

# Afgeschermd woondomeinen in Nederland

Kersten Nabielek en Sandra Schluchter



Steeds meer woonprojecten worden gekenmerkt door een afgeschermd collectief domein. (foto: Kersten Nabielek)

**Terwijl de Nederlandse overheid zich steeds minder bemoeit met woningbouw, trekken burgers naar elkaar toe en organiseren zich in toenemende mate in beschermde geografische eenheden. Daarmee groeit de vrees voor gated communities zoals die in het buitenland al veel voorkomen. Het is echter de vraag hoe afgeschermdde woondomeinen in Nederland zich ruimtelijk manifesteren. Welke soorten zijn hiervan te vinden? En is het publieke domein in het geding?**

De laatste jaren worden in Nederland in toenemende mate woningbouwprojecten ontwikkeld met een privaat beheerde collectieve buitenruimte voor de bewoners (Lohof & Reijndorp, 2006). Veel van deze projecten kennen een zekere mate van afscherming van de gemeenschappelijke buitenruimte, bijvoorbeeld in de vorm van waterpartijen, heggen, muren en in sommige gevallen hekken en afgesloten poorten. Volgens de filosoof Lieven De Cauter zijn muren, hekken en poorten de ruimtelijke uitdrukking van “capsules” die uiteindelijk de openbaarheid afschaffen. “De publieke ruimte, de wereld buiten de vesting” zal volgens hem wel eens als “een onveilig en ongecontroleerd territorium”, een “zee van chaos”, over kunnen blijven (De Cauter, 2005, p. 80-95).

Niet alleen De Cauter, ook andere deskundigen schetsen een somber beeld over toekomstige maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen. Zonder dat cruciale verschillen tussen Nederland en

andere landen expliciet worden gemaakt, wordt vaak een vergelijking gemaakt met de als onwenselijk beschouwde, gevreesde *gated communities* in het buitenland. In veel landen, zoals de Verenigde Staten, Zuid-Afrika of Polen, worden private woonwijken steeds vaker omringd door hekken, muren, camera's, slagbomen en zelfs beveiligingspersoneel (Glasze e.a., 2006; McKenzie, 1994). Soms herbergen deze woondomeinen ook winkels, parken of andere voorzieningen voor de bewoners. Indringers van buiten worden geweerd. Dat maatschappelijke achtergronden en ruimtelijke vormen in Nederland niet met die van andere landen zijn te vergelijken, wordt in het debat vaak vergeten. In tegenstelling tot de suggestie die vaak wordt gewekt, is in Nederland nauwelijks sprake van gated communities. Dat neemt niet weg dat er ook in Nederland ongerustheid is over de mogelijke aantasting van de openbare toegankelijkheid en de kwaliteit van het publieke domein.

### **Ruimtelijk onderzoek**

In vergelijking met internationale publicaties over gated communities staat in Nederland het onderzoek naar de aard en achtergronden van afgeschermdde woondomeinen nog in de kinderschoenen. Om deze reden heeft het Planbureau voor de Leefomgeving (voorheen Ruimtelijk Planbureau) onderzoek gedaan naar de ruimtelijke kenmerken en de maatschappelijke achtergronden van afgeschermdde woondomeinen in Nederland (Hamers e.a., 2007). Dit artikel is gebaseerd op dit onderzoek en gaat vooral in op de ruimtelijke aspecten van afgeschermdde wooncomplexen. Afgeschermdde woondomeinen zijn projecten waarbij fysieke afscherming van de ruimte een typerende eigenschap

is waardoor een besloten buitenruimte is ontstaan waarin sprake is van een collectief domein en/of waarin zich collectieve voorzieningen bevinden. In dit artikel komen de volgende onderzoeksvragen aan bod: Welke soorten afgeschermd woondomeinen zijn in Nederland te vinden? Hoe zien ze eruit? Hoe ontoegankelijk zijn deze gebieden en met welke ruimtelijke middelen worden ze afgeschermd? En vooral, is de publieke ruimte en het publieke domein hier écht in het geding?

Private afgeschermd wooncomplexen komen in diverse gedaanten in Nederland voor. Het valt op dat veel projecten zijn geïnspireerd door oude, bekende bouwvormen. Vooral private ontwikkelaars grijpen regelmatig terug op historische, geromantiseerde woonvormen, zoals hofjes, kastelen en landgoederen – maar dan uiteraard voorzien van moderne voorzieningen. Er is een verschil tussen het type ontwikkeling in het buitengebied en het type ontwikkeling in binnenstedelijke of suburbane gebieden. De nieuwe woonwijken in het buitengebied refereren met hun ruimtelijke opzet, recreatieve karakter en beperkte toegankelijkheid duidelijk aan vakantieparken. Voorbeelden hiervan zijn woondomeinen waarbij ook recreatieve functies zoals golfbanen of zeilhavens zijn ontwikkeld. In binnenstedelijke en suburbane gebieden worden veel afgeschermd woondomeinen ontworpen met collectieve afgeschermd woonstraten en gesloten bouwblokken met collectieve binnenterreinen.

