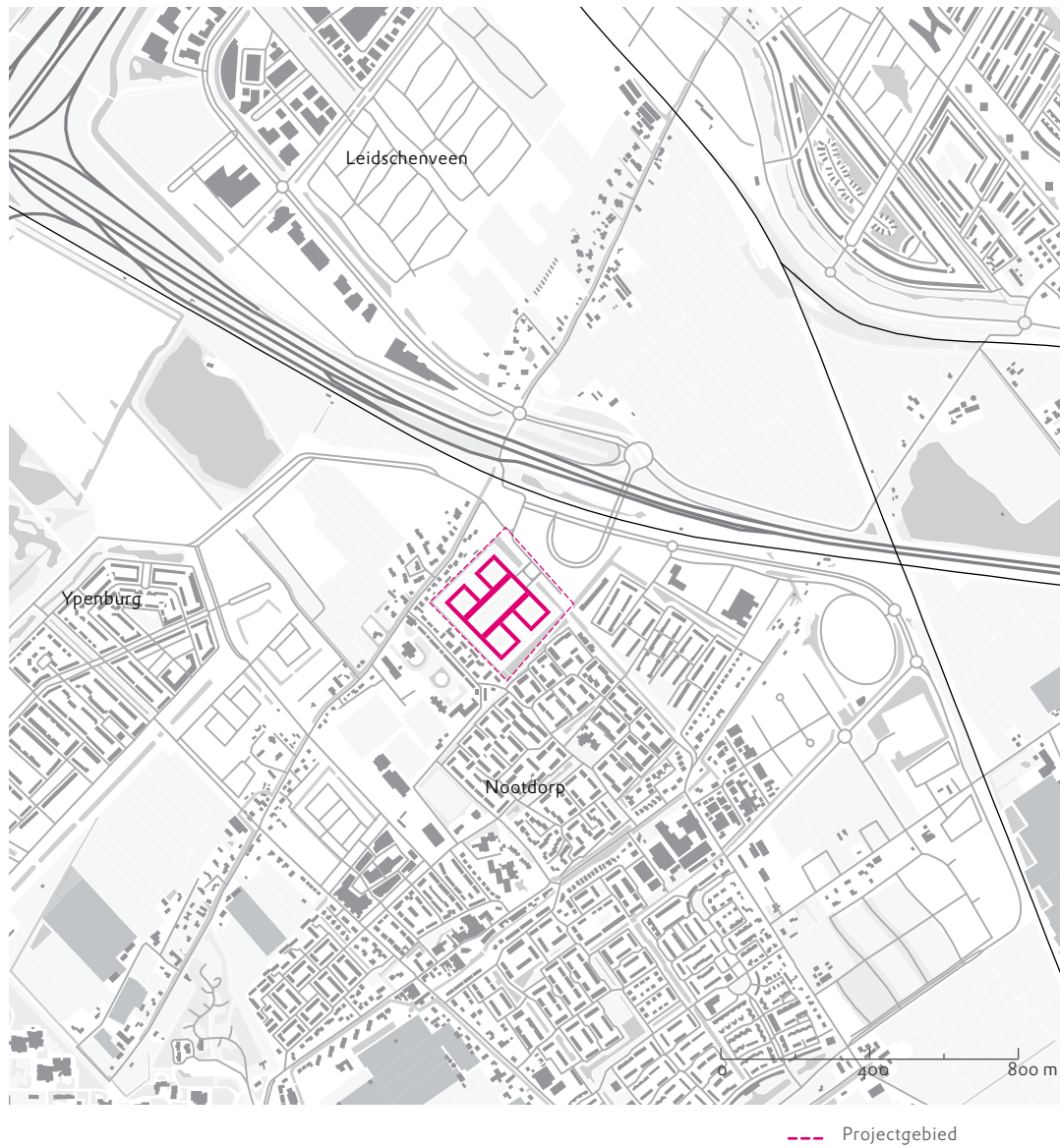
Figuur 43. De gemeenschappelijke binnenruimte van de westelijke hof is geschikt als speelplaats voor kinderen



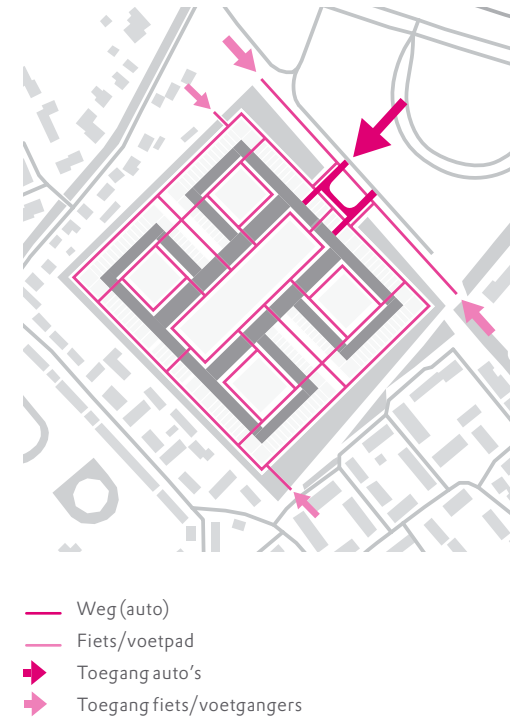
Figuur 44. De ontwikkelaar richt zich op bewoners die 'groen', 'fun', 'rust' en 'veiligheid' zoeken



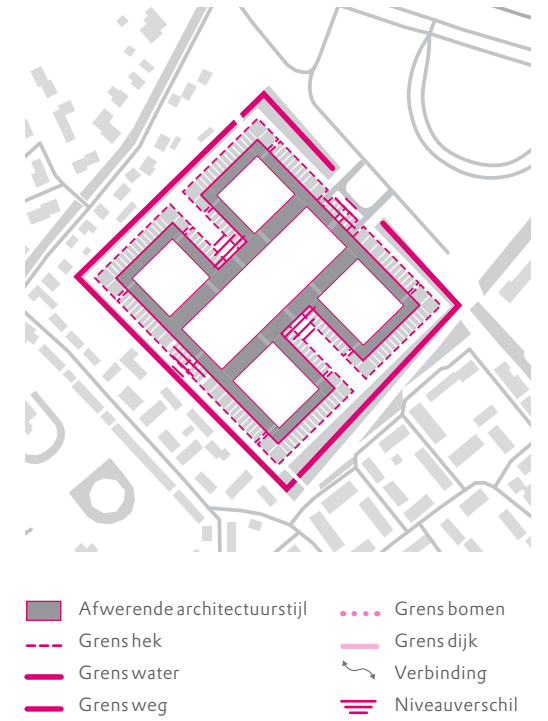
Figuur 45. Locatie en stedenbouwkundige opzet De Grote Hof. Bron: Topografische Dienst Kadaster, bewerking RPB



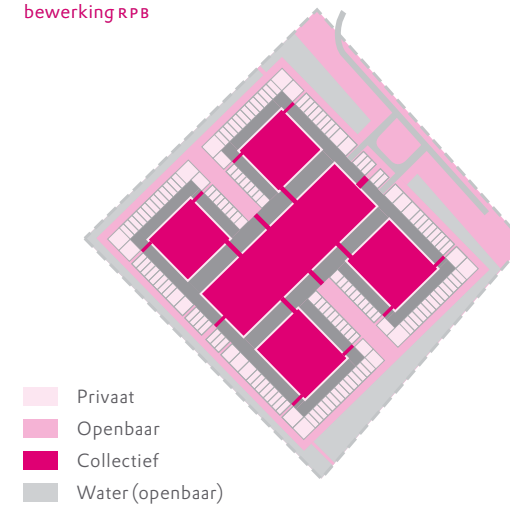
Figuur 46: Toegangen en ontsluiting



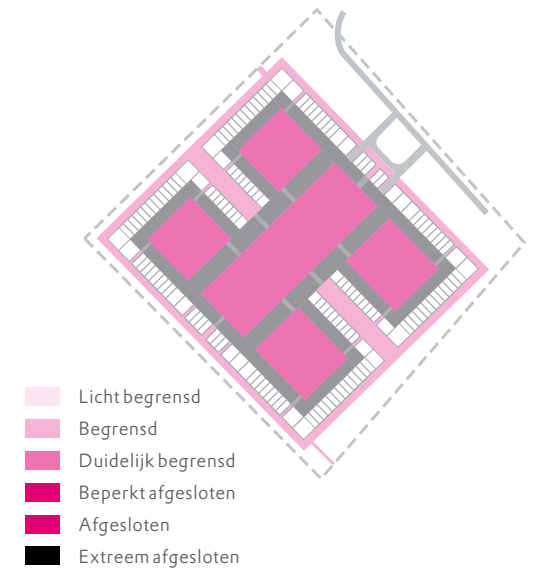
Figuur 47. Grenzen



Figuur 48. Eigendomsverhoudingen. Bron: Kadaster, bewerking RPB



Figuur 49. Gradaties van afscherming



de collectieve binnenpleinen. De woonkamers en keukens in het merendeel van de woningen zijn naar de binnenpleinen gericht, bewoners kunnen hun 'Delftse stoep' inrichten en sommige woningen hebben enkel het binnenplein als buitenruimte. De toevoeging van de private tuinen rondom de meeste woningen draagt extra bij aan de woonkwaliteit.

Nieuwe kastelen: Haverleij, 's-Hertogenbosch



In discussies over afgeschermded woondomeinen in Nederland is de Vinex-wijk Haverleij een vast onderdeel. Haverleij dankt zijn bekendheid en reputatie vooral aan het opvallende ontwerp, dat is gebaseerd op het principe van een kasteel. De wijk bestaat uit negen kastelen en een groter slot die verspreid staan in het landschap. Drie van de negen kastelen moeten er op dit moment nog worden gebouwd. Naast de opzet van de wijk Haverleij als geheel analyseren we hier ook de ruimtelijke situatie van het deelproject Kasteel Leliënhuize.

Ligging

Haverleij is gebouwd binnen de contouren van het voormalige 'Eiland van Engelen', acht kilometer ten noordwesten van het centrum van 's-Hertogenbosch (zie ook figuur 54). In het noorden wordt de wijk begrensd door de Maas en de gekanaliseerde Dieze, die op dit punt in de Maas uitmondt. Ten oosten sluit Haverleij aan op het dorp Engelen, in het zuiden en westen op het recreatiegebied Engelermeer en agrarisch gebied.

Stedenbouwkundige opzet

Het overgrote deel van de circa 220 hectare omvattende wijk is niet bebouwd. Het bestaat uit een parkachtig landschap en een golfbaan. De basisidee voor het stedenbouwkundig ontwerp was een duidelijk contrast te creëren tussen de compacte bebouwing en het omliggende landschap. De kastelen staan op ongeveer 200 meter afstand van elkaar. Ze vormen compacte clusters met ongeveer 60 woningen die op *footprints* van telkens 100 bij 100 meter rondom binnenhoven zijn gegroepeerd. Het grote slot omvat circa 450 woningen. De woningen zijn veelal appartementen of twee-onder-een-kapwoningen. Dat laatste is onder meer het geval in kasteel Leliënhuize.

Kasteel Leliënhuize bestaat uit twee ringen twee-onder-een-kapwoningen. Tussen de ringen liggen kleine private tuintjes. De woningen in de binnenste ring staan aan een verhoogd binnenplein waaronder de auto's worden geparkeerd. De buitenring vormt de kasteelmuur met vier hoektorens.

De wijk is met circa 1.000 woningen te klein voor het huisvesten van voorzieningen. Daarom zijn de bewoners voor hun dagelijkse boodschappen aangewezen op Engelen en 's-Hertogenbosch. In het grote slot bevinden zich wel een kinderopvang en een basisschool. Deze fungeren samen met de golfbaan als ontmoetingsplaats.

Figuur 50. Beelden markeren het begin van de oprijlaan naar Daliënwaerd



Figuur 51. De toegang van kasteel Leliënhuize is voorzien van een slagboom



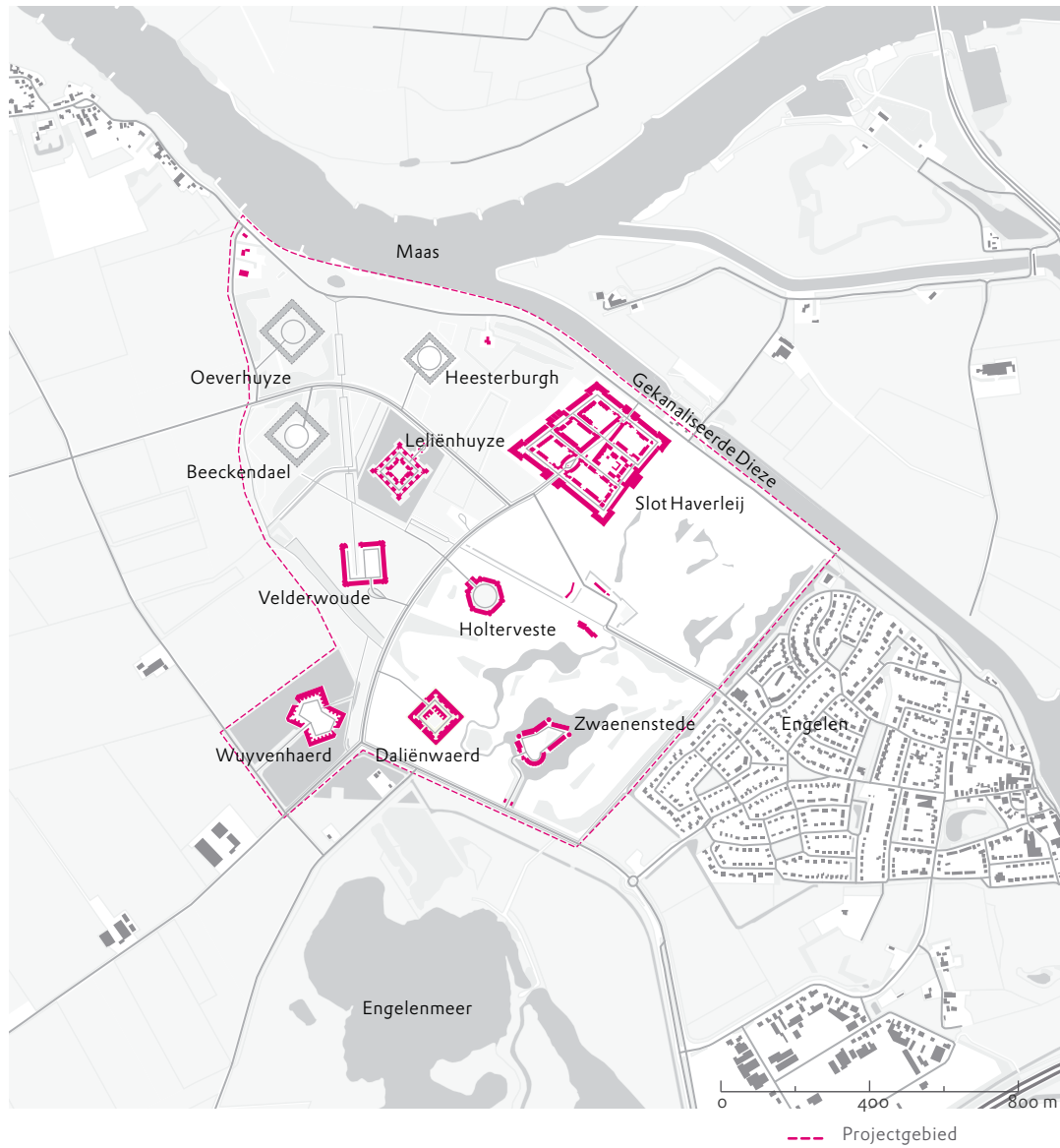
Figuur 52. De begane grond ligt verhoogd en heeft geen direct contact met het omringende landschap



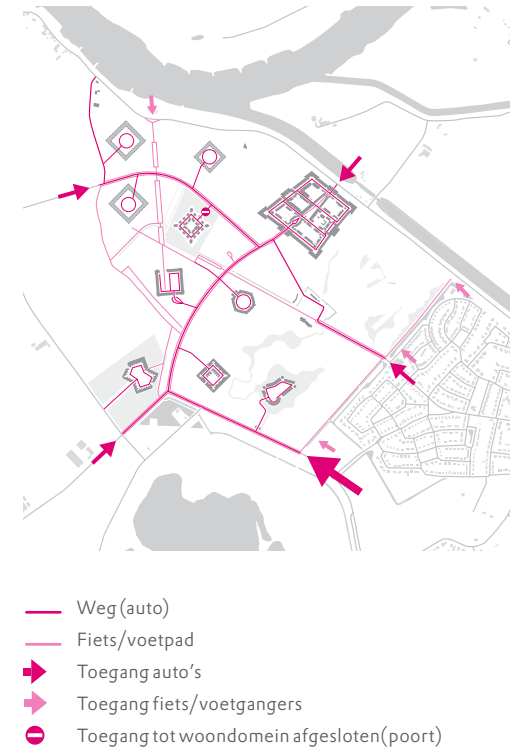
Figuur 53. Het binnenterrein van Zwaenenstede is in gebruik als parkeerterrein



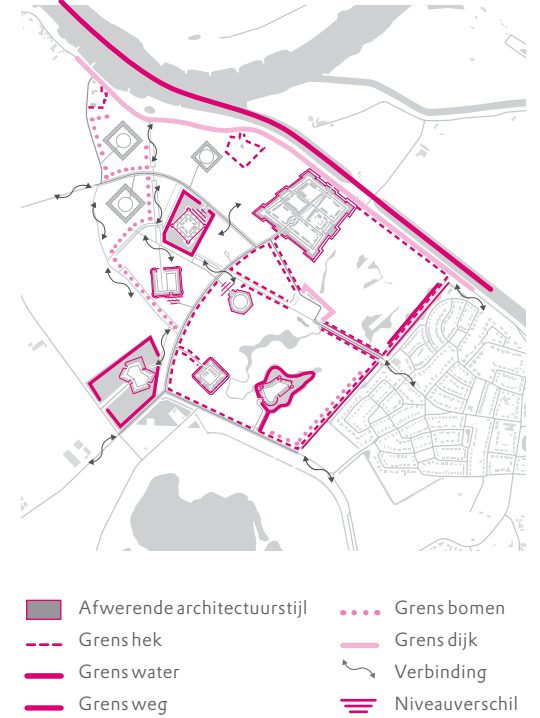
Figuur 54. Locatie en stedenbouwkundige opzet Haverleij. Bron: Topografische Dienst Kadaster, bewerking RPB



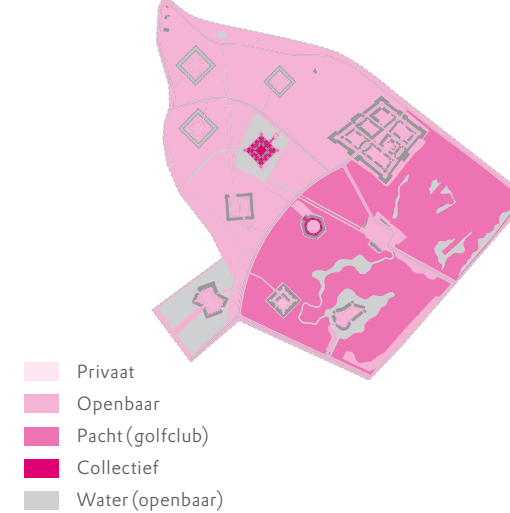
Figuur 55. Toegangen en ontsluiting



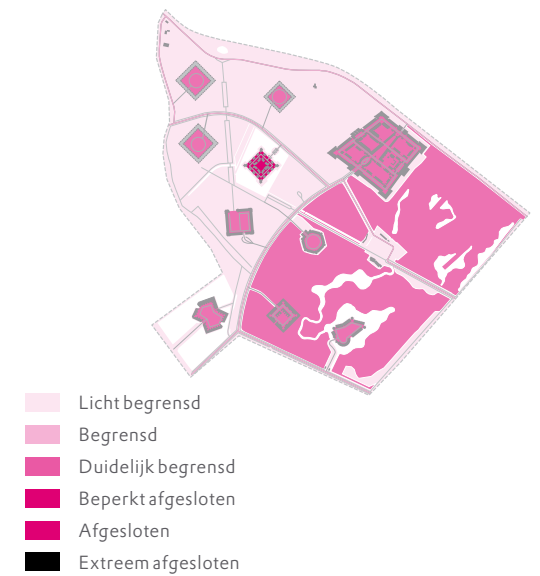
Figuur 56. Grenzen



Figuur 57. Eigendomsverhoudingen. Bron: Kadaster, bewerking RPB



Figuur 58. Gradaties van afscherming



Uitstraling

Haverleij heeft door zijn ruime opzet en zijn massieve kastelen een luxe, ongenaakbare uitstraling. Een beeldkwaliteitsplan heeft gezorgd voor een strenge fysieke vertaling van het centrale kasteelconcept. Zo zijn buiten de kasteelmuren geen tuinen of straten toegestaan: het landschap moet met 'volle branding tegen de kasteelmuren' slaan (citaat uit *2nd Edition Haverley Architects Guidelines Pocketbook* in Van Rossum e.a. 2001: 138). Ook moeten volgens de richtlijnen 'leuke' kleuraccenten worden vermeden en moet worden voorkomen dat de kastelen in het planningsproces worden 'vermalen tot de gebruikelijke grauwe pap die in de volksmond met woningbouwcomplex wordt aangeduid' (idem: 137). Hun defensieve uitstraling ontleent de kastelen onder meer aan de hoektorens, poorten, bruggen, verticaal ingedeelde raampartijen en robuuste gevelwanden. De wanden hebben hier en daar pittoreske details, zoals 'oude' dichtgemetselde ramen.

Toegangen en ontsluiting

Haverleij is goed op de regionale infrastructuur en via de A59 ook op het snelwegnetwerk aangesloten (zie ook figuur 55). Met het openbaar vervoer is het wat minder goed gesteld: er bestaat een busverbinding naar het centrum, maar met name in het weekend laat de dienstregeling te wensen over. Het stratenpatroon van Haverleij bestaat uit een ruim opgezette cul-de-sacstructuur die duidelijk afwijkt van het fijnmazige stratenpatroon van het naburige Engelen. Langs alle wegen lopen fietspaden. Verder zijn er vooral in het westelijk gedeelte van de wijk fiets- en wandelpaden aangelegd. In het oostelijk gedeelte ligt de golfbaan waarover geen openbare wandelpaden lopen. Enkele bij de golfbaan behorende paden zijn wel via kleine houten poortjes toegankelijk.

De kastelen zijn elk door slechts één toegangsweg (voor auto's) ontsloten. Die toegangswegen zijn vormgegeven als lange oprijlanen, vaak onverhard, wat bijdraagt aan de sfeer van een privédomein. Aan het begin van bijna alle oprijlanen staan grote beelden en borden met de naam van het betreffende kasteel. De kastelen zelf zijn via een *false gate* toegankelijk. Doordat de kastelen ten opzichte van het omliggende landschap minstens een verdieping hoger liggen en ze bovendien veelal zijn omringd door waterpartijen of afschermdende groenelementen, zijn ze slechts via schuin oplopende wegen/bruggen te bereiken. De historiserende suggestie van ophaalbruggen is overduidelijk.

