

De opkomst van gated communities in Nederland

Timon van Merriënboer



Bachelorthesis Geografie,
planologie en milieu
(GPM)

Faculteit der
Managementweten-
schappen

Radboud Universiteit
Nijmegen

Juni 2016

De opkomst van gated communities in Nederland

Timon van Merriënboer s4265947

Bachelorthesis Geografie,
planologie en milieu
(GPM)

Faculteit der
Managementweten-
schappen

Radboud Universiteit
Nijmegen

Simone Pekelsma

18.388 woorden hoofdtekst

Juni 2016

Voorwoord

Dit is een onderzoek naar de groei van gated communities in Nederland met in het bijzonder de daarbij behorende rol van private partijen en de overheid. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de bacheloropleiding Sociale Geografie, Planologie & Milieu (GPM) aan de Radboud Universiteit te Nijmegen. Voor het veldonderzoek heb ik interviews gedaan met verschillende projectontwikkelaars in Nederland die dit type wijk hebben ontwikkeld of nog gaan ontwikkelen. Daarnaast heb ik mensen werkzaam bij verschillende gemeenten geïnterviewd die ook in relatie staan met dergelijke projecten. Het interviewen van respondenten met verschillende visies en ideeën was voor mij erg leerzaam en uitdagend om te doen. Op deze manier ontstaat er in mijn ogen een interessant onderzoek met verassende resultaten.

Graag wil ik alle respondenten bedanken voor hun tijd, moeite en behulpzaamheid. Het afnemen van interviews heeft mij vaak nieuwe invalshoeken gebracht en diende telkens weer als nieuwe brandstof voor het onderzoek. Daarnaast wil ik Simone Pekelsma bedanken voor haar goede begeleiding, nuttige feedback en alle hulp gedurende het onderzoek. Zonder deze inzet en hulp was deze bachelor-thesis niet geslaagd geweest.

Timon van Merriënboer,
Nijmegen, juni 2016

Samenvatting

In deze bachelor thesis wordt onderzocht wat de rol van de overheid en private partijen bij de toename van het aantal gated communities en afgeschermd woondomeinen in Nederland is. Dit zijn projecten met relatief dure woningen die zijn afgeschermd door middel van natuurlijke begrenzing, defensieve architectuur en/of een hek met een poort. Oorspronkelijk zijn deze wijken ontstaan in landen als de Verenigde Staten en Zuid-Afrika waar de inkomensverschillen en criminaliteitscijfers groot zijn. De laatste vijftien jaar worden er echter ook steeds meer afgeschermd projecten in Nederland gerealiseerd. In tegenstelling tot internationale voorbeelden zijn de Nederlandse projecten echter kleinschaliger, minder scherp begrenst (weinig tot geen bewaking) en het motief van bewoners om in deze wijken te gaan wonen is meestal meer gerelateerd aan de behoefte aan rust en ruimte dan aan de angst voor criminaliteit of 'andere stadsbewoners'. De afgelopen jaren is er veel over deze projecten geschreven. Zo zouden zij het gevolg zijn van privatisering, decentralisering en liberalisme. Ook beschrijven critici dat het afgeschermd wonen zou kunnen leiden tot segregatie, uitsluiting, een toenemende kloof tussen arm en rijk en verlies van de openbare ruimte (Low, 2001; Hamers e.a., 2007; Donkers, 2005; Dijkmans, 2008). Met deze kritiek is ook de discussie over de vraag of deze ontwikkeling van gated communities in Nederland wenselijk is gegroeid, en wordt er steeds meer nagedacht over de manier waarop dit fenomeen in de toekomst in toom gehouden zou moeten worden.

In de literatuur worden verschillende maatschappelijke ontwikkelingen in Nederland beschreven die ten grondslag zouden kunnen liggen aan de toenemende populariteit van de wijken. Zo beschrijven Hamers e.a. (2007) een aantal politiek bestuurlijke ontwikkelingen waaronder de terugtrekkende overheid, de decentralisering en liberalisering van ruimtelijk beleid en de demografische spreiding. Deze terugtrekking en decentralisering leiden ertoe dat steeds meer private partijen de woningmarkt overnemen en op eigen initiatief gated community-achtige wijken ontwikkelen. Volgens de literatuur is de Nederlandse overheid hier niet altijd voorstander van vanwege de neveneffecten als uitsluiting en sociale scheiding (Donkers, 2005; Hamers e.a., 2007). Ook uit berichten in de Nederlandse media blijkt dat verschillende partijen zoals de PvdA en SP hier fel op tegen zijn vanwege deze 'kapitalistische' karakteristieken. Volgens Dijkmans (2008) heeft de overheid de groei van gated communities echter zelf in de hand door het beleid beter te handhaven en minder over te laten aan private partijen. Maar in hoeverre is dat ook daadwerkelijk zo? Hoe veel van deze projecten worden er nu door private partijen gerealiseerd en hoe veel zeggenschap heeft de overheid hier (nog) in? Om te onderzoeken in hoeverre er een samenhang bestaat

tussen private partijen en de overheid met betrekking tot de groei van gated communities wordt de volgende centrale vraag gesteld: *‘In hoeverre beïnvloeden de acties van de overheid en de private sector elkaar, kijkend naar de huidige groei van gated communities in Nederland?’*

Om deze centrale vraag te beantwoorden is een case-study onderzoek uitgevoerd waarbij vier Nederlandse afgeschermdе woondomeinen (in dit onderzoek geoperationaliseerd als gated communities) zijn onderzocht. Deze onderzochte projecten zijn Haverleij in 's Hertogenbosch, Buitenhof in Lelystad, Naardereiland in Naarden en Ringvaartstaete bij Nieuwerkerk aan de IJssel. Dit zijn bijna allemaal nieuwe projecten die recentelijk of nog net niet zijn opgeleverd. Hierdoor was er nog weinig empirisch onderzoek beschikbaar over deze casussen. Alle vier de projecten beschikken over een lange oprijlaan waardoor er sociale controle plaatsvindt, waarbij Ringvaartstaete als uitzondering ook een afgesloten poort met videobewaking heeft. In dit onderzoek zijn vijf diepte-interviews gehouden met zowel projectontwikkelaars van private partijen als gemeenteambtenaren namens de overheid. Hiernaast is ook gebruik gemaakt van bestaande interviews en andere wetenschappelijke onderzoeksresultaten.

Uit de gehouden interviews komt vooral naar voren dat de gemeente een toetsende en regie-voerende rol heeft. Bij de helft van de gevallen zoals Haverleij en Naardereiland zijn de projecten ook daadwerkelijk in samenwerking met de gemeente opgezet. Bij de projecten Ringvaartstaete en Buitenhof lag het initiatief om een gated community te realiseren enkel bij de projectontwikkelaar zelf. De beschreven politiek-bestuurlijke ontwikkelingen zoals decentralisering en liberalisering hebben volgens de gemeenteambtenaren ook als gevolg dat er meer aandacht voor de burger is, en dat gemeenten om die reden beter kunnen handelen naar de vraag van de bewoners. De overheid stelt de grond beschikbaar waar projectontwikkelaars op kunnen ontwikkelen en keurt vervolgens de opgestelde bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen goed of af. Op deze manier kan er dus geconcludeerd worden dat er in zekere mate een samenhang plaatsvindt tussen de private partijen en de overheid.

Uit de interviews blijkt dat een belangrijk motief van zowel de overheid als private partij om afgeschermdе wijken te ontwikkelen de waardeontwikkeling van de woningen is. De hoge woningprijzen gecombineerd met hoge belanginkomsten en goed te bedrijven marketing zorgen ervoor dat zowel de overheid als private partijen veel winst op gated communities kunnen maken. De argumenten van critici over uitsluiting, segregatie en verlies van openbare ruimte worden echter zeer serieus genomen door de respondenten in dit

onderzoek. Als deze resultaten te generaliseren zijn naar de rest van Nederland hoeven de tegenstanders van gated communities in ons land zich niet al te veel zorgen te maken over de toekomst van deze projecten; zowel de overheid als de projectontwikkelaar hechten hoge waarde aan de sociale leefbaarheid en stellen deze voor het kapitalistische gedachtegoed om snel winst te maken met dure woonwijken.

Inhoudsopgave

Voorwoord	III
------------------	------------

Samenvatting	IV
---------------------	-----------

1. Inleiding..... 1

1.1 Kritische literatuurbespreking	1
1.2 Projectkader en probleemstelling	2
1.3 Doelstelling	3
1.4 Vraagstelling	4
1.5 Operationalisatie	6
1.6 Leeswijzer	7

2. Theoretisch kader 9

2.1 Gated Communities	9
2.2 New Urbanism	14
2.3 Critical urban theory	17
2.4 Maatschappelijke ontwikkelingen	20
2.4.1 Terugtrekkende overheid	20
2.4.2 Decentralisering en liberalisering van het ruimtelijk beleid.....	21
2.4.3 Demografische spreiding	21
2.5 Conceptueel model	22

3. Methodologie 24

3.1 Onderzoeksstrategie	24
3.1.1 Interviews.....	24
3.1.2 Respondenten	26

4. Case study 27

4.1 Buitenhof	27
4.2 Haverleij.....	29
4.3 Naardereiland	30
4.4 Ringvaartstaete	32

5. Analyse..... 34

5.1 Overheid versus projectontwikkelaar	34
---	----

5.2 Sociale cohesie in de stad: participatie met de omgeving	37
5.3 Toekomst van Nederlandse gated communities	41
6. Conclusie en kritische reflectie	46
6.1 Conclusie.....	46
6.2 Kritische reflectie.....	48
Literatuurlijst.....	51
Bijlage 1: Interview-guide	54

1. Inleiding

1.1 Kritische literatuurbespreking

De afgelopen tien jaar worden er in Nederland steeds meer privaat-beheerde woondomeinen ontwikkeld met een afscherming van omringende bebouwing. Voorbeelden van deze wijken zijn Haverleij ten noordwesten van 's-Hertogenbosch, Résidence Klein Osdorp in Amsterdam, de in ontwikkeling zijnde Park Bloeyendaal in De Bilt, Ringvaartstaete bij Nieuwerkerk aan den IJssel en de bijna voltooide Buitenhof in Lelystad. Deze projecten worden vaak aangeduid als afgeschermd woondomein met kenmerken van zogenaamde gated communities (Donkers, 2005; Dijkmans, 2008). Maar wat houdt de term 'gated community' nu precies in? Uit buitenlandse literatuur blijkt dat deze wijken van origine ontstaan zijn in landen waar het verschil tussen arm en rijk dermate groot is dat angst voor 'de ander' en criminaliteit tot de belangrijkste motieven van bewoners behoren (Blakely & Snyder, 1997; Low, 2001; Wilson-Doenges, 2002). Deze oorspronkelijke gated communities kennen vaak een strenge bewaking, hoge hekken, en bevinden zich in landen zoals de Verenigde Staten, Zuid-Amerika en Zuid-Afrika (Wilson-Doenges, 2002). Hoewel dit beschreven beeld, vaak in combinatie met een blanke golfende Amerikaan, het stereotype van een gated community is geworden, hoeft dit lang niet altijd de realiteit te zijn. Naast angst en criminaliteit zijn ook rust en privacy belangrijke motieven van bewoners die een rol spelen bij het verhuizen naar een gated community (Aalbers, 2005; Dijkmans, 2008). De kleinschaligere gated communities in Nederland kennen weliswaar geen hoge hekken zoals in Amerika maar er is wel degelijk sprake van een zekere afscherming van de omgeving, zoals bijvoorbeeld de kasteelmuren van slot Haverleij.

In vergelijking met voorbeelden en publicaties uit het buitenland staat de ontwikkeling van gated communities in Nederland nog slechts in de kinderschoenen. Door de opmars van succesvolle privaat-beheerde projecten lijkt de populariteit van deze wijken echter steeds meer toe te nemen (Donkers, 2005). Ook wordt er steeds meer geschreven over dit fenomeen en de bijbehorende vraag in hoeverre deze toenemende aandacht een negatief dan wel positief effect zou hebben op de samenleving (Aalbers, 2005; Donkers, 2005; Hamers e.a., 2007 en Lohof & Reijndorp 2006). Tegenstanders noemen de opkomst van de privaat-beheerde woondomeinen onwenselijk omdat ze tot een verlies van openbaarheid en segregatie zouden leiden, terwijl voorstanders beweren

dat ze juist de sociale cohesie en gemeenschapszin op buurtniveau vergroten (Donkers, 2005). Deze discussie vormt de aanleiding voor verschillende onderzoeken naar de achtergrond van gated communities in Nederland en de bijbehorende motieven van projectontwikkelaars, de overheid en de bewoners van deze woondomeinen.

1.2 Projectkader en probleemstelling

Dat gated communities in Nederland steeds populairder worden blijkt uit de toename van opgeleverde projecten, het groeiende aanbod van literatuur en de toenemende interesse bij potentiële bewoners (Aalbers, 2005). Met voorbeelden als de Haverleij in 's Hertogenbosch en De Grote Hof in Nootdorp worden er in Nederland steeds meer privaat beheerde woondomeinen ontwikkeld. Dit zijn succesvolle ondernemingen, want de afgeschermden woonwijken lijken erg in opkomst te zijn onder de Nederlandse bevolking (Donkers, 2005). Architect Bernard Hulsman noemt de kastelen van Haverleij een eerste stap op weg naar de gated communities die Amerika al lange tijd kent (NRC, 2001). Ook Dijkmans van de Rijks Universiteit Groningen spreekt van een zogenaamde trend van afscherming en privatisering (Dijkmans, 2008). Een voorbeeld uit de praktijk is de bijna voltooide Buitenhof bij Lelystad, een geplande luxe villawijk in Flevoland die veel kopers en belangstellenden trekt; van de in totaal twee straten is de eerste straat al grotendeels verkocht (Buitenhof, 2016). De meeste Nederlandse gated community achtige wijken zijn niet fysiek afgesloten dus je kunt je afvragen of hier sprake is van een gated community maar daar gaat het eigenlijk niet om; veel relevanter voor dit onderzoek is de vraag waarom de woonomgeving in Nederland in toenemende mate wordt afgeschermd van de stedelijke en landelijke structuur. Volgens Dijkmans is de toenemende belangstelling voor gated communities af te leiden uit vier factoren: toenemende verschillen tussen arm en rijk, toenemende culturele verschillen, criminaliteit en angst, en de invloed van de overheid. Hoewel Nederland op mondiale schaal nog steeds een vlakke inkomensverdeling heeft, worden de verschillen tussen arm en rijk ook hier steeds groter (Dijkmans, 2008; CPB, 2014). Daarnaast nemen ook de culturele verschillen tussen inwoners toe, veelal door immigratie en verschillen in leefstijl (Dijkmans, 2008). De criminaliteitscijfers nemen in Nederland op veel terreinen af, maar toch blijkt de angst onder Nederlandse inwoners meer toe te nemen en hebben inwoners steeds minder vaak het gevoel dat ze veilig zijn (CBS, 2014; Boutellier, 2015). De overheid stimuleert de bouw van gated communities niet. Hierdoor zijn nieuwe gated communities vooral op kleinschalige locaties aan de rand van steden te vinden, op plekken waar nog geen vinex-

wijken gepland zijn (Dijkmans, 2008). De overheid trekt zich steeds verder terug uit de woningmarkt waardoor de indeling van ruimte meer overlaat aan private partijen. Onderzoekers verwachten hierdoor dat het aantal gated communities in Nederland zal toenemen omdat projectontwikkelaars graag inspelen op de vraag naar beschermde woonomgevingen (Aalbers, 2005; Dijkmans, 2008). Maar wat is nu eigenlijk precies de relatie tussen lokale overheden en de projectontwikkelaars van deze afgeschermden woondomeinen? Onder andere uit voorbeelden uit het buitenland blijken gated communities niet altijd gewenst; door de toename van gated communities zou vervreemding ontstaan onder de bewoners, en dit zou leiden tot een gesegregeerd stedelijk landschap (Blakely en Snyder, 1997; Low 2001). Zoals Donkers (2005) beschrijft denken tegenstanders in Nederland hier hetzelfde over, maar ziet de Nederlandse overheid dit ook zo? Is de vraag naar het wonen in een gated community daadwerkelijk zo groot dat private partijen dit met een aanbod tegemoet moeten komen, of is dit aanbod groter dan de daadwerkelijke vraag? Lohof & Reijndorp (2007) concluderen in hun onderzoek dat het volkshuisvestingsideaal plaats heeft gemaakt voor marktconforme ontwikkelingen en vragen zich af of we beland zijn in een situatie waarin private partijen vanuit marktdenken vormgeven aan de ruimtelijke ontwikkeling. Ook de motieven en redenen van bewoners die naar een gated community verhuizen spelen hierbij een belangrijke rol, maar de belangrijkste rol is weggelegd voor de overheid. Zij geeft op landelijk niveau richting en op lokaal niveau invulling aan zowel de mogelijkheden als de onmogelijkheden (Dijkmans, 2008). Door de ruimtelijke ordening niet steeds meer aan de private markt over te laten en actief te reguleren op de grond- en woningmarkt, zal het aanbod eveneens minder snel toenemen (Dijkmans, 2008). Op deze manier heeft de overheid volgens Dijkmans de groei van gated communities in zekere mate zelf in de hand. Maar in hoeverre is dit wel echt zo? Wat zijn precies de motieven om deze woonvormen wel of niet te reguleren? Wat kunnen zij doen aan de zogenaamde liberalisering van de bebouwde omgeving? En wat kunnen zij reguleren als de woningmarkt juist steeds meer gedereguleerd wordt?

