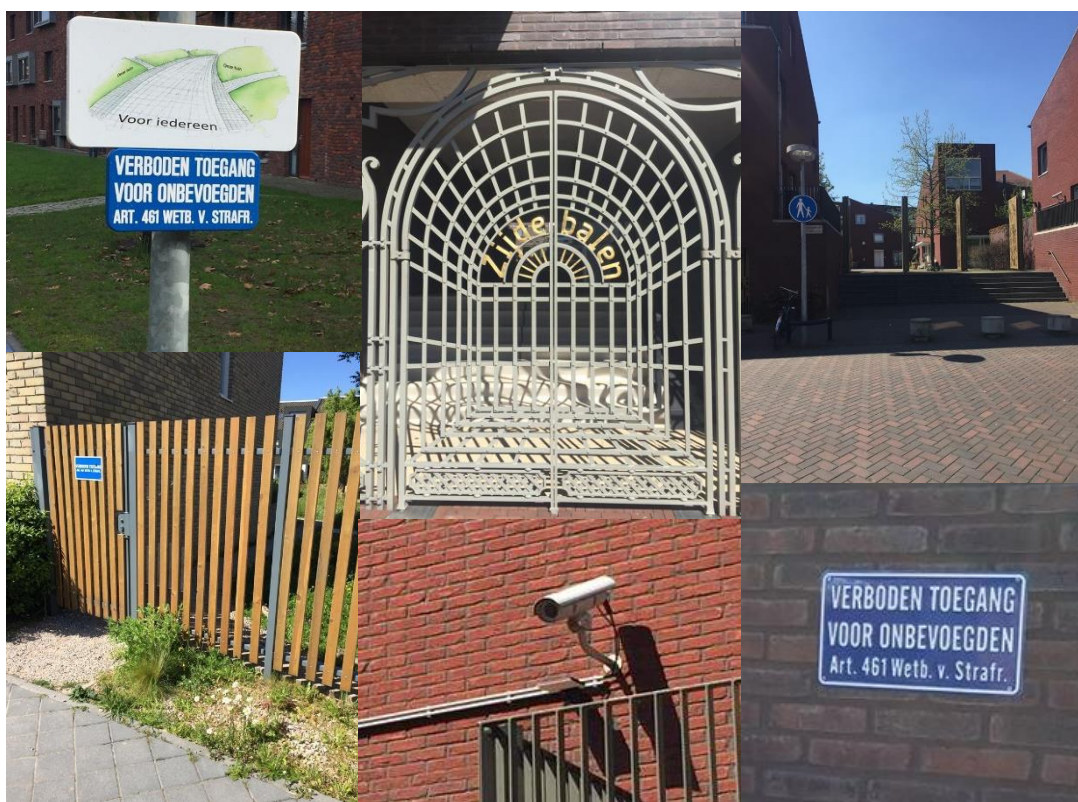


“VERBODEN TOEGANG VOOR ONBEVOEGDEN”

Een wetenschappelijk onderzoek naar privaat beheerde binnenterreinen
in verschillende woonwijken in Utrecht



Masterthesis Human Geography

9 augustus 2019

Naam: Maud van Gool

Studentnummer: 4288602

Opdrachtgever: Gemeente Utrecht

Thesisbegeleidster: Dr. Irina van Aalst

Stagebegeleidster: Arienne Kuin



Universiteit Utrecht



Voorwoord

Voor u ligt mijn Masterthesis over privaat beheerde binnenterreinen in Utrecht. Dit onderzoek gaat in op de gevolgen van privaat eigendom/beheer voor de openbare toegankelijkheid. Hierbij wordt gekeken naar verschillende locaties in Utrecht en naar verschillende actoren. Met dit onderzoek komt er voor mij een einde aan de Master Human Geography aan de Universiteit Utrecht en tevens aan mijn studietijd in Utrecht. Dit wetenschappelijke onderzoek is mede gedaan in opdracht van de gemeente Utrecht. Graag wil ik een aantal mensen bedanken die hebben bijgedragen aan dit onderzoek.

