

Jackson Heights is een woonbuurt in het stadsdeel Queens. De buurt is uniek vanwege de zeer diverse bevolkingssamenstelling en de concentratie van grote appartementsgebouwen met privétuinen voor de bewoners. Ze ademen de tuinstadidealen uit het begin van de 20ste eeuw.

Tuinstadidealen in New York City

Jackson Heights in Queens

Veel toeristen zullen Queens alleen voorbij zien flitsen tijdens de rit van vliegveld JF Kennedy (JFK) of LaGuardia (LGA) naar hun hotel op Manhattan. Toch heeft dit deel van New York vanuit stadsgeografisch perspectief veel interessants te bieden. Het is qua oppervlakte (283 km²) het grootste stadsdeel en telt na Brooklyn het grootste aantal inwoners (2,3 miljoen). Queens bestaat uit verschillende buurten met elk een eigen geschiedenis en identiteit.

Neem Jackson Heights in het noordwesten van Queens. De buurt wordt begrensd door Astoria Boulevard, Junction Boulevard, Roosevelt Avenue en de Brooklyn-Queens Expressway. Tot de 20ste eeuw was dit een agrarisch gebied waar nauwelijks huizen stonden. De komst van de Queensboro Bridge in 1909 bracht daar verandering in. Vóór de opening werd al gespeculeerd door private partijen die boerderijen en akkerland opkochten om woningen te kunnen bouwen. De Queensboro Corporation van Edward A. MacDougall kocht voor 3,8 miljoen US dollar alle boerderijen op en begon te investeren in de buurt. Straten en stoepen werden verhard, rioleringen aangelegd, voorzieningen gecreëerd en appartementscomplexen gebouwd. Op die manier werd Jackson Heights vanaf 1914 vrijwel door één partij aangelegd.

Het bouwproces kreeg een extra *boost* toen metrolijn 7 in 1915 werd doorgetrokken van Manhattan naar Flushing. Hierdoor was men binnen 20 minuten van Jackson Heights in het Grand Central Station in Midtown Manhattan. De buurt werd daardoor een ideale *suburb*: ver van de binnenstedelijke problematiek, maar dichtbij genoeg om te forensen. MacDougalls doelgroep waren jonge, blanke, protestante gezinnen met midden- tot hoge inkomens.

Garden City

Jackson Heights is een van de eerste tuinsteden in de Verenigde Staten. Tussen de huizenblokken liggen privéparken, vaak niet zichtbaar vanaf de straat en alleen toegankelijk voor de bewoners van de omringende panden. Wonen in het groen zag MacDougall

De verkoop of verhuur van
woningen aan zwarten, joden
of katholieken was verboden



als een belangrijke voorwaarde om families aan te trekken. Hij trad daarmee in de voetsporen van de Engelsman Ebenezer Howard. Die publiceerde in 1898 *Garden Cities of Tomorrow*, waarin hij een utopische stad beschreef waar de mens in harmonie zou leven met de natuur. Howards *Garden City* omvatte een autarkische gemeenschap van een beperkte omvang. Openbare en culturele voorzieningen (stadhuis, theater, enzovoort) werden rondom een centraal plein gepland met daaromheen een park. Verschillende typen landgebruik (vooral industrie, verkeer en wonen) moesten volgens Howard van elkaar worden gescheiden. De mensen zouden voornamelijk in eengezinswoningen leven.

Howard was niet de enige met een uto-

Binnentuin tussen de woontorens van Towers (1924). Dit was ooit het meest exclusieve deel van Jackson Heights met de duurste appartementen van New York.

pische visie op de ideale stad. Slechte huisvesting en een hoge bevolkingsdichtheid leidden tot abominabele leefomstandigheden in de industriële stad begin 20ste eeuw. Waar Howard de oplossing zocht in steden met meer groen en gescheiden functies, ontwierp Le Corbusier in 1935 de *Ville Radieuse*. De verticale tuinstad met grootschalige sociale hoogbouw in een groen parklandschap, de *towers in the park*. Corbusiers Ville Radieuse is nooit gebouwd, maar de principes zijn terug te vinden in de voorsteden van Parijs, in Marseille en de Amsterdamse Bijlmermeer. Howards tuinstadidealen zijn toegepast in de Engelse steden Letchworth (1903) en Welwyn (1920) en de Nederlandse wijken Tuindorp in Utrecht en Vreewijk in Rotterdam.