1.3 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is: *‘Onderzoeken in hoeverre er een samenhang is tussen de overheid en de private sector, kijkend naar de groei van gated communities in Nederland.’* Hierdoor ontstaat een praktijkgericht onderzoek dat meer inzicht tracht te verkrijgen in de manier waarop de overheid en private partijen elkaar beïnvloeden en

daarmee direct of indirect de groei van gated communities. De wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie ligt hier bij de verschillende maatschappelijke ontwikkelingen die worden behandeld in de literatuur over het fenomeen, zoals de terugtrekking van de overheid in de laatste jaren en de toename van het aantal private ontwikkelaars. Dit onderzoek borduurt voort op de bestaande literatuur over de overheid en haar positie ten opzichte van private partijen binnen het gated community debat. Hierdoor wordt getracht een bijdrage te leveren aan het maatschappelijke vraagstuk in hoeverre de overheid de toename van gated communities daadwerkelijk zelf in de hand heeft, en hoe zij deze in samenwerking van private partijen reguleert. Omdat de focus in dit onderzoek vooral ligt op de overheid en private partijen wordt hier in het bijzonder gekeken naar politiek-bestuurlijke ontwikkelingen. Echter is het ook van belang om de sociale ontwikkelingen mee te nemen in het onderzoek omdat deze populariteit bij bewoners kunnen verklaren. Daarnaast zijn de neveneffecten op de samenleving die in internationale literatuur worden besproken van belang omdat ze een basis vormen voor de bestaande kritiek van enkele Nederlandse onderzoekers. Het standpunt van de overheid over de opkomst van gated communities in Nederland speelt hierbij een belangrijke rol. Daarnaast wordt ook gekeken of de overheid de groei van gated communities wel daadwerkelijk zelf in de hand heeft zoals sommige literatuur suggereert (Aalbers, 2005; Dijkmans, 2008; Donkers, 2005) en of de overheid de ruimtelijke ordening bewust meer aan de markt overlaat. Het is van belang om inzicht te verkrijgen in de maatschappelijke ontwikkelingen die als drijvende kracht dienen voor projectontwikkelaars om zo aan te tonen hoe zij tegen deze trend aankijken. Om deze doelstelling te realiseren wordt er in dit onderzoek gebruik gemaakt van een aantal casussen die worden toegelicht in hoofdstuk vier. In de volgende paragraaf wordt de vraagstelling van dit onderzoek behandeld en in paragraaf 1.5 volgt een operationalisatie om deze vraagstelling effectief te kunnen toepassen.

1.4 Vraagstelling

De centrale vraag van dit onderzoek luidt: *‘In hoeverre beïnvloeden de acties van de overheid en de private sector elkaar, kijkend naar de huidige groei van gated communities in Nederland?’*

De acties kunnen in deze vraag worden geoperationaliseerd als alle handelingen omtrent het ontwikkelen en handhaven van gated communities in Nederland. Deze

onderzoeksvraag dient zowel verklarende als beschrijvende kennis te genereren en kan worden opgedeeld in de volgende deelvragen:

1. Hoe kijkt de Nederlandse overheid aan tegen het fenomeen gated communities?

Er is steeds meer discussie gaande over deze woonvorm in Nederland (Donkers, 2005). Daarnaast bemoeit de Nederlandse overheid zich steeds minder met woningbouw (Hamers, e.a., 2007). Wat zijn daarvan de maatschappelijke gevolgen, is er vanuit lokale overheden een bepaalde 'vrees' voor afgeschermd wonen? Welke sociale, economische en politiek-bestuurlijke factoren hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van deze woonvorm in Nederland? Ook alle tendensen in het buitenland spelen hierbij een belangrijke rol, waaronder de historische ontwikkelingen van het fenomeen op zich en de effecten hiervan op de positie van de overheid. Kortom: is de overheid voor- of tegenstander van dit fenomeen en wat doet zij eraan om deze groei in goede banen te leiden?

2. In welke mate bepalen private partijen de Nederlandse gated community trend?

Deze vraag zal zich toespitsen op de rol van private partijen met betrekking tot het realiseren van dergelijke woondomeinen. Hierbij zal onder andere worden gekeken hoe nauw er wordt samengewerkt met de overheid en wat het uiteindelijke streven is voor een gated community, welk imago men wil bereiken en hoe zich dat uit in de praktijk. Ook richt deze vraag zich op of projectontwikkelaars puur en alleen inspelen op de vraag naar beschermde woonomgevingen of dat ze vooral zelf een aanbod willen creëren voor consumenten.

3. In hoeverre reguleert de overheid de bebouwde omgeving en gated communities in het bijzonder?

De overheid trekt zich steeds verder terug uit de woningmarkt waardoor er bij de indeling van ruimte meer mogelijkheden zijn voor private partijen. Onderzoekers verwachten dat hierdoor het aantal gated communities in Nederland zal toenemen omdat projectontwikkelaars graag inspelen op de vraag naar beschermde woonomgevingen (Aalbers, 2005; Dijkmans, 2008). De overheid geeft op landelijk niveau richting en op lokaal niveau invulling aan zowel de mogelijkheden als de onmogelijkheden, maar hoe uit

zich dat in de praktijk? Kiest de overheid er bewust voor om deze indeling van ruimte meer over te laten aan projectontwikkelaars of is ze van plan de grond- en woningmarkt in de toekomst actiever te reguleren?

1.5 Operationalisatie

De onderzoeksvragen zullen worden getoetst aan de hand van verschillende casussen. De casussen die zijn gebruikt in dit onderzoek zullen worden toegelicht in hoofdstuk vier. Omdat er in de literatuur nog wat discussie bestaat over welke wijken nou wel of geen gated community genoemd mogen worden is het van belang om dit begrip eerst te operationaliseren. Hiermee wordt verwarring bij zowel de lezer als de respondent vermeden. Planoloog David Hamers beschrijft in zijn onderzoek een opkomst van 'afgeschermdde woondomeinen' omdat het begrip 'gated communities' volgens hem in Nederland te beladen is (Houten, 2013). De streng bewaakte ommuurde wijken uit de Verenigde Staten hebben volgens Hamers in Nederland over het algemeen een negatief imago. Om deze reden is er voor gekozen om in hun onderzoek de term 'afgeschermdde woondomeinen' te gebruiken om zo ook de fysiek minder afgesloten woondomeinen in hun onderzoek te kunnen betrekken. Omdat het in dit onderzoek draait om afgeschermdde woondomeinen met sterke kenmerken van gated communities is er voor gekozen de desbetreffende wijken wel zo te noemen. Er zijn echter wel een aantal verschillen tussen de klassieke gated communities uit het buitenland en de Nederlandse gated communities. Deze verschillen uiten zich vooral in de vormgeving; in Nederland zijn dergelijke gated communities vaak fysiek minder scherp begrenst en kleinschaliger opgezet. Op deze verschillen wordt dieper ingegaan in paragraaf 2.1. In Nederland bestaan echter ook een klein aantal uitzonderingen die wel fysiek zijn afgesloten met een poort zoals in het buitenland vaak het geval is. Voorbeelden van deze uitzonderingen worden toegelicht in hoofdstuk vier.

De overheid kan in dit onderzoek worden gedefinieerd als de gemeenten waar de verschillende casussen zich in bevinden. De eerste en derde deelvraag spitsen zich vooral toe op deze instanties. Hierbij is het belangrijk om eerst te onderzoeken hoe de gemeente precies gehandeld heeft in het kader van de gated community wijken die in dit onderzoek centraal staan. Op deze manier wordt ook duidelijk hoe de gemeente tegenover de ontwikkeling van afgeschermdde woondomeinen staat. Ook voor de private partijen en de overheid is het handig om een operationalisatie te maken. De private

partijen uit de vraagstelling in 1.4 kunnen worden geoperationaliseerd als de projectontwikkelaars van de projecten. De tweede deelvraag richt zich dan ook met name op deze actoren en hun belangen. Allereerst dienen hier een aantal vragen te worden gesteld over de samenwerking tussen deze partijen met de overheid. Het is hierbij van belang om vragen op te stellen over het precieze ontstaan van deze wijken, de oorspronkelijke aanleiding, ideeën en in wiens opdracht de wijk is gerealiseerd. Hiernaast is het ook interessant om te weten welke stakeholders er nog meer een rol spelen bij de ontwikkeling van de wijk en hoe de samenwerking met de overheid precies in zijn werk gaat gedurende dit project.

Het zou bijvoorbeeld zo kunnen zijn dat een eerder opgesteld bestemmingsplan is aangepast doordat sterk gewijzigde marktomstandigheden hebben geleid tot een gewijzigde woningbehoefte. Het is dan interessant voor dit onderzoek om te achterhalen wat deze sterk gewijzigde marktomstandigheden zijn geweest en welke effecten dit nog meer heeft gehad op zowel de overheid als de private partijen. De maatschappelijke ontwikkelingen die wellicht tekenend zouden kunnen zijn voor de opmars van privaat beheerde woondomeinen in Nederland worden besproken in hoofdstuk twee. De in de doelstelling genoemde samenhang kan worden aangetoond door zowel de private partijen als de overheid te vragen welke effecten vanuit de andere partij precies een rol hebben gespeeld bij de ontwikkeling van het project. Zijn er bijvoorbeeld bepaalde regels opgesteld door de overheid waardoor de projectontwikkelaars toch niet helemaal hebben kunnen realiseren wat ze in eerste instantie wilden? Of is het juist andersom; had de gemeente een bestemmingsplan voor ogen maar was dit door de sterk gewijzigde marktomstandigheden gedoemd om volledig aan projectontwikkelaars over te laten? Met deze gerichte vragen kunnen de effecten van beide actoren in beeld worden gebracht en hieruit kan vervolgens een zekere invloed worden gemeten. In hoofdstuk drie zal de methodologie van dit onderzoek worden toegelicht. Hierbij zal onder andere aandacht worden besteed aan de onderzoeksmethoden en de respondenten.

1.6 Leeswijzer

In deze thesis ligt de focus met name op het gated community debat en hoe deze discussie zich verhoudt tot de overheid en de private partijen. In hoofdstuk twee wordt het theoretisch kader omtrent gated communities uiteengezet. Hierin wordt onder andere besproken waar het fenomeen vandaan komt, welke (maatschappelijke) ontwikkelingen aan de populariteit ten grondslag liggen en hoe het debat precies wordt vormgegeven. In

hoofdstuk drie wordt de methodologie van dit onderzoek besproken en de onderzoeksstrategie behandeld. Ook wordt de manier van interviewen besproken. De wijken die als casus gebruikt zijn voor dit onderzoek worden een voor een toegelicht in hoofdstuk vier. In hoofdstuk vijf wordt een analyse gemaakt aan de hand van de interviewresultaten. Hierin worden de bevindingen van het onderzoek uitgebreid uiteengezet en teruggekoppeld aan de probleemstelling en het theoretisch kader. Vervolgens wordt er met behulp van deze analyse een conclusie getrokken en deze vindt samen met een kritische reflectie plaats in hoofdstuk zes. Ten slotte worden er een aantal aanbevelingen gegeven voor in de praktijk.

2. Theoretisch kader

In de literatuur wordt steeds meer gesproken over een opkomst van gated communities verspreid over de hele wereld (Hamers e.a., 2007). Deze opkomst gaat gepaard met een discussie over de effecten die deze wijken wel of niet zouden hebben op een stad. Het afschermen van een bepaald woondomein zou effect kunnen hebben op de sociale contacten en omgang in een buurt. Zo zouden bepaalde groepen mensen met hoge inkomens zichzelf wegtrekken uit een stad en mensen met lagere inkomens en verschillende culturen of etniciteiten uitsluiten. Zowel internationale als Nederlandse auteurs beschrijven deze invloed op de sociale cohesie en kans op segregatie in een stad. Naast deze toenemende ongelijkheid zou de gated community-trend ook leiden tot privatisering en liberalisering van de openbare ruimte. Ook de decentralisatie van overheden draagt bij aan deze ontwikkeling. Het idee hierachter is dat private ondernemingen beter in staat zijn de wensen van de burger in te schatten dan de overheid. Daarnaast hebben private partijen vaak maar een doel: winst. Om inzicht te krijgen in de maatschappelijke effecten wordt in dit hoofdstuk het gated community debat uiteengezet aan de hand van verschillende theorieën. Allereerst wordt een omschrijving van de geschiedenis van het type woondomein gegeven. Het gated community debat in Nederland kent vele voorstanders en tegenstanders, maar in hoeverre vormen deze privaat beheerde woondomeinen nou daadwerkelijk een gevaar volgens experts? En welke algemene theorieën kunnen naast de domein-specifieke theorieën deze discussie verklaren?

2.1 Gated Communities

Gated communities zijn nog niet zo oude, bijzondere woonvormen waar de afgelopen jaren veel over geschreven is. De woondomeinen zijn vandaag de dag te vinden in landen over de hele wereld, met name in de Verenigde Staten, Zuid-Amerika en Zuid-Afrika. Dit is te wijten aan het feit dat dergelijke wijken vaak ontstaan in landen met hoge inkomensverschillen en hoge criminaliteitscijfers, met daardoor de behoefte aan veilig wonen (Huisman, 2010). Ook in Oost-Europese landen waar het kapitalistische gedachtegoed snel voet aan de grond krijgt groeit het aantal gated communities relatief snel (Eshuis e.a., 2011). Voorbeelden daarvan zijn bijvoorbeeld in Rusland en Polen te vinden zoals Rosinka in Moskou en Marina Mokotów in Warschau. Dit komt doordat de

plotselinge overgang van een communistisch systeem naar een kapitalistische vrijemarkteconomie de kloof tussen arm en rijk in de hand werkt, en daardoor de vraag naar afgeschermd wonen vergroot. Vergeleken met de VS zijn er in West-Europa nog weinig gated communities te vinden, maar er is in veel landen sprake van een aanzienlijke groei (Eshuis e.a., 2011). De Verenigde Staten worden in veel literatuur genoemd als het geboorteland van deze ommuurde wijken (Blakely and Snider 1997; Huisman, 2010; Low, 2001). Oorspronkelijk werden gated communities in de Verenigde Staten gebouwd om landgoederen te beschermen en veelal gebruikt als vrije tijds bestemmingen voor gepensioneerden. Hierdoor waren de eerste gated communities vooral recreatieoorden, seniorenwijken en wijken voor de superrijken (Lohof & Reijndorp, 2006, p.33). Echter bereikten deze woondomeinen in de late jaren negentig al snel een bredere markt, waardoor ook gezinnen met kinderen en bewoners met middeninkomens in gated communities terecht kwamen. Dit is te verklaren met de stijgende vraag bij bewoners en het groeiende aanbod aan goedkopere gated communities (Low, 2001). Bij internationale literatuur over het fenomeen wordt veelal gefocust op de klassieke gated community, met veel hekwerk en vaak een afgesloten poort met een toegangsweg en bewaking (Wilson-Doenges, 2002). De typen die zich bevinden in de Verenigde Staten, Zuid-Afrika of Zuid-Amerika zijn voorbeelden van deze klassieke afgesloten gated communities zoals wij ze kennen. Een Amerikaans voorbeeld van de gated community discussie is onderzocht door Setha Low, waarbij zij de onbedoelde neveneffecten van het ontwikkelen van gated communities beschrijft. Low beweert dat gated communities van middenklasse en hogere middenklasse in Amerika nieuwe vormen van uitsluiting en residentiële segregatie creëren, en daarmee een al bestaande sociale scheiding zouden verergeren (Low, 2001). De door Low beschreven sociale scheiding naar etnische afkomst en inkomen zorgt ervoor dat er in een stad homogene gebieden ontstaan. Kinderen groeien hierdoor op in een wijk waar maatschappelijke problemen afwezig zijn (Low, 2003, p. 151). In haar studie onderzoekt Low de beweegredenen van bewoners in twee gated communities in de VS, waarvan een in San Antonio en een in New York City. Beide steden hebben te maken met een toenemende sociaaleconomische ongelijkheid en een geschiedenis van residentiële segregatie (Low, 2001). Low concludeert dat de belangrijkste motieven van bewoners vaak bestaan uit angst voor criminaliteit, sociale en culturele verschillen en inkomensverschillen (Low, 2001). Deze motieven worden in de Nederlandse literatuur bevestigd door onder andere Wouter Dijkmans van de Rijksuniversiteit Groningen. Hij voegt toe dat ook rust en ruimte belangrijke motieven zijn voor bewoners van gated communities (Dijkmans, 2008). Een andere belangrijke reden voor de toename van het

aantal bewoners in gated communities is dat ze vaak geen andere keus hebben. In bepaalde Amerikaanse steden bestaat een aanzienlijk groot deel van alle nieuwbouw uit ommuurde wijken, daardoor is het bijna onmogelijk om daarbuiten een nieuwe woning te vinden (Dijkmans, 2008). Deze groei wordt ook bevestigd door cijfers van het Census Bureau in de Verenigde Staten. Volgens het U.S. Census Bureau's American Housing Survey woonden er in 2009 elf miljoen huishoudens in gated communities in de Verenigde Staten. Dit is een stijging van meer dan zeven miljoen ten opzichte van 2001 en bijna dertien procent van het totale aantal huishoudens (AHS, 2009). Deze stijging in de Verenigde Staten is naast de toenemende vraag van bewoners ook te wijten aan het groeiende aanbod van ontwikkelaars. In het onderzoek van Low wordt geen aandacht besteed aan de reden waarom ontwikkelaars massaal deze gated communities bouwen. Dit is echter wel van belang om de toename van deze woondomeinen te verklaren, maar ook om dit te kunnen betrekken op de toename van dergelijke woonwijken in Nederland. In paragraaf 2.2 wordt er dan ook dieper ingegaan op de achtergrond van motieven en perspectieven die projectontwikkelaars hebben voor wat afgeschermd wonen betreft. Daarnaast wordt ook verder ingegaan op de geschiedenis die ten grondslag ligt aan de totstandkoming van deze woontrend. Allereerst zal er een uiteenzetting over dit fenomeen in Nederland worden gegeven.