Om inzicht te geven in verschillende vormen van afgeschermd woondomeinen worden in dit artikel drie voorbeelden besproken die typerend zijn voor de Nederlandse situatie. Daarin staat de aard

en mate van de begrenzing en de toegangsbeperking centraal. Daarna worden de bijzonderheden van de typisch Nederlandse afgeschermd woondomeinen benoemd. Ten slotte wordt ingegaan op de kansen en bedreigingen van afgeschermd woonprojecten en de mogelijkheden voor gemeenten om met dit fenomeen om te gaan.

## De Hoven bij Dordrecht

Het project De Hoven bestaat uit een landgoed en een villapark in de tegenwoordig populaire jarendertigstijl. Het landgoed ligt ten zuiden van Dordrecht op een eiland dat niet toegankelijk is voor publiek. De villawijk met ongeveer 300 woningen en het landgoed met 46 luxe appartementen zijn ontwikkeld door een publiekprivaat samenwerkingsverband tussen de gemeente en een aantal projectontwikkelaars. Het landgoed bevat een symmetrisch opgebouwd ensemble van drie appartementengebouwen en twee zogenoemde koetshuizen. Delen van dit project zijn nog in ontwikkeling.

Het eiland met het landgoed ligt in het verlengde van de hoofdweg die door de villawijk loopt en wordt omringd door een ecologisch park. Het park wordt beheerd door de gemeente en is openbaar toegankelijk. Daarentegen is het eiland met het landgoed collectief eigendom van de bewoners en wordt dan ook door hen beheerd. Afsluitbare poorten bij de hoofdingang en aan de achterzijde van het eiland zorgen ervoor dat de gemeenschappelijke buitenruimte rondom het landgoed alleen voor de bewoners toegankelijk is. Met deze afsluiting van het eiland vormt het landgoed één van de weinige afgesloten woondomeinen in Nederland. Omdat de afgesloten ruimte van het project vrij klein-

Afbeelding 1: Landgoed De Hoven bij Dordrecht (in aanbouw): het landgoed met 46 luxe appartementen bevindt zich op een eiland. (foto: Kersten Nabielek)



Afbeelding 2: Landgoed De Hoven bij Dordrecht (in aanbouw): de buitenruimte is alleen toegankelijk voor de bewoners. (foto: Kersten Nabielek)



schalig is en alleen maar woningen bevat, is deze echter nauwelijks van publiek belang. Bovendien heeft het hele projectgebied De Hoven door zijn openbaar toegankelijke park een duidelijke meerwaarde voor bewoners in de buurt en de omgeving.

### **De Grote Hof bij Ypenburg**

Het net gerealiseerde project De Grote Hof is geïnspireerd op historische hofjes in binnensteden, maar ontstijgt met zijn circa 250 woningen en 5 binnenhoven duidelijk de schaal van deze hofjes. Daarbij bevindt De Grote Hof, net als de meeste nieuwe hofjes, zich niet in de stad, maar aan de rand ervan in een suburbane omgeving.

Het complex ligt in het noordelijk gedeelte van de vinexlocatie Ypenburg en vlakbij het verkeersknooppunt Prins Clausplein. Door de gesloten gevels en een beperkt aantal toegangen is een hof per definitie een naar binnen gekeerde bouwkundige vorm. Het recente project bestaat uit een langgerekte rechthoekige centrale hof met aan weerszijden vier kleinere hoven. Onder de centrale hof ligt de parkeergarage, waardoor de hele buitenruimte van het project autovrij is. De centrale hof ligt vanwege de parkeergarage een verdieping hoger dan het omliggende maaiveld en de vier kleinere hoven. Deze vier kleinere hoven zijn vanuit de centrale hof via trappen bereikbaar.