Tot nog toe is alleen de toegang tot kasteel Leliënhuyze voorzien van een slagboom. Deze sluit de enige toegangsbrug tot het kasteel af. Voorbij de slagboom loopt de weg door een poort in de buitenring van de gebouwen. Deze poort kan met een ijzeren hek worden afgesloten. Voetgangers en fietsers betreden via de brug het centrale pleintje, auto's worden naar de daaronder gelegen parkeergarage geleid. Het huishoudelijk reglement van dit kasteel schrijft voor dat alle deuren, hekken en slagbomen van de gemeenschappelijke gedeelten normaliter gesloten dienen te blijven en dat iedere

bewoner erop dient toe te zien dat geen ongewenste personen het gebouw betreden (artikel 6a huishoudelijk reglement v v E kasteel Leliënhuyze 2003).

Grenzen

De suburbane, bijna landelijke ligging op afstand van het bestaande stedelijk gebied kan worden beschouwd als een barrière op zich (zie ook figuur 56). Door de ligging van Haverleij binnen de contouren van het voormalige Eiland van Engelen zijn er ter plaatse van oudsher grenzen aanwezig in vorm van (lage) dijken en beplanting. Naar het noorden toe wordt de wijk begrensd door een dijk langs de Maas, in zuidelijke en westelijke richting door een landelijk weggetje met een rij bomen en een sloot erlangs. Tussen Haverleij en Engelen vormt de golfbaan een duidelijke grens. De golfbaan wordt op zijn beurt begrensd door een wandel- en fietspad, een sloot en een laag, landelijk aandoend hekje.

Water speelt een belangrijke rol in de begrenzing van Haverleij en zijn kastelen. Sloten begrenzen samen met lage hekken van metaaldraad het golfterrein. De kastelen worden door zogeheten ha-ha's⁵, brede sloten, waterlabirinten of grote plassen begrensd. Daarnaast liggen de kastelen hoger dan hun omgeving, wat niet alleen een defensieve uitwerking heeft, maar ook inspeelt op recente eisen die samenhangen met de klimaatverandering. Van Rossum (2001: 142) constateert dat Haverleij met zijn opgehoogde huizen, opgehoogde groen en een natuurlijk duurzaam watersysteem klaar is voor de toekomst, zelfs als er een overstromingsvlakte voor de Maas nodig mocht zijn. Tot slot heeft ook het imago van het centrale concept 'kasteel' een defensief effect. In allerlei publicaties wordt de suggestie gewekt dat Haverleij bestaat uit schier ondoordringbare vestingen, terwijl de poorten in de meeste kastelen feitelijk gewoon open staan en zelfs niet afgesloten kunnen worden.

Eigendomsverhoudingen

De gemeente heeft het parklandschap in beheer. Het hele gebied, met uitzondering van de kastelen, is in bezit van Haverleij bv, een publiekprivaat samenwerkingsverband (zie ook figuur 57). BurgGolf Haverleij heeft de grond van de golfbaan voor dertig jaar in pacht en is ook verantwoordelijk voor het beheer van dat gebied. De binnenterreinen van de kastelen zijn in eigendom en beheer bij de gemeente (informatie Bouwfonds), terwijl de lager gelegen parkeergarages, zoals in Leliënhuyze, eigendom zijn van de bewoners en worden beheerd door een v v E (informatie Kadaster). Private tuinen ontbreken goeddeels; in sommige kastelen is er een beperkt aantal, buiten de kastelen zijn er geen. Dat heeft mede te maken met de doelgroep die de gemeente en de ontwikkelaar voor ogen hebben: hogere-inkomensgroepen, waaronder veel tweeverdieners, die volgens de ontwikkelaars geen tijd/zin hebben om thuis te tuinieren (vergelijk Van Rossum 2001: 142). Zij wensen echter wel uitzicht op een groen gebied, waarin het landschap rondom de kastelen voorziet.

5. Een ha-ha of aha dient ter vervanging van een muur of hek en vormt een grens zonder dat het uitzicht wordt belemmerd. Zo wordt het aangrenzende landschap visueel onderdeel van de tuin. De ha-ha bestaat meestal uit een droge, onder het maaiveld gelegen sloot/greppel met steile oeverkanten. Vanwege het verrassingseffect (de greppel is vanuit de verte niet zichtbaar) wordt deze 'ha-ha' genoemd. De Engelse benaming is *sunk fence*.

Conclusies

In discussies over de vermeende opkomst van *gated communities* in Nederland wordt Haverleij vrijwel altijd als eerste voorbeeld genoemd. De wijk is ruimtelijk gezien echter geenszins als zodanig aan te merken. In de beoordeling van de mate van afscherming in Haverleij dienen twee schaalniveaus te worden onderscheiden. Op de schaal van de wijk als geheel heeft Haverleij een heel open karakter (zie ook figuur 58). De parkachtige vormgeving, die deels goed toegankelijk is en deels fungeert als golfbaan, kan worden beschouwd als een aanwinst voor de omgeving. Op het schaalniveau van het afzonderlijke kasteel is Haverleij daarentegen behoorlijk gesloten. De bezoeker voelt zich door de defensieve architectuur, de oprijlaan en de poort snel een buitenstaander en zal niet snel zonder reden willen verblijven in een van de binnenhoven. Kasteel Leliënhuize is door zijn slagboom, stalen poort en traditionalistische bouwstijl het extreemste voorbeeld.

De vraag is echter wel in hoeverre buitenstaanders (gasten van bewoners en architectuurtoeristen uitgezonderd) überhaupt naar Haverleij toekomen om daar in de binnenruimte van een van de kastelen te verblijven. Belangrijker is de verblijfskwaliteit voor bewoners zelf. Een vergelijking van die kwaliteit in Haverleij met die in De Grote Hof (voorbeeldgebied 4) valt uit in het nadeel van de binnenhoven van de kastelen in Haverleij. Zo wordt in sommige kastelen, zoals Zwaenenstede, de binnenplaats gedomineerd door garagedeuren en fungeert de hof zelf overwegend als parkeerplaats. Dit verkleint de mogelijkheden voor het gebruik van de hof als een ontmoetingsplek of als speelplaats voor kinderen.

Nieuwe landgoederen: De Hoven, Dordrecht

Aan de stadsrand van Dordrecht verrijst het landgoed De Hoven, waarin 46 luxe appartementen zullen worden ondergebracht. Het landgoed grenst aan de villawijk De Hoven, een deelproject dat eerder is ontwikkeld door het publiekprivate samenwerkingsverband tussen de gemeente en projectontwikkelaars. De villawijk is ruim opgezet en kent een combinatie van 300 halfvrijstaande en vrijstaande woningen. De toegepaste architectuur van de Nieuwe Haagse School verschaft de wijk een duidelijk herkenbaar karakter dat volgens het architectenbureau Schippers een schril contrast vormt met de Vinex-wijken die in de jaren negentig het huizenbeeld domineerden (www.wonenindehoven.nl 2006). Het landgoed bevindt zich momenteel nog in de bouwfase. Het zal met afsluitbare poorten een privaat woondomein gaan vormen dat alleen voor de bewoners toegankelijk zal zijn.

Ligging

De Hoven ligt ten zuidoosten van Dordrecht tussen de N3 en de rivier de Nieuwe Merwede. De villawijk is gelegen naast de wijk Stadspolders, waar enkele winkels en scholen zijn. In de omgeving biedt het natuurgebied de Biesbosch recreatieve mogelijkheden. Of De Hoven binnenkort een openbaarvervoersverbinding zal krijgen, is nog onduidelijk. Er is wel een buslijn



Figuur 59. Het landgoed omvat drie ppartementengebouwen en twee koetshuizen (artist impression). Bron: AM Wonen



Figuur 61. Het landgoed ligt op een eiland in een park (artist impression). Bron: AM Wonen



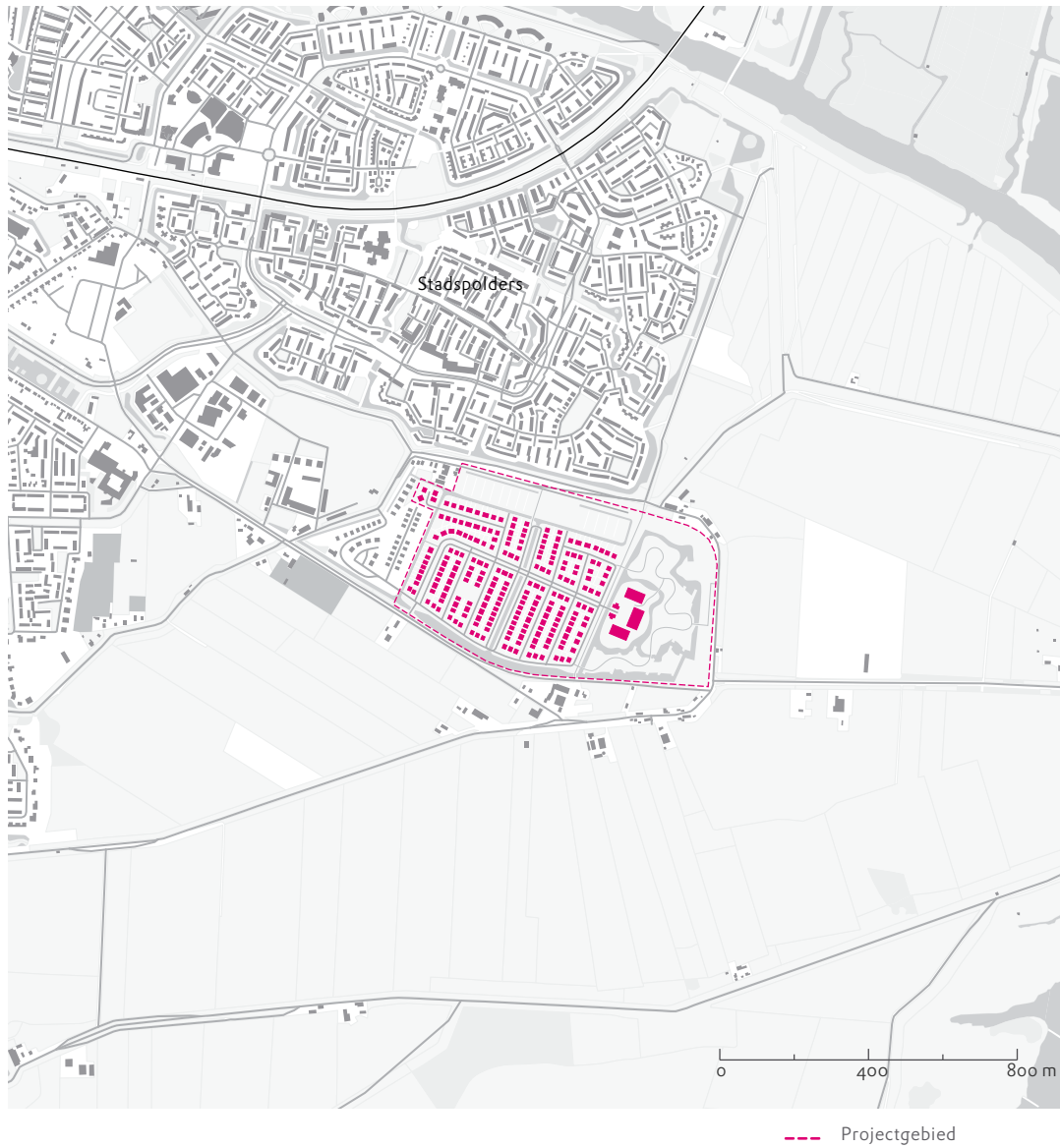
Figuur 60. De huizen van het aangrenzende villapark De Hoven zijn gebouwd in de stijl van de jaren 30



Figuur 62. Niet alleen het landgoed, ook de villawijk is omsloten door water



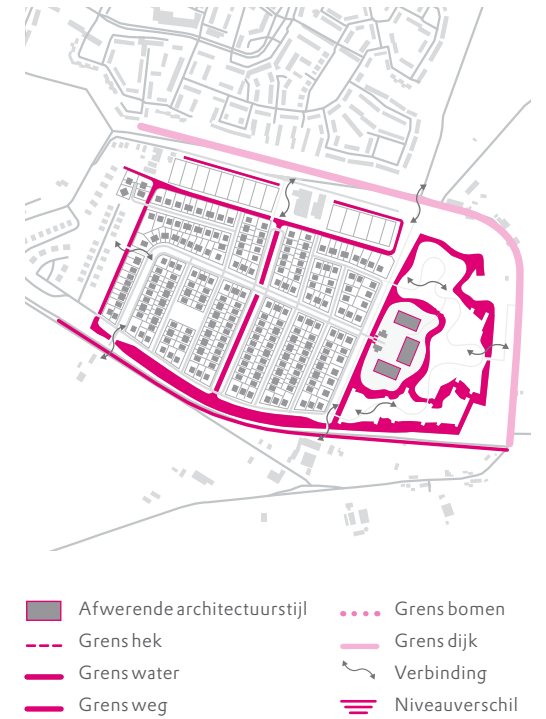
Figuur 63. Locatie en stedenbouwkundige opzet van De Hoven. Bron: Topografische Dienst Kadaster, bewerking RPB



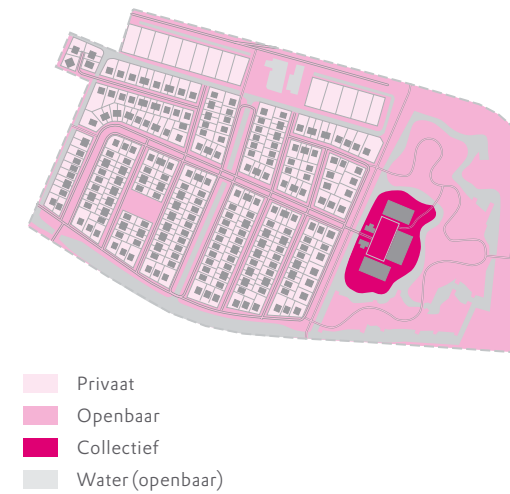
Figuur 64. Toegangen en ontsluiting



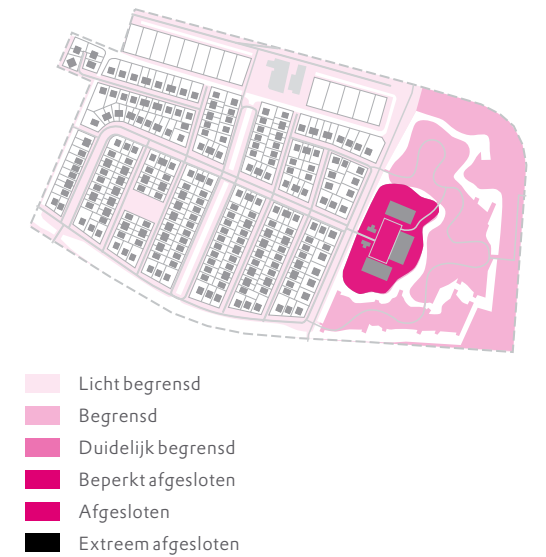
Figuur 65. Grenzen



Figuur 66. Eigendomsverhoudingen. Bron: Kadaster, bewerking RPB



Figuur 67. Gradaties van afscherming



die de wijk passeert, maar tot nu toe zijn er geen plannen om een nieuwe halte in de dienstregeling op te nemen.

Stedenbouwkundige opzet

Het project De Hoven bestaat uit een villapark en een landgoed. De halfvrijstaande en vrijstaande huizen in het villapark staan op kavels van 300 vierkante meter tot 750 vierkante meter (zie ook figuur 63). De woningen liggen aan groene lanen met hagen op de erfgronden. Aan de noordelijke rand van de wijk ligt een deelgebied met vrije kavels van meer dan 1.000 vierkante meter, waar ook bijgebouwen zijn toegestaan. Midden in de wijk ligt een speeltuin. Ten oosten van de wijk ligt een ecologisch ingericht park, ontwikkeld door de gemeente Dordrecht en AM Grondbedrijf. Centraal in het park en in het verlengde van de hoofdweg door de villawijk, bevindt zich op een eiland het landgoed De Hoven. Het landgoed bevat een symmetrisch opgebouwd ensemble van drie appartementengebouwen en twee koetshuizen.

Uitstraling

Het villapark De Hoven is samengesteld uit 13 woningtypen die zijn ontworpen door vier architectenbureaus. De huizen onderscheiden zich door een markante architectuurstijl volgens de Nieuwe Haagse School uit de jaren dertig. Deze wordt gekenmerkt door gemetselde gevels met veel reliëf, panendaken met brede overstekken, erkers, serres en gedetailleerde entrees. Keuzevrijheid speelt een belangrijke rol in het project; de koper kan zijn huis kiezen uit verscheidene ontwerpen, die zijn genoemd naar bekende wijnstreken in Frankrijk, zoals Medoc en Champagne.

De architectuur van het landgoed is gebaseerd op de traditionele statige stijl van oude Franse landhuizen, die goed aansluit bij de ambachtelijke stijl van het villapark. Deze traditionele stijl en de samenhang in de vormgeving van de gebouwen en de tuinen verleent de wijk als geheel een rustige, chique uitstraling en een duidelijk herkenbaar, van de omgeving onderscheiden karakter.

Toegangen en ontsluiting

Het villapark De Hoven telt maar één toegangsweg voor de auto: vanuit het zuidwesten vanaf de provinciale weg. Het landgoed wordt door dezelfde toegangsweg ontsloten (figuur 64). Het deelgebied met de vrije kavels is onafhankelijk van de rest van de wijk te bereiken vanuit het noorden. Tussen de vrije kavels en de rest van de wijk ligt een sloot; de twee deelgebieden zijn slechts op één plek door een voet/fietspad verbonden. Ook tussen de villawijk en het landgoed door loopt een verbinding voor fietsers en voetgangers. Het ecologische park is alleen voor voetgangers toegankelijk: zij kunnen op drie plekken een bruggetje oversteken.

Grenzen

In het noorden en oosten is het gebied omsloten door een dijk, in het zuiden door de provinciale weg, een rij bomen en een sloot (zie ook figuur 65). In het westen sluit het villapark aan bij een bestaand woongebied. Binnen het villapark bevinden zich aan de randen van de kavels geen hekken en muren; lage hagen omsluiten (deels) de percelen. De hagen vormen zachte grenzen die de overgang tussen de openbare weg en de private tuinen markeren.

De woningen staan dicht bij elkaar en zijn vanaf de straat en vanuit de buurhuizen goed zichtbaar. Dat tast de privacy mogelijk aan, maar verhoogt de sociale veiligheid. De woonwijk, het park en het landgoed zijn helemaal omsloten door waterpartijen, het landgoed zelfs door verscheidene waterpartijen. Terwijl het park openbaar toegankelijk is, zullen afsluitbare poorten bij de hoofdingang en aan de achterzijde van het landgoed ervoor zorgen dat de gemeenschappelijke buitenruimte rondom de woongebouwen alleen voor bewoners van de 46 appartementen toegankelijk is. Daarmee krijgt het gebied een duidelijke markering van de grens tussen het openbare en het collectieve domein.

Eigendomsverhoudingen

In het villapark zijn de kavels privaats eigendom. De lanen, de speeltuin en het ecologisch ingericht park zijn eigendom van de gemeente en worden ook door haar beheerd. Het eiland waarop de vijf gebouwen van het landgoed liggen, is daarentegen collectief eigendom van de bewoners. Zij zijn ook verantwoordelijk voor het beheer van de gemeenschappelijke buitenruimte. (Zie ook figuur 66.)

Conclusies

De wijk De Hoven is goed ingepast in de omgeving. Bestaande elementen in het landschap, zoals de dijk en de weg, markeren de grenzen van het plangebied. Daarnaast liggen aan de randen watersloten die het gebied wel begrenzen, maar geen visueel obstakel vormen. De suburbane ligging, de beperkte toegankelijkheid (één hoofdtoegang) en de toepassing van een homogene architectuurstijl verlenen de wijk een besloten karakter, vergelijkbaar met dat van Flevo Golf Resort (voorbeeldproject 3). Echter, in tegenstelling tot Flevo Golf Resort heeft De Hoven met zijn openbaar toegankelijke park en speeltuin een duidelijke meerwaarde voor de bewoners en de omringende omgeving.

Op het landgoed De Hoven valt de mate van afscherming op (zie figuur 67). Het landgoed vormt een afgesloten woondomein. Hoewel het een stuk kleiner is, refereert het met zijn ruimtelijke opzet en zijn besloten karakter duidelijk aan historische voorbeelden van landgoederen. De afsluiting van de appartementen en de gemeenschappelijke buitenruimte daaromheen schept een ruimtelijke situatie die in Nederland niet zo vaak voorkomt. In vergelijking met bijvoorbeeld het landgoed Groot Hoogelande in Wassenaar, waar hekken ontbreken, zodat het terrein een open karakter heeft, is De Hoven defensief van aard.⁶

6. Op Groot Hoogelande worden hekken en muren afgedaan als middelen die slechts zorgen voor schijnveiligheid (Hulsman 2006). Het Wassenaarse landgoed heeft met camerabewaking, zwaar hang- en sluitwerk en infraroodmelders wel een forse beveiliging op gebouwniveau.

Kenmerken van afgeschermd woondomeinen in Nederland

Op basis van de ruimtelijke analyse kunnen we een aantal kenmerken inventariseren, die typerend zijn voor afgeschermd woongebieden in Nederland.

Kleinschaligheid

Het eerste wat opvalt, is dat de Nederlandse voorbeelden veel kleinschaliger zijn dan de afgeschermd woongebieden in het buitenland. De buitenlandse woongebieden nemen veel extremere vormen aan; niet alleen qua ruimtelijke schaal, ook wat betreft functiemenging. De besloten woondomeinen in Nederland zijn geen grote ontoegankelijke clusters, en werpen in het stedelijk weefsel nauwelijks barrières op. Bovendien zijn voorzieningen als winkels en parken vrijwel overal voor iedereen toegankelijk.

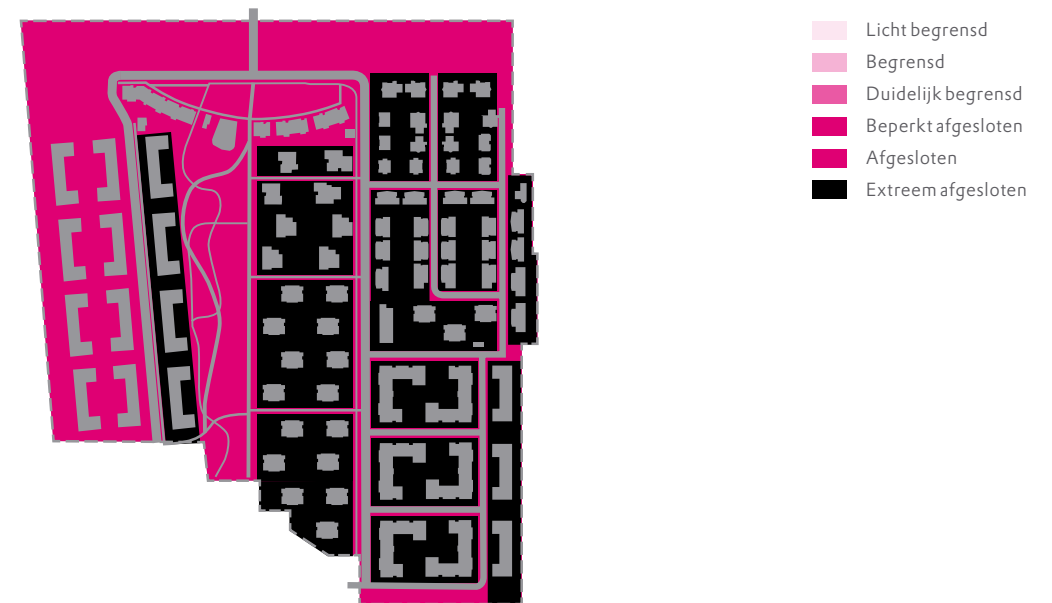
Een vergelijking van de kaarten van de projecten Marina Mokotów in Warschau en het Paleiskwartier in 's-Hertogenbosch maakt dergelijke verschillen duidelijk (zie figuren 68 en 69). Marina Mokotów is veel grootschaliger dan het Paleiskwartier. Het eerste is daarnaast in zijn geheel omheind, terwijl in het tweede sprake is van afsluiting per woonblok en enkele niveauverschillen in de openbare ruimte. Bovendien zijn de voorzieningen in het Paleiskwartier openbaar toegankelijk, terwijl ze in Marina Mokotów slechts beschikbaar zijn voor bewoners.