Hamers e.a. (2007) schetsen evenals Donkers (2005), Aalbers, (2005) en Dijkmans (2008) een beeld van gated communities in Nederland. In de meeste literatuur wordt hiernaar gerefereerd als afgeschermden woondomeinen omdat er een aantal verschillen bestaan met de klassieke typen uit Afrika en Amerika. Afgeschermden woondomeinen zijn volgens het Planbureau voor Leefomgeving wooncomplexen met een besloten karakter en worden vaak begrensd door water en groen. Bij gated communities wordt dit besloten karakter naast water en groen ook vormgegeven door een hek met een afgesloten poort. Zoals in paragraaf 1.5 is toegelicht wordt in dit onderzoek naar beiden typen gerefereerd als gated communities. Een eerste verschil tussen beide typen is dat Nederlandse gated communities ten eerste vaak veel kleinschaliger worden opgezet (Hamers, e.a. 2007). Vanwege deze kleinschaligheid - vaak varieert het aantal woningen van 20 tot 400 - zijn er meestal ook niet zo veel voorzieningen aanwezig als in de VS. Opvallend is echter wel dat ook in Nederland de meeste gated communities worden ontwikkeld met of in de buurt van een golfterrein (Dijkmans, 2008). Daarnaast zijn er in sommige wijken zoals bijvoorbeeld Ringvaartstaete of Naardereiland helemaal geen voorzieningen aanwezig zijn, waardoor bewoners voor deze voorzieningen naar naastliggende dorpen of steden moeten. Een ander belangrijk verschil tussen de

Nederlandse en internationale gated communities is de openbaarheid van de Nederlandse wijken die, op een paar uitzonderingen na, officieel voor iedereen toegankelijk zijn (Hamers e.a., 2007). Ook heeft hier vaak de gemeente het wegennet en onderhoud binnen de grenzen in beheer in tegenstelling tot dergelijke wijken in de VS, Zuid-Amerika of Zuid-Afrika. De voorzieningen in buitenlandse gated communities zijn daar enkel toegankelijk voor de bewoners (Hamers e.a., 2007). Dit vormt ook meteen de aanleiding voor verschillende discussies over de aantasting van de openbare ruimte aangezien de 'buitenstaander' op deze manier wordt uitgesloten (Tlou & Johannes, 2014). Deze Amerikaanse woongemeenschappen hebben ook vaak interne organisaties die zorgen voor het beheer van de voorzieningen. Een ander groot verschil is dat de Nederlandse gated communities niet zo scherp zijn begrensd als internationale voorbeelden. In Nederland is er maar in weinig gevallen sprake van afscheiding door middel van een poort of een slagboom en wordt de afscherming vooral gekarakteriseerd door natuurlijke begrenzing zoals water, bos of parkjes. Daarnaast zorgt een defensieve architectuur zoals bijvoorbeeld de Haverleij er ook voor dat een harde begrenzing minder noodzakelijk is (Nabielek en Schluchter, 2009). Deze besloten bebouwing dient tevens als een type van afscherming waardoor het voor buitenstaanders minder aantrekkelijk is om naar de wijk toe te gaan. De beweegredenen voor bewoners van gated communities in Nederland zijn volgens Dijkmans enigszins vergelijkbaar met die in de VS. De toenemende belangstelling voor gated communities is af te leiden uit vier factoren: toenemende verschillen tussen arm en rijk, toenemende culturele verschillen, criminaliteit en angst, en de invloed van de overheid (Dijkmans, 2008). Volgens hoogleraar Veiligheid en burgerschap Hans Boutellier nemen criminaliteitscijfers af maar worden mensen over het algemeen wel steeds banger. Echter blijken volgens een onderzoek naar de woningkeus en woonbeleving van bewoners binnen een afgeschermd woondomein juist rust en ruimte de belangrijkste motieven voor het wonen in een afgeschermd wijk (Van de Zande, 2011). Daarbij komt dat de bewoners in Nederland in dit onderzoek zelden hebben gekozen voor afgeschermd wonen als gevolg van angst, terwijl dit volgens Low (2001) en Dijkmans (2008) in het buitenland wel het geval is (Van de Zande, 2011). Ook planoloog David Hamers bevestigt dat het Nederlanders niet zo zeer gaat om het veilig voelen maar meer om het gevoel van ontspannen thuiskomen en wonen met veel privacy. Daar voegt hij aan toe dat wonen in een desbetreffende villawijk ook een soort statussymbool is (RTL Nieuws, 2013).

De eerder besproken kritiek van Setha Low (2001) waarin wordt beschreven dat gated communities zouden leiden tot uitsluiting, segregatie en sociale scheiding wordt ook

in Nederland bekrachtigd door critici. Eshuis, Klijn en van Twist (2011) schrijven kritisch over de toekomst van gated communities in Nederland. Ook hierbij komt aan bod dat gated communities in Nederland niet altijd even gewenst zijn omdat ze — net als in het buitenland — negatieve effecten zouden hebben op de sociale cohesie en tot segregatie zouden leiden (Eshuis e.a., 2011). Echter zijn er uit de praktijk nog geen voorbeelden van effecten van Nederlandse gated communities bekend. De ontwikkelingen van dergelijke wijken zou volgens Eshuis e.a. kunnen passen in de trend van de voortgaande individualisering, waarin sociale verbanden binnen gemeenschappen zouden afnemen en minder hecht zouden worden. Dijkmans (2008) beschrijft dat de toename van het aantal gated communities een gevolg is van de liberalisering van de ruimtelijke ordening, maar ook van een toenemende ongelijkheid in zowel economische als culturele zin. Op deze manier zouden gated communities het verder uit elkaar groeien van verschillende delen van de samenleving bevorderen. De angst voor het ontstaan van sociale scheiding als gevolg van gated communities in Nederland is volgens Hamers e.a. (2007) sterk overdreven. Zij baseren hun argumenten op de kleinschaligheid van de woondomeinen en beargumenteren dat de publieke ruimte niet wordt aangetast omdat de gated communities voor iedereen toegankelijk zijn (Hamers e.a., 2007, p. 130). Hoewel dit in de meeste gevallen in Nederland wel zo is, geven de meeste van deze woondomeinen toch een gesloten indruk. Dit is veelal te wijden aan de lange oprijlanen en de defensieve architectuur, waardoor er toch een sociale controle plaatsvindt en je er als buitenstaander snel het gevoel krijgt dat je er niets te zoeken hebt. Zowel Donkers (2005) als Eshuis e.a. (2011) spreken over de privatisering van de openbare ruimte en besloten wijken als onmiskenbaar onderdeel van de gated community-trend in Nederland. Een belangrijke taak bij het handhaven van deze privatisering ligt bij de overheid, omdat zij op landelijk niveau richting en op lokaal niveau invulling geeft aan de mogelijkheden en onmogelijkheden (Dijkmans, 2008). Door het verschil tussen arm en rijk niet te laten toenemen zal de vraag naar gated communities volgens Dijkmans ook automatisch afnemen. Door de ruimtelijke ordening niet steeds meer aan de private markt over te laten en actief te reguleren op de grond- en woningmarkt, zal het aanbod eveneens minder snel toenemen (Dijkmans, 2008). Op deze manier heeft de overheid volgens Dijkmans de groei van gated communities in zekere mate zelf in de hand. In de VS ligt dit echter anders, daar zijn sommige gated communities dermate groot dat ze een eigen wetgeving hebben vastgesteld door de plaatselijke bewonersvereniging, een zogenaamde homeowner association (Aalbers, 2005). Daarnaast hebben gated communities ook de mogelijkheid om zich politiek te onttrekken aan de gemeente en county. Als een

zogenaamde homeowner association geen deel uitmaakt van een gemeente kan zij met het opstellen van regels ver gaan voordat een hogere overheid ingrijpt (Aalbers, 2005). Voorbeelden hiervan worden beschreven door Amerikaanse professor Evan McKenzie (1994), die illustreert hoe bewoners hun kleinkinderen niet meer mochten ontvangen omdat ze te veel lawaai maakten, en hoe een vrouw haar volgens de regels te grote hond moest laten afmaken. Deze extreme voorbeelden wekken de interesse om meer te weten te komen over de achtergrond van deze woondomeinen. Ook is het van belang voor dit onderzoek om de geschiedenis die ten grondslag ligt aan de totstandkoming van deze woontrend te ontdekken. In de volgende paragraaf wordt daarom uiteengezet hoe de eerste gated communities in de Verenigde Staten zijn ontstaan en welke maatschappelijke ontwikkelingen hier een belangrijke rol in speelden.

2.2 New Urbanism

Het idee van het gated community concept heeft vergelijkbare kenmerken met de in 1902 door Howard beschreven 'garden city' (Webster, 2001). In Howards visie worden 'garden cities' beschreven als geplande, op zichzelf staande gemeenschappen omringd door "groene gordels", met proportionele gebieden van woningen, industrie en landbouw (Webster, 2001). Een andere beweging waar deze visie in terugkomt is het 'New Urbanism', een van de stromingen binnen de twintigste-eeuwse stedenbouw die tot stand kwam in de jaren tachtig. De stroming werd in 1993 geïntroduceerd op het eerste congres voor het nieuw urbanisme (CNU) en is vervolgens door 62 auteurs, waaronder verschillende architecten en planologen, vormgegeven in het document 'Charter of the New Urbanism' in 1996. Het congres is gebaseerd op het succes van het CIAM (Congrès International d'Architecture Moderne) dat tussen 1928 en 1959 fungeerde als overlegorgaan voor modernistische architecten en ter promotie van de toen moderne stedenbouw. De ideeën van het New Urbanism staan echter haaks op die van het CIAM, het New Urbanism werd vooral geïnspireerd door de strategie van een beweging in plaats van een individuele positie (Congress for the New Urbanism, 1996, p.9). Een andere inspiratie voor het CNU was de architect Christopher Alexander met zijn boek 'A New Theory of Urban Design' (Alexander, 1987). Hierin wordt beschreven dat bij de ontwikkeling van moderne steden het gevoel van geheel steeds meer ontbreekt, in tegenstelling tot bij oude, organische steden. Alexander bekritiseert de moderne stad omdat deze niet de kwaliteit noch de discipline zou hebben om zich te ontwikkelen als een

klassiek, sociaal geheel. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt volgens Alexander bij de stadsplanning, stedenbouw en architectuur maar ook bij overheden (Alexander, 1987). Deze theorie van Alexander geeft nieuwe inzichten in de ruimtelijke ordening van wijken in steden. Alexander is van mening dat de taak van het creëren van heelheid in de stad alleen kan worden aangepakt met behulp van een zorgvuldig proces met veel aandacht voor duurzaamheid en sociaal contact. Een ontwerp alleen is niet genoeg, het proces waardoor de stad vorm krijgt dient volgens Alexander fundamenteel te worden veranderd (Alexander, 1987). Het CNU deelde deze visie en wilde de stad herstructureren tot een geheel van diversiteit, duurzaamheid en leefbaarheid (Congress for the New Urbanism, 1996). Centraal in het New Urbanism staat het maken van een betere toekomst door middel van het verhogen van de kwaliteit van het leven. Dit wordt volgens de beweging bereikt door betere omgevingen te creëren voor woningen en door het nastreven van sociale cohesie binnen een wijk of buurt (Congress for the New Urbanism, 1996, p.10). De eerste missie van het CNU was het hervormen van de 'suburban sprawl'; een ongecontroleerde groei van steden door suburbanisatie, te danken aan het ontbreken van de juiste governance tools (Congress for the New Urbanism, 1996, p.18). De term 'suburban sprawl' wordt onder andere bekritiseerd voor het veroorzaken van de achteruitgang van milieu en de ondermijning van het sociale weefsel van een stad. De meest extreme voorbeelden van suburban sprawl vonden plaats in steden als New York, Atlanta en San Francisco (Congress for the New Urbanism). Omdat de bevolking hier te snel groeide om op te vangen in de bestaande stad trokken veel mensen naar de buitenwijken, die als gevolg een groei doormaakte die steeds slechter te controleren was door de overheid. Dit leidde ertoe dat steeds meer mensen met auto's gingen pendelen van woningen in de buitenwijken naar het werken in de stad. Volgens het CNU was dit destijds Amerika's meest slopende en verwaarlozende ontwikkeling, zowel in maatschappelijk als milieu opzicht (Congress for the New Urbanism, 1996, p.10). Om deze ongecontroleerde groei tegen te gaan wilde het CNU af van de auto-afhankelijke levensstijl in Amerika en de sociaaleconomische problemen die deze met zich meebracht zoals verkeerscongestie, verlies van openbare ruimte en economische concurrentie. Om deze problemen op te lossen stelde het CNU een aantal aandachtspunten en richtlijnen op voor het ontwikkelen en plannen van de ruimtelijke ordening. Deze belangrijkste aandachtspunten van het New Urbanism zijn samengevat: *"Voetgangers als belangrijkste uitgangspunt; Verbindingen tussen straten; Diversiteit: wonen en werken en recreatie gemengd; Gemengde woningtypes: veel verschillende types en prijsklassen, koop en huur naast elkaar of bij elkaar in de buurt; Kwaliteit van architectuur en stedenbouw:*

hierbij staat vooral het 'thuis voelen' centraal; De opzet van een traditioneel dorp, met een dorpsplein centraal gelegen en verder naar de randen meer woningen en alles bereikbaar in een wandeling van 10 minuten; Hoge dichtheid van gebouwen: Dit betekent dat de gebouwen dicht op elkaar staan, en dus het contact tussen de bewoners en werknemers in de gebouwen wordt bevorderd; Slim vervoer: Openbaar vervoer; Duurzaamheid; Kwaliteit van het leven, eigenlijk een samenvatting van de voorgaande punten.” (Congress for the New Urbanism, 1996). De New Urbanisten willen de focus van wijken dus leggen op menselijke schaal. Het opbouwen van steden uit buurten die zijn ontworpen om in vijf minuten van het centrum naar de rand te lopen is fundamenteel voor het New urbanistisch denken. Volgens het CNU gaat het New Urbanism dus over het creëren van duurzame plaatsen op kleine schaal waar mensen veilig, gezond en gelukkig kunnen leven (Congress for the New Urbanism, 1996).

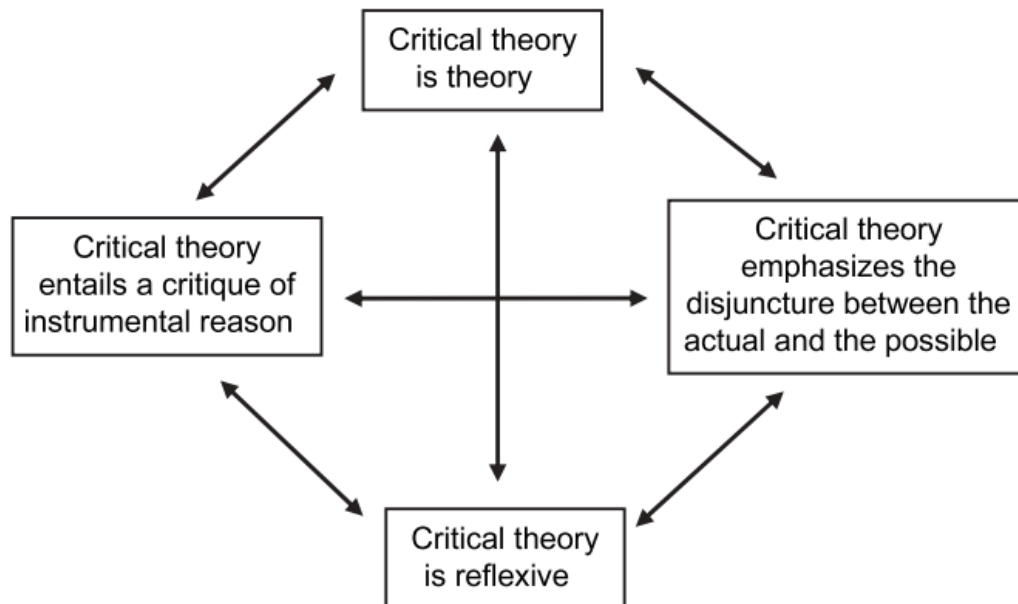
Het eerste toonaangevende voorbeeld en eigenlijk een voorloper van deze stroming is de Amerikaanse planmatig aangelegde woongemeenschap Seaside in Florida. Seaside is volledig ontworpen naar de pas later opgestelde ‘regels’ van het New Urbanism en diende vanwege de vormgeving als basis voor de stroming. Seaside werd in 1979 gesticht om zo veel mogelijk mensen met elkaar in contact te brengen en heeft zowel vaste als vakantiebewoners. De opzet van de wijk is dorpachtig met veel gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen op loop- en fietsafstand. De wijk heeft een Disney-achtige uitstraling en diende tevens als decor voor de Amerikaanse film *The Truman Show*. Omdat de gemeenschap particulier eigendom is heeft de gemeentelijke overheid geen bevoegdheid over Seaside. Hierdoor waren de ontwikkelaars in staat om hun eigen bestemmingsplannen te schrijven (Congress for the New Urbanism, 1996). Seaside bleek een trendsetter uit de toename van het aantal soortgelijke woongemeenschappen en inspireerde vanwege de populariteit bij bewoners steeds meer projectontwikkelaars tot het bouwen van soortgelijke wijken in de Verenigde Staten (Congress for the New Urbanism, 1996). Nadat de eerste omheinde wijken in de late jaren zestig en zeventig vooral voor gepensioneerden ontwikkeld werden, steeg toen ook de interesse bij de upper-class om in golf en country resorts te wonen (Blakely & Snyder, 1998). Niet lang daarna kwamen de afgeschermden woondomeinen onder de aandacht bij de middenklasse met als gevolg dat het aantal van deze wijken in grote getallen toenam (Blakely & Snyder, 1998). Dit kan worden gezien als de start van de ontwikkeling van wijken met gated community-achtige kenmerken (Congress for the New Urbanism, 1996). Een aantal jaren hierna ontstonden in de jaren tachtig wijken zoals Habersham in South Carolina en Bradbury in het zuiden van Californië. Deze werden gezien als echte

grootschalige gated communities met scherpe begrenzing en privaat beheerde voorzieningen. De populariteit van dit soort wijken groeide aanzienlijk snel, maar niet iedereen was positief over deze ontwikkeling. De kritiek op de ontwikkeling is te verklaren met behulp van een meer diepgaande theorie. In de volgende paragraaf wordt de New Urbanism stroming en de gated community-trend daarom benaderd vanuit Critical Urban Theory, om zo de belangrijkste contradicties in kaart te brengen.

2.3 Critical urban theory

De opvattingen van het CNU zijn te verklaren met de critical urban theory (CUT) die in de twintigste eeuw werd gevormd door onder andere Henri Lefebvre, David Harvey, Manuel Castells en Peter Marcuse. Samengevat betreft CUT de kritiek op de ideologie, macht, ongelijkheid, onrechtvaardigheid en uitbuiting binnen en tussen steden. Ook de kritiek op het New Urbanism en de kritiek op gated communities kan worden benaderd met behulp van deze theorie, omdat hierbij de politieke en ideologische karakteristieken van bestaande stedelijke formaties worden benadrukt zoals bijvoorbeeld het kapitalisme. Zoals beschreven door Harvard professor Neil Brenner dringt CUT erop aan dat er een meer democratische, sociaal rechtvaardige en duurzame vorm van urbanisatie mogelijk is (Brenner, 2009). Dit streven naar een sociaal rechtvaardige en duurzame vorm van urbanisatie komt ook terug in de visie van het CNU. Daarbij was de New Urbanism een vorm van kritiek op het voorgaande modernisme (Congress for the New Urbanism, 1996). De perceptie van kritiek in de critical urban theory wordt in dit geval afgeleid van het werk van filosoof Karl Marx en zijn kritiek op de politieke economie. Marx zag dit in zijn benadering niet alleen als kritiek op de ideeën en discoursen van het kapitalisme maar ook als kritiek op het kapitalisme zelf (Brenner, 2009). De essentiële taak van kritiek is hier dan ook het onthullen van de tegenstellingen binnen het kapitalisme en daarmee vormen van macht, onrechtvaardigheid en uitsluiting bloot te stellen. Met andere woorden: laten zien hoe de tegenstrijdigheden van het kapitalisme het sociale en maatschappelijke systeem ondermijnen. In de benadering van Marx wordt deze kritiek gebruikt als een middel om, zowel in de theorie als in de praktijk, een alternatief voor het kapitalisme te ontwikkelen (Brenner, 2009). De eerste omschrijving van 'critical theory' werd geïntroduceerd door Max Horkheimer in 1937, zijn belangrijkste visie was om de mens te bevrijden van de omstandigheden die hen tot 'slaaf' maken, in dit geval de ideologie. Later werd dit nog uitgebreid en aangepast door verschillende schrijvers waaronder Jürgen

Habermas in de 'theory of communicative action', die veronderstelde dat maatschappijen gevormd zijn door netwerken van communicatief handelen (Habermas, 1981). Op basis van deze aanpassingen en uitbreidingen beschrijft Brenner zijn eigen benadering van de critical urban theory met behulp van vier proposities.