Ten eerste wil ik mijn thesisbegeleidster vanuit de universiteit, Dr. Irina van Aalst, bedanken voor haar begeleiding en feedback. Haar kritische vragen en feedback hebben de kwaliteit van dit onderzoek aanzienlijk verbeterd.

Ook wil ik de gemeente Utrecht bedanken dat zij mij de kans hebben gegeven om vier maanden bij hen stage te mogen lopen. Het was een leuke en leerzame tijd met veel vriendelijke mensen. Ik wil in het bijzonder mijn stagebegeleidster Arienne Kuin bedanken, omdat zij mij meteen thuis heeft laten voelen binnen deze grote gemeente en omdat zij altijd bereid was om te helpen.

Tot slot wil ik de participanten van dit onderzoek bedanken. Het was fijn dat zoveel mensen bereid waren om tijd vrij te maken voor een interview. Zonder hen had dit onderzoek niet uitgevoerd kunnen worden.

Maud van Gool
Utrecht, Augustus 2019

Inhoudsopgave

1. Introductie	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Onderzoeksvragen.....	7
1.3 Relevantie.....	8
1.4 Leeswijzer.....	8
2. Privaat eigendom en beheer van ruimte	9
2.1 Oorzaken privatisering openbare ruimte.....	9
2.2 Gated communities.....	9
2.3 Privaat beheerde woondomeinen.....	10
2.4 Belangen actoren.....	11
2.4.1 <i>Gemeente</i>	11
2.4.2 <i>Bewonersverenigingen en projectontwikkelaars</i>	12
2.4.3 <i>Bewoners</i>	13
2.4.4 <i>Samenwerking actoren</i>	14
2.5 Bestaande onderzoeken.....	14
2.6 Verwachtingen onderzoek.....	15
3. Methode	17
3.1 Casestudieonderzoek.....	17
3.2 Onderzoeksmethoden.....	17
3.2.1 <i>Bestaande gegevens</i>	18
3.2.2 <i>Observaties</i>	18
3.2.3 <i>Interviews</i>	18
4. Voorbeelden privaat beheer	21
4.1 EVA-Lanxmeer (Culemborg).....	21
4.2 De Stadstuin (Amersfoort).....	22
4.3 Vondelparc (Utrecht).....	22
4.4 Bolderburen (Utrecht).....	23
4.5 Overeenkomsten en verschillen.....	24
5. Resultaten	25
5.1 Zijdebalen.....	25
5.2 Veemarkt.....	33
5.3 Veilinghaven.....	41
5.4 Overeenkomsten en verschillen onderzoeklocaties.....	50
6. Conclusie & Discussie	52
6.1 Conclusie.....	52

6.2	Beleidsaanbevelingen.....	54
6.3	Reflectie.....	56
Literatuur	57
Bijlage 1 - Observatieschema's binnenterrein	61
Bijlage 2 – Topiclist	64
Bijlage 3 – Codeboom	69

1. Introductie

1.1 Aanleiding

In Nederland komen steeds meer woningbouwprojecten met een gemeenschappelijke buitenruimte, zoals tuinen, speelplekken of parkeerplaatsen. In deze privaat beheerde woondomeinen zijn de bewoners vaak gezamenlijk eigenaar van het binnenterrein (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 17). De gemeenschappelijke ruimte kan worden ingericht door projectontwikkelaars of door initiatieven van bewoners. Vaak wordt een bewonersvereniging opgericht om het beheer van de ruimte te regelen (Hamers & Tennekes, 2015; Lohof & Reijndorp, 2006). Door deze privatisering van woondomeinen ontstaan nieuwe vormen van beheer, wat gevolgen heeft voor de rollen en verantwoordelijkheden van gemeenten, ontwikkelaars, beleidsmakers en bewoners (De Magalhães, 2010, p. 560; Lohof & Reijndorp, 2006, p. 25). Vaak wordt in de literatuur geschreven dat er sprake is van het einde van de openbare ruimte door de toenemende privatisering (Mitchell, 1995; Madden, 2010). Kohn (2004, p. 11) definieert 'openbare ruimte' als ruimte die voor iedereen toegankelijk is zonder beperkingen en waarin interactie en communicatie aangemoedigd worden. Verder is openbare ruimte in eigendom van de gemeente. Het afstaan van dit gemeentelijk eigendom aan marktpartijen of bewoners resulteert in discussies over de kwaliteit en openbaarheid van de openbare ruimte (Atkinson, 2003, p. 1831; Carmona, 2010a; Langstraat & Van Melik, 2013; Van Melik et al., 2009).