Afbeelding 3: De Grote Hof bij Ypenburg: de grote schaal en de uniforme vormgeving van dit wooncomplex zorgen voor een zeer afwerende uitstraling. (foto: Kersten Nabielek)



Afbeelding 4: De Grote Hof bij Ypenburg: de kleine hoven hebben een prettige schaal en blijken een geschikte speelomgeving voor kinderen te zijn. (foto: Kersten Nabielek)

Ook dit project bevindt zich in feite op een eiland. Maar hier is sprake van een openbaar toegankelijk eiland, met langs het water een openbaar schelpenpad waar iedereen kan wandelen. Rondom de gebouwen liggen aan de buitenkant van de hof private tuinen. De groenstroken buiten de hoven en het schelpenpad langs het water zijn eigendom van en worden beheerd door de gemeente. De binnenhoven zijn collectief eigendom van de bewoners. Voor het beheer is een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Deze VvE krijgt van de gemeente een jaarlijkse bijdrage voor het beheer. De openbaarheid van de binnenhoven is in de leveringsakte van de grond vastgelegd,

waarmee is gewaarborgd dat de binnenhoven niet worden afgesloten. De Grote Hof heeft echter door de grote schaal, de uniforme vormgeving en de materiaalkeuze een zeer afwerende uitstraling naar buiten toe. Tegelijkertijd biedt het zijn bewoners een autovrije ruimte met een interessante combinatie van overzichtelijke, controleerbare collectieve binnenhoven en private tuinen. Vooral de kleine hoven hebben een prettige schaal en lijken een geschikte speelomgeving voor kinderen te zijn.

## Vondelparc in Utrecht

Het in 2002 opgeleverde project Vondelparc ten zuiden van de Utrechtse

Afbeelding 5: Vondelparc in Utrecht: het gebied wordt begrensd door manshoge hekken en zogeheten false gates. (foto: Kersten Nabielek)



Afbeelding 6: Vondelparc in Utrecht: de grenzen tussen de private en openbare ruimte in het binnengebied liggen zeer subtiel. (foto: Kersten Nabielek)



binnenstad is het meest open en toegankelijk van de drie voorbeeldprojecten in deze reeks. Het bestaat uit ongeveer 200 appartementen en rijtjeshuizen waartussen een glooiend autovrij gazonlandschap is vormgegeven. Naar de omliggende straten toe, vormen manshoge hekken een duidelijke grens maar via poorten kan iedereen het gebied betreden. Vondelparc vormt een duidelijk geheel, vooral door terugkerend materiaalgebruik in gebouwen, poorten en hekken. De parkachtige vormgeving geeft Vondelparc ondanks de hekken een open karakter. Deze indruk wordt bevestigd door de poorten, die bij nadere beschouwing *false gates* blijken: ze

kunnen niet worden gesloten en worden vooral gebruikt om aan te geven dat de voorbijganger een ander soort gebied met wellicht andere regels betreedt. De gemeente en de ontwikkelaar wilden met het project Vondelparc ook hogere inkomensgroepen aantrekken, wat de nodige eisen stelde aan het ontwerp. Vooral twee uiteenlopende eisen hebben invloed gehad op de vormgeving en het gebruik van de buitenruimte: Vondelparc zou zowel een openbaar groengebied moeten worden, mede voor de omliggende buurten, als een woonlocatie op een afgeschermdedomein (Mecanoo Architecten, 2009).

In praktijk sluit het fysiek open karakter van de buurt echter niet aan op de eigendomssituatie. De grenzen tussen privaat en openbaar in het gebied liggen zeer subtiel. De buitenruimte is grotendeels in eigendom en beheer van de bewoners. Het westelijk gedeelte van de buurt is, net als alle voetgangers- en fietspaden, in eigendom en beheer van de gemeente, terwijl het groen in het oostelijk gedeelte het collectieve eigendom is van de bewoners. De grens tussen openbaar en collectief terrein wordt gemarkeerd door lage kuithoge hekjes in het gras. Door de gebruikers wordt die grens niet begrepen. Vanwege overlast hebben de bewoners inmiddels borden laten plaatsen om de voorbijganger erop attent te maken dat hij privaat terrein betreedt. Ook in dit voorbeeld is het publieke domein zeker niet in het geding, in tegendeel: de bewoners hebben eerder last van het openbare gebruik van hun fraai ontworpen woonomgeving. Deze is in ieder geval ook een winst voor de omliggende buurten.

## Zachte randen

Uit de analyse van de drie voorbeeldprojecten en andere in het onderzoek bestudeerde afgeschermdde woonprojecten komt een heel spectrum van besloten woondomeinen naar voren. De aard en mate van afscherming, de uitstraling van het ontwerp en de invloed van de gekozen vormen van begrenzing en toegangsbeperking op de omringende omgeving verschillen van geval tot geval. Samenvattend zijn een aantal ruimtelijke kenmerken te onderscheiden die typerend zijn voor afgeschermdde woondomeinen in Nederland en die deze domeinen doen verschillen van de meeste besloten buitenlandse projecten.