Het tweede wat opvalt aan de zes voorbeelden, is dat binnen een afgeschermd woondomein de vormen van afscherming kunnen verschillen per schaalniveau. Zo kan een gebied op buurt/wijkniveau ruimtelijk een open karakter hebben en goed toegankelijk zijn, terwijl de ensembles op blokniveau juist een gesloten karakter hebben (bijvoorbeeld Haverleij). Een gebied kan ook heel open lijken, terwijl de openbare ruimte geen hoge verblijfskwaliteit heeft (bijvoorbeeld Flevo Golf Resort). Daarnaast varieert de schaal van diverse besloten bouwblokken. Zo hebben de woonblokken in het Paleiskwartier de omvang van een 'gewoon' stedelijk blok, terwijl De Grote Hof de omvang heeft van een buurt.

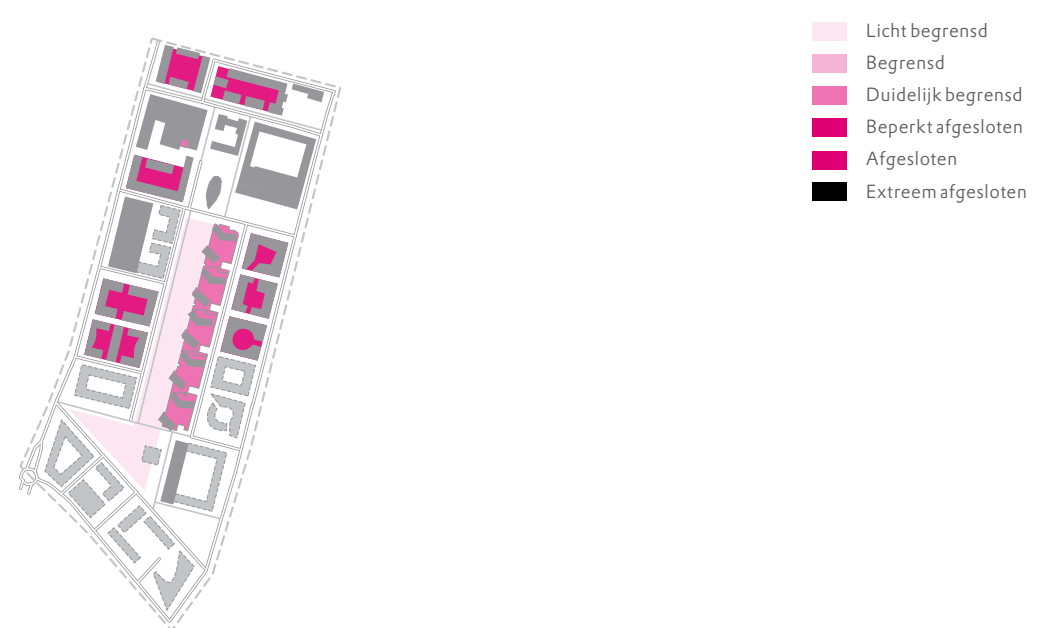
In de geanalyseerde voorbeelden vindt vooral op de schaal van het blok (bouwblok of stedenbouwkundig ensemble) ruimtelijke afscherming plaats. In enkele gebieden is er ook sprake van ruimtelijke *afsluiting* op blokniveau, in de vorm van afgesloten poorten. Dit zien we vooral in binnenstedelijke gebieden (zie Paleiskwartier) of bij luxe projecten (zie landgoed De Hoven). Ruimtelijke afsluiting op buurt/wijkniveau, zoals in internationale voorbeelden van woonwijken met meer dan 1.000 woningen, komt in Nederland niet voor. In Nederland is op buurt/wijkniveau echter wel sprake van ruimtelijke afscherming (dus een veel mildere vorm dan afsluiting), bijvoorbeeld door middel van bufferzones in de vorm van een park of golfterrein (zie Haverleij). Ook de beperking van de toegankelijkheid tot één hoofdtoegang voor de hele wijk kan daaraan bijdragen (zie Flevo Golf Resort).

Discussies in de vak- en beleids wereld over de verhouding tussen openbare en collectieve domeinen, waaraan het bijvoorbeeld in Warschau tot voor kort volledig ontbrak, dragen in ons land bij aan het maken van welbewuste afwe-

Figuur 68. Gradaties van afscherming in Marina Mokotów in Warschau, Polen. Schaal 1:12.500



Figuur 69. Gradaties van afscherming in het Paleiskwartier, 's-Hertogenbosch. Schaal 1:12.500



gingen. Dat die ook relevant zijn in een land met tot op heden veel mildere vormen van afscherming, kunnen we in het Paleiskwartier zien. De verzameling van verscheidene afzonderlijke afgeschermdde bouwblokken in combinatie met de diverse barrières in de openbare ruimte geeft daar de hele wijk een defensieve uitstraling. In dergelijke gevallen bestaat het risico dat de openbare ruimte een anoniem (rest)karakter krijgt. De ruimte heeft dan weinig publieke kwaliteit. Tot nu toe is dit soort situaties in Nederland echter vrij uitzonderlijk.

Zachte randen

In besloten woondomeinen in Nederland zijn 'zachte randen' kenmerkend. Voorbeelden zijn begrenzings in de vorm van waterpartijen (landgoed De Hoven), niveauverschillen (Vondelparc) en de aanleg van een park of golf-terrein (zie Haverleij en Flevo Golf Resort). In veel gevallen wordt in het ontwerp ook gebruik gemaakt van bestaande ruimtelijke begrenzings zoals dijken (zie Haverleij en Flevo Golf Resort). Tot slot dragen gesloten bebouwingstypen, zoals de populaire hofjes (zie De Grote Hof) en de nieuwe kastelen met hun defensieve architectuurstijl (Haverleij) bij aan de totstandkoming van een woonomgeving met een besloten karakter.

Historische inspiratiebronnen en nieuwe typen

Besloten bebouwingstypen zijn op zich niet nieuw. Een aantal recente typen, zoals het nieuwe kasteel en het nieuwe landgoed, grijpen zelfs expliciet terug naar historische inspiratiebronnen. Nieuw is in de meeste gevallen wel de ligging in een andere ruimtelijke context, bijvoorbeeld die van nieuwe hofjes in een suburbane omgeving. Van recente datum is daarnaast de toename van het aantal hoogbouwcomplexen, veelal in de stadscentra, waarin inpandig uiteenlopende gemeenschappelijke voorzieningen zijn opgenomen. Overigens is er over deze woontorens veel minder discussie, ook al zijn ze voor buitenstaanders ontoegankelijk. Naar alle waarschijnlijkheid heeft dit te maken met het feit dat hun collectieve voorzieningen niet in de buitenruimte zijn te vinden, waardoor de relatie tussen privaat (collectief) eigendom en exclusief gebruik veel duidelijker is.

Herkenbare identiteit en symbolische grenzen

Door de toepassing van besloten bebouwingstypen, herkenbare architectuurstijlen en door samenhangende stedenbouwkundige concepten worden in Nederland woondomeinen gecreëerd die zich duidelijk van hun omgeving onderscheiden. Door het ontwerp kunnen kleinschalige ruimtelijke ensembles ontstaan met een duidelijk herkenbare identiteit die bewoners kunnen helpen zich thuis te voelen in een eigen, overzichtelijk domein. Bovendien maken plannen waarin het ontwerp zorgt voor een besloten karakter, het plaatsen van hekken ('harde grenzen') in veel gevallen overbodig. In veruit de meeste Nederlandse afgeschermdde woondomeinen is niet zozeer sprake van 'beveiliging door afsluiting', als wel van 'beslotenheid door begrenzing'. Of, variërend op Oscar Newmans beroemde adagium: *sheltered by design* in plaats van *secured by design*.

In dergelijke projecten staat een zekere mate van beslotenheid overigens niet garant voor het ontstaan van een ruimte waar het prettig verblijven is. Daarvoor is meer nodig. De buitenruimte moet bewoners iets te bieden hebben, zoals de verschillen tussen de hoven in De Grote Hof en de binnenpleinen van sommige kastelen in Haverleij laten zien. Iets dergelijks geldt ook in Flevo Golf Resort, waar het ontbreken van trottoirs en collectieve voorzieningen de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte beperken. Hoewel suburbane gebieden zich niet primair op bezoekers richten, kunnen ook bewoners profiteren van een openbare ruimte met enige publieke kwaliteit, zelfs als slechts sprake is van contacten tussen bewoners onderling.

Zoals de voorbeelden Paleiskwartier, Haverleij en De Hoven laten zien, refereren afgeschermdde Nederlandse woondomeinen opvallend vaak aan historische bebouwingstypen (zoals het hofje, het landgoed of het kasteel) en traditionele architectuurstijlen (gemetselde gevels, erkers, grote dakoverstekken) die een zekere geborgenheid uitstralen. Ook een ander traditioneel element komt veel voor: de entrees van de woondomeinen zijn vaak voorzien van een poort. In tegenstelling tot in het buitenland, hebben deze poorten en onderdoorgangen naar binnenpleinen vooral een symbolische functie. De poorten zijn meestal niet afsluitbaar, maar markeren alleen duidelijk de overgang naar een nieuw domein. Voorbeelden zijn de *false gates* in het Vondelparc en de poortgebouwen in de kastelen van Haverleij.

De vormgeving en inrichting van de buitenruimte kunnen ook een indicatie zijn van de eigendoms- en beheersituatie. Een hekje of sloot kan bijvoorbeeld aangeven waar het openbaar domein ophoudt en het collectief domein begint. Het is belangrijk dat het karakter (uitstraling) van het terrein en de formele status (eigendom) overeenstemmen; als een collectief domein niet als zodanig wordt herkend, kan dat gemakkelijk leiden tot overlast voor de bewoners en daarmee tot conflicten tussen hen en omwonenden en andere ruimtegebruikers (scholieren, hangjongeren, passanten). Dat risico is het grootst in stedelijk gebied, zoals in het Vondelparc in Utrecht.⁷

Op plekken waar het verschil tussen openbaar en collectief domein niet duidelijk tot uitdrukking komt in het ruimtelijk ontwerp, worden vaak verbodsborden geplaatst.⁸ In suburbane en landelijke gebieden zijn dergelijke borden vaak niet nodig, te meer indien een woondomein op afstand van bestaand bebouwd gebied ligt of daarvan door middel van groene buffers wordt afgeschermd.⁹

Extra mogelijkheden voor ontwerp

Hoewel het niet noodzakelijk is, zijn veel besloten gemeenschappelijke buitenruimten in privaat (collectief) eigendom bij bewoners en worden deze door de bewoners zelf gezamenlijk beheerd. Dit biedt extra mogelijkheden voor het ontwerp, bijvoorbeeld in de vorm van geïntegreerde parkeeroplossingen en hoogwaardige collectieve pleinen of groengebieden.¹⁰ Een kwalitatief hoogstaande inrichting en betrokkenheid van bewoners bij het beheer van de gemeenschappelijke buitenruimte kan bijdragen aan de kwaliteit van de directe woonomgeving en, indirect, aan de waardevastheid van de wonin-

7. Een ander voorbeeld is het project Huygensgracht in Den Haag. In verband met de spanning tussen de openbare toegankelijkheid en het besloten karakter van het gemeenschappelijke domein wordt de mogelijkheid van het plaatsen van een poort open gehouden. Hoewel er momenteel geen poorten zijn, is daarmee wel al in het ontwerp rekening gehouden (interview bewoners 2007; Lohof & Reijndorp 2006: 96-97, 193-194).

8. Oude Ophuis (2000: 55-59, 65) laat op basis van veldonderzoek in drie privaat beheerde woonparken in Almere zien dat in sommige collectieve buitenruimten na de plaatsing van verbodsborden, afsluiting van doorgangen volgt. Oude Ophuis tekent daarbij aan dat omwonenden aangeven er weinig moeite mee te hebben dat de gemeenschappelijke binnentuinen voor hen niet toegankelijk zijn, zolang dat maar duidelijk wordt aangegeven. Overigens is een andere reden van het plaatsen van borden het signaleren van afwijkende eigendomsverhoudingen in verband met de juridische aansprakelijkheid van bewoners voor bijvoorbeeld ongevallen in hun domein.

9. Een uitzondering is de signalering van de gebruikswaarden van sport- en recreatievoorzieningen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om lidmaatschap of om geboden en verboden bij het betreden van een voor het publiek opengesteld landgoed of natuurgebied.

gen op langere termijn. Daarnaast kan het een positieve impuls betekenen voor de omringende omgeving. Zo kunnen hoogwaardig groen of nieuwe speelvoorzieningen ook een oppepper zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving van omwonenden. Voorwaarde is dan wel dat het collectieve domein toegankelijk is voor derden. Bovendien kan een besloten, gemeenschappelijk woondomein hogere inkomensgroepen aantrekken, bijvoorbeeld in een stedelijk gebied waar de nodige problemen zijn. Hun komst kan het draagvlak voor voorzieningen in de buurt versterken. Voorwaarde is in dat geval dat de nieuwkomers op zijn minst een functionele binding hebben met hun directe omgeving (denk aan het doen van de boodschappen).

Aantrekkelijke omgeving

Bij alle voorbeelden is, naast de herkenbare identiteit, de directe omgeving van de afgeschermden woondomeinen van grote betekenis. Zo liggen projecten in het stedelijk gebied veelal in de directe nabijheid van het stadscentrum, wat voor de bewoners aantrekkelijk is vanwege de uiteenlopende functies en de levendigheid (zie Paleiskwartier). Projecten aan de stadsranden of in het buitengebied liggen vaak dicht bij recreatiegebieden (Flevo Golf Resort en Haverleij).

Deze verschillende omgevingen hebben consequenties voor de wijze van afscherming. In grootstedelijke gebieden zijn de grenzen doorgaans harder dan in gebieden met een landelijke uitstraling. In de eerste is begrenzing en beperking van de toegang belangrijker (zie Paleiskwartier), in de tweede komt vaker afzondering door middel van afstand en landschappelijke en recreatieve buffers voor (zie Flevo Golf Resort en Haverleij). Dit hangt niet alleen samen met het verschil in beschikbare ruimte, maar ook met de te verwachten overlast.

Weinig flexibiliteit

In de afgeschermden woondomeinen hebben de bewoners vaak weinig mogelijkheden om hun huis in de toekomst aan te passen aan individuele wensen. De stedenbouwkundige ensembles en de aangeboden woningtypen in de besloten domeinen zijn nu eenmaal niet altijd even flexibel.

Dit komt ten eerste doordat het aanbod vaak bijzonder specifiek is (toegepast op de doelgroep), waarbij eventuele aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp al gauw zouden detoneren en daarom bij voorbaat worden verboden. Zo mogen in het geval van het 'kasteelwonen' in Haverleij vanuit stedenbouwkundige overwegingen (het kasteel moet als 'beeld' worden bewaard) geen verbouwingen plaatsvinden en mogen er buiten de kastelen geen tuinen worden aangelegd.

Ten tweede lenen besloten domeinen zich vaak slecht voor eventuele toekomstige functieveranderingen, bijvoorbeeld een verandering van woon- in winkelruimte. De beslotenheid die de kracht van de woonlocatie uitmaakt, is namelijk tegelijk de zwakte van de plek uit commercieel oogpunt: passanten worden immers ontmoedigd het domein te betreden. In veel woningen is het wel mogelijk 'kantoor aan huis' te creëren.

10. Vergelijk PLAN terra (2007) en Lohof & Reijndorp (2006). Lohof & Reijndorp maken overigens duidelijk dat succesvol privaat eigendom en beheer vereist dat de wensen en eisen van bewoners meer dan nu het geval is in een vroeg stadium in de planvorming worden meegenomen.

De bewoners van de woondomeinen hebben dus weinig mogelijkheden om hun woonomgeving aan te passen. Wanneer ze hun huis kopen, hebben ze echter wel een grote keuzevrijheid; ze kunnen kiezen uit een flink aantal woningtypen. Gemeenten en ontwikkelaars leggen hier dan ook veel nadruk op.

Openbare toegankelijkheid

In Nederland doet afscherming van de woondomeinen geen afbreuk aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Dit is zelfs het geval als de gemeenschappelijke buitenruimten (permanent of tijdelijk) zijn afgesloten voor niet-bewoners, zoals bij het landgoed De Hoven in Dordrecht en kasteel Leliënhuize in Haverleij.

Dit komt omdat de afgeschermden gebieden hier relatief kleinschalig zijn en omdat ze voor de omgeving van weinig stedelijke, publieke betekenis zijn. Het gaat in deze gevallen meestal om plekken waar buitenstaanders 'toch niet zoveel te zoeken hebben'. In veel suburbane gebieden hebben de afgeschermden domeinen alleen een woonfunctie, waar bewoners bepaalde delen van de ruimte begrijpelijkerwijs als hun collectieve domein beschouwen. In de binnensteden kunnen de domeinen grenzen aan verbindingroutes voor winkelend of uitgaanspubliek, maar maken daarvan geen deel uit, zodat ze het functioneren van dergelijke routes niet aantasten.

Ook de zorg die in het debat over afgeschermden woongebieden wordt uitgesproken over de aantasting van het publiek domein lijkt ongegrond. Daarbij is het karakter van de ruimte van belang. In de afgeschermden woondomeinen is meestal geen sprake van afsluiting van het 'publiek domein': een openbare ruimte waar groepen mensen met verschillende leefstijlen en opvattingen elkaar kunnen ontmoeten (Reijndorp & Hajer 2001). In ruimten waar het voor de hand ligt dat dergelijke ontmoetingen plaatsvinden, of waarvan we vinden dat ze er zouden moeten kunnen plaatsvinden, stellen we andere eisen aan de toegankelijkheid dan in ruimten waarvan logischerwijs alleen bewoners er dagelijks gebruik van maken. Terwijl afsluiting van een parkeerterrein tussen de woningen in de praktijk bijvoorbeeld niet of nauwelijks een inperking van het publiek domein zal inhouden, kan daarvan bij afsluiting van een gemeenschappelijk plein wel sprake zijn.

Aanknopingspunten voor gemeenten

Op basis van onze analyse formuleren we hieronder enkele vragen die gemeenten en marktpartijen kunnen helpen keuzes te maken bij de ontwikkeling van afgeschermden woondomeinen.

Functie van het woondomein in de ruimtelijke context: Ligt het plangebied geïsoleerd of is het onderdeel van een (bovenwijkse) verbindingroute of openbare verblijfsruimte? In hoeverre krijgt het besloten woondomein bedrijfsruimten, winkel- en recreatievoorzieningen?

Effecten van het woondomein op het hogere schaalniveau: Hebben besloten woondomeinen een nadelige invloed op het karakter van de omringende openbare ruimte, of kunnen ze juist een positieve impuls geven aan de omgeving, bijvoorbeeld door de aanleg van een aantrekkelijk plein, geïntegreerde parkeervoorzieningen of hoogwaardig groen?

Uitstraling (karakter) van het ontwerp: Passen de begrenzingsvormen en de toegangsbeperking bij de eigendomssituatie, de beoogde sfeer en de (gedrags)regels in het woondomein? Openbare toegankelijkheid hoeft niet zonder meer vanzelfsprekend te zijn. Wie is er precies mee gediend, wie met een beperking ervan?

Harde of zachte grenzen: Kan worden volstaan met zogeheten 'zachte grenzen', die een zekere mate van afscherming aanduiden terwijl ze de ruimtebeleving minimaal verstoren? Het ontwerpprincipe *sheltered by design* draagt eerder dan *secured by design* bij aan de acceptatie van een collectief domein in de omgeving.

Combinaties van afscherming en openstelling: Zijn er mogelijkheden om afscherming op het ene schaalniveau te combineren met openstelling op het andere? Zo kan bij de (binnenstedelijke) herstructurering van oude haven-, militaire en fabrieksterreinen openstelling op buurtniveau eventueel worden gecombineerd met beslotenheid op de schaal van het blok. In subuurbaan of landelijk gelegen projecten die inzetten op rust, ruimte en recreatie kan exclusiviteit worden gecombineerd met gedeeltelijke publieke toegankelijkheid.

Afsluiting: Is er, indien afsluiting (bijvoorbeeld door middel van een gesloten poort) wordt overwogen, aanleiding om overlast of onveiligheid te verwachten? Is tijdelijke afsluiting een mogelijkheid? En is het mogelijk het domein af te sluiten voor bijvoorbeeld alleen auto's?

Toegankelijkheid op langere termijn: In welke mate is het ontwerp aan te passen aan toekomstige veranderingen in behoeften (van nieuwe doelgroepen)? Hoe nadrukkelijker een woondomein wordt toegesneden op een specifieke leefstijl, des te kwetsbaarder het is in de tijd. De publieke toegankelijkheid kan ook op de langere termijn wel worden gewaarborgd, bijvoorbeeld door het recht van overpad vast te leggen.

Achterliggende maatschappelijke ontwikkelingen in Nederland

ACHTERLIGGENDE MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN IN NEDERLAND

Aan de populariteit van afgeschermd wonen liggen uiteenlopende ontwikkelingen ten grondslag. In dit hoofdstuk verkennen we welke ontwikkelingen de populariteit van afgeschermd woondomeinen in Nederland versterken en welke die juist afremmen. We geven inzicht in de condities waarmee Nederland momenteel te maken heeft en naar alle waarschijnlijkheid de komende jaren te maken krijgt.

Voor relevante literatuur zijn we aangewezen op het buitenland: terwijl in de internationale literatuur behoorlijk wat bekend is over dergelijke ontwikkelingen, zijn in Nederland de achtergronden van afgeschermd wonen nog nauwelijks onderzocht. Hoewel de internationale literatuur natuurlijk gaat over uiteenlopende ontwikkelingen in heel verschillende landen, kunnen we er maatschappelijke thema's in vinden die ook voor de Nederlandse situatie relevant zijn (zie onder meer Blakely & Snyder 1997; Caldeira 2000; Claessens 2007; Glasze, Webster & Frantz 2006; Jürgens & Landman 2006; Luymes 1997; McKenzie 1994, 1998, 2006; Werth 2005). Vervolgens onderzoeken we wat voor vorm die thema's hebben in de specifieke Nederlandse situatie. Bovendien moeten we ontwikkelingen in beeld brengen die in het buitenland niet aan de orde zijn, maar waarvan in ons land wel sprake is.

Bij de speurtocht naar achterliggende maatschappelijke ontwikkelingen voor de populariteit van afgeschermd woondomeinen, is het belangrijk in het achterhoofd te houden dat het momenteel nog niet mogelijk is om precieze causale verbanden voor de Nederlandse situatie vast te stellen. We geven dan ook geen gedetailleerde verklaringen of voorspellingen.

Uit onze verkenning komen de volgende voor Nederland relevante thema's en ontwikkelingen naar voren:

- Onzekerheid en behoefte aan geborgenheid
- Polarisatie
- (On)tevredenheid met de woonomgeving
- (On)veiligheid en angst
- Decentralisering en liberalisering in het ruimtelijk beleid en differentiatie naar identiteit en leefstijl

Onzekerheid en behoefte aan geborgenheid

In de internationale literatuur wordt een aantal grote ontwikkelingen genoemd die de afgelopen decennia de samenleving ingrijpend hebben veranderd. De belangrijkste daarvan zijn de *teloorgang van ideologieën*, de maatschappelijke *pluralisering* en de *individualisering*. Een van de belangrijkste gevolgen van deze ontwikkelingen is: *onzekerheid*.