'Openbaarheid' bestaat volgens Langstraat en Van Melik (2013) uit vier dimensies, namelijk eigendom, beheer, toegankelijkheid en inclusiviteit. Bij eigendom gaat het om publiek of privaat eigendom. De grens hiertussen is vaak onduidelijk, waardoor hybride vormen van eigendom kunnen ontstaan (Langstraat & Van Melik, 2013, p. 431). Beheer gaat over het onderhoud en de controle van de ruimte (Langstraat & Van Melik, 2013, pp. 435-440). Goed beheer door private partijen kan lastig zijn, omdat in veel gevallen het beheer door meerdere mensen of verenigingen wordt uitgevoerd, waarbij goede afstemming belangrijk is (Burgers, Zuiderwijk, Binken & Van der Wilk, 2012, p. 28). Bij controle gaat het bijvoorbeeld over welk gebruik en gedrag wordt toegestaan in de ruimte (Németh & Smidt, 2011, p. 11). Vaak is er sprake van meer controle in privaat beheerde ruimtes (Van Melik, Van Aalst & Van Weesep, 2009). Dit kan leiden tot voordelen, zoals risicovrije, schone en veilige omgevingen waar toeristen en consumenten zich welkom voelen (Low, 2006). Echter, de aanwezigheid van meer controle kan tevens leiden tot beperkingen in de toegankelijkheid (Németh & Smith, 2011).

Toegankelijkheid gaat over de fysieke connectiviteit en het ontwerp van de ruimte. Bijvoorbeeld een ingang die makkelijk te vinden is of afsluitbare hekken kunnen een ruimte minder openbaar doen lijken (Langstraat & Van Melik, 2013, p. 435). Bovendien gaat toegankelijkheid over de ervaren toegankelijkheid. Aanpassingen aan het ontwerp van de ruimte kunnen een ruimte minder toegankelijk laten voelen. Een voorbeeld hiervan zijn zogenaamde *false gates*. Dit zijn hekken die niet gesloten kunnen worden, maar wel het gevoel van afsluiting geven (Webster, 2001, p. 157). Deze hekken zijn bedoeld om mensen het gevoel te geven dat zij een ander gebied betreden, waar mogelijk andere regels gelden (Nabielek & Sluchter, 2009, p. 319). Als gevolg van privaat eigendom of beheer kan het echter zo zijn dat de ruimte enkel nog toegankelijk is voor specifieke groepen of voor bepaalde activiteiten (Atkinson, 2003; Van Melik et al. 2009; Varna & Tiesdell, 2010). Vaak worden daklozen, bedelaars en hangjongeren als ongewenste groepen beschouwd (Leclercq, 2018b, p. 274). Hierdoor ontstaat een verdeling tussen mensen die wel toegang hebben tot bepaalde afgesloten private ruimtes, zoals afgesloten binnentuinen, en 'anderen' die er niet thuishoren (Németh, 2009, p. 2474). In Nederland bestaan zowel openbaar toegankelijke private woondomeinen als afgesloten woondomeinen (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 17).