In vergelijking met andere landen valt op dat besloten woondomeinen in Nederland gemiddeld kleinschaliger zijn en dat ze naast wonen weinig andere functies herbergen. Daarnaast hebben afgeschermdde woondomeinen in Nederland vaker dan in het buitenland geen harde grenzen, zoals hekken en afgesloten poorten, maar zachte randen, bijvoorbeeld in de vorm van een park, golfterrein, waterpartij of niveauverschil. De noodzaak van harde grenzen neemt bovendien af door de defensieve architectuur en de gesloten bebouwingstypen. Deze bebouwingstypen, zoals nieuwe kastelen, hofjes en landgoederen, die in Nederland opvallend populair zijn, zijn in feite niet nieuw en grijpen expliciet terug naar historische inspiratiebronnen. De ligging van de projecten in een andere ruimtelijke context is wel nieuw. Een voorbeeld hiervan zijn de nieuwe hofjes in een suburbane omgeving, zoals het project De Grote Hof laat zien. Een ander kenmerk voor de meeste Nederlandse besloten woondomeinen is de samenhang tussen het stedenbouwkundige ontwerp en de architectuur die een herkenbare identiteit creëert. De woondomeinen zijn zo ontworpen dat overzichtelijke, controleerbare ruimten ontstaan met een besloten karakter. Er is niet zozeer sprake van beveiliging door afsluiting, maar veeleer van beslotenheid door begrenzing.

## Risico's van afscherming

In veel gevallen in Nederland zijn besloten gemeenschappelijke buitenruimten privaat collectief eigendom en worden deze door de bewoners zelf gezamenlijk beheerd. Dit vormt een nieuwe uitdaging voor het ontwerp en kan leiden tot een kwalitatief hoogstaande inrichting van het woondomein. In principe hoeven private

collectieve ruimten niet aan alle normen te voldoen die voor openbare ruimten geldig zijn en soms de kwaliteit beperken. Een kwalitatief hoogstaande inrichting blijkt hogere inkomensgroepen aan te trekken, ook in een stedelijke omgeving, waar deze groepen zich niet vanzelfsprekend vestigen, zoals bij het project Vondelparc. De hogere ontwerp kwaliteit kan een positieve impuls geven aan de omgeving, bijvoorbeeld wanneer innovatieve oplossingen voor parkeerruimte worden gerealiseerd of hoogwaardige groenvoorzieningen worden aangelegd.

Deze kansen dienen door gemeenten te worden afgewogen tegen de mogelijke risico's van afscherming. Hierbij is het een belangrijke vraag of afgeschermd woondomeinen de kwaliteit van de openbare ruimte aantasten. Momenteel is daar vrijwel nergens sprake van. Afscherming komt vooral voor in gebieden waar buitenstaanders toch niet zoveel te zoeken hebben, bijvoorbeeld in suburbane gebieden met enkel een woonfunctie. Gezien de ruimtelijke kenmerken van afgeschermd woondomeinen in Nederland, zijn stellingen van critici zoals De Cauter nogal overdreven. Een voortgaande groei van afgeschermd woondomeinen, zowel van het aantal als van de omvang, kan echter op den duur afbreuk doen aan de kwantiteit en kwaliteit van de openbare ruimte, in het bijzonder in nieuwbouwggebieden. Bij nieuwbouwprojecten moet de gemeente dan ook zorgvuldig de publieke, private en economische belangen tegen elkaar afwegen. Belangrijke aandachtspunten voor nieuwbouwprojecten zijn de schaal van het project, de inpassing in de omgeving, de uitstraling en de toegankelijkheid. Daarbij zal het cruciaal

zijn nieuwe plannen ook te beoordelen op een hoger schaalniveau dan dat van het afzonderlijke project.

Kersten Nabielek (kersten.nabielek@pbl.nl) is onderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving. Sandra Schluchter (sandra.schluchter@gmx.net) is zelfstandig stedenbouwkundige.

### Literatuur

- De Cauter, L. (2005) *De capsulaire beschaving. Over de stad in het tijdperk van de angst*. NAI Uitgevers, Rotterdam
- Glasze, G., C. Webster & K. Frantz (red.) (2006) *Private cities. Global and local perspectives*. Routledge, Londen
- Hamers, D., K. Nabielek, S. Schluchter & M. van Middelkoop (2007) *Afgeschermd woondomeinen in Nederland*. NAI Uitgevers/RPB, Rotterdam/Den Haag
- Lohof, S. & A. Reijndorp (red.) (2006) *Privé-terrein. Privaat beheerde woondomeinen in Nederland*. NAI Uitgevers, Rotterdam
- McKenzie, E. (1994) *Privatopia. Homeowner associations and the rise of residential private government*. Yale University Press, New Haven/Londen
- Mecanoo Architecten (2009) *Woonbuurt Vondelparc*. Utrecht, Mecanoo Architecten, www.mecanoo.com, 30.04.2009