Figuur 1: Vier onderling constitutieve proposities op kritische theorie (Bron: Brenner, 2009)

Volgens Brenner zijn de belangrijkste elementen van de theorie allereerst dat het slechts een theorie is voor de ontwikkeling van het optimale. Daarbij ligt de nadruk op dat dit geen strategisch plan is voor sociale verandering of een handleiding voor sociale bewegingen (Brenner, 2009). Een tweede aspect is dat de kritische theorie wederkerend is. Dit betekent dat als het kapitalisme een gesloten totaliteit zou zijn en aan alle kanten zou kloppen, er ook geen behoefte meer is aan kritiek. Het zou daarnaast dan ook structureel onmogelijk zijn om er kritiek op te hebben (Brenner, 2009). Het derde element hangt sterk samen met het eerst besproken element, namelijk dat kritische theorie leidt tot een krachtige afwijzing van instrumentele vormen van sociaalwetenschappelijke kennis. In plaats daarvan vereist de kritische theorie een sterke betrokkenheid bij het heen en weer denken tussen theorie en praktijk (Brenner, 2009). Ten slotte bespreekt Brenner het gegeven dat kritische theorie de scheiding tussen het werkelijke en het mogelijke benadrukt. Dit is ook te relateren aan een stad op een manier dat er altijd een kloof is tussen de huidige samenleving en een utopie. Als dit niet zo zou zijn zou er volgens het tweede element ook geen kritiek mogelijk zijn. Op deze manier hangen alle vier de elementen met elkaar samen en vormt dit model een basis om CUT beter te begrijpen en toe te passen in de praktijk.

Brenners' benadering van CUT is nuttig om de New Urbanism stroming te verklaren omdat het, met behulp van de grondbeginselen van Marx, steden kritisch benadert als kapitalistische netwerken. Voorafgaand aan het New Urbanism speelde deze kapitalistische factor een rol in de vorm van urban sprawl, met verlies van openbare ruimte en economische concurrentie als gevolg. Zo was er volgens het CNU te weinig aandacht voor de leefbaarheid en te veel aandacht voor het kapitalistische gedachtegoed: winst (Congress for the New Urbanism, 1996). Ook geeft CUT inzichten in de visie van het New Urbanism en biedt deze theorie de mogelijkheid om de contradicties van deze stroming te onthullen. Een van de belangrijkste uitgangspunten van de stroming is het creëren van woongemeenschappen met een hoge kwaliteit van leven en een sterke sociale cohesie (Congress for the New Urbanism, 1996). Hierdoor zijn planmatige woongemeenschappen ontstaan zoals Seaside en projecten in San Antonio. Het paradoxale van dit gegeven wordt beschreven door een aantal auteurs waaronder Low (2001) en Blakely & Snyder (1997, 1998), namelijk de kritiek dat deze vorm van wonen juist zou leiden tot uitsluiting en residentiële segregatie, iets dat de stroming in eerste instantie wilde tegengaan. Deze kritiek vormt ook meteen een basis voor de kritiek van tegenhangers op het New Urbanism als geheel. Daarnaast speelt hier ook het kapitalisme een grotere rol. Met het opzetten van planmatige woongemeenschappen bleek al snel dat er veel winst kon worden gemaakt met elitaire woondomeinen voor de hogere klassen (Blakely & Snyder, 1997). Op deze manier kunnen gated communities worden gezien als de kapitalistische projecten met kenmerken van de New Urbanism stroming. Door de jaren heen zijn er een aantal tegenstanders van de stroming opgestaan zoals de architect Michael Sorkin die in 1998 in Metropolis Magazine schreef: "New Urbanism reproduceert veel van de ergste aspecten van het Modernisme die deze juist zou moeten vervangen. In plaats van ook daadwerkelijk succesvolle stedelijke buurten te zijn, zien New urbanistische ontwikkelingen er slechts alleen zo uit" (Sorkin, 1998). Hier komt de opvatting dat er altijd een meer democratische, sociaal rechtvaardige en duurzame vorm van urbanisatie mogelijk is weer terug. Ook dit houdt verband met de kloof tussen het huidige ruimtelijk beleid en het wenselijke ruimtelijke beleid. Deze theorie staat aan de basis van het begrijpen waarom opvattingen over stedelijke groei veranderen en waarom er door de jaren heen verschillende stromingen ontstaan. Dit is te verklaren met het door Brenner (2009) omschreven gegeven dat er bij kritische theorie wordt gefocust op de scheiding tussen het werkelijke en het mogelijke. Deze kloof tussen de huidige en de gewenste situatie speelde bij het New Urbanism in de VS als kritiek op het modernisme en de urban sprawl, maar vindt ook plaats in Nederland. In de volgende paragraaf worden

een aantal maatschappelijke ontwikkelingen besproken die in Nederland plaatsvinden naar aanleiding van de gedachte dat het ruimtelijk beleid aan verandering toe is. Deze verandering uit zich in zowel sociale ontwikkelingen als politiek-bestuurlijke ontwikkelingen. Hierbij worden ook de effecten van het kapitalistische gedachtegoed in Nederland besproken, met focus op de rollen die overheid en private partijen daarin spelen.

2.4 Maatschappelijke ontwikkelingen

Zoals in het vorige hoofdstuk is besproken zijn er in de Verenigde Staten een aantal maatschappelijke ontwikkelingen aan de gated community-trend voorafgegaan, waaronder de ontwikkelingen als gevolg van de New Urbanism stroming. Belangrijke ontwikkelingen zijn het planmatig opzetten van woongemeenschappen om urban sprawl te voorkomen en het beschermen van landgoederen. Later verschoof deze functie naar het beschermen van de hogere en middenklasse die in gated communities gingen wonen als gevolg van angst voor criminaliteit of 'andere stadsbewoners'. In deze paragraaf worden de maatschappelijke ontwikkelingen die in Nederland een rol spelen in beeld gebracht met behulp van het onderzoek van Hamers e.a. (2007). Deze maatschappelijke ontwikkelingen spelen een rol bij het verklaren van de toenemende populariteit van de afschermdes woondomeinen. In Hamers e.a. worden drie politiek-bestuurlijke ontwikkelingen genoemd die ten grondslag liggen aan de huidige situatie, ook deze kunnen weer verklaard worden vanuit CUT. Hierbij speelt de kritiek op het kapitalisme en de privatisering en liberalisering van de ruimtelijke orde een belangrijke rol.

2.4.1 Terugtrekkende overheid

Een belangrijke ontwikkeling en tevens aanleiding voor dit onderzoek is de terugtrekkende rol van de overheid als gevolg van sociaaleconomische polarisatie. Door de sterke verzorgingsstaat van Nederland is de rol van de overheid altijd erg groot geweest, dit is ook zichtbaar aan het hoge voorzieningenniveau. Dit hoge voorzieningenniveau leidt volgens Hamers e.a. (2007) echter tot een toenemende onderdrukking van de sociaaleconomische ongelijkheid. Hierdoor is de verzorgingsstaat het laatste aantal jaren aan het veranderen en Hamers e.a. voorspellen dat door het nieuwe kabinet deze veranderingen nog ingrijpender zullen worden. De burger wordt in toenemende mate

aangesproken op de eigen verantwoordelijkheid en dit zal ook gevolgen hebben voor de woonomgeving (Hamers e.a., 2007). Hierdoor zal volgens het onderzoek de waardeontwikkeling van woningen in ons land een steeds grotere rol gaan spelen. Dit zal ertoe leiden dat de verschillen en de ongelijkheid na verloop van tijd nog groter worden. Ook zullen deze toenemende verschillen de kloof tussen arm en rijk in de hand werken, waardoor deze als gevolg ook zal groeien (Hamers, E. A., 2007, p.110).

2.4.2 Decentralisering en liberalisering van het ruimtelijk beleid

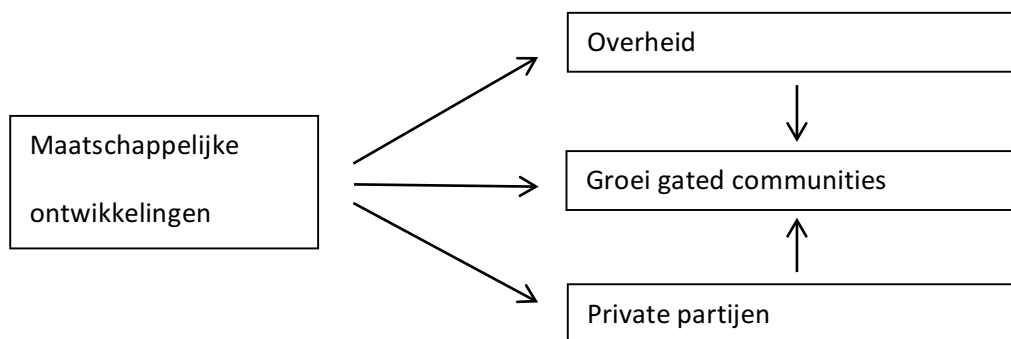
Een andere belangrijke ontwikkeling is de verandering van de grondmarkt over de laatste twintig jaar. Lange tijd hadden de Nederlandse gemeenten een monopoliepositie op de grondmarkt waarbij zij grond in handen hadden en deze bouwrijp maakten (Segeren, Needham & Groen, 2007, p.13). Ook het recht om te bepalen welke projectontwikkelaars er vervolgens op deze grond mochten bouwen lag bij de overheid. In het begin van de jaren negentig namen deze private projectontwikkelaars op grote schaal grondposities in omdat er veel geld aan te verdienen bleek. Dit gaat gepaard met de terugtrekkende overheid die deze ontwikkeling zelf ook steeds meer aan de markt overliet. De overheid heeft er baat bij om relatief kapitaalkrachtige bewoners aan te trekken omdat zij flink bijdragen aan de belastinginkomsten (Onroerendezaakbelasting). Op deze manier wordt in de verzorgingsstaat ook het draagvlak voor allerlei voorzieningen versterkt door de aanwezigheid van kapitaalkrachtige bewoners (Hamers e.a., 2007 p.125). Rond deze periode zijn ook veel bevoegdheden van de overheid gedecentraliseerd naar de gemeenten, hierdoor zijn de grondmonopolies verdwenen (Segeren e.a., 2007, p.13). De reden voor de decentralisatie is dat gemeenten meer kennis van zaken hebben omdat ze op een kleiner schaalniveau opereren. Hierdoor kunnen zij zich beter specialiseren op de grondmarkt en kunnen daardoor het aanbod beter afstemmen op de behoefte van de burger. Daarnaast worden de financiële betrokkenheid en risico's van de rijksoverheid teruggebracht (Sociaal Cultureel Planbureau, 1999, p. 53).

2.4.3 Demografische spreiding

Ten slotte is een belangrijke politiek-bestuurlijke ontwikkeling de verandering van demografische spreiding in Nederland. Ongeveer honderd jaar geleden vormden demografische en sociaaleconomische factoren de leidraad bij de inrichting van de

woonomgeving (Smeets, 2006, p. 37). Door de beperkte mobiliteit werd in de woonomgeving gewerkt, gewoond en gerecreëerd, in overeenkomst met de visie van de gemeenten. Door deze lokale gebondenheid waren huishoudens genoodzaakt dicht bij de werkplek te wonen (Karsten e.a., 2007, p. 10). De spreiding van de bevolking en het voorzieningenniveau werden dus bepaald door de spreiding van de bedrijvigheid (Karsten e.a., 2007, p.10). Opmerkelijk is dat deze situatie precies overeenkomt met de visie van de New Urbanism beweging besproken in hoofdstuk twee. De huidige grondmarkt blijkt dus een kritische reactie op een 'ideale' situatie van een andere tijdsgeslacht. Deze kritiek op de ideologische en politieke karakteristieken van de grondmarkt is ook weer te benaderen vanuit CUT. Ook de Nederlandse overheid en private partijen sturen erop aan dat er altijd een meer democratische, sociaal rechtvaardige en duurzame vorm van urbanisatie mogelijk is. Dit uit zich in de verschillende politiek-bestuurlijke ontwikkelingen zoals de privatisering, decentralisering en liberalisering van het ruimtelijk beleid. De spreiding van bedrijvigheid als oorzaak van demografische spreiding kan hierin worden gezien als de kapitalistische factor, namelijk het werk dat bepaalt waar mensen gaan wonen.

2.5 Conceptueel model



Figuur 2: Conceptueel model

Het conceptueel model geeft de verwachte relatie tussen de onderzoekseenheden schematisch weer. De maatschappelijke ontwikkelingen omvatten alle politiek-bestuurlijke ontwikkelingen die ten grondslag liggen aan de toenemende populariteit zoals is behandeld in paragraaf 2.4. Deze ontwikkelingen zorgen voor een verandering in het bestuurlijk apparaat maar ook in de grondmarkt. Op deze manier vindt er decentralisering en liberalisering van het ruimtelijk beleid plaats. Deze veranderingen in de rollen van de overheid en private partijen hebben naar verwachting ook weer nieuwe effecten op de groei van gated communities in Nederland. In het volgende hoofdstuk wordt besproken

hoe deze effecten in dit onderzoek worden onderzocht en welke methoden daarvoor gebruikt worden.

3. Methodologie

3.1 Onderzoeksstrategie

De keuze voor de strategie van dit onderzoek wordt bepaald aan de hand van de onderzoeksvraag en de doelstelling. Dit onderzoek tracht de groei van gated communities te verklaren door te onderzoeken of er een bepaalde samenhang is tussen de overheid en private partijen. Omdat deze doelstelling vrij complex is dient er een bepaalde diepgang gecreëerd te worden in het onderzoek. Het betreft hier een specifiek probleem dat intensief onderzoek vereist. Volgens Vennix (2011) is kwalitatief onderzoek hiervoor het meest geschikt omdat deze betrekking heeft op de wijze waarop mensen betekenis geven aan de sociale werkelijkheid en de wijze waarop processen in groepen, organisaties of samenlevingen verlopen (Vennix, 2011). Om hierover uitspraken te kunnen doen is het vaak zinvoller een of enkele verschijnselen intensief te onderzoeken, dan om een groot aantal extensieve waarnemingen te doen (Vennix, 2011). Een typisch kwalitatief onderzoeksontwerp waar in dit onderzoek gebruik van wordt gemaakt is de case-study. Hierbij probeert de onderzoeker een diepgaand en integraal inzicht te verkrijgen in de te onderzoeken casus(sen). In dit onderzoek is het van belang om de motieven en invalshoeken op het gebied van gated communities van verschillende partijen zo goed mogelijk inzichtelijk te maken. Met een case-study is het mogelijk om deze complexiteit in beeld te brengen en diepgang te creëren. Dit onderzoek concentreert zich op verschillende casestudies die met elkaar zullen worden vergeleken. Hierop wordt verder ingegaan in hoofdstuk vier.

3.1.1 Interviews

Een belangrijke waarnemingsmethode binnen dit onderzoek is het open interview. Door middel van een aantal diepte-interviews met gerichte vraagstelling kan in combinatie met een voorafgaande literatuurstudie de gewenste kennis worden achterhaald. Bij deze vorm van interviewen ontdekt de interviewer al vragenderwijs hoe de respondent tegen bepaalde zaken aankijkt (Vennix, 2011). In het interview worden open vragen gesteld maar liggen de onderwerpen en vragen van tevoren vast zodat het gestructureerd blijft. Deze vorm van interviewen biedt ook de mogelijkheid om door te vragen wanneer de kans zich aanbiedt, zodat de beleving zo duidelijk en concreet mogelijk wordt. De interviews

zijn van tevoren opgesteld en duren maximaal anderhalf uur per respondent. In bijlage 1 is een interview-guide opgesteld met daarin de algemene vragen. De extra vragen zijn hier echter niet in verwerkt omdat deze vaak pas tijdens het interview opspeelden. De focus van de interviews ligt in dit onderzoek vooral op overheidsorganen zoals de gemeenten en private partijen zoals de projectontwikkelaars. De interviews zijn van tevoren goed voorbereid met specifieke vragen over het onderwerp. Het is belangrijk dat de respondenten zo min mogelijk gestuurd en beïnvloed worden tijdens het interview om op die manier bevooroordeelde uitkomsten te sluiten. Zoals besproken bestaat er veel discussie over het fenomeen gated communities in Nederland, het is de bedoeling dat deze algemene discussie de opinie van de respondenten in dit onderzoek niet beïnvloedt. Echter dient bij de interviews wel van tevoren duidelijk uitgelegd te worden waar het onderzoek over gaat om de respondent goed op de hoogte te stellen zodat ze zich kunnen voorbereiden.

Alle interviews zijn opgenomen en getranscribeerd. Daarna zijn deze transcripten met kwalitatieve methoden uitgewerkt om zo belangrijke uitspraken en verbanden te kunnen afleiden. De dataverzameling heeft plaats gevonden door de interviews aandachtig terug te lezen en alle uitspraken van respondenten aan drie verschillende onderwerpen te koppelen. Deze drie onderwerpen zijn gebaseerd op de drie deelvragen uit hoofdstuk een. Allereerst wordt er in het bijzonder gekeken naar de visie van de overheid en hoe zij tegen de opkomst van gated communities in Nederland aankijken. Daarnaast wordt gekeken in welke mate de projectontwikkelaars de gated community-trend bepalen door te onderzoeken in hoeverre zij zelf een aanbod creëren of enkel tegemoet willen komen aan de vraag van bewoners. Daarbij is hun visie op afgeschermd wonen en de huidige woningmarkt ook van belang. Bij zowel de overheid als de projectontwikkelaars wordt in het bijzonder gekeken naar hun standpunt in het gated community debat met speciale aandacht voor het sociale cohesie vraagstuk. Hier zijn dan ook een aantal extra vragen voor opgesteld (zie bijlage 1). Ten slotte wordt er in het bijzonder gekeken naar de samenwerking tussen de overheid en de private ontwikkelaars in de praktijk bij de vier onderzochte wijken. Op basis van deze uitspraken vindt er in hoofdstuk vijf een analyse van de onderzoeksresultaten plaats. Deze analyse wordt gestructureerd door middel van paragrafen die zijn afgeleid uit de drie beschreven onderwerpen. Ten slotte wordt in hoofdstuk zes kritisch gereflecteerd op de afgenomen interviews en de gegenereerde onderzoeksresultaten.