De laatste dimensie van openbaarheid, inclusiviteit, gaat over de mate waarin wordt voldaan aan de behoeften van bepaalde groepen mensen in de ruimte, zoals de aanwezigheid van zitplaatsen, verlichting of bepaalde evenementen (Langstraat & Van Melik, 2013, p. 435). Het gaat erom hoe ruimtelijke elementen bepaald gebruik of gedrag kunnen bevorderen en voor wie de ruimte dus is ontworpen (Kruit & De Jonge, 2015). De inclusiviteit kan beperkt worden door *small-*

scale design maatregelen. Dit zijn kleine aanpassingen aan de inrichting, waardoor het gedrag van bepaalde gebruikers beïnvloed wordt. Voorbeelden hiervan zijn banken met scherpe punten, waar geen zwervers op kunnen liggen, of barrières om verkeer tegen te gaan (Németh, 2009, p. 2478).

Door de toenemende verdichting in steden, wordt het behoud van openbare ruimtes in de stad steeds lastiger (Luk, 2009). In Nederland is sprake van een grote druk op de ruimte als gevolg van urbanisatie (Koomen, Dekkers & Van Dijk, 2008, p. 362), waardoor open ruimtes en groen in dichtbebouwde stedelijke gebieden onder druk komen te staan (Carmona, De Magalhães & Hammond, 2008). Dit kan leiden tot een afname van de hoeveelheid groen of speel- en verblijfsruimte in de stad, zowel publiek als privaat (Lin, Meyers & Barnett, 2015). Om deze reden zijn verschillende beleidsmaatregelen ingevoerd om open ruimtes te behouden, bijvoorbeeld groene zones (Koomen, et al., 2008). Samenwerking tussen de publieke en private sector kan een oplossing bieden om openbare ruimtes te behouden, terwijl de druk op de stad toeneemt (Luk, 2009). Een voorbeeld zijn openbaar toegankelijke private binnenterreinen.

Privaat beheerde gemeenschappelijke binnenterreinen zijn tevens een belangrijk fenomeen in de gemeente Utrecht (Gemeente Utrecht, 2018a). Een voorbeeld hiervan is het Vondelparc in Utrecht, waar het eigendom en beheer van het terrein grotendeels in handen is van de bewoners (Lohof & Reijndorp, 2006). Utrecht staat voor de uitdaging om de openbare buitenruimte slimmer en beter te gebruiken, mede als gevolg van de toenemende verdichting van de stad (Gemeente Utrecht, 2018a). Aan de ene kant kan een grotere betrokkenheid van burgers leiden tot kwalitatief betere buitenruimtes (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 25). Aan de andere kant kan privaat beheer leiden tot meer afscherming, wat een negatief effect kan hebben op de kwaliteit van de openbare buitenruimte door beperkingen in de toegankelijkheid (Nabielek & Schluchter, 2009, p. 321). Verder is goed beheer vaak lastig voor bewonersverenigingen en bewoners hebben vaak geen idee wat hun rechten en plichten zijn (Lohof & Reijndorp, 2006). Deze onduidelijkheid kan leiden tot conflicten tussen bewoners of tussen de gemeente en bewonersverenigingen (Hoogmoed & Meijers, 2009). Gemeenten moeten dus afwegingen maken tussen de kansen en risico's van privaat beheerde binnenterreinen (Lohof & Reijndorp, 2006). Onderzoek naar de belangen en ervaringen van verschillende actoren en naar de toegankelijkheid van geprivatiseerde buitenruimte is dus van belang.

1.2 Onderzoeksvragen

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in de gevolgen van geprivatiseerde gemeenschappelijke binnenterreinen op drie verschillende locaties in Utrecht, namelijk Zijdebalen, Veemarkt en Veilinghaven. De openbare toegankelijkheid van de ruimte staat hierbij centraal. Dit leidt tot de volgende centrale vraag:

“Welke gevolgen heeft privaat eigendom en/of beheer van gemeenschappelijke binnenterreinen voor de openbare toegankelijkheid in Zijdebalen, Veemarkt en Veilinghaven?”