Onzekerheid en desoriëntatie

Een van de veelgenoemde ontwikkelingen is de teloorgang van de zogeheten grote verhalen en ideologieën. De belangrijke richtinggevendende ideeën en idealen zijn de afgelopen decennia voor een groot deel weggevallen. Burgers laten zich minder leiden door de politieke ideologieën en kerkelijke tradities van weleer. Zij maken meer dan voorheen individuele keuzen, die bovendien vaak slechts een tijdelijke zeggingskracht hebben.

Deze ontwikkeling gaat gepaard met een pluralisering van de samenleving. In de huidige maatschappij is een veelvormig (versplinterd, gefragmenteerd) sociaal landschap ontstaan, bevolkt door de meest uiteenlopende groepen mensen met elk eigen opvattingen en gewoonten. Van Kempen e.a. (2000: 15) stellen vast dat diversiteit, veelvormigheid, complexiteit en onvoorspelbaarheid belangrijke kenmerken van de Nederlandse samenleving zijn geworden.

Beide ontwikkelingen worden vaak in verband gebracht met het proces van individualisering. Mensen leunen veel minder dan vroeger op traditionele opvattingen en vooraf afgebakende sociale categorieën; ze geven zelf vorm aan hun leven in plaats van een uitgestippelde route te volgen. Beck (1994) spreekt in dit verband van de doe-het-zelfbiografie, Bauman (1997) van een palimpsest: iedereen voegt zelf telkens nieuwe lagen toe. Individualisering is overigens geen nieuw fenomeen. Volgens Schnabel (1999: 7) is het proces al eeuwen aan de gang en het einde ervan is, ook in Nederland, nog lang niet in zicht (vergelijk Felling e.a. 2000).

Op de woningmarkt spelen marktpartijen handig in op deze ontwikkeling. Zij maken potentiële kopers duidelijk dat de woonomgeving helpt publiekelijk uitdrukking te geven aan de eigen identiteit en leefstijl.¹ Een goed voorbeeld is de promotietekst van kasteel Getsewoud in Nieuw-Vennep (Nijhuis Bouw BV 2004: 3-4): 'Kasteel Getsewoud is een karakteristiek gebouw door zijn eigenwijze vormgeving en robuuste uitstraling, met de allure van een kasteel, omringd door water. Een gebouw dat iets zegt over zijn bewoners, over jou! (...) Je wilt een goede uitvalsbasis, een plek waar je tot rust komt, omringd door luxe en gemak voor optimaal wooncomfort, in stijl. Jouw stijl. (...) Je maakt je eigen keuzes, het is jouw leven. (...) Kasteel Getsewoud biedt je deze mogelijkheden. De keuze is aan jou...'

Hoewel er steeds meer waarde wordt gehecht aan individuele vrijheid en autonomie en beide in het algemeen worden beschouwd als een verworvenheid, is er ook veel aandacht voor de keerzijde van individualisering. Als negatief effect wordt narcisme genoemd en een gebrek aan solidariteit en maatschappelijke verantwoordelijkheid (Van Dam e.a. 2005; Schnabel 1999). Het aantal verbanden dat mensen onderling aangaan, stijgt, maar die verbanden worden wel vluchtiger en oppervlakkiger. Relaties verzakelijken en de anonimiteit neemt toe. In buurten zou sprake zijn van onthechting; een teloorgang van sociale cohesie, verantwoordelijkheidsgevoel voor de openbare ruimte en het gemeenschapsleven.

1. Op het belang van leefstijl-differentiatie op de woningmarkt komen we in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk terug.

Tegelijkertijd valt het volgens verschillende studies wel mee met die keerzijde. Een toename van keuzevrijheid en autonomie bedreigt niet automatisch de samenhang in de samenleving, en individualisering staat niet simpelweg recht tegenover sociale integratie (zie bijvoorbeeld Felling e.a. 2000; Schnabel 1999). Van der Stel (1999) formuleert het bondig: voor zelfontplooiing hebben we anderen nodig. Individualisering staat sociale contacten dus niet in de weg.

Wat voor effecten al deze maatschappelijke en sociale ontwikkelingen hebben op de mens, is uiteraard moeilijk onder één noemer te brengen. Maar als er één gevoel is dat in de talloze studies telkens terugkeert, dan is het onzekerheid. Dat mensen in toenemende mate telkens opnieuw keuzen moeten maken, gaat ten koste van gevoelens van zekerheid en continuïteit (zie bijvoorbeeld Bauman 1999; Boutellier 2007).

Vertalen we deze onzekerheidsgevoelens in ruimtelijke termen, dan kunnen we spreken van een zekere mate van des- en heroriëntatie. Naarmate de sociale, economische en ruimtelijke netwerken waarvan mensen deel uitmaken, zich wijder vertakken, komt de traditionele betekenis van plekken en gemeenschappen meer onder druk te staan. Deze verliezen hun relevantie geenszins, maar hun rol in het dagelijks leven verandert wel degelijk. Zo stelt Blokland-Potters (1998) dat de persoonlijke contacten van veel stedelingen niet meer plaatshebben in de directe woonomgeving, maar in een netwerk dat zich uitstrekt over een veel groter gebied. Op dit punt boet de directe woonomgeving dus aan belang in. Volgens Van Engelsdorp Gastelaars (1996) geldt iets dergelijks ook op het vlak van werk en recreatie: het lokale woonmilieu verliest deze functies in toenemende mate aan gespecialiseerde plekken elders, waardoor de betekenis van woongebieden als territoriale context voor het leven van alledag van de bewoners vermindert.

Dit soort veranderingen betekent echter niet dat bewoners geen behoefte meer zouden hebben aan plaatsgebonden gemeenschappen. Die behoefte blijft bestaan. Zo zijn er aanwijzingen dat juist mensen met een druk 'netwerkbestaan' om pragmatische redenen nieuwe collectieven vormen. Reijndorp (2006: 187) stelt vast dat de aanwezigheid van gelijkgestemden in de directe omgeving het gemakkelijker maakt om allerlei dagelijkse dingen te regelen. Denk aan de opvang van kinderen en praktische hulp in en om het huis. Maar ook baselere behoeften zoals veiligheid en vertrouwde worden genoemd (Forrest & Kearns 2001: 2129). Delanty (2003: 163-4; vergelijk Beckers in Zonderop & Gualthérie van Weezel 2007) wijst op de onverminderde behoefte aan gemeenschapsvorming, ook in een tijd waarin vertrouwde sociale structuren uiteenvallen: mensen willen nog steeds ergens bij horen.²

Van Dam e.a. (2005: 22, 32) nemen een vergelijkbaar standpunt in: individuen verkleinen hun onzekerheid door de eigen identiteit te verankeren in een gemeenschap. De onderzoekers gaan bovendien een stap verder. Ze leggen

2. Daarbij hoeft overigens geen sprake te zijn van hechte gemeenschappen. Zo laten Duyvendak & Hurenkamp (2004) zien dat in toenemende mate sprake is van zogeheten lichte gemeenschappen.

een verband met het ontstaan van wat zij gesloten gemeenschappen noemen: gemeenschappen die zich meer dan gemiddeld afzonderen van andere groepen en die hun woondomein in sommige gevallen ook ruimtelijk afschermen.³ Daarbij verwijzen de auteurs met name naar de populariteit van de Amerikaanse *gated communities*.

Van Engelsdorp Gastelaars (1996), die ongeveer tien jaar eerder wijst op de opkomst van *defended neighborhoods*, is voorzichtiger. Naarmate de woonomgeving meer van zijn functies verliest, zullen bewoners hun omgeving volgens hem meer gaan beoordelen op de kwaliteit van de enige functie die overblijft, namelijk de woonfunctie. Hierdoor zullen bewoners een groeiende behoefte hebben om kwaliteitsverlies en overlast te voorkomen. In de Verenigde Staten heeft dit al geleid tot *defended neighbourhoods*, en ook in Nederland is hun ontstaan volgens Gastelaars moeilijk te voorkomen. Hij wijst daarbij op een mogelijk conflict met een van de basisbeginselen van de volkshuisvesting in Nederland: het Nederlandse streven naar een zekere mate van sociale menging, komt in afgeschermd woondomeinen onder druk te staan.

Ook Reijndorp (2004; 2006: 187-188) wijst op de groeiende wens tot homogenisering in de directe woonomgeving. Als oorzaak noemt hij het ontstaan van de 'onbetrouwbare buurt'; buurten kunnen door veranderingen in de bevolkingssamenstelling in korte tijd volledig van karakter veranderen, waardoor bewoners het gevoel kunnen krijgen dat ze hun omgeving niet meer kunnen controleren. Er lopen te veel vreemden rond. De opkomst van privaat beheerde, collectieve woondomeinen duidt hij als een poging de controle te herstellen.

Geborgenheid

Waar bovengenoemde sociaalgeografen en stadssociologen spreken over zaken als het tegengaan van kwaliteitsverlies en overlast, het vergroten van de sociale homogeniteit en de behoefte aan controle in het eigen woondomein, daar gebruiken sociologen, cultuurhistorici en politicologen termen als de behoefte aan continuïteit, vastigheid en geborgenheid (De Swaan in Giesen 2007; Huyssen in Ruyters 2007; Schoo 2007). In het ontwerpend onderzoek wordt dezelfde trend gesignaleerd. Lörzing e.a. (2006) constateren dat projectontwikkelaars in toenemende mate (collectieve) ensembles met onderscheidende sferen realiseren. Een ontwikkeling die volgens de onderzoekers past binnen een trend van domeinvorming en behoefte aan herkenning en overzichtelijkheid in de directe woonomgeving (vergelijk Nio 2007: 163).

De gemene deler is de constatering dat veel mensen momenteel kennelijk sterk de behoefte hebben zich (opnieuw) ergens thuis te voelen, niet alleen in de eigen woning, maar evenzeer in hun directe omgeving. Duyvendak & Tonkens (2007) maken duidelijk dat een dergelijk 'thuis' verscheidene dimensies kent. Begrippen die veel terugkomen zijn veiligheid, zekerheid en intimiteit. Daarnaast willen mensen thuis zichzelf kunnen zijn; een gevoel hebben van autonomie en vrijheid. In de buurt verlangen ze ernaar onder gelijken te

3. Overigens wordt het bestaan van de 'omgekeerde' relatie sterk betwijfeld: collectieve en/of afgeschermd woondomeinen werken het ontstaan van een hechte gemeenschap niet in de hand. Vaker lijkt slechts sprake van een zakelijke, op praktische contacten gerichte gemeenschap: een pragmatische collectiviteit (zie bijvoorbeeld Lohof & Reijndorp 2006: 176-7, 181; Oude Ophuis 2000, 2001; Nio 2004: 18-21; in de internationale literatuur zie bijvoorbeeld Blakely & Snyder 1997; McKenzie 1994).

zijn, naar familiariteit, voorspelbaarheid, het bekend zijn met mensen. Tegelijkertijd wensen ze een exclusieve en onderscheidende woonomgeving. Hoe complex deze behoefte ook is, als we het koppelen aan de ruimtelijke kwaliteiten uit het vorige hoofdstuk, dan kunnen we vaststellen dat afgeschermd woondomeinen aan de meeste van de genoemde behoeften tegemoet komen. Denk aan de kleinschaligheid, beslotenheid, overzichtelijkheid, en herkenbare identiteit die ze de woonconsument bieden.

Het zijn ook precies deze termen die projectontwikkelaars gebruiken om het besloten woondomein aan de man te brengen. Een goed voorbeeld, naast de in de vorige hoofdstukken reeds genoemde projecten, is het nieuwe Hemmemastate dat momenteel onder de naam Plan BuitenGewoon in Berlikum wordt gerealiseerd. Het plan bestaat volgens de promotietekst uit 'klassieke bebouwing' die de 'authentieke beleving van het wonen op een landgoed' opnieuw mogelijk maakt. Het besloten karakter van het plan-gebied wordt gegarandeerd door een slotgracht rondom de woningen en de aanwezigheid van slechts één toegangsweg. De bewoners zorgen collectief voor het beheer van het gezamenlijk groen. Dat bestaat onder meer uit beukenhagen en twee rijen lindebomen langs de slotgracht, die de bewoners 'beschutting en privacy' bieden (www.lont.nl 2007).

Polarisatie

Naast de gevoelens van onzekerheid wordt sociaaleconomische polarisatie in de internationale literatuur beschouwd als een belangrijke verklaring voor de toenemende populariteit van afgeschermd woondomeinen. Twee factoren spelen daarbij een prominente rol: de invloed van verschillende verzorgingsstaatsregimes op inkomensongelijkheid⁴ en de ruimtelijke spreiding van sociaaleconomische groepen. Hoe staat Nederland er in dit opzicht voor?

Afbouw van de verzorgingsstaat

Waar Nederlanders over het algemeen behoorlijk tevreden zijn met hun eigen leefsituatie, is de tevredenheid met de Nederlandse samenleving als geheel beduidend minder groot (Boelhouwer e.a. 2006: 9). Het SCP constateert in zijn *Sociaal en Cultureel Rapport 2004* een groot verschil tussen wat Nederlanders op veel terreinen verwachten en wat zij wenselijk vinden. Zo verwacht de burger in het algemeen in de toekomst een samenleving die in vergelijking met nu harder is en meer op prestaties dan op gelijkheid is gericht. Daarnaast vreest men een toename van criminaliteit en etnische spanningen. Tweederde verwacht dat er in 2020 'een grote etnische onderklasse bestaat'. De wens gaat een heel andere richting uit. Nederlands kiezen voor een zogenaamde 'hard-van-buiten-zacht-van-binnensamenleving' met enerzijds strenge regels en anderzijds een grote mate van gelijkheid, veel onderlinge betrokkenheid, een grote solidariteit, een hoog niveau van verdere rechtvaardigheid en een grote gemeenschapszin (SCP 2004: 6-7, 11-12).

De uitgebreide arrangementen van de Nederlandse verzorgingsstaat hebben een dempende werking op het ontstaan van sociaaleconomische

4. Waar veruit de meeste studies in dit verband andere continenten betreffen, gaat Claessens (2007: 38) kort in op een opmerkelijk verschil binnen Europa. Hij verklaart de omvangrijke *gated communities* in Groot-Brittannië (volgens Claessens in aantal, grootte en vorm vergelijkbaar met de vs) door het liberale verzorgingsstaatsregime aldaar. Het ontbreken van afgeschermd wonen in de Scandinavische landen brengt hij in verband met het daar aanwezige goed uitgebouwde sociaaldemocratische verzorgingsstaatsregime.

ongelijkheid. Onder invloed van de recent ingezette hervormingen staat die dempende werking echter onder druk. Dat onze verzorgingsstaat de laatste jaren flink op de schop is gegaan, is genoegzaam bekend. De redenen daarvoor zijn divers (zie bijvoorbeeld CPB 2006), variërend van problemen met de financiering op langere termijn tot problemen met de legitimiteit van de verzorgingsstaat, onder meer door de toegenomen heterogeniteit in samenlevingsvormen en levenslopen (denk aan de ontwikkelingen uit de vorige paragraaf). Het voert hier uiteraard te ver om alle veranderingen in de sociale zekerheid de revue te laten passeren. Belangrijk is wel te constateren dat burgers in toenemende mate worden aangesproken op hun eigen verantwoordelijkheid.

Het SCP (2004: 22-26) heeft de opvattingen van burgers over deze ontwikkelingen gepeild. Drie op de vier denken dat de sociale zekerheid de komende jaren 'minder zal worden'. Een ruime meerderheid (81 procent) denkt dat vooral de bijstandontvangers in de toekomst (2020) meer problemen zullen hebben om rond te komen. Ongeveer 75 procent verwacht datzelfde voor arbeidsongeschikten, werklozen en gepensioneerden. De kloof tussen verwachtingen en wensen is groot. 68 procent wenst geen veranderingen.

Op het gebied van onderwijs verschuift het accent van gelijkheid naar vrijheid en ruimte voor eigen initiatief. Dat houdt volgens het SCP (2004: 28) een risico in. Niet iedereen kan daar in gelijke mate zijn voordeel mee doen, omdat niet alle schouders het gewicht dat wordt toegekend aan capaciteiten, motivatie en inzet kunnen dragen.

Iets dergelijks geldt op de arbeidsmarkt, waar de afbouw van verzorgingsstaatarrangementen samengaat met veranderingen in de aard van de economie. Nederlanders vrezen voor een polarisatie tussen de boven- en de onderkant van de arbeidsmarkt. De beloningsverschillen worden al enige tijd groter en bijna de helft van de Nederlandse bevolking verwacht in 2020 minder banen voor laagopgeleiden. Daarnaast verwacht men een verdergaande flexibilisering. Bijna driekwart van de bevolking voorspelt meer tijdelijke banen en een gemakkelijkere ontslagprocedure (SCP 2004: 19-22). Bovendien constateert het SCP dat een omvangrijke groep moeite heeft om de nieuwe vaardigheden waar werkgevers om vragen (bijvoorbeeld op ICT-gebied) onder de knie te krijgen (SCP 2006: 92).

Waar de ingeslagen weg naartoe leidt, is uiteraard nog niet met zekerheid te zeggen. Volgens Scheffer (2004: 57-59; vergelijk Uitermark & Duyvendak 2004) hoeft de recente koerswijziging niet te leiden tot 'Amerikaanse toestanden', maar de denivellering van de afgelopen twintig jaar zal eerder verder toe- dan afnemen.

De groeiende nadruk op de eigen verantwoordelijkheid voor de bestaanszekerheid beïnvloedt niet alleen 'de zwakkeren' in de samenleving, maar heeft ook effect op burgers die waarschijnlijk gemakkelijker kunnen inspelen op de nieuwe situatie, zoals de hoger opgeleiden met een hoger inkomen en een koopwoning. Van Engelsdorp Gastelaars (1996) constateert dat in

landen met een hoog percentage woningeigendom en waar het eigen huis een belangrijk aandeel is in de pensioenvoorziening, de bewoners eerder een bufferzone rond de eigen woning zullen creëren. Daarmee bedoelt hij een woonomgeving die door bewoners zelf wordt gecontroleerd, bijvoorbeeld door toegangsbeperkingen en/of bewaking. Het gaat daarbij naast de bescherming van de eigen leefwereld en status, om de bescherming van de financiële zekerheid in de toekomst.

Michel (2006: 58-60) doet een vergelijkbare voorspelling voor Nederland. De zorg voor de waardeontwikkeling van de woning zal volgens hem in ons land een steeds grotere rol gaan spelen. Voor velen vormt het eigen huis het hele, stapsgewijs opgebouwde, vermogen. Omdat de kwaliteit van de woonomgeving de waardeontwikkeling van de woning beïnvloedt, zal volgens Michel het collectief beheer en wellicht ook de collectieve bescherming van het woondomein toenemen. Overigens achten wij op basis van ons onderzoek Michels conclusie dat op het moment dat de overheid een stapje terugdoet en mensen zelf het heft in handen nemen, meteen het hek oprukt, al te stellig.

Het huidige kabinet legt de nadruk op sociale samenhang en we mogen verwachten dat het zal proberen de denivellering, meer dan in de voorgaande regeerperiode, te temperen. Desondanks er is geen reden om te veronderstellen dat Nederland afwijkt van andere landen als het gaat om de invloed van onzekerheid en ongelijkheid op de toenemende populariteit van afgeschermd wonen. De afbouw van de verzorgingsstaat is dan ook een serieus te nemen factor in de ontwikkeling van afgeschermd woondomeinen.

Ruimtelijke spreiding van sociaaleconomische groepen

De polarisatie tussen hoge- en lage-inkomensgroepen en tussen groepen met verschillende sociaal-culturele achtergronden wordt vaak in een adem genoemd met segregatie (zie bijvoorbeeld Hall 2002; Sassen 2001; en voor Nederland Van Kempen 2002, 2003; Musterd 1994). Daarmee wordt bedoeld op de ruimtelijke verdeling van deze groepen, vooral tussen buurten binnen de stad. In de steden zijn de inkomensverschillen tussen buurten gemiddeld groter dan erbuiten. Een hoge segregatie-index zegt echter nog niets over de ruimtelijke patronen van ongelijkheid. Immers, waar liggen de lage- en hoge-inkomensbuurten?

Teule (1996: 205-7) constateert dat kansarme huishoudens (lage inkomens, uitkeringen, etnische minderheden) sinds het begin van de jaren tachtig verschuiven van de binnenstad naar buiten toe. Woonden zij voorheen vooral in de binnensteden en de negentiende-eeuwse gordel, in de loop van de jaren tachtig en negentig verhuizen ze steeds meer naar de vroeg-twintigste-eeuwse en de vroeg-naoorlogse wijken.

De binnensteden hebben zich gedurende de jaren tachtig in sociaal-economisch opzicht sterk verbeterd. Teule constateert dat er relatief meer werkenden en meer huishoudens met een hoger inkomen zijn komen wonen. De herwaardering van de binnenstedelijke gebieden hangt samen met het gevoerde, meer marktgerichte stadsvernieuwings- en volkshuisvestings-

beleid. Er zijn meer huisvestingsalternatieven gecreëerd voor huishoudens met een hoger inkomen. Daarbij tekent Teule overigens aan dat er toch nog altijd ook veel kansarme huishoudens in dit gebied wonen. Hij wijst daarbij op het gevaar van een toenemende polarisatie tussen (kans)arm en (kans)rijk. Minister Nicolai van het grotestedenbeleid in het kabinet Balkenende III noemde de steden in dit verband in een vooruitblik naar 2015 zelfs een 'potentieel kruisvat' (BZK 2006). De bezorgdheid over tegenstellingen tussen sociaaleconomische groepen wordt breed gedeeld. In het internationale onderzoek vormt de vrees voor spanningen tussen die groepen een prominente verklaring voor de opkomst van afgeschermd woondomeinen.

De Vries (2005: 40, 74-5) laat zien dat de verschuiving van inkomensgroepen doorzet in het begin van het nieuwe millennium. De segregatie van hoge en lage inkomens in de stad blijft ongeveer hetzelfde, maar de verdeling van de inkomensgroei is ongelijk. Buurten in en nabij het stadscentrum kennen een hoge inkomensgroei, terwijl verder van het centrum vandaan de groei achterblijft. Dit geldt vooral voor de lage-inkomensbuurten. Potentiële achterstandsgebieden liggen aan de rand van de stad.

Opvallend is dat de hoge inkomens binnen de steden meer afgescheiden wonen dan de lage inkomens (dit in tegenstelling tot het ommeland). Hoge inkomensgroepen vestigen zich zoals gezegd veelal in de stadscentra (een ontwikkeling die bekend staat als *gentrification*); als zij zich aan de rand van de stad vestigen, gebeurt dat meestal in een beperkt aantal enclaves. Wellicht heeft dit te maken met wat Reijndorp (2006: 188) de voorkeur voor 'enigszins getemde stedelijkheid' noemt. Reijndorp constateert net als veel andere onderzoekers een herwaardering van het wonen in de stad (vergelijk Van Engelsdorp Gastelaars & Hamers 2006), maar ziet daarbij vooral een voorkeur voor stedelijkheid in de luwte: 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 rustig op een bankje met gelijkgestemden kunnen buurten. In de stad dus, maar daarvan wel enigszins afgeschermd.