Jackson Heights is een verticale tuinstad met towers in the park. Het groen bevindt zich voornamelijk tussen de woontorens. Deze binnentuinen strekken zich uit over de volle lengte van de gebouwen. Ze zorgen voor zonlicht en ventilatie, en passen zo binnen de New York State Tenement House Act van 1901. Deze woningwet verbood de bouw van donkere, slecht geventileerde appartementsgebouwen en eiste dat nieuwbouw was voorzien van ramen in iedere kamer, brandbeveiliging, toiletten en een binnenplaats. In navolging van Howard en Le Corbusier besteedde MacDougall ook aandacht aan voorzieningen en functiescheiding. Hij stelde land beschikbaar voor de bouw van protestantse kerken (zoals de Community United Methodist Church), liet tennisbanen en een golfterrein aanleggen en bouwde een bioscoop en een clubhuis voor de buurtbewoners. De kaart van het huidige landgebruik in Jackson Heights laat zien dat diverse functies nog altijd van elkaar gescheiden zijn: woningen domineren, winkels en kantoren zijn geclusterd langs enkele verkeersassen (vooral 37th Avenue). Deze functiescheiding werd gefaciliteerd door de New York Zoning Resolution van 1916. Vanwege de snelle stedelijke ontwikkeling kampte New York met congestie, een overmaat aan slagschaduw en brand- en instortingsgevaar. Er golden in die tijd nauwelijks overheidsbeperkingen voor vastgoedontwikkelingen. De roep om regulering werd sterker en leidde in 1916 tot een functiezoning en een beperking van de bouwhoogten (zie *Geografie* mei 2007). De verordening maakte een scheiding van industrie en wonen mogelijk.