Ten eerste worden de rol en belangen van verschillende actoren onderzocht, namelijk de gemeente Utrecht, projectontwikkelaars, bewonersverenigingen en bewoners. Zo kunnen de belangen van de gemeente gaan over kosten, verantwoordelijkheden en het streven naar toegankelijkheid van de ruimte (De Magalhães, 2010; Van Melik & Van der Krabben, 2016). Projectontwikkelaars daarentegen, hebben vaak belang bij het creëren van een schone en veilige omgeving om winst te kunnen maken (Mitchell, 2003) en bij bewonersverenigingen gaat het vaak om het verkrijgen van zeggenschap (Lohof & Reijndorp, 2006). Tot slot hebben bewoners verschillende belangen in privaat beheerde binnenterreinen. Zo hechten sommige bewoners waarde aan een afgeschermd woondomein in verband met de veiligheid (Pacione, 2006), terwijl anderen juist waarde hechten aan een open karakter (Atkinson, 2003). De samenwerking tussen bewoners, gemeente, projectontwikkelaars en bewonersverenigingen, maar ook tussen de bewoners onderling is hierbij van belang om te onderzoeken. Ten tweede wordt onderzocht hoe de bewoners de openbare toegankelijkheid van de gemeenschappelijke binnenterreinen ervaren. Tot slot worden de

oorspronkelijke gemeentelijke plannen vergeleken met de dagelijkse praktijk, omdat de ruimte vaak op een andere manier gezien of gebruikt wordt dan wat de intentie was in de plannen (Leclercq, 2018b, p. 63; Németh & Smidt, 2011, p. 12). Het gaat hierbij om de ambities, ideeën en afwegingen die de gemeente had met betrekking tot de openbaarheid van het binnenterrein. Hiervoor zijn de volgende deelvragen opgesteld:

- 1) Welke rol en belangen hebben de verschillende actoren en hoe werken deze actoren met elkaar samen?
- 2) Hoe ervaren de bewoners de openbare toegankelijkheid van privaat beheerde gemeenschappelijke binnenterreinen?
- 3) In hoeverre komen de gemeentelijke plannen overeen met de dagelijkse praktijk?

Om deze vragen te beantwoorden wordt kwalitatief onderzoek uitgevoerd. Hierbij komen verschillende onderzoeksmethoden aan bod, namelijk het gebruik van bestaande gegevens, observaties en interviews.

1.3 Relevantie

Er is veel wetenschappelijke literatuur geschreven over de algemene, internationale trend van privatisering van openbare ruimte (Atkinson, 2003; Carmona, 2010a; De Magalhães, 2010; Leclercq, 2018b; Low, 2006; Luk, 2009; Németh, 2009; Van Melik et al., 2009). Er is echter weinig onderzoek gedaan naar privaat eigendom of beheer op lager schaalniveau. In Nederland is nog weinig empirisch onderzoek over privaat beheerde binnenterreinen bekend (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 25). Hoewel onderzoek is gedaan naar de motieven van bewoners om in een afgeschermd woondomein te gaan wonen en naar de gevolgen voor de sociale cohesie (Hamers, Nabielek, Schluchter & Van Middelkoop, 2007; Madho, 2008; Michiels, 2013; Lohof & Reijndorp, 2006; Van den Bosch, 2011), is weinig bekend over openbaar toegankelijke woondomeinen en over de gevolgen van privaat beheer voor de toegankelijkheid van de ruimte. Bovendien zijn de rollen, belangen en ervaringen van verschillende actoren nog onderbelicht. Dit onderzoek is daarom van wetenschappelijk belang.