Latten (2005) verwacht dat de maatschappelijke uitsortering in de toekomst steeds sterker zal worden (vergelijk Reitsma, Latten & Tordoir in Zonderop & Bijen 2007). De evaluatie van het grotestedenbeleid van Van der Wouden e.a. (2006) maakt duidelijk dat dat in versterkte mate geldt voor de grote steden. In overeenstemming met De Vries (2005) schetsen de onderzoekers een beeld van overwegend lage-inkomensgroepen in de grote steden, terwijl hogere-inkomensgroepen zich eerder in de omringende gemeenten vestigen. Daarbij is echter op basis van een recente ontwikkeling een kanttekening te plaatsen. Huishoudens die de grote steden verlaten, behoren steeds minder vaak tot de hoogste inkomensgroep. Dat is vooral zichtbaar in de suburbanisatiestroom: in 1994 behoorde ongeveer de helft van de huishoudens tot de categorie met de hoogste inkomens, in 2002 gold dit nog maar voor eenderde van de huishoudens (vergelijk De Vries, Hamers & Latten 2006: 45; 2007).⁵ De stedelijke bevolking lijkt in toenemende mate te gaan bestaan

5. Het gaat hier om het hoogste inkomenskwartiel.

uit huishoudens met óf een hoger óf een lager inkomen (vergelijk De Vries 2005 en Teule 1996). Juist de middengroepen zijn steeds sterker vertegenwoordigd in de verhuisstroom naar buiten toe (Van der Wouden e.a. 2006: 6-7, 24-26).

Veel middeninkomens kunnen blijkbaar geen geschikte woning vinden in de stad. Dat heeft volgens Van der Wouden e.a. te maken met de samenstelling van de stedelijke woningvoorraad en de situatie op de woningmarkt in de stad: het gat tussen de goedkope huurwoningen en het gewilde duurdere koopsegment in de steden is voor veel huishoudens met een middeninkomen te groot. Maar dat is niet de enige verklaring voor de suburbanisatie. Gezinnen met kinderen willen zich graag in gebieden buiten de stad vestigen, in een omgeving die ruimer en rustiger is dan de stad.

Marktpartijen spelen met diverse woonconcepten gretig in op de specifieke woonwensen van verscheidene doelgroepen. Zoals we in de voorgaande hoofdstukken hebben gezien, ontwikkelen zij daarvoor uiteenlopende vormen van afgeschermd wonen. Stedelijke gemeenten zouden met bepaalde vormen van afscherming midden- en hogere inkomens kunnen behouden voor de stad.

Met name bij buurten in de binnenstad kunnen begrenzing en beperking van de toegang helpen om de lusten van binnenstedelijk wonen binnen handbereik te brengen en de lasten buiten te houden. Dit is in het belang van de betrokken bewoners (bijvoorbeeld de *gentrifiers*, die vaak bestaan uit een- of tweepersoonshuishoudens), en kan tegelijkertijd het algemeen belang dienen, doordat de koopkracht van de aangetrokken hogere inkomens het draagvlak voor voorzieningen versterkt (denk bijvoorbeeld aan de projecten Vondelparc (Utrecht) en Le Medi (Rotterdam)).

Iets dergelijks zou kunnen opgaan voor woongebieden aan of voorbij de stadsrand, waar vooral (middenklasse)gezinnen naartoe verhuizen. Daarbij moet wel worden nagegaan of de huishoudens de binnenstad hebben verlaten voor meer rust of eerder door het verlangen naar ruimte. Aan een gevoel van ruimte draagt afscherming niets bij – het tegendeel is eerder waar –, aan het gevoel van rust mogelijk wel.

(On)tevredenheid met de woonomgeving

Mogelijk is de kwaliteit van een afgeschermd woondomein een van de redenen voor de toenemende populariteit ervan. Over de precieze relatie tussen de (ervaren) kwaliteit van de woonomgeving en de keuze voor afgeschermd wonen is echter niet veel bekend.

Het is zinvol te bekijken hoe het in Nederland is gesteld met de kwaliteit van de fysieke woonomgeving, de leefbaarheid in buurten, sociale overlast en de verhuigeneigtheid. In hoeverre verschilt de kwaliteit van een afgeschermd woondomein van die in de omgeving, welke factoren bepalen deze kwaliteit en hoe tevreden zijn Nederlanders met de verscheidene eigenschappen van hun woonomgeving?

Fysieke aspecten van de woonomgeving

Een belangrijke indicatie voor de waardering van een woonomgeving is de woningprijs. Visser & Van Dam (2006) laten zien dat de omgeving voor meer dan de helft de prijs van een koopwoning per vierkante meter bepaalt. Functionele omgevingskenmerken zoals de nabijheid van werkgelegenheid en snelwegen zijn volgens deze studie de belangrijkste prijsbepalende omgevingskenmerken. Daarnaast beïnvloeden fysieke kenmerken zoals de aanwezigheid van groen en water, en sociale omgevingskenmerken, in het bijzonder de sociale status en het aandeel niet-westerse allochtonen in de buurt, de verkoopprijs van een woning. Uit Amerikaans (Glaeser, Hanushek & Quigly 2004) en Nederlands (Marlet & Van Woerkens 2004) onderzoek blijkt bovendien dat huizenkopers ook hogere criminaliteitscijfers tot uitdrukking laten komen in een gemiddeld lagere prijs.

Het SCP noemt drie elementen die (mede) de kwaliteit van de fysieke woonomgeving bepalen: voorzieningenniveau, milieuhinder en fysieke verloedering (Boelhouwer e.a. 2006).⁶ Het SCP komt tot de conclusie dat de kwaliteit van de fysieke woonomgeving afneemt in zowel de grote en middelgrote steden als Nederland in zijn geheel. Dit komt vooral door de afname van het voorzieningenniveau en (het oordeel over) de fysieke verloedering (Knol 2003; 2005). Wijken in de vier grote steden kennen, ondanks het hogere voorzieningenniveau, gemiddeld vaker een lage score voor de kwaliteit van de fysieke woonomgeving (Boelhouwer e.a. 2006).

De SCP-studies hebben veelal betrekking op de periode tot en met 2002 of 2004; recente cijfers (bijvoorbeeld uit de Veiligheidsmonitor Rijk 2006) laten zien dat (geluids- en verkeers)overlast en fysieke verloedering sindsdien afnemen. Afgeschermdde woondomeinen proberen een antwoord te zijn op deze vormen van overlast, met barrières tegen gemotoriseerd verkeer en door het ontwerp van een overzichtelijke, controleerbare buitenruimte (al dan niet in collectief beheer). Omdat het hier gaat om kenmerkende kwaliteiten van afgeschermdde woondomeinen, geeft figuur 70 de ontwikkeling weer van verkeersoverlast en fysieke verloedering in de buurt. In figuur 71 zijn diverse samenhangende items op het gebied van inbraakpreventie, verkeersoverlast, beleving van onveiligheid, ernstige overlast en fysieke verloedering gecombineerd in schaalesscores op ordinaal meetniveau.

Sociale aspecten van de woonomgeving

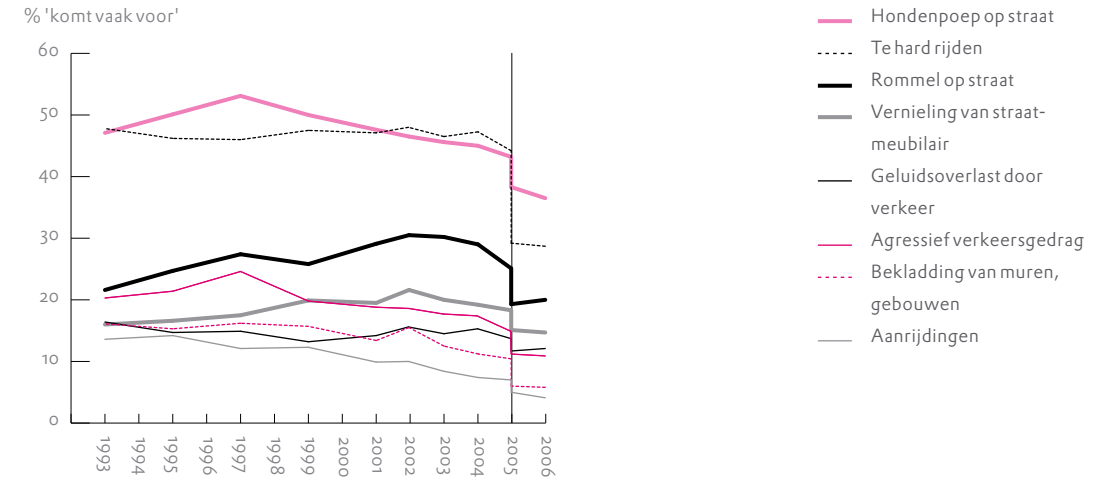
De kwaliteit van de woonomgeving wordt niet alleen bepaald door fysieke, maar ook door sociale aspecten. Uit onderzoek van VROM (2004: 46; vergelijk Knol 2005: 61) blijkt zelfs dat niet zozeer de fysieke, als wel enkele sociale aspecten het meeste gewicht in de schaal leggen bij de beoordeling van de leefbaarheid van de buurt¹⁰. Het oordeel over puur fysieke buurtkenmerken blijkt volledig in de schaduw te staan van het oordeel over de bevolkingssamenstelling van de buurt en de sociale interacties daarin.

Tot de sociale aspecten behoren bijvoorbeeld de sociale opbouw en status van een buurt. Bovendien speelt de veiligheid op buurtniveau een rol (De Hart 2002a) – een prominent onderwerp in het debat over

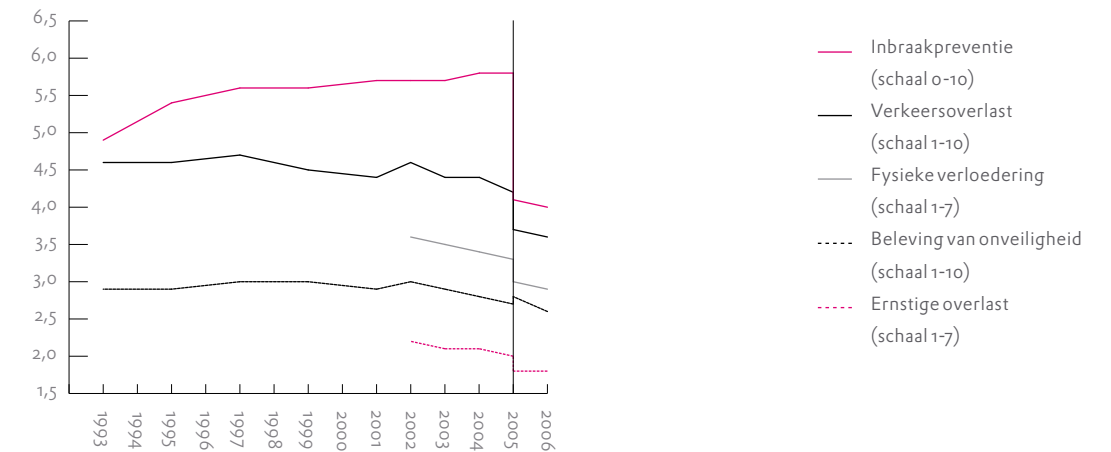
6. De variabele 'voorzieningenniveau' wordt sterk gekleurd door de nabijheid van 'dagelijkse' voorzieningen zoals supermarkten, huisartsen en basisscholen. In de variabele 'milieuhinder' zijn geluidshinder en andere (grootstedelijke) overlast belangrijke factoren. 'Fysieke verloedering' heeft betrekking op onder meer hondenpoep, graffiti, rommel op straat en vernieling. Bij het bepalen van de kwaliteit spelen zowel objectieve kenmerken als de percepties van bewoners een rol. Het SCP neemt niet alle factoren mee die de kwaliteit van de fysieke leefomgeving bepalen. De opvallendste afwezigheid is het groen in de buurt (parken, plantsoenen, bossen), dat na de woning en de bebouwing het belangrijkste onderdeel is van de fysieke kwaliteit van de woonomgeving (VROM 2004a; Visser & Van Dam 2006: 63-72). Andere fysieke factoren die het SCP niet (direct) meeneemt, zijn speelgelegenheden voor kinderen en parkeervoorzieningen (VROM 2004a, 2004b).

7. De gepresenteerde data zijn verkregen door enquëtering in de Politiemonitor Bevolking (PMB) voor de jaren 1993 t/m 2005 en in de Veiligheidsmonitor Rijk (VMR) voor de jaren 2005-2006. Door een trendbreuk tussen de PMB en de VMR zijn beide reeksen niet zonder meer vergelijkbaar. 8. Het gaat om schaalesscores op ordinaal meetniveau die worden berekend door de antwoorden op meerdere samenhangende vragen over een onderwerp met elkaar te combineren.

Figuur 70. Verkeersoverlast en fysieke verloedering van de buurt landelijk beeld 1993-2006. Bron: PMB/VMR (CBS 2006b)⁷; bewerking RPB



Figuur 71 Schaalesscores⁸ voor samenhangende vragen over inbraakpreventie, verkeersoverlast, fysieke verloedering, beleving van onveiligheid en ernstige overlast, landelijk beeld 1993-2006. Bron: PMB/VMR (CBS 2006b)⁹; bewerking RPB



afgeschermd wonen dat in de volgende paragraaf apart aan de orde komt.

Bij de sociale aspecten speelt onder meer sociale cohesie een rol. Onder sociale cohesie (op buurtniveau) worden zaken verstaan als gemeenschappelijke waarden, sociale controle, sociale netwerken, vertrouwen in buurtbewoners en de bereidheid samen met hen oplossingen te zoeken voor collectieve problemen (zie bijvoorbeeld De Hart 2002a: 12). Op basis van allerlei indicatoren kan worden geconcludeerd dat de sociale cohesie in Nederland niet zozeer afneemt, zoals vaak wordt verondersteld, als wel andere vormen aanneemt (zie bijvoorbeeld CBS 2006b: 7; De Hart 2002b; VROM 2007: 66-78). Gebrek aan sociale cohesie kan (mede) leiden tot sociale overlast. Na een piek rond het jaar 2002 daalt de mate waarin bewoners sociale overlast ervaren de laatste jaren (zie figuur 72 en de schaalscore voor overlast in figuur 71). Desondanks zijn de verwachtingen voor de toekomst betrekkelijk somber. Zo melden Kullberg e.a. (2004: 526) dat een ruime meerderheid van de geïnterviewden verwacht dat er in 2020 no-goarea's of getto's in onze grotere steden zullen zijn.

Een van de maten die als indicator kan dienen voor de kwaliteit van de 'sociale' woonomgeving, is de leefsituatie. De leefsituatie in de grote steden is tussen 1997 en 2004 verbeterd (SCP 2005; Boelhouwer e.a. 2006: 5-7, 11).¹¹ Daarmee volgen de steden de landelijke trend. In de grotere steden (G21) is de leefsituatie in 2004 op het niveau van het Nederlands gemiddelde gekomen. De vier grootste steden (G4) lopen geleidelijk een deel van hun achterstand in, maar de leefsituatie van hun inwoners blijft minder goed dan die van mensen elders in Nederland. De verbetering geldt bovendien niet voor iedereen. Hoewel de ontwikkeling van leefsituaties niet eenvoudig is te relateren aan de in de vorige paragraaf geconstateerde polarisatie tussen stedelingen met een hoog en laag inkomen, lijkt sprake van eenzelfde soort ontwikkeling: de ongelijkheid neemt toe.¹²

Afgeschermd woondomeinen staan uiteraard niet garant voor een goede leefsituatie, net zo min als voor een hecht gemeenschapsleven. Dat neemt niet weg dat ze met eigenschappen als beslotenheid, overzichtelijkheid en (eventueel) een homogene bevolkingssamenstelling tegemoet kunnen komen aan de zorg die veel mensen kennelijk hebben over enkele sociale aspecten van de woonomgeving. In zijn algemeenheid is (nog) niet te zeggen of de domeinen daarin slagen. Wel is duidelijk dat zowel de planvorming als de promotie van besloten domeinen hierop nadrukkelijk inspeelt.

Tevredenheid met de woonomgeving en verhuiscgenigheid

Tot slot: hoe tevreden zijn mensen over de woonomgeving? En heeft dit oordeel invloed op de wens om te verhuizen naar een woning in een betere omgeving, of leidt het tot daadwerkelijke verhuizingen?

De meeste Nederlanders zijn tevreden over hun woonomgeving, waar ze ook wonen (zie bijvoorbeeld Knol 2003). Wel oordelen bewoners van een wijk met weinig woonomgevingskwaliteit negatiever over hun buurt: minder mensen vinden de bebouwing in de buurt aantrekkelijk, ze zijn min-

9. Zie noot 7.

10. In het onderzoek worden verschillende benaderingen gebruikt om de woon- of leefomgevingskwaliteit of leefbaarheid te meten. Het SCP construeert bijvoorbeeld eerst op basis van de literatuur en de beschikbare data een maat voor de kwaliteit van de (fysieke) woonomgeving en relateert deze vervolgens aan de sociaal-economische kenmerken van bewoners en aan hun oordeel over hun leefomgeving (Knol 2005). Het ministerie van VROM (2004a) vraagt direct naar de tevredenheid van bewoners met uiteenlopende aspecten van de woonomgeving en relateert hun oordelen vervolgens aan de kenmerken van de ondervraagden, de buurt en het algemene oordeel over de woonomgeving. Ook worden de verschillende verklarende kenmerken modelmatig samengebracht tot één leefbaarheidscore.

11. Het SCP hanteert hiervoor de zogeheten leefsituatie-index: een score op diverse aspecten van de kwaliteit van leven.

12. In de G4 steeg het percentage mensen met een goede leefsituatie na 1997 tot een percentage dat in 2004 gelijk is aan dat voor Nederland als geheel. Daar staat tegenover dat het percentage inwoners met een slechte leefsituatie in de G4 tussen 2002 en 2004 weer is opgelopen tot het niveau van 1997. Bovendien zijn er groepen waarvan de leefsituatie niet alleen achterbleef, maar zelfs verslechterde, waaronder mensen met een lage opleiding (Boelhouwer e.a. 2006: 5-7, 11; SCP 2005).

Figuur 72. Sociale overlast op buurtniveau, landelijk beeld 1993-2006. Bron: PMB/VMR (CBS 2006b)¹³; bewerking RPB



der gehecht aan de buurt en voelen zich er minder thuis. Behalve per buurt, varieert de tevredenheid met de woonomgeving ook in de tijd. Kullberg e.a. (2005: 272) komen op basis van een analyse van het Woningbehoefteonderzoek (WBO) uit 1998 en 2002 tot de conclusie dat de tevredenheid met de woonomgeving iets is afgenomen. De toegenomen onvrede wordt vooral toegeschreven aan rommel in de omgeving, verkeersoverlast en sociale aspecten van de omgeving, 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. In 2006 zegt 86 procent van de volwassen Nederlanders tevreden (50 procent) tot zeer tevreden (36 procent) te zijn met de woonomgeving.¹⁴ Enkele problemen waarop de controleerbare ruimte van besloten woondomeinen mogelijk een antwoord biedt, zijn afgenomen. Dat geldt bijvoorbeeld voor overlast door vernieling, bekladding en hondenpoep en rommel op straat (VROM 2007: 66-78).¹⁵

Een negatief oordeel over de woonomgeving hangt samen met een verhoudingsgewijze hoge verhuigeneigdheid (Knol 2003; VROM 2004; Van Dam e.a. 2005). Waar in kwalitatief goede buurten een kwart binnen twee jaar wil verhuizen, is dat in kwalitatief slechte buurten ongeveer eenderde. Bij de vertrekwen is 'de buurt' nogal eens een belangrijke overweging (Knol 2003: 252). Dat blijkt uit onderzoek waarin een objectieve maat wordt gebruikt, maar nog veel sterker uit onderzoek waarin een subjectief oordeel over de woonomgeving in verband wordt gebracht met de verhuigeneigdheid (zie VROM 2004: 63).¹⁶

Zoals gezegd, is over de precieze relatie tussen verhuigeneigdheid en eventuele keuzen voor afgeschermd wonen nog weinig bekend. Wel kunnen we de ontwikkeling bekijken van enkele factoren die internationaal in verband worden gebracht met de populariteit van afgeschermd woondomein: de kwaliteit van de woonomgeving in brede zin, en specifiek de overlast van buurtbewoners, de bevolkingssamenstelling, onveiligheid en verkeersonveiligheid.

Uit het WOON 2006 blijkt dat bij 7 procent van de gerealiseerde verhuizingen de woonomgeving van doorslaggevend belang was. Voor 2 tot 3 procent is overlast van buurtbewoners de belangrijkste verhuisreden. Van alle mensen die aangeven binnen twee jaar te *willen* verhuizen, is de woonomgeving voor bijna 10 procent de belangrijkste reden. Bij zowel de gerealiseerde als de gewenste verhuizingen waarbij de woonomgeving het belangrijkste motief is, blijkt de bevolkingssamenstelling ('bewoners' en 'veranderende buurtsamenstelling') anno 2006 een zeer belangrijke reden. Dit lijkt in overeenstemming te zijn met de breed gedeelde bezorgdheid over de toenemende verschillen tussen bevolkingsgroepen die in de vorige paragraaf aan de orde was.

Verder speelt bij gerealiseerde verhuizingen onveiligheid een rol. Daarbij dient te worden aangetekend dat het belang van zowel bevolkingssamenstelling als onveiligheid binnen het verhuismotief 'woonomgeving' de laatste

¹³. Zie noot 7.

¹⁴. Dit varieert van 64 procent in prioriteitswijken binnen de G4, tot 91 procent in gemeenten tot 20.000 inwoners buiten de G31 (VROM 2007: 67).

¹⁵. Die afname geldt vooral in de G31 in woonmilieus die als 'centrum-stedelijk', 'buiten-centrum' en 'groen-stedelijk' worden aangeduid.

¹⁶. De verhuigeneigdheid van mensen die negatief oordelen over hun buurt is maar liefst 6,7 keer zo groot als die van bewoners met een positief buurtoordeel. Ter vergelijking: bij gebruik van een objectieve maat voor de leefbaarheid van een buurt is de kans dat buurtbewoners van een minder goede wijk verhuigeneigd zijn maximaal 1,8 keer zo hoog als die van buurtbewoners van de beste buurten (VROM 2004: 63).

jaren lijkt af te nemen (op basis van vergelijking gegevens WOON 2006 met WBO 2002). Het belang van het soort bebouwing en de verkeersonveiligheid is daarentegen tussen 2002 en 2006 toegenomen, zowel voor de gerealiseerde als de gewenste verhuizingen (VROM 2007: 29-30, 42-43).¹⁷ Verkeersveiligheid wordt in het debat vaak genoemd als motief voor de begrenzing en de beperking van de toegang in afgeschermd woondomein, en aandacht voor architectuur en een bijzondere stedenbouwkundige opzet zijn niet zelden onderdeel van afgeschermd woondomein.

(On)veiligheid en angst

Afnemende (beleving van) onveiligheid

In de internationale literatuur is (een gevoel van) onveiligheid een van de belangrijkste verklaringen voor de opkomst van afgeschermd woondomein.¹⁸ Hoe (on)veilig is Nederland, hoe (on)veilig voelen Nederlanders zich, en kunnen we een relatie leggen met afgeschermd wonen? Die vragen zullen we hier beantwoorden. Vanwege diverse methodologische problemen is daarbij enige voorzichtigheid geboden (zie het kader 'Voorzichtigheid bij interpretatie veiligheidssituatie Nederland').