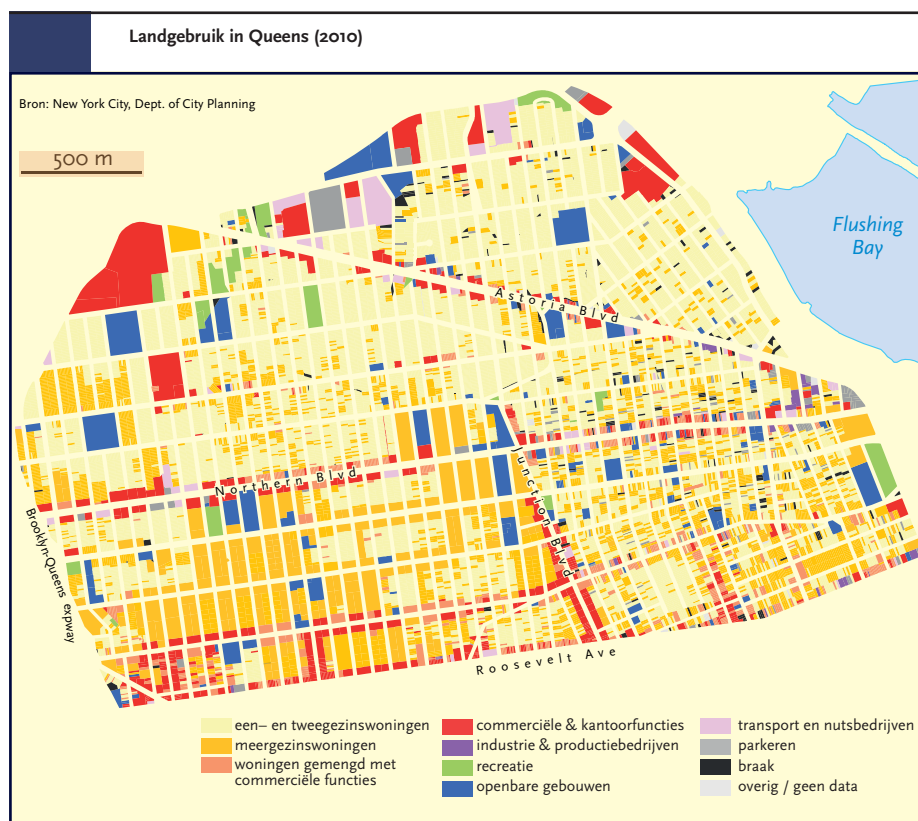


FOTO: RIANNE VAN MELIK

Jackson Heights is niet alleen bijzonder als tuinstad, maar ook vanwege de eigendomsregeling. MacDougall introduceerde het Cooperative Ownership Plan. Hierbij zijn bewoners geen huurders of eigenaren, maar aandeelhouder van het wooncomplex. Deze *co-ops* zijn uniek voor New York City (zie ook *Geografie* januari 2011). Aan het eind van de

19de eeuw werden ze al gebouwd aan Park Avenue en Fifth Avenue in Manhattan, maar het concept werd pas populair toen MacDougall het succesvol ging toepassen in Jackson Heights.

De eigendomsregeling bevatte een convenant dat de verkoop of verhuur van woningen aan zwarten, joden of katholieken verbood.





In Jacksons Heights huizen nu vele religies onder één dak.

74th St, die bekend staat als Little India en Jaikishan Heights. Ruim de helft van de bewoners is blank, maar ook zij zijn vaak immigranten, bijvoorbeeld uit Rusland.

Geograaf Ines Miyares heeft diverse verklaringen voor de transformatie van Jackson Heights. De beurskrach van 1929 en de daaropvolgende economische crisis leidden tot grote leegstand in de appartementencomplexen. Ook de kwaliteit van de buurtvoorzieningen en de detailhandel in Jackson Heights liep terug. Na de Tweede Wereldoorlog nam de vraag naar huisvesting weer toe, maar Jackson Heights ging er niet op vooruit. Op de voormalige parkgronden, tennisbanen en het golfterrein werden goedkopere huurappartementen gebouwd (*infill*), waardoor het suburbane, groene karakter van de buurt deels verloren ging. Veel bewoners van het eerste uur verhuisden naar echte suburbs. Uiteindelijk werd de voornaamste zorg bewoners te vinden die de woonlasten konden opbrengen – hun huidskleur of religie deed er niet toe. Ondertussen werd de instroom van migranten in New York steeds groter. Diverse beleidsplannen, waaronder de Chinese Exclusion Act uit 1882 en de National Origins Act uit 1924, hadden migratie aan banden gelegd. Dit veranderde echter door nieuwe plannen, waaronder de McCarran-Walter Immigration Act in 1952 en de Immigration Reform Act in 1965, die de migratieregels en -quota versoepelden. In de jaren 50 verlieten veel Colombianen en Cubanen hun land vanwege het geweld en de repressie. De vaak omvangrijke Latijns-Amerikaanse families trokken naar Jackson Heights waar relatief grote appartementen beschikbaar waren, op korte afstand van het openbaar vervoer (metrolijn 7).