Dit onderzoek is tevens van maatschappelijk belang, omdat het leidt tot meer kennis over het eigendom en beheer van gemeenschappelijke buitenruimtes in de verdichtende stad Utrecht en inzicht geeft in de effecten voor verschillende betrokkenen. Privatisering van openbaar toegankelijke ruimte in relatie tot de toenemende verdichting van de stad is op dit moment onderbelicht (Gemeente Utrecht, 2018a). Bovendien leidt privaat eigendom of beheer tot kansen, maar zeker ook tot dilemma's (Lohof & Reijndorp, 2006). De conclusies van dit onderzoek kunnen inzicht geven in deze kansen en risico's. Dit onderzoek wordt mede gedaan in opdracht van de gemeente Utrecht. Hiermee kan dit onderzoek, inclusief een aantal beleidsaanbevelingen, bijdragen aan het ontwikkelen van een advies over hoe de gemeente Utrecht om moet gaan met dit vraagstuk, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende betrokken actoren. Dit advies kan tevens bijdragen aan de ontwikkeling van nieuw beleid. Beleid over hoe de gemeente Utrecht om moet gaan met privaat eigendom en/of beheer is namelijk nog onderbelicht.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk, het theoretisch kader, wordt een overzicht gegeven van bestaande literatuur en onderzoeken over privaat eigendom en beheer van ruimte. In hoofdstuk 3 wordt de methode van dit onderzoek beschreven, waarbij de gemaakte keuzes worden verantwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een aantal voorbeelden van privaat eigendom of beheer gegeven om een beeld te schetsen van de diversiteit aan beheersvormen. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van dit onderzoek beschreven, waarna in hoofdstuk 6 een antwoord wordt gegeven op de verschillende onderzoeksvragen. Bovendien komen in dit laatste hoofdstuk een aantal beleidsaanbevelingen aan bod.

2. Privaat eigendom en beheer van ruimte

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van bestaande theorieën en concepten die betrekking hebben op privaat eigendom of beheer van de openbare buitenruimte. Eerst worden de oorzaken van privatisering genoemd. Daarna worden *gated communities* beschreven waarna dieper wordt ingegaan op de focus van dit onderzoek: privaat beheerde binnenterreinen. Vervolgens komen de belangen van de verschillende actoren aan bod, namelijk de gemeente, projectontwikkelaars, bewonersverenigingen en bewoners. Tot slot wordt een overzicht gegeven van bestaande onderzoeken over dit onderwerp en worden de verwachtingen van dit onderzoek beschreven.

2.1 Oorzaken privatisering openbare ruimte

Privatisering van openbare ruimte is een belangrijke huidige trend, zowel in Nederland als in de rest van de wereld. Door de toenemende rol van de markt werken gemeenten de laatste jaren steeds vaker samen met de private sector om openbare ruimtes met een mooi design te creëren (Madanipour, 2003). Deze privatisering kent verschillende oorzaken. Ten eerste kan privatisering het gevolg zijn van politieke en maatschappelijke veranderingen. Traditioneel gezien zijn lokale overheden verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte (Langstraat & Van Melik, 2013, p. 430). Echter, een toenemende marktwerking, waarin efficiëntie en concurrentie centraal staan, leidde tot een afnemende rol voor overheden. Voorzieningen en services voorheen aangeboden door de publieke sector, zijn hierdoor overgedragen naar de private sector (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 36). Er is sprake van een verschuiving van *government*, waarin de overheid een grote rol speelt, naar *governance*, waarin andere maatschappelijke actoren tevens een rol spelen (De Magalhães & Carmona, 2006, p. 292). Daarnaast wordt steeds vaker geprobeerd om de kwaliteit en de leefbaarheid van de openbare ruimte te verbeteren door middel van beleid, bijvoorbeeld door het beheer van openbare ruimtes over te dragen naar maatschappelijke groepen (De Magalhães & Carmona, 2006, p. 293). Hierdoor ontstaan nieuwe vormen van beheer en nieuwe organisatiestructuren (De Magalhães & Carmona, 2006, p. 294). Bovendien leidt toenemende concurrentie tot de vraag naar andere openbare ruimtes, die investeringen en andere gebruikers aantrekken (De Magalhães, 2010, p. 566).