Vergeleken bij andere westerse geïndustrialiseerde landen is het criminaliteitsniveau in Nederland vrij hoog. Ons land kent vooral veel diefstal delicten. Laten we echter fietsdiefstallen (die hier veel voorkomen) buiten beschouwing, dan scoort Nederland gemiddeld. Ook op angst voor slachtofferschap neemt Nederland in vergelijking met andere westerse geïndustrialiseerde landen een middenpositie in. En op angst voor inbraak in de eigen woning scoort Nederland heel laag (plaats 16 van de 19), evenals op angst op straat ('s avonds): plaats 17 (Van Dijk e.a. 2007: 65, 66, 95; Wittebrood 2006: 90, 142).

Bekijken we de ontwikkeling van het aantal delicten per 1.000 inwoners in Nederland (het incidentiecijfer), dan blijkt de feitelijke criminaliteit de laatste decennia behoorlijk stabiel (Wittebrood 2006: 34, 48). Zowel in Nederland als geheel als in de meeste grote steden (G25) is de objectieve veiligheid in de afgelopen jaren zelfs iets verbeterd (CBS 2006a, 2006b; zie figuur 74). De ontwikkelingen verschillen per type criminaliteit. Het aantal geweld delicten nam begin jaren tachtig toe, daalde licht, 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 inbraken is teruggelopen, wellicht als gevolg van de toegenomen preventiemaatregelen in de woningen (Wittebrood 2006: 45; Wittebrood & Veldheer 2006).

Interpreten we deze cijfers in het kader van afgeschermd wonen, dan is het van belang onderscheid te maken tussen de plaatsen waar de delicten doorgaans worden gepleegd. Voor delicten die worden gepleegd in bijvoorbeeld uitgaanscentra, op het werk of in winkelgebieden, biedt afscherming van het eigen woondomein immers geen oplossing. Zo is het aantal bero-

¹⁷. Door de sterke toename in de categorie 'andere reden' binnen het verhuismotief 'woonomgeving' en kleine verschillen in vraagstelling tussen het WBO 2002 en WOON 2006 is enige voorzichtigheid bij de interpretatie van de gegevens echter op zijn plaats.

¹⁸. Onder onveiligheid verstaan we in deze studie sociale onveiligheid, dat wil zeggen de bedreiging van de veiligheid door misdrijven en overtredingen tussen burgers onderling (Bruinsma e.a. 2004).

Voorzichtigheid bij interpretatie veiligheidssituatie Nederland

Vragen met betrekking tot (gevoelens van) onveiligheid in Nederland en de relatie met afgeschermd wonen kunnen niet eenvoudig worden beantwoord. Internationale vergelijkingen worden bijvoorbeeld bemoeilijkt door de verschillende manieren waarop de politie criminaliteit registreert. Daarnaast zijn er beperkingen binnen Nederland zelf. Zo constateert Wittebrood (2006: 190) dat angst voor slachtofferschap een belangrijke rol speelt in het politieke en maatschappelijke debat, maar dat we er in Nederland nog weinig van weten. Er is meer aandacht voor algemene gevoelens van onveiligheid, en die geven eerder een indicatie van een gevoel van onbehagen, dan dat ze iets zeggen over angst voor criminaliteit.

Daarnaast ontbreken in Nederland goede tijdreeksen met recente cijfers over onveiligheid en de beleving daarvan, doordat met de ontwikkeling van de Veiligheidsmonitor Rijk (VMR) in 2005 een trendbreuk is ontstaan met eerdere onderzoeken. Deze VMR wordt door het CBS opgesteld, mede in opdracht van de Ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Justitie. Hoewel de VMR in veel opzichten aansluit bij oudere onderzoeken zoals de Politiemonitor Bevolking (PMB) en de module Recht van het Permanent Onderzoek Leefsituatie (POLS), zijn de resultaten door methodologische verschillen niet zonder meer vergelijkbaar. Op basis van de theorie en bevindingen uit eerder onderzoek verwacht het CBS dat de overgang van POLS naar VMR zal leiden tot hogere cijfers voor slachtofferpercentages en aantallen delicten (CBS 2006a; CBS 2006b).

Een laatste probleem betreft de onduidelijkheid over de rol van de buurt bij onveiligheid – wat zeker in verband met afgeschermd wonen beperkingen oplevert. Wittebrood (2006: 87-90, 189) geeft aan dat er internationaal veel onderzoek wordt gedaan naar buurteffecten. Daaruit blijkt dat de economische status, de etnische heterogeniteit en de sociale samenhang invloed hebben op het niveau van de criminaliteit. In Nederland is over buurteffecten echter nog te weinig bekend. Dat neemt niet weg dat in het beleid wel buurteffecten worden verondersteld.

vingen/zakkenrollerij ten opzichte van begin jaren negentig licht gedaald. Omdat dit type delicten relatief weinig in de eigen buurt voorkomt, is het echter de vraag in hoeverre we dit kunnen relateren aan afgeschermd wonen. Relevanter is wellicht de diefstal van auto's, omdat daarvan ruim 60 procent plaatsvindt in de eigen woonbuurt. Dat geldt ook voor diefstal uit de auto, wat veel vaker voorkomt. Waar diefstal van de auto sinds begin jaren negentig daalt, neemt diefstal uit de auto in de periode 1998-2002 toe en daarna weer af (Wittebrood 2006: 43-44).

Daarnaast is er een verschil tussen steden en omliggende gebieden. De steden zijn in het algemeen onveilig. Ook verschilt de veiligheidssituatie tussen buurten binnen de steden. Uit een geografische analyse van de Politie Monitor Bevolking (PMB 2003-2005) voor Amsterdam, Rotterdam en Den Haag blijkt dat de meeste slachtoffers die in hun eigen buurt te maken krijgen met criminaliteit in het centrumgebied van deze grote steden wonen; de gebieden met de minste slachtoffers liggen vooral aan de buitenkant ervan (Wittebrood 2006: 83-85). In dit licht is de aanwezigheid van hardere grenzen in de centrumgebieden en de keuze voor zachtere grenzen aan en voorbij de stadsranden, zoals in het vorige hoofdstuk is geconstateerd, begrijpelijk.

Hoewel over de precieze relatie tussen afscherming en criminaliteit in de directe woonomgeving nog weinig bekend is, is het zeer wel denkbaar dat begrenzing en beperking van de toegang tot het woondomein effect hebben op de veiligheid ter plaatse. Een dergelijke gedachtegang ligt in elk geval ten grondslag aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) in Nederland.¹⁹

Uit internationaal onderzoek blijkt dat de *beleving* van onveiligheid in een land nauwelijks samenhangt met het feitelijke criminaliteitsniveau. Nederlanders zijn bezorgd over criminaliteit als maatschappelijk probleem, maar deze bezorgdheid is de laatste tien jaar wel enigszins afgenomen. Het algemene gevoel van onveiligheid is in Nederland gedurende de laatste twintig jaar voortdurend afgenomen. Dat neemt niet weg dat bijna 24 procent van de Nederlanders in 2006 zei zich wel eens onveilig te voelen (CBS 2006b; Wittebrood 2006: 133, 137, 142, 184; zie figuur 73).

In het kader van afgeschermd wonen is wellicht relevanter dat Nederlanders zich over het algemeen het veiligst voelen in de eigen woning en de eigen buurt (vooral overdag), wat overigens niet verbaast. Relevant is mogelijk hoe groot mensen de kans inschatten zelf slachtoffer te worden van inbraak. Steeds minder Nederlanders achten deze kans groot (Wittebrood 2006: 134-135).

Hoewel we terughoudend moeten zijn met de interpretatie van deze gegevens, lijken algemene onveiligheidsgevoelens en meer specifiek de angst voor woninginbraak niet erg voor de hand te liggen als belangrijke verklaringen waarom mensen kiezen voor een afgeschermd woondomein. Bovendien lijkt het belang van onveiligheid 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 kennen, geven aan dat veiligheid voor hen geen belangrijke

19. Het PKVW is ontleend aan het in Engeland ontwikkelde concept *Secured by Design* en is in 1999 op initiatief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken in Nederland ingevoerd.

kwestie is (Lohof & Reijndorp 2006). De afwezigheid van hekken en poorten in de meeste besloten woondomeinen in Nederland stemt hiermee overeen. Vergelijken we de rol van criminaliteit met die van de factoren 'herkenbare identiteit' en 'geborgenheid' uit de eerste paragraaf van dit hoofdstuk, dan lijken deze laatste een belangrijker doel van afscherming dan veiligheid.

Ontevredenheid met politie en particuliere beveiliging

In de internationale literatuur speelt naast de veiligheidssituatie de tevredenheid met het optreden van de politie een rol.²² Ontevredenheid kan mensen er namelijk toe bewegen zelf beveiligingsmaatregelen te treffen. Uit de Veiligheidsmonitor Rijk 2006 blijkt dat de tevredenheid over het functioneren van de politie in Nederland in de periode 1993-2004 in het algemeen is gedaald. In 2006 is nog niet de helft (42,6 procent) van de ondervraagden daarover (zeer) tevreden; 28,4 procent zegt (zeer) ontevreden te zijn over het laatste contact met de politie (CBS 2006a; CBS 2006b).

In Nederland verwacht in 2004 83 procent van de burgers dat men in de toekomst in toenemende mate zelf verantwoordelijk zal worden voor de veiligheid in de woonomgeving. Bijna 40 procent geeft aan dat niet wenselijk te vinden, terwijl meer particuliere beveiliging wel wenselijk wordt geacht (SCP 2004: 38). De WRR (2005: 72) constateert dat met name bewoners van zogeheten voorstandsbuurtten meer geld over hebben voor hun eigen veiligheid. Zij zien het als hun eigen verantwoordelijkheid. Een particuliere beveiliging verwacht in de nabije toekomst een (verdere) toename van het aantal buurtpreventieverenigingen en signaleert bovendien een goede kans op 'beweging in de richting van gated communities'.

Ook Wittebrood & Veldheer (2006: 117-125; vergelijk Arlman 2007) constateren dat de veiligheidszorg in Nederland in toenemende mate in particuliere handen komt. Omdat de particuliere veiligheidszorg aan marktwerking onderhevig is, kan dat leiden tot ongelijke uitkomsten: zij die het zich kunnen veroorloven, kopen extra veiligheidszorg in. Wittebrood & Veldheer zien de afsluiting met hekken en poorten als de uiterste consequentie van veiligheidsmaatregelen in nieuwe woonwijken en stellen dat deze afbreuk doen aan veiligheid als publiek goed; immers, de bewoners van zo'n wijk organiseren en financieren alleen hun eigen beveiliging. Daardoor zouden diegenen die het niet kunnen betalen, er in hun veiligheid op achteruit kunnen gaan.

Steeds meer mensen nemen maatregelen om hun huis extra te beveiligen (VMR).²³ Ook op het hogere schaalniveau van de woonwijk, al is hier nog zeker geen sprake van een wijdverbreid verschijnsel. Zo biedt het beveiligingsbedrijf Securitas collectieve beveiliging aan in de vorm van preventieve surveillance in woonwijken. Door het collectieve karakter kunnen bewoners beveiligingsmaatregelen realiseren die op individueel niveau financieel veelal niet haalbaar zijn (Securitas 2006). En het bedrijf Group 4 Securicor regelt collectieve beveiliging in woonwijken, onder andere voor zestig villa's in de Rotterdamse wijk Duivestein (Securicor 2003b).

Tot slot is er één commercieel bedrijf dat professionele diensten levert voor buurten, Buurt Management Nederland (www.buurtmanagement.nl

20. Zie noot 7. Figuur 73 betreft algemene gevoelens van onveiligheid, waarbij niet bekend is waarop deze precies betrekking hebben (bijvoorbeeld specifieke locaties of tijdstippen).

21. Als bron is het Tabellenboek Veiligheidsmonitor Rijk 2006 gebruikt (CBS 2006b: 37), op basis van het Permanent Onderzoek Leefsituatie (POLS) voor de jaren 1997 t/m 2004 en Veiligheidsmonitor Rijk (VMR) voor de jaren 2005-2006. Door een trendbreuk tussen de POLS en de VMR zijn de beide reeksen niet zonder meer vergelijkbaar.

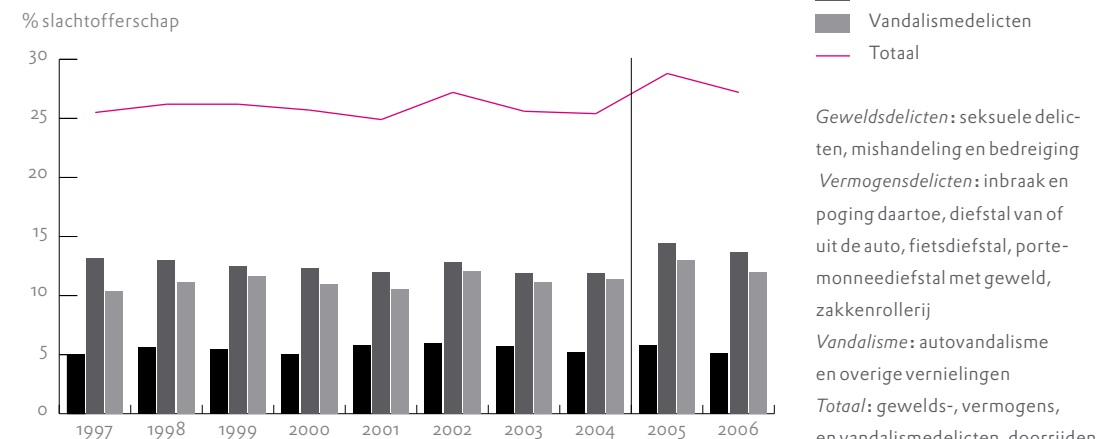
22. Meer in het algemeen speelt (het oordeel van burgers over) het hele overheidsoptreden in de internationale literatuur een rol. Zo heerst er in de VS een fel debat over de zogeheten *homeowners' associations*, de verenigingen van huiseigenaren die in de woonomgeving allerlei taken overnemen van de lokale overheid, variërend van de aanleg van infrastructuur tot het aanbod van (recreatie)voorzieningen en beveiligingsdiensten. Omdat dit debat in Nederland vooral privaat beheerde woondomeinen betreft, en veel minder de eventuele mate van afscherming, laten we het hier buiten beschouwing.

23. Op een schaal van 0 tot 10 is de mate waarin mensen aan inbraakpreventie doen tussen 1993 en 2005 gestegen van 4,9 naar 5,8.

Figuur 73. Subjectief beleefde onveiligheid, landelijk beeld 1993-2006. Bron: PMB/VMR (CBS 2006b)²⁰; bewerking RPB



Figuur 74. Objectieve onveiligheid, landelijk beeld 1997-2006. Bron: POLS/VMR (CBS 2006b)²¹; bewerking RPB



Gewelddelicten: seksuele delicten, mishandeling en bedreiging
Vermogensdelicten: inbraak en poging daartoe, diefstal van of uit de auto, fietsdiefstal, portemonneediefstal met geweld, zakkenrollerij
Vandalisme: autovandalisme en overige vernielingen
Totaal: gewelds-, vermogens-, en vandalismedelicten, doorrijden na aanrijding en overige, niet nader gespecificeerde delicten; het totale percentage slachtofferschap kan lager liggen dan de som van het slachtofferschap voor de verschillende delicten omdat één persoon in een jaar van meer dan één (type) delict het slachtoffer kan worden

2006; Jušek 2006; Muskee 2006). Het biedt het product 'leefbaarheid' aan in vier pakketten, afhankelijk van het karakter van de buurt. Het bedrijf werkt met een buurtmanager, een website en een *call centre* dat 24 uur per dag bereikbaar is met de garantie dat er binnen twintig minuten iemand op de stoep staat.

De discussie over particuliere beveiliging van het publieke domein wordt in Nederland overheerst door de angst voor een scherpe tweedeling tussen arm en rijk, zoals in de vs. Voorstanders van particuliere beveiligingsbureaus wijzen op de veranderde prioriteiten van de overheid: zo krijgen woning-inbraken minder prioriteit. Dit zou het gevoel van onveiligheid in de woon-omgeving vergroten. In een interview zegt voormalig rechter en toenmalig D66-voorman Boris Dittrich dat hij pragmatisch wil omgaan met de ontoereikende politiecapaciteit: 'Nu de nood aan de man is, moet je op plekken waar het nodig is particuliere beveiligers in kunnen zetten. Uiteraard moet de overheid wel de regie blijven voeren, de kwaliteit waarborgen en ingrijpen als het fout dreigt te lopen' (Securicor 2003a). Tegenstanders, zoals SP-er Harry van Bommel, willen de inzet van de particuliere sector beperken tot bijzondere gelegenheden. Van Bommel wil voorkomen dat mensen in arme wijken door een onderbezette politie aan hun lot worden overgelaten, terwijl vermogende mensen wél kunnen genieten van hun veiligheid (Securicor 2003c). In deze discussie wordt nog niet of nauwelijks ingegaan op de inzet van politie- en/of particuliere beveiliging in privaat beheerde woondomeinen. Nu dit soort domeinen in Nederland in aantal toeneemt, lijkt het een kwestie van tijd voordat die discussie ook in ons land zal worden gevoerd.

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

Een laatste ontwikkeling die een relevante achtergrond vormt bij de ontwikkeling van afgeschermd wonen, is de decentralisering en liberalisering in het ruimtelijk en volkshuisvestingsbeleid van de afgelopen twintig jaar. Daarmee is de laatste tien jaar nog een verandering gepaard gegaan, namelijk een grotere nadruk op keuzevrijheid op de woningmarkt en in het verlengde daarvan een grotere aandacht voor differentiatie naar identiteit en leefstijl, zowel bij overheden als bij marktpartijen.

Decentralisering, liberalisering en leefstijldifferentiatie

In de internationale literatuur is het terugtreden van de overheid een belangrijke verklaring voor de toenemende populariteit van afgeschermd woon-domeinen. Onder terugtreding van de overheid worden verscheidene ontwikkelingen verstaan. In de eerste plaats de afbouw van de verzorgingsstaat (zie paragraaf 'Onzekerheid en behoefte aan geborgenheid'). In de tweede plaats de deregulering, privatisering en liberalisering die op verscheidene beleidsterreinen zijn ingezet, niet in de laatste plaats in de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting.

In de loop van de jaren tachtig van de vorige eeuw, onder meer onder invloed van de *Vierde nota over de ruimtelijke ordening* (1988) en de *Nota volkshuisvesting in de jaren negentig* (1989) gaat de overheid meer aan de markt overlaten. Dit geldt in het bijzonder voor de kwantitatieve woningbouwopgave, maar ook is er, meer dan in voorgaande decennia, aandacht voor de kwaliteit van de woningbouw, die meer dan vroeger dient te worden afgestemd op de regionale en lokale situatie. Daarbij past de aangekondigde decentralisatie van de woningbouwopgave naar de lagere overheden, de verzelfstandiging van de woningcorporaties en minder (gedetailleerde) regulering van overheidswege.

In de nota *Mensen, wensen, wonen* (VROM 2000) wordt keuzevrijheid het uitgangspunt. Burgers hebben behoefte aan een omgeving die past bij de eigen identiteit en leefstijl (vergelijk VROM-raad 2004). Die stijlen lopen nogal uiteen en het is zaak het woningaanbod daarop te laten aansluiten door middel van differentiatie. Daarbij wordt de rol van marktpartijen steeds prominenter. Zij gaan allerlei publiek-private samenwerkingsverbanden aan met lokale overheden en worden steeds vaker verantwoordelijk voor de integrale ontwikkeling van een gebied (zie Lohof 2006: 35-38; Nio 2004: 17-18; Reijndorp in Nio 2002; Overdijk 2007: 6).

Deze ontwikkeling betekent dat projectontwikkelaars ook meer invloed krijgen op het ontwerp en de inrichting van de openbare of collectieve buitenruimte, evenals op de besluitvorming over eigendom (privaat of openbaar) en toegankelijkheid (publiek of beperkt). Een voorbeeld daarvan is de in stukken opgedeelde en onder projectontwikkelaars verdeelde lange, smalle Oostelijke Handelskade in Amsterdam. De straten tussen die delen, evenals de kade zelf, zijn 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, bijvoorbeeld door middel van hekken en poorten, waardoor de route binnendoor zou worden onderbroken. Indien ze eventuele beheerproblemen helpen oplossen, dan staat de gemeente Amsterdam dergelijke ingrepen ook toe (interview Van der Made 2006).

In de loop van dit veranderingsproces naar meer marktwerking en meer keuzevrijheid, tonen zowel de overheid als de marktpartijen een steeds grotere interesse voor koopwoningen. De rijksoverheid bevordert het eigenwoningbezit, onder meer door de Wet bevordering eigen woningbezit (1999). Dat doet ze mede omdat eigendom de vrijheid van handelen en de economische onafhankelijkheid van burgers bevordert en omdat eigenaren naar verwachting gemiddeld meer betrokken zijn bij hun woon-omgeving dan huurders (Steyaert 2006: 25-26). De lokale overheden hebben een eigen motief. Zij trekken graag relatief kapitaalkrachtige bewoners aan, omdat deze flink bijdragen aan de belastinginkomsten (onroerendezaakbelasting) en het draagvlak voor allerlei voorzieningen versterken.

Gezien de ruimere marges op luxere woonmilieus vissen ook de projectontwikkelaars graag in deze koopvijver. Zij werken steeds minder met generieke woonconcepten, en spitsen deze juist toe op de wensen van specifieke doelgroepen (zie bijvoorbeeld Pinkster & Van Kempen 2002: 10). Zij doen marktonderzoek en ontwikkelen geavanceerde marketinginstrumenten om potentiële kopers te verleiden. Zo maken de marktpartijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van de nieuwe exclusieve villawijk Vroondaal aan de rand van Den Haag duidelijk dat de consument bepaalt wat er komt. De woningen in Vroondaal zijn zo kostbaar dat de ontwikkelaar ervan uitgaat dat zelfs de doelgroepbenadering in dit geval een te grof instrument is. De marketing richt zich daarom op individuen (www.rabovastgoed.nl 2007). De website van Vroondaal presenteert onder de kop 'Ook voor U?' een uitgebreide vragenlijst met betrekking tot koopkracht, smaak en leefstijl (www.vroondaal.nl 2006).

Het aloude uitgangspunt van sociaaleconomische menging in de volkshuisvesting staat daarmee in toenemende mate onder druk. Zo erkent Michel (2006: 57; vergelijk Hokken 2004) dat leefstijldifferentiatie mogelijk segregatie in de hand werkt, maar hij constateert tegelijkertijd dat de vraag naar onderscheid in woonmilieus stijgt: er is onmiskenbaar sprake van een trend dat mensen op basis van sociaaleconomische en culturele kenmerken bij elkaar gaan wonen. Een oud-wethouder van de gemeente Den Haag constateert dat ook de gemeenten deze tendens van 'verdoelgroeping' niet hebben gemist: de woonvoorkeuren van groepen woonconsumenten ziet hij als een belangrijk beginsel en 'marketing van woningen en woongebieden (...) een nieuw instrument van volkshuisvestelijk beleid' (Sanders 2006: 142).

Op de markt voor huurwoningen zijn van oudsher de woningcorporaties een belangrijke speler. Waar deze van oorsprong zijn gericht op het huisvesten van mensen met lagere inkomens, hebben ze zich de laatste jaren vooral ontwikkeld als zakelijke, steeds meer bedrijfsmatig opgezette organisaties die zich naast huurwoningen ook bezighouden met de ontwikkeling en verkoop van woningen in andere marktsegmenten. Sanders (2006: 153) spreekt van een ontwikkeling van 'bouwen' naar 'ontwikkelen', van 'woningbeheer' naar 'beheer van de woning en woonomgeving' en van 'verhuur' naar 'dienstverlening'. Duidelijk is dat ze onder de woonplek meer verstaan dan de woning alleen, dat ze veel klantgerichter zijn gaan werken, en dat ze hun bewoners meer dan vroeger maatwerk willen bieden. Daarbij boren de – vanouds op de zwakkere groepen op de huurmarkt gerichte – corporaties steeds nadrukkelijker ook de lucratieve hogere marktsegmenten aan. Net als de projectontwikkelaars maken ze daarbij in toenemende mate gebruik van de doelgroepbenadering.