3.1.2 Respondenten

De case-selectie van dit onderzoek vond plaats door middel van literatuurstudie en nieuwsberichten en wordt verder toegelicht in hoofdstuk vier. Daarin worden vier Nederlandse gated communities beschreven die dienen als casus voor dit onderzoek. Na het selecteren van deze casussen zijn er respondenten benaderd. Het grootste aantal van deze respondenten is bereikt via e-mail of per telefoon. Ook is er via bepaalde respondenten weer contact gelegd met anderen voor verder onderzoek. In dit onderzoek zijn in totaal vijf respondenten geïnterviewd. Allereerst heb ik gesproken met Jan van der Meer, stedenbouwkundig ontwerper bij de gemeente Lelystad over de wijk Buitenhof. Daarnaast heb ik gesproken met parkmanager en projectontwikkelaar Marc Luza en een rondleiding gekregen in deze wijk. Vervolgens heb ik gesproken met Emile van Tuyl, ontwikkelingsmanager bij BPD ontwikkeling, gevestigd in Eindhoven, over onder andere de Haverleij maar ook over andere afgeschermden woondomeinen die ontwikkeld zijn door dit bedrijf. Daarna heb ik Jan Buitink geïnterviewd, projectmanager bij de gemeente 's Hertogenbosch die vanaf het begin verbonden is geweest met het project Haverleij. Buitink is al dertig jaar werkzaam als projectmanager bij de gemeente dus zijn visie op het ruimtelijk beleid in Nederland is erg waardevol voor dit onderzoek. Over het Naardereiland heb ik gesproken met Anja Derksen. Zij is projectleider ruimtelijke ordening bij de gemeente Gooise Meren, voorheen gemeente Naarden. Zij is vanaf het begin erg betrokken geweest bij het project en wist er dus ook veel van af. Over dezelfde wijk heb ik contact gehad met Tom Olde Keizer van Explorius projectontwikkeling die door de gemeente is benaderd om een project te ontwerpen en ontwikkelen. Ook sprak ik met PvdA lid Martin Ponte van gemeente Capelle aan de IJssel, die bezwaar opvoerde tegen de gated community Ringvaartstaete die ontwikkeld werd vlak naast de gemeente. Naast deze respondenten is getracht zoveel mogelijk informatie te gebruiken uit bestaande literatuur, nieuwsartikelen en interviews.

4. Case study

4.1 Buitenhof

De eerste geselecteerde casus voor dit onderzoek is de nieuwe wijk Buitenhof in Lelystad. Deze wijk ligt net ten oosten van de stad tussen de Oostervaart en de A6. Waarbij er in Nederland af en toe nog weleens discussie is over wanneer een bepaalde wijk nou daadwerkelijk een gated community genoemd mag worden is dat ook bij Buitenhof het geval. Officieel is de wijk begonnen als experiment van een projectontwikkelaar die graag een gated community in Nederland wilde realiseren (Gemeente Lelystad, 2016). Dit is te zien aan de duidelijke natuurlijke grenzen die de wijk kent zoals de snelweg A6 met geluidswal aan de oostkant en het water van de Oostervaart aan de westkant.

Kenmerkend is ook dat er maar één toegang is tot de wijk via een lange oprijlaan met een boog, hiermee toont Buitenhof gelijkenissen met de gated communities in de Verenigde Staten. Dit is bijzonder omdat de meeste oudere afgeschermden woondomeinen in Nederland meer lijken te verschillen met het klassieke type op het gebied van deze ruimtelijke kenmerken (Hamers e.a., 2007, p. 96). Het enige ontbrekende kenmerk is nog een zogenaamde 'gate' of slagboom, maar die komt er volgens de ontwikkelaar niet. Bij Buitenhof is er juist voor gekozen de wijk door natuurlijke grenzen te laten afbakenen. De lange oprijlaan zorgt echter wel voor een bepaalde sociale controle waardoor een buitenstaander weinig in de wijk te zoeken heeft. De wijk heeft een golfterrein, zwembad, tennisbanen en een multifunctioneel sportveld. Ook is er een fitnessruimte, een restaurant en voor de toekomst staat nog een haven voor plezierbootjes op de agenda. Slechts een vierde van de wijk is momenteel bewoond, het andere gedeelte is nog in ontwikkeling. De wijk bestaat uit kant-en-klare projectmatige woningen die ontwikkeld worden in verschillende fases. Als de wijk helemaal af is zal deze 420 woningen bieden. Daarnaast zijn er ook 13 vrije bouwkavels beschikbaar die voor kopers de mogelijkheid bieden om eigen droomwoningen te realiseren. Van de 28 woningen uit de eerste fase zijn er nog slechts 8 beschikbaar, van de vrije kavels zijn dit er 12. De eerste fase is momenteel volop in aanbouw en eind 2016 wordt gestart met het woonrijp maken van deze straat. Rust, ruimte en wonen in een bosrijke omgeving zijn de grote trekpleisters voor bewoners. De woningen en faciliteiten trekken over het algemeen bewoners met een besteedbaar inkomen. De wijk heeft een open uitstraling en heeft een ontspannen sfeer over zich. Ook kent de omgeving veel groen en wandelmogelijkheden. De dichtstbijzijnde supermarkt ligt op ongeveer 1600 meter van de wijk en het dichtstbijzijnde winkelcentrum op 2 en een

halve kilometer. Omdat de Buitenhof een recent nieuwbouwproject is zijn er nog geen studies naar deze wijk gedaan. Ook is de wijk nog niet genoemd in literatuur over Nederlandse gated communities, terwijl dit voorbeeld toch veel lijkt op de klassieke gated community uit het buitenland. Dit maakt het des te meer interessant om onderzoek te doen naar de totstandkoming van de wijk en de ontwikkelingen die hierachter schuilen. Om de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden dienen er echter zo veel mogelijk invalshoeken te worden verzameld. Naast de specifieke casus van de Buitenhof wordt daarom ook gekeken naar de wijk Haverleij in Den Bosch.



Figuur 3: Opritlaan Buitenhof (Bron: Google Streetview)



Figuur 4: Een rendering van hoe Buitenhof eruit komt te zien. (Bron: Buitenhof-Lelystad)

4.2 Haverleij

De Haverleij in 's Hertogenbosch is al sinds 2011 klaar en biedt daarom in tegenstelling tot Buitenhof meer mogelijkheden om de wijk als onderdeel van de maatschappij te analyseren. Ook is er al meer onderzoek naar deze wijk gedaan waardoor het aanbod in bruikbare literatuur groter is. De Haverleij is vergelijkbaar met Buitenhof wat de manier van wonen betreft; de wijk bevindt zich net als Buitenhof in een groene bosrijke omgeving buiten de stad. De vormgeving bij Haverleij is echter opvallend, deze bestaat uit zeven verschillende kastelen met bij elkaar ongeveer 2500 inwoners. Slot Haverleij is met 450 woningen de grootste wijk binnen Haverleij en heeft onder andere een basisschool, kinderdagverblijf en naschoolse opvang. De andere zes kastelen bieden plaats aan ongeveer 50 tot 90 woningen. Doordat de kastelen allemaal door verschillende architecten zijn ontworpen hebben deze een eigen opzet en identiteit. Wel heeft ieder kasteel een binnenplaats in eigendom en beheer van de gemeente die dient als openbare ruimte. Hierdoor is er in zekere zin sprake van een ander type afscherming dan bij Buitenhof. Nabielek en Schluchter (2009) beschrijven dat de defensieve architectuur oftewel besloten bebouwing een harde begrenzing bij een wijk zoals Haverleij minder noodzakelijk maakt. Deze besloten bebouwing dient tevens als een begrenzing waardoor het voor buitenstaanders minder aantrekkelijk is om naar de wijk toe te gaan. Ook het feit dat de kastelen toegankelijk zijn via een toegangsweg geeft in combinatie met de kasteelmuren en poorten een gesloten indruk. Zo bestaat Kasteel Leliënhuyze uit 67 woningen die gezamenlijk zijn omgeven door een slotgracht. Het collectieve binnenterrein is eigendom van de Vereniging van Eigenaren en is alleen toegankelijk door een poort. Voor de poort bevindt zich een slagboom. De slagboom kan vanuit elk huis worden bediend, maar mag op een eis van de gemeente alleen tussen zonsondergang en zonsopgang worden gesloten. Voor voetgangers en fietsers blijft het binnenterrein ook dan toegankelijk. Daarmee is Leliënhuyze overigens minder afgesloten dan veel andere wooncomplexen en appartemententorens met gezamenlijke binnentuinen en parkeergelegenheid (Hamers e.a., 2007).



Figuur 5: Slot Haverleij (Bron: Haverleij)



Figuur 6: Slot Haverleij (Bron: Haverleij)

4.3 Naardereiland

Nog recenter dan Buitenhof, is in 't Gooi de wijk Naardereiland ontwikkeld. Vroeger stond dit gebied bekend als de kop van het Naarderbos, een gebied dat ligt aan het Gooimeer tussen Muiderberg, Naarden en de A1 snelweg. Het Naarderbos bestaat uit een

recreatiegebied, jachthaven en een golfbaan. Voorheen was de kop van het Naarderbos slechts bos met een stukje strand, maar vanaf 2003 wilde de gemeente meer doen met de locatie (Gemeente Gooise Meren, 2016). Het uiteindelijk gekozen plan is opgesteld door projectontwikkelaar

Explorius

Vastgoedontwikkeling en dit vormde de basis voor het Naardereiland. Het plan van Explorius werd in 2012 goedgekeurd door de raad, de villa's zijn in juni 2014 in de verkoop gegaan en anno 2016 zijn alle woningen verkocht. Relatief een enorm snelle



Figuur 7: Het bovenaanzicht van Naardereiland (Bron: Explorius)

ontwikkeling, door de gemeente Gooise Meren

ook wel een 'succes story' genoemd. Dit is volgens de gemeente vooral te wijden aan de gunstige tijd vlak na de crisis, de combinatie van succesvolle samenwerking tussen gemeente en projectontwikkelaars en een zeer gunstige markt, kortom: geen enkele tegenslag.

De vormgeving van de wijk is, zoals de naam al doet vermoeden, een schiereiland op kleine schaal. Doordat er een klein haventje is gegraven is de toegang naar de wijk versmald. Hierdoor is er maar één oprijlaan naar de wijk. Deze oprijlaan kent geen hek dus het project is officieel openbaar en toegankelijk voor iedereen. Echter geldt hier weer hetzelfde als bij de voorgaande cases; de natuurlijke grenzen in combinatie met één oprijlaan zorgen voor een besloten opzet van de wijk. Deze besloten opzet is in combinatie met rust, ruimte en privacy ook het speerpunt geweest van de ontwikkelaar (Explorius, 2014). Op het Naardereiland staan 45 vrijstaande en geschakelde villa's met garage. Deze villa's zijn allemaal rietgedekt met een aanlegplaats voor een boot en soms met een privé-strandje aan het Gooimeer. Er is keuze uit acht verschillende typen en drie architectuurvarianten: sfeervol landelijk, vertrouwd klassiek en eigentijds modern (Explorius, 2014). Door de kleinschaligheid van het Naardereiland kent de wijk geen

voorzieningen maar deze zijn wel te vinden in het Naardenbos of het vestingstadje Naarden op zo'n 3 kilometer afstand.



Figuur 8: Een rendering van de ingang van Naardereiland (Bron: Explorius)

4.4 Ringvaartstaete

Een stukje ten oosten van Rotterdam, tussen Nieuwerkerk en Capelle aan de IJssel, bevindt zich in de gemeente Zuidplas de nieuwe gated community genaamd Ringvaartstaete. De projectontwikkelaar van de wijk is de Rotterdamse Ontwikkelings Maatschappij (ROM) en is gespecialiseerd in exclusief wonen. De twaalf villa's zijn door de waterrijke omgeving en een groot hek afgesloten van de rest van de omgeving. Het project bestaat uit 12 enorme villa's langs de 's-Gravenweg in Nieuwerkerk. Van de twaalf villa's is hooguit nog één woning te koop, de overige woningen zijn verkocht. De goedkoopste villa's kosten bijna een miljoen en de duurste gaat naar bijna anderhalf miljoen. In 2013 is er veel ophef geweest over het project vanwege een negatieve publicatie van GeenStijl. Het artikel beschrijft dat het zou gaan om een eerste echte gated community en is getiteld "Einde beschaving. Gated community in Rotterdam" (GeenStijl, 2013). Net als de eerder besproken cases bevindt Ringvaartstaete zich ook in een gebied met veel landelijk groen, rust en ruimte. Echter neigt Ringvaartstaete nog meer naar een klassieke Amerikaanse gated community doordat er 24 uur camerabewaking per dag aanwezig is, plus het feit dat enkel de bewoners en hun gasten toegang hebben tot het

park. Projectontwikkelaar ROM beschrijft: *“De brug met gemetselde kolommen en de natuurlijke, eikenhouten balken stralen bij aankomst al direct de luxe uit welke het villapark verdient. Op het semi-openbare gedeelte van het park zijn tal van parkeervoorzieningen getroffen en is een sfeervol rietgedekt poorthuis gesitueerd. Dit profileert onder andere de hoge kwaliteit van Ringvaartstaete. Via een tweede luxe brug met een op afstand bedienbaar sierhekwerk, compleet met 24/7 videobewaking is het beschermde gedeelte van het park bereikbaar. Zodra u deze toegang bent gepasseerd, rijdt u door het park over een privéweg naar uw villa toe”* (ROM, 2013). Dit verhaal klinkt bijna on-Nederlands en is, ondanks de kleinschaligheid, misschien wel de officiële eerste Nederlandse gated community. Ondanks de videobewaking en de afgesloten poort hebben mensen volgens planoloog David Hamers een verkeerd beeld van een gated community. “Wij spreken liever van afgeschermd woondomein. Mensen kunnen hier bijzonder wonen met veel privacy. Er staan geen bewakers en er is geen eigen supermarkt” (RTL Nieuws, 2010).

Op figuur 9 is een schets te zien van het park waarop de twaalf villa's en twee bruggen duidelijk zichtbaar zijn.



Figuur 9: Een rendering van het project Ringvaartstaete (Bron: ROM)

5. Analyse

In dit hoofdstuk zal aan de hand van de interview-resultaten een analyse plaatsvinden die meer inzicht geeft in de samenhang tussen overheid en private partijen betreffende de groei van gated communities in Nederland. Voor deze analyse zijn alle uitgevoerde interviews getranscribeerd en gecodeerd. Deze codes zijn vervolgens geordend en gesorteerd op onderwerp waardoor mogelijke verbanden tussen uitspraken in kaart kunnen worden gebracht. Van elke casus is zowel een ontwikkelaar (iemand van een private partij) als een gemeenteburgemeester (iemand van de overheid) geïnterviewd. Aan de verbanden tussen uitspraken van deze twee typen respondenten wordt in dit onderzoek extra aandacht besteed. Voorafgaand aan de interviews was er bij respondenten echter wel wat verwarring over het fenomeen gated communities. Hier en daar heerste net als in sommige literatuur (Donkers, 2005; Dijkmans, 2008) nog wat onduidelijkheid over welke wijken nou wel en niet als een gated community kunnen worden beschouwd. Daarom is van tevoren dezelfde operationalisatie als in paragraaf 1.5 naar de respondenten gecommuniceerd. Een voorbeeld van een van de gebruikte interview-guides is te vinden in bijlage 1. De onderzoeksresultaten zijn ingedeeld in drie verschillende paragrafen naar aanleiding van de gegenereerde kennis uit de afgenomen interviews. In de eerste paragraaf wordt toegespitst op de relatie tussen de overheid en de private partijen. De tweede paragraaf concentreert zich op het gated community debat met de nadruk op sociale cohesie. Ten slotte wordt in de derde paragraaf een toekomstbeeld van gated communities in Nederland geschetst vanuit de visie van de gemeenten en projectontwikkelaars.