Migrantennetwerk

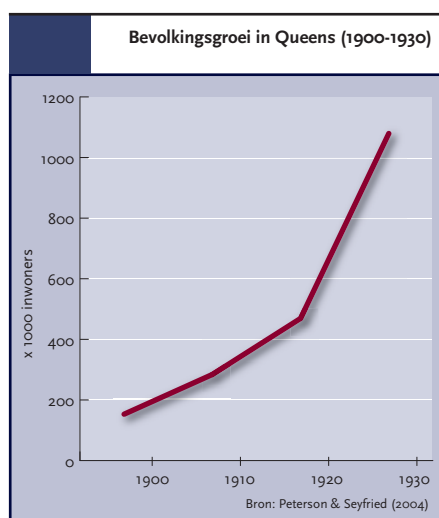
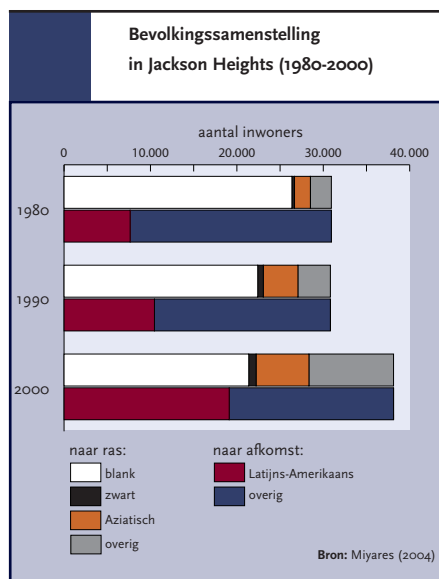
De etnische diversiteit nam vanaf de jaren 80 en 90 een grote vlucht. De bevolking van Jackson Heights groeide tussen 1990 en 2000 met een kwart. Dit waren vooral immigranten: 63% van de mensen in Jackson Heights is in het buitenland geboren; in de andere stadsdelen van New York is dat gemiddeld 32%. De immigranten werden niet alleen aange trokken door fysieke buurtkenmerken (grote appartementen, goede bereikbaarheid), maar ook door de aanwezigheid van andere migranten. Het is immers makkelijker een baan te vinden via het migrantennetwerk,

In combinatie met de hoge woonprijzen was het daarmee bijna onmogelijk voor immigranten zich in Jackson Heights te vestigen. De buurt was in de jaren 20 dan ook het exclusieve domein van blanke, welvarende gezinnen, precies zoals MacDougall het bedoeld had.

Jaikishan Heights

Hoe anders is de bevolkingssamenstelling van Jackson Heights anno 2011. Queens is nu de meest etnisch diverse regio in de VS. Door de toenemende migrantenstromen is de bevolking sinds de jaren 70 steeds heterogener geworden – vooral in buurten met een goede ov-verbinding, zoals Jackson Heights. In de meeste etnische enclaves in Amerikaanse steden domineert één bevolkingsgroep, maar dat geldt niet voor Jackson Heights. Een groot deel van de bevolking is afkomstig uit Latijns-Amerika – vooral Argentinië, Ecuador, Cuba en Colombia – en Zuidoost-Azië – vooral India, Sri Lanka, Bangladesh en Pakistan. De laatste groep heeft de bedrijvigheid geconcentreerd op

In de jaren 20 was de buurt het exclusieve domein van blanke, welvarende gezinnen



of een eigen restaurant te openen in een toch al etnische winkelstraat. De migranten hebben Jackson Heights een ander aanzien gegeven. Op Roosevelt Avenue waan je in Latijns-Amerika. Vooral het aantal Mexicaanse bedrijfjes groeit sterk. Een paar straten verder beland je in een totaal andere sfeer en taal en kun je curry's eten en Bollywoodfilms kijken in Little India. Even verderop ligt een kleine Koreaanse enclave op de hoek van Broadway en 37th Avenue. Ook de kerken hebben zich aangepast. De Community United Methodist Church organiseert diensten in het Engels, Spaans, Chinees en Koreaans. Ook biedt ze onderdak aan de Indian Church of Jackson Heights.

Buurtransformatie

De ontwikkeling van Jackson Heights laat zien dat een buurt binnen een eeuw totaal kan transformeren. Jackson Heights heeft nog steeds kenmerken van een tuinstad, met veel groen in de binnentuinen, en functiescheiding van wonen en werken. Toch is het niet meer de plek waar de elite uit Manhattan door de parken struinde op weg naar de tennis- of golfclub. Veel van deze recreatieplekken zijn verdwenen door de infill. Het blijkt moeilijk vast te houden aan de tuinstadidealen in een stad als New York met een alsmaar toenemende bevolking. Die groei, vooral van immigranten, is en wordt in New York voornamelijk opgevangen in buurten met relatief veel open ruimte en goede overbereikbaarheid, zoals Jackson Heights.