Een voorbeeld van selectie aan de poort in de socialehuursector is de balotage waaraan potentiële huurders van het ommuurde complex Het Carré in Delfgauw worden onderworpen. Het Carré richt zich speciaal op mensen met belangstelling voor ecologie en spiritualiteit, kenmerken die bij de selectie van bewoners een grote rol spelen (interview Het Carré 2006). En bij het

appartementencomplex Gibraltar aan de Oostelijke Handelskade in Amsterdam zijn huurders geselecteerd met behulp van een vragenlijst over allerlei persoonlijke eigenschappen en voorkeuren. De meningen over de wenselijkheid van deze vorm van doelgroepselectie zijn verdeeld. De bestuursvoorzitter van woningcorporatie Ymere, die het complex verhuurt, stelt dat Gibraltar in een pioniersgebied ligt: 'De kolonisten bepalen de geur van zo'n gebied voor de komende vijf jaar. Het is heel belangrijk dat je daar een goede start maakt.' De dienst Wonen van de gemeente Amsterdam klaagt echter over de schaarse grote woningen in de sociale huurwoningsector die nu niet worden bewoond door grote gezinnen, maar door tweeverdieners die soms ook nog een te hoog inkomen hebben (Van der Molen 2005: 22).²⁴

De aantrekkingskracht van complexe woonconcepten

Consumenten willen steeds meer kunnen kiezen voor een woonomgeving waarvan de identiteit aansluit bij hun specifieke behoeften. De differentiatie van de woningmarkt zal dan ook verder toenemen, niet zozeer als gevolg van 'een culturele segregatie' als wel door 'een verschil in identiteiten op basis van leefstijlen' (www.smartagent.nl 2007). Om die reden zetten de op de woningmarkt concurrerende gemeenten, ontwikkelaars en corporaties steeds sterker in op verwante leefstijlen, en veel minder dan vroeger op sociaaleconomische menging als uitgangspunt van het beleid.

Voor de definitie van leefstijlen zijn andere dan de traditionele variabelen als huishoudenssamenstelling, leeftijd, opleiding en inkomen belangrijk. Het gaat vooral om een onderscheid naar levenshouding, voorkeuren en gedragingen op allerlei gebied, van werken en wonen tot consumeren en recreëren (Pinkster & Van Kempen 2002: 9-11).²⁵ Daarmee worden relatief homogene bewonersgroepen onderscheiden om daarop de ontwikkeling van woonmilieus te kunnen afstemmen. Dat geldt zowel voor conceptontwikkeling, planning, ontwerp en inrichting als voor de verkoop van woonomgevingen.

Bij die woonmilieuontwikkeling spelen niet alleen de fysieke en functionele eigenschappen van de ruimte een rol, maar evenzeer de beoogde sociaaleconomische en culturele kenmerken. Bovendien zijn steeds vaker beslissingen over de eigendoms- en beheersituatie en vormen van afscherming een factor van belang. Hoewel in de internationale literatuur de meningen over privaat beheerde en beperkt toegankelijke woondomeinen op zijn zachtst gezegd nogal uiteenlopen, is men het er wel over eens dat juist samengestelde, complexe pakketten een belangrijk aandeel hebben in het succes van dergelijke woonconcepten. Het gaat niet meer eenvoudig om wonen alleen: *theming* en *branding* leveren een succesvol te marketen *experience* op. Glasze, Webster & Frantz (2006) constateren dat ze tot nog toe geen land zijn tegengekomen dat veel weerstand lijkt te kunnen bieden aan de verleiding die van deze pakketten blijkt uit te gaan. Ook in Nederland hebben deze totaalconcepten ingang gevonden.

24. Vergelijk ook Peeters in Zuithof (2005) over de verschuiving van de nadruk op gelijkheid naar die op verschil op basis van woonwensen en leefstijlen in het beleid van de Rotterdamse corporatie Woonbron.
25. Dat betekent overigens beslist niet dat de traditionele variabelen onbelangrijk zijn geworden (zie Pinkster & Van Kempen 2002: 105; Smeets 2006: 37-41).

Afscherming én openstelling

De keuze voor privaat beheer van collectieve woondomeinen biedt kansen voor kwalitatief hoogstaande ontwerpen. De keuze voor afscherming van het woondomein kan daarbij tegemoetkomen aan de behoefte aan geborgenheid en een herkenbare identiteit. Een dergelijke keuze voor beslotenheid hoeft openstelling overigens niet uit te sluiten, zoals blijkt uit de wijk Haverleij, waar de kastelen een gesloten karakter hebben, terwijl de wijk als geheel juist een open uitstraling heeft.

De mogelijkheden om afscherming (op het lagere schaalniveau) te combineren met openstelling (op het hogere schaalniveau) spelen ook een rol bij de transformatie van verouderde haven- en fabrieksterreinen tot nieuwe woonwijken; denk aan de IJ-oeveren in Amsterdam Noord, het Enkaterrein in Ede, het Storkterrein in Hengelo en Striyp S in Eindhoven. Hetzelfde geldt voor de herontwikkeling van voormalige militaire terreinen, zoals het oude kazerneterrein Saksen Weimar in Arnhem (zie Witsen, Van Tilborg & Steenhuis 2006; www.arnhem.nl 2006), het oude defensierrein in Ede (zie Vulto 2005; Woestenburg 2006; www.ede.nl 2006), en de voormalige vliegvelden Ypenburg, Soesterberg en Valkenburg. De herontwikkeling maakt deze voorheen afgesloten terreinen veelal openbaar toegankelijk. Dat neemt niet weg dat op het niveau van het bouwblok of ensemble sprake kan zijn van een defensieve architectuur en stedenbouw, al dan niet in combinatie met collectief eigendom en beheer.

Van een dergelijke combinatie tussen afscherming en openstelling (en collectief eigendom) is bijvoorbeeld sprake in het Chassé Park in Breda, een voorbeeldproject in het Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing van het Ministerie van VROM (www.chasse-park.nl 2006; VROM 2003). Aan de rand van het historische centrum van Breda is op een voormalig kazerneterrein een park aangelegd met daarin enkele verspreide wooncomplexen. Terwijl het park een open uitstraling heeft en openbaar toegankelijk is, hebben enkele wooncomplexen een semi-gesloten bebouwing. De binnenterreinen van twee van die complexen zijn overdag toegankelijk, maar kunnen 's nachts door middel van een rolluik worden afgesloten. Een derde collectieve buitenruimte kan niet worden afgesloten, maar daar maken borden duidelijk dat het gebied niet openbaar toegankelijk is. Deze combinatie van afscherming en openstelling zorgt ervoor dat in een voorheen ontoegankelijk gebied, nu een openbaar toegankelijk park een aanvulling vormt op de binnenstad, terwijl de bewoners tegelijkertijd de mogelijkheid krijgen hun gemeenschappelijke buitenruimte af te schermen van mogelijke binnenstedelijke overlast. In het licht van de grote herstructureringsopgave van vergelijkbare terreinen in de nabije toekomst zijn de mogelijkheden die een dergelijke combinatie biedt, het overwegen meer dan waard.

Daarnaast biedt de combinatie van open(baar)heid en afscherming ook in het buitengebied mogelijkheden. Met name landgoederen lenen zich daarvoor. Het landgoedconcept is geliefd in projecten waarbij de nadruk ligt op geborgenheid, rust en status, veelal in combinatie met collectief eigendom en beheer. Toch zijn (oude én nieuwe) landgoederen vaak

toegankelijk voor derden. Zo laten Lohof & Reijndorp (2006: 127-133) zien dat Landgoed Wittenoord in Renswoude, dat volledig in privaat eigendom is, voor slechts tien procent van de 26 hectare wordt ingenomen door de vijf kavels waarop de eigenaren wonen. De overige negentig procent van het oppervlak is weliswaar privaat terrein, maar heeft de functie van publiek toegankelijke natuur. Er geldt een recht van overpad. In het plan zijn de mogelijkheden van 'rood door groen'- en 'ruimte voor ruimte'-regelingen gecombineerd. Daarbij zijn bovendien de fiscale voordelen betrokken die de Natuurschoonwet onder voorwaarden verbindt aan de ontwikkeling van landgoederen. Een van die voorwaarden is de openstelling van de paden over het landgoed voor het publiek (van zonsopgang tot zonsondergang).²⁶ Deze aanpak maakte de ontwikkeling mogelijk van een exclusief terrein in private handen, waarbij tegelijkertijd een hoogwaardige, publiekelijk toegankelijke groene ruimte tot stand kwam. Dergelijke constructies maken het samenwerkende partijen mogelijk om niet alleen vermogende burgers, maar ook 'gewone' inwoners te laten profiteren van de recreatieve kwaliteiten van het buitengebied.

Tot slot

We kunnen concluderen dat de koerswijzigingen in het ruimtelijk en volkshuisvestingsbeleid in combinatie met de in de vorige paragrafen besproken ontwikkelingen, de verdere ontwikkeling van gedifferentieerde en eventueel privaat beheerde en/of besloten woondomeinen eerder in de hand werken dan afremmen. Daarbij geldt overigens wat ook voor de voorgaande ontwikkelingen gold: het is lastig te voorzien of de besproken trends zich in de toekomst zullen doorzetten. Een kanttekening is hier zeker op zijn plaats. Met de komst van het kabinet-Balkenende IV lijkt de trend van privatisering en liberalisering over zijn hoogtepunt heen. Dat geldt echter niet voor de decentraliseringstrends. Het regeerakkoord gaat verder volgens de in de *Nota Ruimte* (VROM, LNV, V&W en EZ 2004) ingeslagen weg. Waar mogelijk ligt de zeggenschap over ruimtelijke ontwikkelingen bij de lagere overheden. Zeker op het terrein van de woningbouw zullen deze samen met de betrokken marktpartijen en de burger veel van de keuzen moeten maken.

In lijn met deze veranderende verdeling van taken en verantwoordelijkheden tussen overheid en marktpartijen, lijkt recent een bredere discussie op gang te zijn gekomen over de ontwikkeling van privaat beheerde (collectieve) woondomeinen (zie bijvoorbeeld Lohof & Reijndorp 2006; PLAN terra 2007). Op basis van de hier geschetste trends lijkt het verstandig om wat betreft het vraagstuk van afscherming aansluiting te zoeken bij die discussie. In het licht van de veranderde verhouding tussen overheid en markt vragen immers niet alleen de eigendoms- en beheerconstructie maar ook begrenzing en beperking van de toegang om reflectie op de afwegingen die aan beslissingen over de inrichting van het woondomein ten grondslag kunnen liggen.

26. De landgoedeigenaren zijn daarbij overigens wel bevoegd om bezoekers die zich niet aan de regels houden, te weren. Zie voor een verdere uitleg over de voorwaarden in het kader van de Natuurschoonwet Lohof & Reijndorp 2006: 130-131.

Conclusie

Uit ons onderzoek komen zowel maatschappelijke ontwikkelingen naar voren die de ontwikkeling van afgeschermd woondomeinen in Nederland in de hand werken als ontwikkelingen die deze belemmeren. De populariteit van afgeschermd woondomeinen kan groeien door de onzekerheid en desoriëntatie waarmee mensen in het dagelijks leven te maken hebben, mede als gevolg van de afkalving van traditionele sociale verbanden, de sociaal-culturele pluralisering en de afbouw van de verzorgingsstaat. Daarbij speelt ook de bezorgdheid over een groeiende maatschappelijke tweedeling in Nederland een rol. Aan deze ontwikkelingen komt naar verwachting voorlopig geen eind.

Door de gevoelens van onzekerheid en desoriëntatie lijkt een toenemende behoefte te bestaan aan geborgenheid in de directe woonomgeving. Mensen wensen een woonomgeving die voorspelbaar, vertrouwd en homogeen is. Ze geven aan te verhuizen omdat (anno 2006) de bewonerssamenstelling van hun buurt veranderd is. Daarnaast zijn onder meer het soort bebouwing en de verkeersonveiligheid de laatste jaren belangrijker geworden als verhuismotief.

Aanbieders van woonprojecten, zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties, spelen in op die heersende gevoelens en wensen, en richten zich met hun ontwerp en marketingcampagnes sterk op bepaalde doelgroepen. Voor elke doelgroep hebben ze een toegesneden pakket in de aanbieding, waarvan zowel collectieve eigendomsconstructies als vormen van afscherming deel kunnen uitmaken. Door de liberalisering en decentralisatie in het ruimtelijk en volkshuisvestingsbeleid en doordat sociaaleconomische menging niet langer een vanzelfsprekend uitgangspunt is, hebben zij daarvoor in toenemende mate de mogelijkheden.

Tot slot kan het ook voor gemeenten interessant zijn om bepaalde vormen van afscherming toe te staan. Het kan hen helpen om midden- en hogere inkomens en gezinnen te behouden voor de stad. Daarnaast kunnen extra ontwerp mogelijkheden (in combinatie met privaat beheer) in besloten woondomeinen een kwaliteitsimpuls geven aan de omgeving.

Hiertegenover staan ontwikkelingen die de verdere verspreiding van afgeschermd woondomeinen mogelijk juist afremmen. Hoewel we hierboven zagen dat zowel marktpartijen, bewoners als gemeenten diverse redenen hebben om te kiezen voor afscherming, botst het concept 'afgeschermd wonen' met enkele traditionele basisbeginselen uit het Nederlandse ruimtelijk en volkshuisvestingsbeleid. De twee belangrijkste beginselen die in het debat worden verdedigd, zijn sociaaleconomische menging en bescherming van de openbaarheid. In de dagelijkse ruimtelijke praktijk neemt ondertussen de fysieke verloedering, de verkeersoverlast en de sociale overlast in buurten af. De veiligheid en het gevoel van veiligheid nemen juist toe, zowel in Nederland als geheel als in de grote steden. De laatste jaren neemt het belang van veiligheid als verhuismotief ook af. Datzelfde geldt voor het relatieve belang

van de bevolkingssamenstelling als onderdeel van het verhuismotief 'woon-omgeving'.

Samenvattend lijken in ons land de tendenzen die een verdere ontwikkeling van afgeschermd wonen in de hand werken, momenteel meer gewicht in de schaal te leggen dan ontwikkelingen die deze afremmen. We verwachten bovendien dat dit ook in de nabije toekomst zo zal blijven. Op basis van de gecombineerde bevindingen uit de maatschappelijke en ruimtelijke analyse stellen we echter tegelijkertijd vast dat de angst voor het ontstaan van *gated communities* in Nederland sterk overdreven is.

LITERATUUR

- Aalbers, M. (2003), *The double function of the gate. Social inclusion and exclusion in gated communities and security zones*, paper presented at the conference 'Gated Communities: Building Social Division of Safer Communities?', 18-19 September, Glasgow: University of Glasgow.
- Aalbers, M. (2005), 'Gated communities', *Geografie* 14(7): 36-39.
- Aalbers, M. & M. Loopmans (2005), 'Een wereld van hekken. De globalisering van de gated community', *Agora* 21: 32-34.
- Algra, W. (2005), 'Afgesloten woonwijken zijn ook hier in opmars', *Trouw*, 6 juli.
- AM Wonen/AM Grondbedrijf, Reclamebrochure Mortiere.
- Arlman, H. (2007), 'Hier waak ik', *NRC Handelsblad* (M), juli, 17-28.
- Bauman, Z. (1997), *Postmodernity and its discontents*, Cambridge: Polity Press.
- Bauman, Z. (1999), *Liquid modernity*, Cambridge: Polity Press.
- Bauman, Z. (2001), 'Making and unmaking of strangers', in P. Beilharz (ed.), *The Bauman Reader*, Oxford: Blackwell Publishers.
- Beck, U. (1994), 'The reinvention of politics', in U. Beck, A. Giddens & S. Lash (eds.), *Reflexive modernization. Politics, tradition and aesthetics in the modern social order*, Cambridge: Polity Press.
- Billard, G., J. Chevalier, & F. Madoré (2005), *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Rennes Cedex: Presses Universitaires de Rennes.
- BiZa (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (2006), *Steden van morgen, keuzes voor vandaag. Over de toekomst van de stad en stedelijk beleid*, Den Haag: Ministerie van BiZa en Koninkrijksrelaties.
- Blakely, E. & M. Snyder (1997), *Fortress America. Gated communities in the United States*, Washington DC: Brookings Institution Press.
- Blokland-Potters, T. (1998), *Wat stadsbewoners bindt. Sociale relaties in een achterstandswijk*, Kampen: Kok Agora.
- Boelhouwer, J., F. Knol, J. Oppelaar & V. Veldheer (2006), *De leefsituatie in de grote stad 1997-2004*, Den Haag: SCP.
- Boutellier, H. (2007), 'Betutteling moet aansluiten bij de netwerksamenleving', *de Volkskrant (Het betoog)*, 7 juli.
- Bruil, I., F. Hobma, G.J. Peek & G. Wigmans (red.) (2004), *Integrale gebiedsontwikkeling. Het stationsgebied 's-Hertogenbosch*, Amsterdam: SUN.
- Bruinsma, H. & W. Bernasco (red.) (2004), *De stad en sociale onveiligheid. Een state of the art van wetenschappelijke kennis in Nederland*, Leiden: Nederlands Studiecentrum Criminaliteit en Rechtshandhaving.
- Caldeira, A. (2000), *City of walls. Crime, segregation and citizenship in Sao Paulo*, Los Angeles: University of California Press.
- CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) (2006a), *Veiligheidsmonitor Rijk 2006. Landelijke rapportage*, Voorburg: CBS.
- CBS (2006b), *Veiligheidsmonitor Rijk 2006. Tabellenboek*, Voorburg: CBS.
- Claessens, B. (2007), 'Gated communities. What's in a name?', *Ruimte en Planning* 27(1): 28-49.
- Community Associations Institute (2007), *A brief history of association-governed communities and CAI*, www.caionline.org.
- CPB (Centraal Planbureau) (2006), *Reinventing the welfare state*, Den Haag: CPB.
- Da, R. van, J. Eshuis, N. Aarts & R. During (2005), *Closed communities. Een verkennend onderzoek naar geslotenheid van gemeenschappen in Nederland*, Wageningen: Wageningen UR.
- Davis, M. (1992), *Beyond Blade Runner. The ecology of fear*, Open Pamphlet Series 23.
- De Cauter, L. (2005), *De capsulaire beschaving. Over de stad in het tijdperk van de angst*, Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Delanty, G. (2003), *Community*, London: Routledge.
- Dijk, J. van, R. Manchin, J. van Kesteren, S. Nevala & G. Hideg (2007), *The burden of crime in the EU. Research report: A comparative analysis of the European Survey of Crime and Safety* (EU ICS 2005), Gallup-Europe.
- Dijkstra, J. (1993), *De hofjes van Nederland*, Alphen aan den Rijn: Atrium.
- Donkers, H. (2005), 'De opmars van privaat beheerde woondomeinen in Nederland', *Geografie* 14(8): 26-29.