5.1 Overheid versus projectontwikkelaar

Als basis voor deze analyse liggen de politiek-bestuurlijke ontwikkelingen zoals beschreven door Hamers e.a. (2007). Deze politiek-bestuurlijke ontwikkelingen zijn de terugtrekkende overheid, decentralisering en liberalisering van het ruimtelijk beleid en demografische spreiding. De ontwikkelingen op de grondmarkt van de afgelopen tientallen jaren vormen de aanleiding voor de toenemende machtsposities van private partijen in het ruimtelijk beleid. Een lange tijd hadden gemeenten een monopolypositie op de grondmarkt waarbij zij de grond in handen hadden. Ook maakten zij deze grond bouwklaar en kozen zij welke projectontwikkelaars er op deze grond mochten gaan

bouwen (Hamers e.a; 2007). Een verschuiving van deze monopolies blijkt onder andere uit het beleid van Lelystad in de provincie Flevoland. In deze stad worden er steeds meer zogenaamde turnkey projecten gerealiseerd, dat wil zeggen: projecten waar de gemeente alleen de grond bezit en de projectontwikkelaar een kant en klare woonwijk oplevert. Hierin heeft de gemeente alleen een toetsende rol waardoor de door Dijkmans (2008) en Hamers e.a., (2007) beschreven privatisering en liberalisering vooral in vormgegeven wordt door de private partijen. Het concept turnkey is zeker niet nieuw, de eerste beschrijving van het begrip werd al in 1984 gegeven door Duncan Wallace. In een paper getiteld 'Contracts for Industrial Project' schreef hij: "Turnkey wordt beschouwd als zowel het ontwerp als de verantwoordelijkheid van louter de aannemer" (Wallace, 1984). Met de huidige liberalisering van het ruimtelijk beleid worden er steeds meer turnkey projecten ontwikkeld (Gemeente Lelystad, 2016). De projectontwikkelaar gaat hierbij zelf met het initiatief voor een bepaald project naar de gemeente en krijgt vervolgens alle touwtjes in handen. Zo ook bij de gated community 'Buitenhof'. De gemeente heeft hierbij slechts een toetsende rol en keurt de plannen goed of af. Jan van der Meer, stedenbouwkundig ontwerper bij gemeente Lelystad vertelt: *"Buitenhof is een project van een projectontwikkelaar die graag een bijzondere typologie van woningbouw wilde realiseren. Uiteindelijk is hij in Lelystad terecht gekomen en heeft hij aangegeven: "Ik wil een gated community maken, hoe staat de gemeente daartegenover?" De gemeente vond dat een interessant iets, want de gemeente Lelystad is een vrij nieuwe gemeente en die houdt wel van experimenten"* Hieruit blijkt dat in dit scenario het initiatief enkel vanuit de projectontwikkelaar Buitenhof Projectontwikkeling is gekomen. De gemeente heeft vervolgens als grondeigenaar gekeken welk gebied zich in Lelystad daarvoor zou kunnen lenen, kijkend naar de wens van de ontwikkelaar, en heeft toen de grond overgedragen als eigendom. De ontwikkelaar wilde in dit geval een groene, rustige omgeving en zo is de gemeente bij de huidige locatie gekomen. Tijdens de ontwikkeling van het project blijkt dat de projectontwikkelaar nog regelmatig met de gemeente om de tafel heeft gezeten om te praten over de voortgang van het project. Ook is er een tweede bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van een veranderde woningmarkt als gevolg van de economische crisis. De gemeente als overheidsorgaan heeft deze plannen herzien, voorzien van feedback en daarna goedgekeurd. Parkmanager en partner van de ontwikkelende partij Mark Luza voegt daaraan toe: *"Wij als projectontwikkelaar leggen alles aan binnen de door de gemeente goedgekeurde bestemmingsplannen en tekeningen. Na het bouwen wordt het openbare weggedeelte weer terug overgedragen aan de gemeente."*

In het Gooi bij de wijk Naardereiland is deze situatie anders verlopen. Ik sprak met Anja Derksen, projectleider ruimtelijke ordening bij de sinds kort gefuseerde gemeente Gooise Meren, voorheen gemeente Naarden. In dit geval is er in 2012 vanuit de gemeente het initiatief getoond om een niet gebruikte locatie te ontwikkelen tot een bijzondere wijk. *Anja Derksen: "Dit was een locatie die honderd procent in onze handen was en wat ons betreft het melkkoetje van alle ontwikkelingslocaties, de opbrengstlocatie."* Deze uitspraak laat blijken dat de voorkeur met name uitgaat naar een wijk met relatief hoge woningprijzen, wat in de regio het Gooi sowieso al niet erg opmerkelijk is; in deze regio bevinden zich volgens cijfers van het CBS de rijkste gemeenten van Nederland (CBS, 2010). In samenwerking met professionals en omwonenden heeft de gemeente Naarden, vanaf 1 januari 2016 gefuseerd met Muiden en Bussum tot Gemeente Gooise Meren, een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld voor de ontwikkeling van het gebied (Gemeente Gooise Meren, 2016). Met behulp van Tenders is toen in de vorm van een soort prijsvraag een aanbesteding opgestart waar zich een aantal projectontwikkelaars hebben ingeschreven die vervolgens individueel allemaal een ontwikkelingsplan hebben opgesteld. Vanuit die aanmeldingen is een shortlist gemaakt van zes ontwikkelaars. De plannen van deze ontwikkelaars zijn vervolgens op zowel kwaliteit als prijs beoordeeld door de gemeenteraad. Het uiteindelijk gekozen plan is opgesteld door projectontwikkelaar Explorius Vastgoedontwikkeling en dit plan is het Naardereiland geworden. Het verschil met het proces van Buitenhof zit hier dus vooral in de leidende rol van de gemeente. *Anja Derksen: "Het plan is uiteindelijk helemaal gerealiseerd door Explorius, maar wel volledig gebaseerd op de stedenbouwkundige voorwaarden die wij mee hebben gegeven. Dus wij hebben een stedenbouwkundig programma van eisen gemaakt waar zij zich aan moesten committeren, dat was het uitgangspunt."* Het initiatief van de gemeente voor het project Naardereiland is voor deze tijd met de huidige liberalisering van het ruimtelijke beleid enigszins bijzonder te noemen. Waar bij de rest van de nieuwe projecten de terugtrekking van de overheid bevestigd wordt door de initiatieven van private partijen ligt dit bij dit project gedeeltelijk bij de overheid. Het initiatief van de overheid in dit scenario is te verklaren met de door Hamers e.a. (2007) beschreven belangstelling bij relatief kapitaalkrachtige bewoners. Naast dat de projectontwikkelaars winst maken bij zoveel mogelijk grondopbrengst heeft de overheid namelijk meer belastinginkomsten.

Enigszins vergelijkbaar met deze ontwikkeling is het project Haverleij in 's Hertogenbosch dat al een stuk eerder begon te lopen. Architect Sjoerd Soeters had hierbij een idee voor een bijzondere woonvorm, meerdere kastelen in een groen landschap,

waarmee hij naar de gemeente stapte. Projectontwikkelaar Emile van Tuyl van BPD legt uit: *“Het project liep al voor 2000 en de gemeente was destijds zeer enthousiast vanwege de goede woningmarkt. De laatste jaren zie je steeds vaker dat gemeenten daar toch minder de vingers aan willen branden. Dat is natuurlijk omdat al die locaties privaat zijn en de overheid de tengels eraf houdt, dus ook minder controle heeft op die plek. Maar destijds werd dat nog wel gedaan.”* De gemeente 's Hertogenbosch wilde dermate graag een stem in het project dat er is besloten een Haverleij BV op te richten waar zowel de gemeente als de twee projectontwikkelaars BPD en Heijmans allemaal voor een derde in zitten. Op deze manier is elke partij langjarig betrokken bij de grondexploitatie. Ook hier speelt de waardeontwikkeling van de woningen een belangrijke rol voor zowel de ontwikkelaar als de gemeente. Deze constructie zorgt er echter wel voor dat een plan strakker geregisseerd is. Voor de projectontwikkelaar is dit niet direct voordelig omdat dit automatisch betekent dat er minder ruimte is voor initiatieven in het plan. *Emile van Tuyl: “Een strakkere regie betekent automatisch minder bewegingsruimte voor ons om ons product aan te passen.”* Dit in tegenstelling tot bij Buitenhof, waar de ontwikkelaar met een kant en klaar plan in het achterhoofd bij de gemeente aanklopte en zelf de verantwoordelijkheid nam over het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

5.2 Sociale cohesie in de stad: participatie met de omgeving

Ringvaartstaete is met twaalf villa's de meest kleinschalige gated community die wordt behandeld in dit onderzoek. Ook de Ringvaartstaete is een particulier project geweest met slechts begeleiding van de gemeente. Makelaar Leslie de Ruiter spreekt van een uniek project. *“Het is de eerste in zijn soort in Zuid-Holland.”* Hij geeft toe dat het wel lijkt op de zogeheten gated community, een besloten, afgeschermd gemeenschap zoals je wel ziet in de VS, of compounds zoals in Zuid-Amerika en Zuid-Afrika. *“Maar we moeten natuurlijk niet overdrijven, want veel grote woonhuizen hebben zelf ook een hekwerk er omheen en camerabewaking. Alleen geldt dit nu voor een privé-landgoed van vier hectare.”* De wijk bevindt zich in de gemeente Zuidplas tussen Nieuwerkerk en Capelle aan de IJssel maar heeft zelfs voor negatieve ophef gezorgd bij omliggende gemeenten. Zo wilde de PvdA in Capelle in 2013 dat de bouw van de gated community spoedig zou worden stopgezet. Volgens de partij is een dergelijk plan slecht voor de sociale cohesie van Capelle en past het zeker niet in het toekomstbeeld van samen wonen en leven zoals de raad dat heeft vastgesteld (Dichtbij, 2013). Martin Ponte van de PvdA voegt daaraan toe: *“De scheiding tussen groepen inwoners op deze wijze wordt als onwenselijk en zelfs onacceptabel*

gezien en werkt een tweedeling van de maatschappij onnodig in de hand". Deze uitspraak ligt op een lijn met de in hoofdstuk twee besproken segregatie theorieën. Het realiseren van een fysiek afgesloten wijk met dermate dure woningen zou volgens critici als de PvdA in Capelle alleen maar leiden tot een nog grotere kloof tussen arm en rijk. Volgens Ponte wordt er met deze ontwikkeling te veel gehandeld volgens het kapitalistisch gedachtegoed om zo veel mogelijk opbrengsten te generen en wordt de sociale duurzaamheid in deze wijken verwaarloosd. Daar voegt hij aan toe: *"Woongemeenschappen kunnen fantastische sociale eenheden zijn, maar dit is elitair. Mensen gaan met de rug naar de maatschappij staan en denken hun eigen veiligheid in te kopen."* Ook website GeenStijl laat zich extreem uit over dit type wijk met de uitspraak *"een gated community is een schuilplaats voor laffe hazen"* (GeenStijl, 2013). Over in hoeverre de uitspraken van GeenStijl maatschappelijk relevant zijn zegt Emile van Tuyl: *"GeenStijl is de onderbuik van Nederland dus daar heb je je antwoord op de vraag: 'hoe kijkt de gemiddelde burger aan tegen dit soort elitaire uitwassen?' Er zit natuurlijk ook een hoop jaloezie in zoals 'zij hebben alles en wij hebben niks', maar dat is dus wel de opinie. Als je die mensen dan ook nog eens exclusief gaat afzonderen dan wordt dat niet gewaardeerd."* Deze kritiek is te benaderen vanuit de in hoofdstuk twee besproken critical urban theory waarbij kritiek op het kapitalisme een grote rol speelt. Volgens Marx ondermijnen de tegenstrijdigheden van het kapitalisme het sociale en maatschappelijke systeem. Uit de uitspraken van Martin Ponte namens de PvdA blijkt dat deze visie in zekere mate wordt gedeeld door de tegenstanders van Nederlandse gated communities. Het kapitalisme in combinatie met de ontwikkeling van dergelijke afgeschermden wijken met privatisering en liberalisering als gevolg veroorzaakt volgens critici een steeds groter wordende kloof tussen arm en rijk (Hamers e.a., 2007). Deze kritiek op het kapitalistische systeem vormt meteen de basis voor alle negatieve opinies tegen gated communities, zo ook de door Dijkmans (2008) en Low (2001) beschreven sociale scheiding en uitsluiting. Een manier om de publieke opinie over Ringvaartstaete in beeld te brengen is door middel van een stelling op de regionale nieuwsite 'Dichtbij'. De stelling is voornamelijk bedoeld voor inwoners van omliggende plaatsen van Ringvaartstaete en luidt: 'Besloten elite-wijk is belachelijk plan'. Van de 446 stemmen is echter maar acht procent het daar mee eens, 92 procent is het er mee oneens (Dichtbij, 2013). Hieruit blijkt dat veel van de bewoners die gestemd hebben het niet zo veel uitmaakt dat er een dergelijke wijk in hun omgeving wordt gerealiseerd.

Een ander punt dat de PvdA aankaart is dat bewoners van een gated community zich in meer of mindere mate onttrekken aan de maatschappij, terwijl er wel gebruik gemaakt blijft worden van de voorzieningen van diezelfde maatschappij. Dit punt van

kritiek houdt verband met de sociale scheiding die onder andere werd beschreven door Low (2001). Anja Derksen deelt dit standpunt echter niet omdat Naardereiland in tegenstelling tot Ringvaartstaete niet afgesloten is en wel openbaar is. Op deze manier zouden mensen zich volgens haar niet onttrekken aan de maatschappij: *“Het is gewoon openbaar, iedereen mag daar komen. De bewoners zijn met een paar minuutjes in de vesting en ze zitten zo op de snelweg dus het is wat dat betreft een heel gunstig plekje.”* Hiernaast is Naardereiland ook dermate kleinschalig dat de bewoners voor alle voorzieningen wel naar het naastgelegen dorp gaan. Ook Marc Luza van Buitenhof deelt deze mening hoewel Buitenhof wel meer voorzieningen kent als Naardereiland, zoals een golfbaan, restaurant, zwembad en fitnessclub. Luza laat weten: *“De bewoners moeten sowieso betrokken zijn bij de stad omdat ze daar winkelen, zorg zoeken en scholen bezoeken”*. Planoloog David Hamers doet eenzelfde uitspraak over het project Ringvaartstaete: *“Het contact met vreemden op straat is in het algemeen tamelijk vluchtig. In winkels ontstaat beter contact. Rijk en arm doen boodschappen bij het Kruidvat. En dat blijft in dit geval zo. De nieuwe bewoners hebben geen eigen winkels. Voor voorzieningen moeten ze de poort uit. (Houten, 2013)”* Of participatie nou zo erg beïnvloed wordt door het gegeven of er wel of niet een poort aanwezig is blijft de vraag. Jan van der Meer van de gemeente Lelystad zegt juist: *“Buitenhof ligt helemaal aan de rand dus dat gaat totaal geen relatie met de stad aan. Omdat het naast de snelweg ligt met een grote geluidswal eromheen en het gewoon in een bosachtige omgeving ligt staat het helemaal los van Lelystad.”* Feit is dat alle vier de wijken dezelfde besloten opzet hebben. Alle wijken liggen buiten de stad, hebben een ingang in de vorm van een oprijlaan of brug en zijn allemaal omheind door een hek, natuurlijke begrenzing of kasteelmuren. Jan Buitink van gemeente 's Hertogenbosch merkt op: *“Het is maar net waar je de grens trekt. In principe zou je een flatgebouw ook een extreme gated community kunnen noemen omdat buitenstaanders daar ook niks te zoeken hebben.”* Echter ligt de nadruk bij gated communities in het algemeen op villawijken met hoge woningprijzen en gaat het hier vooral om de afgesloten indruk die buitenstaanders van de woondomeinen krijgen. Hiermee verschilt ook het doel van een flat met een gated community; een flat dient ervoor om zo veel mogelijk mensen op een zo klein mogelijk oppervlak te huisvesten terwijl een gated community vaak zo veel mogelijk grondopbrengsten moet genereren. Planoloog David Hamers voegt daar nog aan toe: *“In een flat ga je niet wonen omdat je afgeschermd wilt zijn, maar omdat je geen geld hebt voor een villa”*.

Ook bij de Haverleij speelt de discussie over de sociale cohesie met de omgeving. De kastelen liggen ten noordwesten van 's Hertogenbosch naast het dorpje Engelen.

Hoewel er wel een basisschool en kinderopvang in de Haverleij aanwezig zijn ontbreekt net als bij de andere wijken hier ook een supermarkt. Dit betekent dat een groot deel van de 450 huishoudens naar het naastgelegen dorpje Engelen gaat voor de dagelijkse boodschappen. Het is te verwachten dat de komst van een relatief omvangrijke wijk een invloed zal hebben op het dorp. Emile van Tuyl bevestigt dit en vertelt: *“De Haverleij is in principe niet afgesloten maar als je het hebt over de beleving bij bijvoorbeeld zo’n dorp als Engelen, dat er pal tegenaan ligt, wordt het wel ervaren als zodanig. Als je vraagt wat ze van de Haverleij vinden zullen ze zeggen: “Dat hoort niet bij Engelen, dat is een beetje een elitair stand-alone ding.” Je kunt er naartoe maar je gaat er niet naartoe. Je gaat er niet naar binnen en zelfs niet door dat gebied rijden, je hebt daar ook niks te zoeken.”* Esther Bloemers, bewoonster van een van de kastelen laat weten: *“Sommige kennissen vinden dat we onszelf hebben teruggetrokken in een gesloten inrichting omdat we bang zijn voor de boze buitenwereld”* (Haverleij). Deze uitspraken zijn karakteristiek voor de gated community discussie in Nederland. Uit de interviews blijkt namelijk dat het niet zo zeer draait om de mogelijkheid of je de wijk binnen mag maar vooral om de manier waarop zo’n wijk vanaf buiten ervaren wordt, namelijk afgesloten van de omgeving. Marc Luza voegt toe: *“Die afscherming creëer je doordat het net iets buiten de stad is en door de toegangsweg die er zit. Dat geeft een stukje sociale controle en dus hebben andere mensen hier niet veel te zoeken.”* Jan Buitink van gemeente ’s Hertogenbosch vindt echter dat de Haverleij een stuk minder afgeschermd is dan bijvoorbeeld een appartementencomplex waarin je niet verder komt dan een centrale hal. Hij ziet de geslotenheid juist als een voordeel voor de woonkwaliteit van de wijk.