Begin 20ste eeuw ging MacDougall ervan uit dat de stedelijke economie zou blijven groeien en de vraag naar elitair vastgoed groot zou blijven. Hij had geen idee dat economische cycli en een versoepeling van het migratiebeleid zijn buurt zouden transformeren tot wat MacDougall absoluut niet wilde: een hyperdiverse buurt. Toch is dat

Nu komt een groot deel van de bevolking uit Latijns-Amerika en Zuidoost-Azië

Wandelroute Jackson Heights in Queens



Bron: New York City, Dept. of City Planning

Wandelroute: - - - - -



Neem vanuit Manhattan metro 7 richting Flushing-Main St., stap uit bij halte 82 St.-Jackson Hts.

A Roosevelt Avenue: belangrijkste winkelstraat van Jackson Heights waar de etnische hyperdiversiteit goed zichtbaar is. Sommige winkels richten zich op een bepaalde etniciteit, bijvoorbeeld een clustering van Mexicaanse reisbureaus, restaurants en supermarkten. Sla af bij 80th St. **B** Community United Methodist Church: vlakbij het Chateau, op de hoek van 35th Avenue en 81st St staat de oudste kerk in de buurt, gebouwd in 1919 voor de grotendeels protestantse bevolking. **C** Chateau: het voor de elite in Franse stijl gebouwde complex uit 1923. Het omvat diverse gebouwen aan de oostzijde van 80th St en westzijde van 81st St tussen 34th en 35th Avenue. De binnentuin met beelden, fonteinen en bankjes is afgesloten met hekken en alleen toegankelijk voor bewoners. **D** Towers: nog meer naar het noorden staan aan 80th en 81st St deze woontorens uit 1924. Dit was het meest exclusieve deel van Jackson Heights met destijds de duurste appartementen van New York. MacDougall had hier zelf een woning. Ook de Towers hebben een luxe binnentuin. **E** Greystones: een van de eerste complexen die MacDougall in 1917 bouwde. Het omvat 2 x 7 gebouwen aan weerszijden van 80th St tussen 35th en 37th Ave. In eerste instantie heette het Garden Apartments om de link met Howards Garden City te benadrukken. Deze hebben geen gezamenlijke tuin aan de achterzijde. **F** Little India: ontstaan in de jaren 80, geclusterd aan 74th St en 37th Ave tussen 72nd en 76th St, inclusief diverse restaurants (onder andere Jackson Diner, een van de beste Indiase buffetrestaurants in New York), winkels en een Bollywoodbioscoop.

Neem vanaf halte Roosevelt Ave/Jackson Hts de metro (E, F of R) terug in westelijke richting.

wat de wijk nu zo speciaal maakt. Vrijwel elke migrantengroep uit Latijns-Amerika en Azië is er momenteel vertegenwoordigd. Of dat zo blijft, is onduidelijk. Een groot deel van Jackson Heights werd in 1993 aangewezen als historisch district, waardoor er in de toekomst weinig fysieke veranderingen mogelijk zijn. Dat geldt echter niet voor de bevolkingssamenstelling. Wellicht krijgt een bepaalde bevolkingsgroep op den duur (weer) de overhand. Tot die tijd blijft Jackson Heights een buurt met een ongeëvenaarde etnische diversiteit en zeker een bezoek waard: een reis om de wereld in één wandeling. •

Bronnen

- Fishman, R. 1977. *Urban Utopias in the Twentieth Century. Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright and Le Corbusier*. Basic Books, New York.
- Halbertsma, M. & P. van Ulzen 2008. *Steden vroeger en nu. Een inleiding in de cultuurgeschiedenis van de Europese stad*. Coutinho, Bussum.
- Karatzas, D. 1998. *Jackson Heights, a Garden in the City. The History of America's First Garden and Cooperative Apartment Community*. Jackson Heights Beautification Group, New York.
- Miyares, I.M. 2004. From exclusionary covenant to ethnic hyperdiversity in Jackson Heights, Queens. *Geographical Review*, 94(4): 462-483.
- www.jhbg.org/history/history.html
- www.drawger.com/heatley/index.php?article_id=5128