- Duyvendak, J.W. & M. Hurenkamp (red.) (2004), *Kiezen voor de kudde. Lichte gemeenschappen en de nieuwe meerderheid*, Amsterdam: Van Gennep.
- Duyvendak, J.W. & E. Tonkens (2007), 'Heel Nederland heeft heimwee', *de Volkskrant (Het betoog)*, 23 juni.
- Engelsdorp Gastelaars, R. van (1996), 'Het verdwijnen van de leefwereld, de opkomst van het woondomein. Collectief ervaren territoriale binding op laag niveau in Nederland', in W. Derksen & W. Salet (red.), *Bouwen aan het binnenlands bestuur*, WRR v93, Den Haag: SDU Uitgevers.
- Engelsdorp Gastelaars, R. van & D. Hamers (2006), *De nieuwe stad. Stedelijke centra als brandpunten van interactie*, Rotterdam/Den Haag: NAi Uitgevers/RPB.
- Federatie Welstand (2007), *Aankondiging congres 'Publieke kwaliteit in private handen'*, Almere, 20 juni.
- Felling, A., J. Peters & P. Scheepers (red.) (2000), *Individualisering in Nederland aan het einde van de twintigste eeuw. Empirisch onderzoek naar omstreden hypotheses*, Assen: Van Gorcum.
- Flevo Golf Resort BV, *De derde fase van Flevo Golf Resort*, Vleuten: Flevo Golf Resort BV.
- Flevo Golf Resort BV, *Exclusief wooncomfort, rust en genieten in de natuur*, Vleuten: Flevo Golf Resort BV.
- Forest, R. & A. Kearns (2001), 'Social cohesion, social capital and the neighbourhood', *Urban Studies* 38(12): 2125-2143.
- Fortuin, K. (2003), 'Het bange wonen', *Vitale Stad* 10: 36-39.
- Franssen, D. (2004), 'Het hek rukt op', *Binnenstadskrant* 3: 10.
- Gemeente 's-Hertogenbosch, VolkerWessels, NibCapital & Stichting Pensioenfondst Stork (2005), *Moment: Paleiskwartier 's-Hertogenbosch*.
- Giesen, P. (2007), 'De woede van de inlander. Interview met hoogleraar sociologie Abraham de Swaan', *de Volkskrant (Kennis)*, 20 januari.
- Giroir, G. (2006), 'The Purple Jade Villas (Beijing). A golden ghetto in red China', pp. 142-152 in G. Glasze, C. Webster & K. Frantz (eds.), *Private cities. Global and local perspectives*, London: Routledge.
- Glaeser, E., E. Hanushek & J. Quigly (2004), 'Opportunities, race and urban location', *Journal of Urban Economics* 56: 70-79.
- Glasze, G., C. Webster & K. Frantz (eds.) (2006), *Private cities. Global and local perspectives*, London: Routledge.
- Hajer, M. (1997), 'Heterotopia's. Overstappen als cultuurpolitieke visie op de ruimtelijke inrichting', pp. 66-80 in M. Hajer & F. Halsema (red.), *Land in zicht! Een cultuurpolitieke uitdaging*, Amsterdam: Wiarda Beckman Stichting/ Uitgeverij Bert Bakker.
- Hall, P. (2002), *Cities of tomorrow. An intellectual history of urban planning and design in the twentieth century*, Oxford: Blackwell Publishing.
- Hart, J. de (2002a), 'Theoretische uitgangspunten, conceptualisering en doelstellingen', pp. 3-30 in J. de Hart (red.), F. Knol, C. Maas-de Waal & Th. Roes, *Zekere banden. Sociale cohesie, leefbaarheid en veiligheid*, Den Haag: s.c.p.
- Hart, J. de (2002b), 'Sociale cohesie bij individuele burgers', pp. 33-74 in J. de Hart (red.), F. Knol, C. Maas-de Waal & Th. Roes, *Zekere banden. Sociale cohesie, leefbaarheid en veiligheid*, Den Haag: s.c.p.
- Hartog, H. de (2004a), *Verboden steden?*, Academie van Bouwkunst, Afstudeerscriptie, Rotterdam.
- Hartog, H. de (2004b), 'Stedenbouw van veiligheid, welvaart en verlangen. De groeiende vraag naar wonen in verboden steden', *Blauwe Kamer* 13(5): 50-53.
- Hellinga, H. (2005), *Onrust in park en stad. Stedelijke vernieuwing in de Amsterdamse Westelijke Tuinsteden*, Amsterdam: Het Spinhuis.
- Hokken, S. (2004), 'Segregatie werkt', in M. Loderichs (red.), *De stad vernieuwt. 25 visies op stedelijke vernieuwing*, Amersfoort: DHV Ruimte en Mobiliteit.
- Hulsman, B. (2006), 'Met uitzicht op de Dam en op de Veluwe', *NRC Handelsblad (Zaterdag Bijvoegsel)*, 19 augustus.
- Janoschka, M. & A. Borsdorf (2006), 'Condominios fechados and barrios privados. The rise of private residential neighbourhoods in Latin America', pp. 92-108 in G. Glasze, C. Webster & K. Frantz (eds.), *Private cities. Global and local perspectives*, London: Routledge.
- Jürgens, U. & K. Landman (2006), 'Gated communities in South Africa', pp. 109-126 in G. Glasze, C. Webster & K. Frantz (eds.), *Private cities. Global and local perspectives*, London: Routledge.
- Jušek, K. (2006), 'De staat hoeft niet alles te doen', *Het Financieel Dagblad*, 4 juli.
- Kempfen, R. van (2003), *Stad, buurt en beleid. Over verdeelde steden en gedeelde buurten*, Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Kempfen, R. van, P. Hooimeijer, G. Bolt, J. Burgers, S. Musterd, W. Ostendorf & E. Snel (2000), *Segregatie en concentratie in Nederlandse steden. Mogelijke effecten en mogelijk beleid*, Ruimte voor de Toekomst 2, Utrecht: Van Gorcum.
- Klijn, E. (1995), 'De stille revolutie in de volkshuisvesting', *Bestuurskunde* 2: 53-61.
- Knaap, W. van der, F. de Josselin de Jong & C. Jaarsma (2002), *Ontwerp- en inrichtingsvraagstukken*, syllabus, Wageningen: Wageningen UR/Landschap, planning en ontwerp.
- Knol, F. (2003), 'Kwaliteit van de fysieke woonomgeving', pp. 245-261 in T. Roes (red.), *De sociale staat van Nederland 2003*, Den Haag: s.c.p.
- Knol, F. (2005), *Wijkkwaliteiten. De kwaliteit van de fysieke woonomgeving 1994-2002*, Werkdocument 112, Den Haag: s.c.p.
- Koopmans, B. & D. Valentijn (2005), *De verborgen stad. 115 hofjes in Den Haag*, Den Haag: Uitgeverij De Nieuwe Haagsche.
- Kramer, F. (2006), 'Gesloten gemeenschappen in navolging van Amerika en Zuid-Afrika', *Algemeen Dagblad*, van wanneer?
- Kullberg, J., L. Harms & V. Veldheer (2004), 'Wonen en woonomgeving', pp. 499-543 in *Sociaal en cultureel rapport 2004*, Den Haag: s.c.p.
- Kullberg, J., F. Knol & E. Pommer (2005), 'Wonen', pp. 263-295 in *De sociale staat van Nederland 2005*, Den Haag: s.c.p.
- Landman, K. (2005), 'Op zoek naar veiligheid in Tshwane', *Agora* 21(5): 35-37.
- Latten, J. (2005), *Zwanger van segregatie. Een toekomst van sociale en ruimtelijke segregatie?*, Amsterdam: Amsterdam University Press.
- Lengkeek, J. (1996a), *Vakantie van het leven. Over het belang van recreatie en toerisme*, Amsterdam/Meppel: Boom.
- Lengkeek, J. (1996b), 'On the multiple realities of leisure. A phenomenological approach to the otherness of leisure', *Loisir et société/Society and Leisure* 19: 23-40.
- Lohof, S. (2006), 'Wat biedt het private beheer van de collectieve buitenruimte?', pp. 175-182 in S. Lohof & A. Reijndorp (red.), *Privé Terrein. Privaat beheerde woondomeinen in Nederland*, Rotterdam: NAi Uitgevers.
- Lohof, S. & A. Reijndorp (2006), 'Slot', pp. 191-199 in S. Lohof & A. Reijndorp (red.), *Privé Terrein. Privaat beheerde woondomeinen in Nederland*, Rotterdam: NAi Uitgevers.
- Lohof, S. & A. Reijndorp (red.) (2006), *Privé Terrein. Privaat beheerde woondomeinen in Nederland*, Rotterdam: NAi Uitgevers.
- Lörzing, H., W. Klemm, M. van Leeuwen & S. Soekimin (2006), *Vinex! Een morfologische verkenning*, Den Haag/Rotterdam: NAi Uitgevers/RPB.
- Low, S. (2003), *Behind the gates. Life, security and the pursuit of happiness in Fortress America*, New York/London: Routledge.
- Luyken, C. (2007), 'Legalisatie Petersven heeft sociale impact', *BN/De Stem*, 31 januari.
- Luymes, D. (1997), 'The fortification of suburbia. Investigating the rise of enclave communities', *Landscape and Urban Planning* 39: 187-203.
- Marissing, E. van (2003), *Recreatieve woonmilieus in Nederland. Een onderzoek naar de aanwezigheid en betekenis van recreatieve woonmilieus*, scriptie, Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Marlet, G. & C. van Woerkens (2004), *De maatschappelijke baten van een veilige stad*, Breukelen/Utrecht: NYFER/Stichting Atlas voor gemeenten.
- McKenzie, E. (1994), *Privatopia. Homeowner Associations and the rise of residential private government*, New Haven/London: Yale University Press.
- McKenzie, E. (1998), 'Homeowner associations and California politics. An exploratory analysis', *Urban Affairs Review* 34(1): 52-75.
- McKenzie, E. (2005), 'Constructing the Pomerium in Las Vegas. A case study of emerging trends in American gated communities', *Housing Studies* 20: 189-203.
- McKenzie, E. (2006), 'The dynamics of privatopia. Private residential governance in the USA', pp. 9-30 in G. Glasze, C. Webster & K. Frantz (eds.), *Private cities. Global and local perspectives*, London: Routledge.
- Michel, H. (2006), 'Intermezzo. Communities', pp. 57-62 in F. Sanders (red.), *Reflecties op het woondomein*, Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven.
- Molen, F. van der (2005), 'Verdient leefstijltoewijzing nu wel of geen navolging?', *NU 20. Tijdschrift voor Amsterdams woonbeleid*, 16 november.
- Muskee, M. (2006), 'Te huur: buurtmanager', *VNG Magazine*, 18 augustus.
- Musterd, S. (1994), 'A rising European underclass? Social polarization and spatial segregation in European cities', *Built Environment* 20(3): 185-268.
- Nelson, R. (2005), *Private neighborhoods and the transformation of local government*, Washington DC: Urban Institute Press.
- Nijhuis Bouw BV (2004), *Kasteel Getsewoud. Royale appartementen in Nieuw-Vennep*.
- Nio, I. (2002), 'De ambiguiteit van het hek. Een rondetafelgesprek over de privatisering van het woondomein', *Stedebouw & Ruimtelijke Ordening* 3: 19-27.
- Nio, I. (2004), 'Op zoek naar nieuwe collectiviteit', in *Jaarboek Landschapsarchitectuur en Stedenbouw in Nederland 01-03*, Bussum: Toth.
- Nio, I. (2007), 'Woonstad Almere. Collectieve strategieën in een suburbane stad', pp. 136-163 in J. Berg, S. Franke & A. Reijndorp (red.), *Adolescent Almere. Hoe een stad wordt gemaakt*, Rotterdam: NAi Uitgevers.

- Oppelaar, J. & K. Wittebrood (2006), *Angstige burgers? De determinanten van gevoelens van onveiligheid onderzocht*, Den Haag: s.c.p.
- Orisant Makelaardij bv (2006), *Advertentie Cape Helius, Brochure 2*, 1, 13.
- Oude Ophuis, R. (2000), *Collectief beheerde woonparken. Betrokkenheid en controle in een private woonomgeving*, scriptie, Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.
- Oude Ophuis, R. (2001), 'Collectief georganiseerde privacy', *Rooilijn* 34(2): 63-68.
- Overdijk, C. (2007), 'Steden verliezen greep op ontwerp', *Cobouw* ???. In Cobouw online niet te vinden.
- Pinkster, F. & R. van Kempen (2002), *Leefstijlen & woonmilieuvoorkeuren*, Utrecht: Universiteit Utrecht.
- PLANterra (2007), *Privaat beheer van woonwijken. Lessen uit 25 jaar Nederlandse praktijk*, congresverslag, 29 juni.
- Rabo Vastgoed bv, *Buitenplaats Ypenburg, Rapp+Rapp, Van der Vorm Bouw, De Grote Hof: hoffelijk wonen, vorstelijk leven*.
- Reijndorp, A. (2004), *Stadswijk. Stedenbouw en dagelijks leven*, Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Reijndorp, A. (2006), 'De terugkeer van het collectieve domein', pp. 185-189 in S. Lohof & A. Reijndorp (red.), *Privé Terrain. Privaat beheerde woondomeinen in Nederland*, Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Reijndorp, A. & M. Hajer (2001), *Op zoek naar nieuw publiek domein. Analyse en strategie*, Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Reinders, L. (2005), 'Amerikaanse toestanden', *Agora* 21(3): 41-42.
- RIGO Research en Advies (2000), *Dossier kwaliteit Vinex-uitleg Stadsgewest Den Bosch*, Amsterdam: RIGO.
- Rossum, H. van, F. van Wijk & L. Baljon (2001), *De stad in uitersten. Verkenningstocht naar Vinex-land*, Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Ruyters, D. (2007), 'Stroomafwaarts vooruit', *de Volkskrant (Kunst)*, 25 januari.
- Sabatier, B. (2005), 'Les résidences fermées à Toulouse. Une offre immobilière construisant la ville privée', *Espaces et sociétés* 4: 131-149.
- Sanders, F. (red.) (2006), *Reflecties op het woondomein*, Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven.
- Sanders, F. (2006), 'Consumenten in het woondomein. Kansen voor hedendaagse communities', pp. 137-155 in F. Sanders (red.), *Reflecties op het woondomein*, Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven.
- Sassen, S. (2001), *The global city: New York, London, Tokyo*, Princeton: Princeton University Press.
- Scheffer, P. (2004), 'De vermijding voorbij. Acht stellingen over segregatie en integratie', pp. 51-89 in Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling (red.), *Over insluiting en vermijding. Twee essays over segregatie en integratie*, Werkdocument 6, Den Haag: RMO.
- Schnabel, P. (1999), 'Individualisering in wisselend perspectief', pp. 9-38 in P. Schnabel (red.), *Individualisering en sociale integratie*, Nijmegen: SUN/Nederlands Gesprek Centrum.
- Schoo, H. (2007), 'Immigratie & integratie maken politiek permanent label', *de Volkskrant (Het betoog)*, 10 maart.
- Securicor (2003a), 'Meer inzet van particuliere beveiligers. 'Te weinig politie vraagt om praktisch denken'', *Sensor* 3: 3-5.
- Securicor (2003b), 'Succesvolle beveiliging woonwijk Duivesteijn in Rotterdam', *Sensor* 3: 7.
- Securicor (2003c), 'Impressies. De heer drs. H. van Bommel, tweede kamerlid SP', *Sensor* 3: 5.
- Securitas (2006), 'Securitas beveiligt woonwijk Bosch en Duin', www.securitas.nl.
- Smeets, J. (2006), 'Woonmilieu, leefstijl en levensloop', pp. 37-56 in F. Sanders (red.), *Reflecties op het woondomein*, Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven.
- SCP (Sociaal en Cultureel Planbureau) (2004), *Sociaal en cultureel rapport 2004*, Den Haag: SCP.
- SCP (2005), *De sociale staat van Nederland 2005*, Den Haag: SCP.
- SCP (2006), *Sociaal en cultureel rapport 2006*, Den Haag: SCP.
- Stekelenburg, E. (2007), 'Harttransplantatie', www.archined.nl, geraadpleegd op 9 juli.
- Stel, J. van der (1999), 'Individualisering, zelfbeheersing en sociale integratie', pp. 126-158 in P. Schnabel (red.), *Individualisering en sociale integratie*, Nijmegen: SUN/Nederlands Gesprek Centrum.
- Steyaert, J. (2006), 'Woonassertiviteit en burgerschap, een gelukkig huwelijk?', pp. 15-36 in F. Sanders (red.), *Reflecties op het woondomein*, Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven.
- Teule, R. (1996), *Inkomen, doorstromen en uitsorteren. Arm en rijk op de Nederlandse grootstedelijke woningmarkt*, Stedelijke en Regionale Verkenningen 10, Delft: Delft University Press.
- Toe Laer, E. (2001), 'Postmodern wonen in een sprookjeskasteel', *Agora* 2: 12-15.
- Uitermark, J. & J.W. Duyvendak (2004), 'De weg naar sociale insluiting. Over segregatie, spreiding en sociaal kapitaal', pp. 6-49 in Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling (red.), *Over insluiting en vermijding. Twee essays over segregatie en integratie*, Werkdocument 6, Den Haag: RMO.
- Veldhuis, W. (2004), 'Moderne stad in een te krap jasje', *Stedebouw & Ruimtelijke Ordening* 1: 28-31.
- Velten, A. van (2006), 'Privaatrechtelijke kanttekeningen bij privaat beheerde woondomeinen', pp. 167-173 in S. Lohof & A. Reijndorp (red.), *Privé Terrain. Privaat beheerde woondomeinen in Nederland*, Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Vereniging Vrij Wonen (2007), *Legalisatie Patersven proefproject voor andere Brabantse parken*, www.vereniging-vrijwonen.nl, geraadpleegd op 23 mei.
- Vesteda Woongalerie (2005), *Folder voor verhuur van het gebouw Detroit*, Amsterdam: Vesteda.
- Visser, P. & F. van Dam (2006), *De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijs*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Vries, A. de (2005), *Inkomensspreiding in en om de stad. Een voorstudie*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Vries, A. de, B. Hamers & J. Latten (2007), 'Inkomensdynamiek in de vier grote steden', *ESB*, 9 februari.
- VROM (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu) (1988), *Vierde nota over de ruimtelijke ordening. Op weg naar 2015, deel d*, Den Haag: SDU Uitgevers.
- VROM (1989), *Nota volkshuisvesting in de jaren negentig. Van bouwen naar wonen*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (1993), *Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra, deel 4*, Den Haag: Sdu Uitgevers.
- VROM (2000), *Mensen, wensen, wonen. Wonen in de 21ste eeuw*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2003), *Effectief beheer van de openbare ruimte. Ontwerp, zeggenschap en organisatie*, Den Haag: Ministerie van VROM/InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing.
- VROM (2004), *Leefbaarheid van wijken*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2007), *Wonen op een rijtje. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2006*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM, LNV, VenW & EZ (2004), *Nota Ruimte. Ruimte voor ontwikkeling*, Den Haag: Sdu Uitgevers.
- VROM-raad (2004), *Nederlandse steden in internationaal perspectief. Profileren en verbinden*, Advies 043, Den Haag: VROM-raad.
- Vulto, H. (2005), 'Kazernes en oude fabrieken. Herstructurering Ede met oog voor het verleden', *Architectuur Lokaal* 51(12): 16-17.
- Webster, C., F. Wu & Y. Zhao (2006), 'China's modern gated cities', pp. 153-169 in G. Glasze, C. Webster & K. Frantz (eds.), *Private cities. Global and local perspectives*, London: Routledge.
- Werth, H. (2004), *Gated Communities in Warschau. Bestandsaufnahme und Untersuchung der Verteilung geschlossener Wohnkomplexe im Raum der polnischen Hauptstadt - Warszawa*, Berlin: Technische Universität Berlin/Institut für Stadt- und Regionalplanung.
- Werth, H. (2005), 'Warschau op slot', *Agora* 21(5): 41-43.
- WRR (Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid) (2005), *Vertrouwen in de buurt*, Amsterdam: Amsterdam University Press.
- Wilkins, L. (2004), 'Gated communities in Nederland?', *Rooilijn* 10: 509-514.
- Witsen, P.P., H. van Tilborg & M. Steenhuis (2006), 'De slag om Saksen Weimar', *Blauwe Kamer* 6: 20-35.
- Wittebrood, K. (2006), *Slachtoffers van criminaliteit. Feiten en achtergronden*, Den Haag: s.c.p.
- Wittebrood, K. & V. Veldheer (2006), 'Sociale veiligheid. De gevaren van minder overheid en meer markt', pp. 108-126 in P. de Beer, J. van der Meer & P. Pekelharing (red.), *Gelijk. Over de noodzakelijke terugkeer van een klassiek ideaal*, Amsterdam: Van Gennep & De Balie.
- Woestenburg, M. (2006), 'Kwetsbare militaire erfenis. Vrijkomend militair gebied geeft Ede de ruimte voor nieuwe groeifase', *Blauwe Kamer* 4: 39-42.
- Wouden, R. van der, B. Hamers & F. Verwest (2006), *Toekomstverkenning grotestedenbeleid. Een beschouwing*. Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Zalm, J. van der (1990), 'Van buitenplaats tot binnenstad', *Stedebouw en Volkshuisvesting* 71(6): 12-18.
- Zonderop, Y. & F. Bijen (2007), 'Mobiel en toch milieubewust, kan dat?', *de Volkskrant*, 26 mei.
- Zonderop, Y. & T. Gualthérie van Weezel (2007), 'Wie bestuurt de Nederlandse ruimte?', *de Volkskrant*, 26 mei.
- Zuithof, M. (2005), 'Een vlucht naar binnen', *Zorg + Welzijn* 14, 24 augustus.

Websites

www.almere-overgooi.nl (2006)
www.amwonen.nl (2006/2007)
www.arnhem.nl (2006)
www.burggooi.nl (2006)
www.buurtmanagement.nl (2006)
www.chasse-park.nl (2006)
www.citadel-wonen.nl (2007)
www.degrotehof.nl (2006)
www.degrotehof.com (2006)
www.domdevelopment.pl (2006)
www.dordrecht.nl (2006)
www.ede.nl (2006)
www.flevogolfresort.nl (2006)
www.flevogolfresort-lelystad.nl (2006)
www.funen.nl (2006)
www.funen-park.nl (2006)
www.haverleij.nl (2006/2007)
www.konstancja.pl (2006)
www.lemedi.nl (2006)
www.lont.nl (2007)
www.marinamokotow.com (2006)
www.mecanoo.nl (2006)
www.noordpeil.nl (2006)
www.rabovastgoed.nl (2007)
www.smartagent.nl (2007)
www.verenigingvrijwonen.nl (2007)
www.villaparkheteiland.nl (2006)
www.vroondaal.nl (2006)
www.waterstad3.nl (2006)
www.wittebrugpark.nl (2006)
www.wolvenhof.nl (2006)
www.wonenindehoven.com (2006)
www.wonenindehoven.nl (2006)
www.woonbedrijf.com (2006)
www.wijkalliantie.nl (2006)
www.zielonezacisze.pl (2006)

Interviews

Bewoners Het Carré, Delfgauw
Bewoners Hoog Elzent, Eindhoven
Bewoners Huygensgracht, Den Haag

Miranda van Beek, Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV
Laure Broto, Monné-Decroix, Toulouse
Adam Chudón, Zielone Zacisze, Warschau
Ria van Dijk, gemeente Almere
Mieke Dings, zelfstandig gevestigd architectuurhistorica
Anne Genevay, Monné-Decroix, Toulouse
Bert Jacobs, gemeente Den Haag
Arie van Klaveren, gemeente Goes
Jeanet Kullberg, Sociaal en Cultureel Planbureau
Maria Lewicka, Universiteit Warschau
Kristin Liu, Dragon Bay Villas, Peking
Hans van der Made, Gemeente Amsterdam
Eugène Noya, projectbureau Ypenburg
Kees de Ruiters, toenmalig directeur Directie Platteland
Ministerie LNV
Bruno Sabatier, Cirus Cieu, Université de Toulouse II - Le Mirail
Christiane Thouzellier, Cirus Cieu, Université de Toulouse II -
Le Mirail
Chris Webster, Cardiff University
Henrik Werth, Technische Universiteit Berlijn
Bart Zwamborn, projectbureau Ypenburg

OVER DE AUTEURS

David Hamers is cultuurwetenschapper en econoom. Hij promoveerde in 2003 aan de Universiteit Maastricht op *Tijd voor suburbia* (2003), een onderzoek naar de verbeelding van Amerikaanse buitenwijken. Vorig jaar verscheen van hem *Niemandsland* (2006), een filosofische verkenning van de rafelranden van de stad. Bij het Ruimtelijk Planbureau doet hij sinds 2003 onderzoek naar ontwikkelingen die samenhangen met verstedelijking, in en rond de stad. Hij is co-auteur van de RPB-publicaties *Tussenland* (2004), *Bloeiende bermen* (2006) en *De nieuwe stad* (2006).

Kersten Nabielek is architect en regionaal onderzoeker. Hij studeerde bouwkunde aan de Technische Universiteit Wenen (Oostenrijk), School of Architecture, Portsmouth (GB) en University of Michigan, Ann Arbor (vs). Hij was betrokken bij de oprichting van YEAN in 2003, een internationaal onderzoeksnetwerk met leden in Wenen, Bordeaux en Rotterdam. Sinds 2003 werkt hij bij het Ruimtelijk Planbureau; hij is medeauteur van de RPB-publicaties *Tussenland* (2004), *Bloeiende bermen* (2006) en *De toekomst van Schiphol* (2007).

Sandra Schluchter studeerde architectuur en stedenbouwkunde aan de Technische Universiteit Stuttgart en de Technische Universiteit Delft. Na haar studie werkte zij voor verscheidene architecten- en onderzoeksbureaus in Duitsland. Sinds begin 2006 is zij als onderzoeker verbonden aan het Ruimtelijk Planbureau, waar ze zich vooral bezighoudt met vraagstukken over stad en verstedelijking.

Manon van Middelkoop is sociaal-ruimtelijk onderzoeker. Zij studeerde Land-inrichtingswetenschappen in Wageningen en promoveerde in 2001 aan de TU Eindhoven op de ontwikkeling van een toeristisch microsimulatiemodel. Van 2000 tot 2005 werkte zij bij Stichting Recreatie KIC. Bij het RPB werkt zij sinds 2005 aan projecten op het gebied van wonen en vrije tijd en zij is co-auteur van de RPB-publicatie *Snelwegpanorama's in Nederland* (2007).

COLOFON

Onderzoek

David Hamers (projectleider)
Kersten Nabielek
Sandra Schluchter
Manon van Middelkoop
Suus Soekimin
Joost Tennekes
Marjon Grakist

Supervisie

Han Lörzing

Illustraties

Kersten Nabielek
Sandra Schluchter

Fotografie

De projectleden

Met dank aan

alle geïnterviewde personen

Eindredactie

Nienke Noorman
Simone Langeweg

Ontwerpen productie

Typography Interiority & Other Serious
Matters, Den Haag

Druk

Drukkerij De Maasstad, Rotterdam

© NAI Uitgevers, Rotterdam/Ruimtelijk Planbureau, Den Haag/2007. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16B Auteurswet 1912jo het Besluit van 20 juni 1974, Stb. 351, zoals gewijzigd bij Besluit van 23 augustus 1985, Stb. 471 en artikel 17 Auteurswet 1912, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoeding te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 882, 1180 AW Amstelveen). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) dient men zich tot de uitgever te wenden.

NAI Uitgevers is een internationaal georiënteerde uitgever, gespecialiseerd in het ontwikkelen, produceren en distribueren van boeken over architectuur, beeldende kunst en verwante disciplines.

www.naipublishers.nl

ISBN 978 90 5662 566 5