Het stukje sociale controle werkt meestal wel voordelig voor de cohesie binnen de onderzochte wijken. Community, zoals de naam al zegt ‘gemeenschap’, doelt ook voornamelijk op het gevoel van saamhorigheid bij de groep bewoners binnen de grenzen van een wijk. Dit is terug te koppelen naar een van de uitgangspunten van de New Urbanism stroming, waarbij een gevoel van gemeenschap in zekere zin een van de aandachtspunten was om de kwaliteit van leven te bevorderen. Het gemeenschapsgevoel blijkt bijvoorbeeld uit de Haverleij, waar de bewoners per kasteel een bewonersvereniging hebben opgericht en voor ieder kasteel een vlag hebben ontworpen. Ook strijden de bewoners van de kastelen jaarlijks met elkaar op de golfbaan in ‘Battle of the Castles’. Mede-ontwikkelaar van het project Emile van Tuyl zegt: *“Het schijnt wel zo te zijn dat er binnen die kastelen in grote mate sociale controle is op elkaar, dus dat community gevoel is wel gelukt.”* Dat de sociale cohesie binnen de wijk goed is blijkt ook uit de meningen van bewoners. Ronald van der Heijden laat weten: *“Doordat we*

echt een duidelijk afgebakend wijkje zijn, creëert dit een goede sfeer. Als ik over straat loop maak ik met iedereen een praatje. Je hoort echt een beetje bij elkaar” (Haverleij). Ook volgens Jan Buitink is dit kasteelgevoel bij bewoners vanaf het begin de opzet van het project geweest. Eenzelfde opzet speelt bij Buitenhof. Luza verklaart: *“De gated community variant die we hier bouwen vind ik heel aantrekkelijk omdat je, waar misschien de angst is voor sociale cohesie met de rest van de stad, hier juist weer wat meer hebt met de andere bewoners. Omdat je een toegangsweg hebt met het oogpunt van sociale controle heb je juist wat meer binding met elkaar binnen de wijk.”* Van de wijk Naardereiland blijken uit de praktijk nog geen concrete voorbeelden over de participatie binnen de wijk omdat de wijk relatief nieuw is. Wel zijn er voorbeelden van een andere soortgelijke wijk ‘het Naarderwoonbos’, vlak naast het Naardereiland. Deze wijk is al zo’n dertig jaar ouder maar toont volgens Anja Derksen veel gelijkenissen. Dit is volgens haar te wijden aan het feit dat mensen van een bepaalde leeftijd met dezelfde hoge inkomens elkaar vaak op zoeken. Anja: *“Wat dat betreft is Naarden een gunstige locatie om een dergelijke wijk te ontwikkelen, de 45 villa’s waren in drie maanden allemaal uitverkocht.”*

5.3 Toekomst van Nederlandse gated communities

Gated communities met een slagboom en bewaking zoals in Amerika kennen we op Ringvaartstaete na nog niet in Nederland. Daar zijn Nederlanders volgens Marc Luza over het algemeen te nuchter voor. Wel zit het er met de toenemende decentralisering en privatisering volgens Donkers (2005) en Dijkmans (2008) wel aan te komen dat er meer afgeschermd woondomeinen worden ontwikkeld, zelfs met een fysiek afgesloten poort. Zo zijn er bijvoorbeeld plannen om in De Bilt een dergelijke afgesloten wijk te realiseren. Het project ‘Park Bloeyendaal’, zou een elite-eiland moeten worden met villa’s achter een hek en gracht. Echter is het project vertraagd vanwege faillissement van de ondernemer (RTV Utrecht, 2012). Of het project er daadwerkelijk komt is nog onzeker, ook in die omgeving klinken protesten. SP-raadslid Anne-Marie Mineur in De Bilt noemt het een “idioot plan” en wil desnoods naar de rechter stappen. Zij deelt het eerder beschreven standpunt van Martin Ponte en vindt het een slechte ontwikkeling voor de sociale cohesie in de omgeving. Ook de toenemende inkomensongelijkheid wordt als zeer negatief beschouwd volgens de SP. Biltse wethouder Arie-Jan Ditewig (wonen, VVD) spreekt juist over een “stijlvol, residentieel plan binnen de grenzen die de welstandscommissie heeft opgelegd” (NRC, 2010). Deze uitspraak is met het neoliberalisme van de VVD niet erg onverwacht. Een wijk met een gesloten poort in het Gooi ziet Anja Derksen namens de

gemeente Gooise Meren niet zitten omdat ze in de toekomst zoveel mogelijk op participatie gerichte woonwijken willen. Dit houdt in dat er naast dure woningen ook sociale koop en middeldure koop ontwikkeld moet worden. Ook is de gemeente net gefuseerd tot een grotere gemeente en willen ze op die manier een grotere stem in de driehoek met Amsterdam en Utrecht bereiken. Hierdoor passen gated communities niet meer in de visie van de gemeente. Jan Buitink van gemeente 's Hertogenbosch is ook niet positief over de wijken: *“Ik vind het een slechte ontwikkeling. Op vakantie in de Verenigde Staten kwam ik ooit tegenover zo’n hek te staan waar je niet in kan. Dan voel je je inderdaad buitengesloten en ontwikkelt er zich een hele eigen binnenwereld.”* Jan van der Meer verwacht ook geen grote toekomst voor gated communities in Nederland omdat deze slechts voor een specifieke kleine doelgroep in Nederland is weggelegd. Hij vertelt: *“Gated communities vind ik voor een stad geen toegevoegde waarde hebben. Straks krijg je overal plekken met een eigen sociaal leven die onderling niks met elkaar van doen hebben, ben je dan wel een stad? Ik vind van niet.”* Marc Luza denkt echter wel dat het goed is als er meer nieuwbouwwijken komen die ruimer en groener worden opgezet zoals Buitenhof, maar dit hoeven niet per se gated communities te zijn. In Lelystad zijn er meer voorbeelden van dergelijke wijken zoals bijvoorbeeld Houtribhoogte, een nieuwbouwwijk in het duinlandschap aan de rand van de stad. De klassieke gated community variant met een afgesloten poort trekt Marc Luza ook niet echt: *“Ik hoef niet per se een poort door om naar mijn huis te komen, of mijn bezoekers aan te melden als ik iemand uitnodig. Dat zijn wij als Europeaan ook niet gewend.”* Deze mening wordt gedeeld door de meeste respondenten.

Van Tuyl vermeldt dat er in het begin van het ontwikkelingsproces van Haverleij wel stemmen zijn opgegaan om een van de kastelen af te sluiten met een slagboom maar dat dit vanwege een meerderheid aan tegenstanders uiteindelijk niet gebeurd is. Toentertijd was het concept van Haverleij, afgeschermd wonen in Nederland, al heel innovatief, daar hoefde toen niet ook nog eens een slagboom bij. Daarbij was er toen ook een andere tijdsgeest, er was nog geen crisis dus de woningmarkt was een stuk beter. Een belangrijke factor voor zowel de projectontwikkelaar als de gemeente bij het realiseren van dergelijke gated communities is de waardeontwikkeling. Daarover vertelt Emile van Tuyl dat de Haverleij achteraf niet helemaal de waardeontwikkeling heeft gemaakt die je mag hopen van een dergelijke exclusieve wijk: *“Er wordt niet substantieel meer betaald dan bij andere locaties. Dus of de Haverleij gelukt is ligt er maar net aan hoe je het bekijkt. Zouden ze het nu weer durven anno 2016? No way.”* Wel verwacht Tuyl vanuit het perspectief van de ontwikkelaar dat het Nederlandse aanbod van de

Amerikaans-achtige gated communities zal gaan toenemen. Dit omdat de overheid zich meer terugtrekt en de ontwikkeling wat meer op initiatief laat van private grondeigenaren, zoals ook beschreven door Hamers e.a. (Hamers e.a., 2007). Van Tuyl: *“De private grondeigenaren bedienen kleine deeltjes van de markt dus die willen dingen maken die hoge marge kennen, dure woningen, gated communities. Daar kun je ook nog eens hele goede marketing op bedrijven, exclusiviteit levert gewoon geld op.”* Ook deze uitspraak bevestigt het kapitalistisch gedachtegoed van de private partijen om zoveel mogelijk winst te maken. Jan Buitink ziet nog geen grote toekomst voor gated communities; hij beschouwt de huidige ontwikkeling van dergelijke wijken meer als incidenten dan dat er echt een trend plaatsvindt. Of de sociale cohesie van een hele stad slechter wordt door het bouwen van een cluster met 12 villa's zoals Ringvaartstaete vraagt hij zich af: *“Ik ben er inderdaad geen voorstander van, maar wat er gaat er op grotere schaal mis?”*

Het feit dat Nederland een sterke verzorgingsstaat heeft, bepaalt in welke mate de rol van de overheid van belang is voor de gated community groei. Hamers e.a. voorspellen dat de verandering van de verzorgingsstaat met daarbij het terugtrekken van de overheid zal leiden tot een grotere kloof tussen arm en rijk (Hamers e.a., 2007). Echter geven de meeste gemeenten aan nog steeds alle regie te willen behouden en de participatie tussen verschillende bevolkingsgroepen voorop te willen stellen. Deze participatie komt ook naar voren in de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening, waarbij volgens Anja Derksen een vereiste is dat de ontwikkelde wijken sociaal duurzame producten zijn. Hierin zit volgens Emile van Tuyl ook meteen het gevaar van de private ontwikkelaar: *“Ik hoop dat projectontwikkelaars ook daadwerkelijk vinden dat ze vanuit hun ziel sociaal duurzame producten maken. En niet dat daar op korte termijn een dure woning gerealiseerd wordt vanwege navenante grondopbrengsten. Ik vrees dat laatste.”* Ook vindt hij dat je als projectontwikkelaar jezelf de fundamentele vraag moet stellen of je wel iets wilt maken dat er niet helemaal bij hoort. Hierbij is het van belang om na te gaan in hoeverre je iets wil maken dat geen sociale cohesie heeft met de omgeving, ook al heeft het een grote waardeontwikkeling. Deze uitspraak is kenmerkend voor CUT omdat hier de contradictie van de privatisering naar boven wordt gebracht. Het kapitalistische gedachtegoed om winst te maken zou volgens van Tuyl belangrijker dan het sociaal-duurzame gedachtegoed kunnen worden geacht. Dit is tevens wat Dijkmans (2008) bedoelt met de liberalisering van de bebouwde omgeving. BPD ontwikkeling, gemeente Gooise Meren en gemeente Lelystad zijn echter naar eigen zeggen allemaal bezig met projecten die ook woningen in de onderkant van de markt bevatten, volgens BPD is dat de “nette, juiste manier” en wordt hier segregatie zo min mogelijk in de hand gewerkt. Ook

volgens Martin Ponte van de PvdA in Capelle aan de IJssel, tegenstander van gated communities in Nederland, is deze manier van gedifferentieerd wonen beter voor de samenleving. Hij streeft naar een open samenleving waarbinnen een zo groot mogelijke integratie is en waar mensen samenleven, samen werken en samen wonen. Op de vraag hoe hij aan kijkt tegen de opkomst van afgeschermdde woondomeinen in Nederland is zijn antwoord: *“Natuurlijk ontkom je er niet aan dat mensen met dezelfde gedachten en opvattingen elkaar opzoeken en bij elkaar willen wonen. Dat is op zich ook niet te verbieden. Maar ik zou het zo veel mogelijk willen beperken en ontmoedigen”*. Gezien het feit dat Ringvaarstaete is ontwikkeld in de gemeente Zuidplas, en niet in de naastliggende gemeente Capelle, heeft de ophef van de PvdA niet heel veel uitgehaald. De gemeente Zuidplas is juist erg positief over het project omdat de nieuwe woningeigenaren bij elkaar ruim 20.000 aan OZB zullen gaan betalen (Omroep Zuidplas, 2014).

De waardeontwikkeling blijkt dus een grote factor bij het ontwikkelen van afgeschermdde wijken met dure woningen. Zowel de projectontwikkelaar zelf als de gemeente hebben hier baat bij en handelen dus volgens het kapitalistische gedachtegoed als het gaat om de ruimtelijke ordening. De onderzochte wijken worden met name gerealiseerd met het oog op winst maar ook het stimuleren van de waardestijging van vastgoed. Op de vraag waarom projectontwikkelaars dergelijke wijken realiseren blijkt toch vaak dat de opbrengsten een grote rol spelen, ook vanuit het perspectief van de overheid. Zo wordt Naardereiland het ‘melkkoetje’ genoemd en komt het bij Ringvaarstaete ook wel goed uit dat de woningeigenaren individueel 1,6 duizend aan OZB betalen, meer dan het dubbele van een gemiddelde woning in Utrecht (RTV Utrecht, 2010). Ook in Haverleij is de reden voor exclusiviteit en dure woningen met name de verwachting van navenante opbrengsten, dit blijkt uit de interviews met Jan Buitink en Emile van Tuyl. Marc Luza blijft politiek correct en zegt dat de opzet van Buitenhof met name een hoge woonkwaliteit en leefbaarheid als uitgangspunt heeft gehad. Dit komt overeen met de intenties van de New Urbanism stroming waar meer aandacht voor een leefbaar en sociaal milieu een vereiste is. Hier speelt echter nog wel een andere factor mee, namelijk de economische crisis die de woningmarkt veranderde. Het eerste bestemmingsplan van voor de crisis had dusdanig duurdere woningen dan het tweede plan, dat na de crisis werd gerealiseerd om een betere verkoop te stimuleren. Dit suggereert dat zowel projectontwikkelaars als gemeenten uit zijn op, daar waar het kan, zo veel mogelijk grondopbrengst. Dit gaat de laatste tijd dus gepaard met gated community-achtige producten waarbij er een kans aanwezig is dat mensen zich ‘buitengesloten’ gaan voelen. Het gevoel van uitsluiting gaat meestal gepaard met de

kritiek op 'elitaire' wijken met kapitalistische eigenschappen. Daarover zegt Emile van Tuyl: *"De gemeente heeft niet de capaciteit om daar een gefundeerd oordeel over te hebben, die zijn blij dat er wat gebouwd wordt want dan krijgen ze weer centjes binnen."* Deze uitspraak wordt gekenmerkt door critical urban theory in de zin dat er kritiek wordt geleverd op het kapitalistisch gedachtegoed wat betreft het ontwikkelen van gated communities, en het verwaarlozen van een democratisch en duurzaam alternatief. Daarnaast wordt het bestuurlijk apparaat kleiner met de bijbehorende tendens dat gemeenten zich minder bemoeien met de ontwikkelingen en meer aan de markt overlaten. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de private partijen nog kapitalistischer handelen dan de overheid; waar de overheid nog verantwoordelijk is voor een goed werkende samenleving zullen private partijen vanuit dit oogpunt vooral handelen met winst als doel. Of projectontwikkelaars baat hebben bij projecten met hoge sociale cohesie en leefbaarheid is lastig te zeggen en hangt veel van de ontwikkelaar zelf af. Door bijvoorbeeld grootschalige projectontwikkelaars als BPD ontwikkeling en Heijmans worden allerlei typen vastgoed en woningbouw gerealiseerd. Het is aan te nemen dat het kapitalistisch gedachtegoed bij deze ontwikkelaars een minder grote rol speelt omdat zij allerlei kanten van de markt bedienen; van villa's tot sociale koop. Ook uit de interviewresultaten blijkt dat deze bediening van de volledige markt een belangrijk speerpunt is voor bijvoorbeeld BPD ontwikkeling. Echter zijn er door de privatisering en liberalisering ook een hoop andere private ontwikkelaars die een aanbod van gated communities willen creëren voor bewoners. Zo is bijvoorbeeld Park Bloeyendaal een plan geweest van ondernemer en miljonaire Frits Hessing, die eind 2013 failliet werd verklaard. In hoeverre dit project daadwerkelijk ontwikkeld zou worden als een sociaal-duurzame eenheid of simpelweg een kapitalistisch marketingproduct is discutabel; een sterk tegengesteld klinkt vanuit linkse partijen. Hoewel de toekomst van dit project onzeker is na het faillissement is het niet uitgesloten dat er meer private ondernemers ontstaan en hetzelfde proberen. De vraag is echter of de overheid nog voldoende sturing weet te houden op wat er gemaakt wordt. Hamers e.a. (2007) concluderen in hun onderzoek dat de angst voor meer gated communities in Nederland onnodig is omdat de tot nu toe gerealiseerde projecten dermate kleinschalig en openbaar zijn dat de overheid genoeg overzicht heeft en makkelijk kan ingrijpen indien nodig. Ook de gemeenten in dit onderzoek zijn van mening dat ze genoeg sturing blijven houden. Vanwege de decentralisatie en de regiefunctie hebben zij naar eigen zeggen genoeg overzicht en grip op de situatie.

6. Conclusie en kritische reflectie

In dit onderzoek is getracht de groei van gated communities in Nederland te verklaren door te kijken naar het verband tussen de acties van de overheid en private partijen. Deze acties kunnen worden geoperationaliseerd als alle handelingen omtrent het ontwikkelen en handhaven van gated communities in Nederland. Er waren reeds verschillende onderzoeken naar de motivaties en beweegredenen van bewoners om in dergelijke wijken te gaan wonen, maar over de motieven van de overheid en projectontwikkelaars was nog weinig bekend. Volgens de door Hamers e.a. en Dijkmans geschetste theorieën heeft de overheid de groei van gated communities in zekere mate zelf in de hand doordat zij de ruimtelijke ordening steeds meer aan de private markt over te laten en niet meer actief reguleren op de grond- en woningmarkt (Hamers e.a., 2007; Dijkmans, 2008). De opzet van dit onderzoek is geweest om dit in de praktijk te onderzoeken. Het doel van dit onderzoek was dan ook om inzicht te krijgen in de acties van de overheid en van private partijen en de rol die zij spelen in de opkomst van gated communities in Nederland. In dit hoofdstuk zal er met behulp van de antwoorden op de in paragraaf 1.4 besproken deelvragen een antwoord worden gegeven op de centrale vraag:

In hoeverre beïnvloeden de acties van de overheid en de private sector elkaar, kijkend naar de huidige groei van gated communities in Nederland?’

Dit hoofdstuk wordt vervolgens afgesloten met een kritische reflectie op het onderzoek en aanbevelingen voor eventueel vervolgonderzoek.

6.1 Conclusie

Als er wordt gekeken naar de groei van gated communities in Nederland kan er op basis van dit onderzoek worden geconcludeerd dat de acties van de overheid en private partijen elkaar in een zekere zin beïnvloeden. Dit betekent dat in deze casus geen partij direct verantwoordelijk is voor de groei van deze wijken, maar dat deze partijen gecombineerd de verantwoordelijkheid op zich dragen. De overheid is bij de helft van de onderzochte wijken direct betrokken bij het initiatief, dit in samenwerking met de private partij die de ontwikkeling en marketing van het project voor zijn rekening neemt. In deze situaties blijft de overheid altijd de regie houden en daarmee ook het meteen laatste woord. Zij keurt de

bestemmingsplannen goed of af en zal dus ook nooit iets laten ontwikkelen waar zij niet volledig achterstaat. De overheid ziet de groei van deze wijken niet als iets negatiefs en, zo blijkt uit de interviews, verwacht niet dat deze in de praktijk zullen leiden tot sociale scheiding of segregatie. Daarbij is het volgens de overheid wel essentieel dat de wijken openbaar blijven en niet worden afgesloten door een poort of een bewaker. De wijken waarbij dit niet het geval is worden door de overheid in het algemeen wel als ongewenst gezien. Voorbeelden hier van zijn de projecten Ringvaartstaete en Park Bloeyendael, waarbij er in elke gemeente protesten klinken van bepaalde (vaak linkse) partijen en organisaties. Hierbij wordt de kritiek van Low (2001) bekrachtigd over uitsluiting en sociale scheiding.

De private partijen dragen bij aan de gated community-trend in de zin dat zij projecten bedenken die binnen het beleidskader van de overheid moeten passen. Met benadering van critical urban theory zullen deze private partijen handelen volgens het in het theoretisch kader geschetste kapitalistisch gedachtegoed, waarbij ze door te investeren zo veel mogelijk winst willen genereren. Omdat er volgens dit kapitalistisch gedachtegoed veel partijen zullen zijn die met dure woningen zo veel mogelijk opbrengsten willen creëren is de regiefactor van de overheid hier juist van belang. De meeste projectontwikkelaars in dit onderzoek willen met hun producten een aanbod creëren van bijzondere woonvormen voor bewoners die op zoek zijn naar rust en ruimte. Het gevoel van veiligheid speelt enkel een rol bij het project Ringvaartstaete ten oosten van Rotterdam, wat blijkt uit de camerabewaking en afgesloten poort. De andere wijken zijn openbaar maar ogen afgeschermd vanwege de natuurlijke begrenzingen, defensieve bebouwing en de lange oprijlaan. Naar verwachting van projectontwikkelaars zullen dit soort wijken meer bewoners trekken dan fysiek afgesloten gated communities, omdat de criminaliteitscijfers en inkomensverschillen in Nederland een stuk lager liggen dan die in Zuid-Afrika, Zuid-Amerika en de VS. Dit is ook meteen de reden dat de wel afgesloten wijk Ringvaartstaete zo kleinschalig is; de doelgroep voor deze typen wijken in Nederland is volgens projectontwikkelaars nog te klein en specifiek om grootschalige Amerikaanse projecten te bouwen. Dat de omvang van de doelgroep in Nederland nog mee valt blijkt ook uit de tegenvallende verkoopcijfers van villawijk Buitenhof en het minder dan verwachte succes van Haverleij, ondanks dat het overgrote deel van deze wijk vóór de crisis werd gerealiseerd. Ook blijkt uit de interviews dat projectontwikkelaars in het algemeen veel rekening houden met de sociale cohesie van hun projecten met de rest van de stad.

Ondanks de door Hamers e.a. (2007) beschreven terugtrekkende overheid zullen volgens dit onderzoek gated communities in Nederland wel gereguleerd blijven. Dit is te danken aan de sterke verzorgingsstaat van Nederland en de decentralisatie van overheidstaken naar gemeenten. Hamers e.a. veronderstellen dat de decentralisering van het ruimtelijk beleid hand in hand gaat met de liberalisering, maar uit dit onderzoek blijkt dat dit niet altijd het geval hoeft te zijn. De gemeenten in dit onderzoek geven aan dat de focus vooral gaat naar participatie met burgers en de gemeente hier altijd de regie zal blijven houden over het ruimtelijk beleid. Ook staat de overheid — in dit geval de gemeente — dicht bij de burger vanwege de decentralisatie. Hierdoor wordt voorkomen dat er projecten worden ontwikkeld die niet in het beleidskader sociaal duurzaam passen. Ten slotte is een andere factor die meespeelt: de kleinschaligheid en overzichtelijkheid van de wijken, waardoor de bewoners voor veel diensten en voorzieningen alsnog in grote mate met de omgeving participeren.

6.2 Kritische reflectie

In dit onderzoek zijn er een aantal factoren geweest die een belangrijke rol hebben gespeeld tijdens het voortgangsproces. Om dit voortgangsproces beeldender te maken is het van belang om kritisch terug te kijken op deze factoren. Hierbij worden ook de resultaten en beperkingen van het onderzoek besproken. Ten slotte worden er een aantal aanbevelingen voor eventueel vervolgonderzoek toegelicht. Dit onderzoek borduurt voort op de door Hamers e.a. (2007) beschreven terugtrekkende overheid en haar positie ten opzichte van private partijen binnen het gated community debat. De bevindingen van dit onderzoek trachten een bijdrage te leveren aan het vraagstuk in hoeverre de overheid de toename van gated communities daadwerkelijk zelf in de hand heeft. Daarnaast tracht dit onderzoek inzicht te verkrijgen in de manier waarop de overheid dergelijke wijken in eventuele samenwerking met private partijen reguleert.

Een beperkende factor van dit onderzoek is achteraf gezien het aantal interviews geweest. Voorafgaand wilde ik ten minste acht interviews doen maar dit bleek tijdens het onderzoek toch een moeilijker opgave dan verwacht. Dit kwam met name doordat het verwerven van respondenten meer tijd en moeite in beslag nam dan vooraf gepland. Ook was het originele plan om het onderzoek op één casus te focussen, namelijk Buitenhof in Lelystad. Met deze strategie hoopte ik helemaal te kunnen inzoomen op deze wijk en zo verdiepende resultaten te kunnen genereren. Met al bestaande literatuurstudies over andere gated communities in Nederland en Buitenland wilde ik hier een vergelijking

tussen maken, om daar vervolgens een conclusie uit te trekken. Echter bleken niet alle projectontwikkelaars en makelaars van het project bereid om mee te werken aan het onderzoek en bleek deze organisatie toch wat kleinschaliger dan ik had ingeschat. Toen het ernaar uit zag dat ik hooguit drie interviews kon doen in de wijk heb ik besloten om er een aantal andere projecten bij te doen zoals die in het Gooi en in 's Hertogenbosch. Achteraf bleek dit een goede keus te zijn geweest omdat hiermee een veel breder spectrum aan resultaten mee is bereikt. Daarnaast is het met dit aantal projecten makkelijker om een conclusie te trekken over de situatie in heel Nederland dan wanneer de focus had gelegen op slechts een wijk. Ook de inzichten van verschillende projectontwikkelaars hebben me uiteindelijk een stuk verder geholpen in het onderzoek.

Een ander kritiekpunt is dat er misschien meer focus gelegd had kunnen worden op de beweegredenen van bewoners in de onderzochte wijken. Echter waren hier al veel studies naar en heb ik bewust gekozen om mijn onderzoek meer te richten op de private partijen en de overheid. Voor het sociale cohesie aspect binnen de wijken zelf was het misschien goed geweest om toch wat meer te spreken met bewoners om zo een completer beeld te krijgen van de toenemende populariteit van de wijken in Nederland. Om toch de motieven van bewoners mee te nemen is hierbij gebruikt gemaakt van bestaande literatuur met name over de wijk Haverleij. Deze resultaten heb ik gegeneraliseerd naar nationaal niveau om zo te kunnen toepassen op de andere onderzochte wijken. Voor een vervolgonderzoek zou ik echter wel aanraden om het aantal respondenten te vergroten en ook motieven en beweegredenen van bewoners in acht te nemen.

Een andere moeilijkheid die ik ervoer tijdens het onderzoek was dat er voor een groot deel van de respondenten klaarblijkelijk een negatieve lading zit aan het woord 'gated community'. De meeste respondenten vonden het prima om mee te werken aan het onderzoek maar wilde wel vooropstellen dat de betreffende wijk *beslist* geen gated community was. Er lijkt bij de respondenten dus veel waarde te worden gehecht aan het verschil tussen de begrippen 'afgeschermdde woondomeinen' en 'gated communities', namelijk de afgesloten poort. Dit benadrukt ook weer de identiteit van de wijken in Nederland, namelijk dat er 'nog' een redelijk negatief labeltje aan hangt bij ontwikkelaars en gemeenten. Dit terwijl er al langere tijd afgeschermdde woondomeinen in Nederland bestaan waarbij het enige verschil met een officiële gated community de gesloten poort is. Dit maakt weliswaar wel het officiële verschil tussen een openbare wijk of een gesloten wijk maar er valt over te discussiëren of de afgeschermdde vormgeving hier niet dusdanig of meer aan bijdraagt. Ook dit zou een interessante bodem zijn voor vervolgonderzoek;

maakt een afgesloten poort daadwerkelijk zo veel verschil ten opzichte van de rest van de kenmerken van afscherming? Ik zelf denk van niet.

Ten slotte; zoals in de conclusie naar voren is gekomen beïnvloeden de private partijen en de overheid elkaar op een manier waarop de een niet zonder de ander kan. Zonder de private ontwikkelaars zouden de wijken met minder zorg worden opgezet en zonder de overheid zouden private ontwikkelaars hun wil te veel de vrije loop laten. Het is aan te bevelen om deze samenhang in de toekomst door te zetten en op deze manier projecten met zo veel mogelijk zorg op te zetten. Dit wil zeggen dat de gemeenten een regie-voerende rol moeten blijven houden en het liefst nauw betrokken blijven bij en tijdens de ontwikkeling van het project. Uit het voorbeeld van 'successtory' Naardereiland blijkt deze aanpak effectief en aantrekkelijk bij bewoners. Hierbij is het van belang dat de overheid zo veel mogelijk grip probeert te behouden op het ruimtelijk beleid en daarmee de kloof tussen arm en rijk zo klein mogelijk houdt. Daarnaast is het aan te bevelen aan zowel ontwikkelaars als gemeenteambtenaren om projecten te ontwerpen voor zowel de bovenkant als de onderkant van de markt. Dit wil zeggen dat er zowel dure woningen als goedkopere woningen in het project worden inbegrepen. Hiermee worden de zogenaamde 'elitaire uitwassen' vermeden en wordt getracht verschillende sociale klassen in hetzelfde project bij elkaar te brengen. Volgens BPD ontwikkeling en gemeente Gooise Meren ligt de toekomst van de woningmarkt in Nederland voornamelijk bij dit soort projecten.

Voor een eventueel vervolgonderzoek is het interessant om te kijken naar de effecten van de fysiek afgesloten gated communities zoals Ringvaarstaete en deze terug te koppelen naar de overheid en de private partijen. Hetzelfde kan worden onderzocht bij Park Bloeyendaal, mocht dit nog gerealiseerd worden in de komende tien jaar. Als er namelijk inderdaad neveneffecten plaatsvinden zoals Low (2001) en Dijkmans (2008) suggereren is het maatschappelijk relevant om hierover een nieuw onderzoek te starten met zowel de overheid als private partijen in de hoofdrol. Hierbij is het interessant om de uitspraak van Emile van Tuyl na te gaan en te onderzoeken of *“projectontwikkelaars ook daadwerkelijk vinden dat ze vanuit hun ziel sociaal duurzame producten maken of dat er op korte termijn dure woningen worden gerealiseerd vanwege navenante grondopbrengsten”*. Op deze manier worden projectontwikkelaars voor de ethische keuze gesteld om voor de kapitalistische weg of de duurzame weg te kiezen; snel geld verdienen aan elitair-opgezette projecten of kiezen voor sociaal duurzame projecten inclusief woningen voor de onderkant van de markt.

Literatuurlijst

Aalbers, M. (2005) Gated communities; opvattingen en misvattingen. Geografie
September 2005

Blakely, E.J. & M.G. Snyder (1997) Fortress America: Gated Communities in the United States. Brookings Institution Press, Washington, DC.

Blakely, E.J. & M.G. Snyder. (1998). Separate places: Crime and security in gated communities. In: M. Felson and R.B. Peiser (1998) Reducing crime through real estate development and management, pp. 53-70. Washington, D.C.: Urban Land Institute.

Brenner, N. (2009) What is critical urban theory? City, Vol. 13, NOS. 2–3, Juni-September 2009

Centraal Bureau voor de Statistiek (2014) *Geraadpleegd op 16 maart 2016 via*
<http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=80344NED&D1=0&D2=0&D3=0,417-442&D4=a&HD=121122-1523&HDR=T,G1,G3&STB=G2>

Centraal Plan Bureau. *Geraadpleegd op 17 maart 2016 via*
<http://www.cpb.nl/persbericht/329212/inkomensongelijkheid-neemt-toe-door-stijgende-vraag-naar-hoogopgeleiden>

Cleassens, B. (2007) Gated Communities, what's in a name? Ruimte & planning

Congress for the New Urbanism (1996). Charter of the New Urbanism. Charleston, South Carolina, 1996

Dichtbij. (2013) PvdA Capella wil geen gated community. *Geraadpleegd op 14 februari via*
<http://www.dichtbij.nl/capelle-krimpen/lifestyle/wonen/artikel/2970436/pvda-capelle-wil-geen-gated-community.aspx>

Dijkmans, W. (2008) Gated Community, de toekomstige woonvorm in Nederland?
Faculteit Ruimtelijke wetenschappen, Rijks Universiteit Groningen

Donkers, H. (2005) De opmars van privaat beheerde woondomeinen in Nederland. Geografie 2005

Duncan Wallace, Q. C. (1984) Contracts for Industrial Project. (Paper presented at a Seminar on Building and Civil Engineering Claims held in Kuala Lumpur in February, 1984, at p.3)

Eshuis, J., Klijn, E.H. & Twist, M.J.W. van (2011). Privaat beheerde woondomeinen: beloftevol of beangstigend fenomeen? Beleid en Maatschappij, 38 (1), 30-46.

Explorius Vastgoedontwikkeling. (2014) *Geraadpleegd op 10 mei via* <http://www.explorius.nl/projecten/project-5>

Hamers, D., K. Nabielek, S. Schluchter & M. van Middelkoop (2007) Afgeschermd woondomeinen in Nederland, NAI Uitgevers/RPB, Rotterdam/Den Haag

Hess, M. (2004) 'Spatial' relationships? Towards a reconceptualization of embeddedness. Progress in Human Geography 28 (2), 165-186

Houten, R. (2013). Debat: Gated communities belemmeren cohesie. VNG Magazine 23 augustus 2013. *Geraadpleegd via:* <http://www.vngmagazine.nl/archief/14837/debat-gated-community%E2%80%99s-belemmeren-cohesie>

Huisman, C. (2010). 'Enclave voor de rijken' wint terrein. De Volkskrant, 12 mei 2010 p. 40

Hulsman, B. (2006) Wonen in geslaagde kasteel-illusie. NRC. *Geraadpleegd op 17 mei 2016 via* <http://vorige.nrc.nl/kunst/article1658821.ece>

Jacobs, J. (1993). The Death and Life of Great American Cities. Vintage Books, London.

Karsten, L., Lupi, T., de Stigter, M., Musterd, S., Deben, L. (2007). Leven in de buurt. Territoriale binding in drie vinex-wijken. Amsterdam: Amsterdam University Press.

Lohof, S. & Reijndorp, A. (2006) Privé Terrein. Privaat beheerde woondomeinen in Nederland. NAI uitgevers, Rotterdam.

Low, Setha M. (2001) The Edge and the Center: Gated Communities and the Discourse of Urban Fear. *American Anthropologist* 103:45-68.

Minton, A. (2009). Ground Control. Fear and happiness in the twenty-first century city. Penguin Books, London.

Nabielek, K. & Schluchter, S. (2009). Afgeschermdde woondomeinen in Nederland. *Rooilijn*, 5, 314-321.

NOS (2015) Hoe bang is Nederland? *Geraadpleegd op 6 maart 2016 via*
<http://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2016552-hoe-bang-is-nederland.html>

RTV Utrecht (2012) Park Bloeyendaal niet failliet, wel vertraagd. *Geraadpleegd op 1 juni via* *<http://www.rtvutrecht.nl/nieuws/414843/park-bloeyendaal-niet-failliet-wel-vertraagd>*

Segeren, A. H. J., Needham, B., Groen, J., & Noorman, N. (2005). De markt doorgrond: Een institutionele analyse van grondmarkten in Nederland. Rotterdam: NAI Uitgevers.

Sorkin, M. (1998) "Can New Urbanism Learn from Modernism's Mistakes?" *Metropolis Magazine*. Aug/Sept 1998.

Tlou, R., & Johannes, T. (2014). Gated-communities and the privatization of public spaces in urban South Africa: Democratic social integration or exclusion?. *Journal of Geography and Regional Planning*, 7, 4, 58-68.

Vennix, J. (2006) Theorie en praktijk van empirisch onderzoek. Amsterdam: Pearson

Wilson-Doenges, G. (2000). An Exploration of Sense of Community and Fear of Crime in Gated Communities. *Journal Environment and Behaviour* 32, 597-611.

Zande, T. van de (2011). Afgeschermdde woondomeinen. Bachelorthesis GPM. Radboud Universiteit Nijmegen

Bijlage 1: Interview-guide

Naam:

Projectontwikkelaar/Gemeenteambtenaar van:

Vooraf:

De Nederlandse overheid laat de ontwikkeling van de openbare ruimte steeds meer over aan private partijen en projectontwikkelaars. Hierdoor ontstaan er steeds meer gated community-achtige wijken zoals onder andere Haverleij in Den Bosch (typerend door de kasteelvormgeving) en Buitenhof in Lelystad. De wijken zijn echter een stuk minder afgeschermd dan de klassieke typen uit de VS en Zuid-Amerika, toch tonen ze gelijkenissen. Verschillende theorieën kaarten aan dat dit type wijk de sociale cohesie in een stad niet altijd ten goede komt, en zelfs kan leiden tot segregatie. De overheid in Nederland is over het algemeen ook niet altijd voorstander van dit type woonvorm om dezelfde redenen. Dit onderzoek tracht de toenemende populariteit van deze wijken in Nederland te verklaren, onder andere door te kijken naar de manier waarop de overheid en private partijen te werk gaan. Ook aan de beweegredenen van bewoners wordt aandacht besteed.

1. Zou je kort wat kunnen vertellen over ..., hoe is het project precies tot stand gekomen?
2. Hoe ben je bij ... terechtgekomen?
3. Van wie kwamen de meeste initiatieven voor de wijk? Hoe ziet de taak van de projectontwikkelaar er precies uit tijdens zo'n traject?
4. Hoe verliep de samenwerking met andere projectontwikkelaars tijdens de realisatie van deze wijk?
5. Ben je ook in direct contact geweest met de gemeente en zo ja, hoe verliep die samenwerking?

6. Hoe zag het ontwikkelingsproces er precies uit? Wat zijn de taken die jij doet en wat wordt er door de andere projectontwikkelaars gedaan? En welke rol heeft de gemeente daar precies in gehad?
7. Afgeschermdde woondomeinen (gated communities) worden in Nederland niet altijd als positief ervaren door de overheid, speelde deze discussie ook al tijdens de ontwikkeling van ...? En hoe is daar destijds mee omgegaan?
8. Hoe kijk je aan tegen gated communities in het algemeen, de 'klassieke' variant uit Amerika?
9. En hoe kijk je aan tegen de vernederlandste versie van deze wijken? Dat wil zeggen, de minder 'afgesloten' types.
10. Ben je van mening dat dit type wijk een slechte invloed zou kunnen hebben op de sociale cohesie van een stad?
11. Hoe zie je als projectontwikkelaar de toekomst van dit type wijk tegemoet in Nederland? Denk je dat de liberalisering van de openbare ruimte zal leiden tot meer van deze wijken?
12. In de literatuur bestaat er wat discussie over of ... nou wel of niet een gated community genoemd mag worden. Wel is duidelijk dat de defensieve architectuur een gesloten indruk wekt. Zie je dat als een voordeel voor de woonkwaliteit in de wijk? Is er een hoge sociale cohesie in de wijk zelf?
13. Denk je dat ... een positieve invloed heeft op de woonkwaliteit in ...?
14. Ben je als projectontwikkelaar bezig met de ontwikkeling van nog meer soortgelijke wijken in Nederland? En zo ja welke?
15. Is er iets wat je anders hadden willen zien tijdens de ontwikkeling van de wijk?
16. Denk je dat de wijk er hetzelfde had uitgezien als de gemeente zich meer met het project had bemoeid?

17. Hoe gaat het nu met ...? Hoe kijken de projectontwikkelaars aan tegen het huidige resultaat? En weet je hoe dat zit met de bewoners en gemeente?