Een tweede oorzaak voor privatisering zijn commerciële belangen, zoals toenemende commercialisering en consumptie wat leidt tot het reguleren van de toegang voor bepaalde groepen (Atkinson, 2003, p. 1830; Carmona, 2010a). De winstgevendheid van een gebied, zoals winkelcentra of bedrijventerreinen is afhankelijk van hoe aantrekkelijk, schoon en veilig het gebied is (Helms, Atkinson & MacLeod, 2007, p. 271). Daarom worden openbare ruimtes in handen van de private sector vaak beter onderhouden dan ruimtes in eigendom van de publieke sector (Carmona, 2010a, p. 145). Een voorbeeld hiervan is winkelcentrum Hoog-Catharijne, wat volledig beheerd wordt door particuliere bedrijven (Van Dijk, 2012). Activiteiten die het winkelend publiek hinderen zijn hier verboden, zoals demonstraties en het uitdelen van folders. Ook bepaalde groepen mensen zijn hier niet welkom, bijvoorbeeld zwervers (van Dijk, 2012). Bepaalde openbare ruimtes zijn dus meer ingericht voor consumptie, (Carmona, 2010a) waardoor gemeenten deze ruimtes steeds vaker afstaan voor commerciële doeleinden (Kohn, 2004).

Ten derde kan privatisering van de openbare buitenruimte plaatsvinden om ruimtes veiliger te maken (Atkinson, 2003, p. 1840). Sinds de aanslag in New York op 11 september 2001, is de controle en surveillance in openbare ruimtes sterk toegenomen (Carmona, 2010a, p. 134; Low, 2006, p. 44). Voorbeelden van deze beveiligingsregelen zijn camera's, metaaldetectoren en hekken in de openbare ruimte (Low, 2006, p. 44). Een voorbeeld van privatisering als gevolg van veiligheid zijn zogenaamde *gated communities*, welke in de volgende paragraaf worden beschreven.

2.2 Gated communities

Gated communities komen veel voor in bijvoorbeeld de Verenigde Staten en Zuid-Afrika. Dit zijn private woongebieden die afgesloten zijn van de rest van de omgeving, om zo de vaak rijkere

bewoners veiligheid te bieden (Nabielek & Schluchter, 2009, p. 315). Naast veiligheidsredenen, kunnen privacy, status en investeringen ook een rol spelen (Atkinson & Blandy, 2005, p. 178). Vaak zijn in de *gated communities* naast woningen ook andere voorzieningen, zoals winkels aanwezig. In veel gevallen zijn de bewoners gezamenlijk verantwoordelijk voor het beheer van het woongebied (Atkinson & Blandy, 2005, 178). Deze *gated communities* zijn vaak afgesloten door middel van hekken, muren of slagbomen en in sommige gevallen is zelfs sprake van beveiligingspersoneel of Closed-Circuit-Television (CCTV) om de toegang te reguleren (Atkinson & Blandy, 2005). Deze zichtbare beveiligingsmaatregelen zijn voorbeelden van ‘harde’ controle (Varna & Tiesdell, 2010, p. 581). Bij ‘zachte’ controle gaat het om ongeschreven regels of ontwerp, waardoor beperkingen worden opgelegd die ongewenste groepen mensen, gedrag of activiteiten uitsluiten. Bijvoorbeeld door bepaalde faciliteiten niet aan te bieden in de ruimte (Varna & Tiesdell, 2010 p. 582). Hoewel de controle in *gated communities* kan leiden tot een groter gevoel van veiligheid, kan de sterke controle er tevens toe leiden dat bewoners van *gated communities* zich gevangen voelen in hun eigen woning (Atkinson, 2003, p. 1834). Bovendien kan de sterke controle gebruikers paranoia maken en een gevoel van wantrouwen geven (Ellin, 1996, p. 153). Volgens Atkinson en Blandy (2005, p. 178) passen deze *gated communities* binnen de huidige internationale trend van afsluiting en het creëren van woongebieden met een defensief karakter, waarbij ongewenste groepen worden buitengesloten. In Nederland komen echte *gated communities* echter niet voor volgens Hamers et al. (2007).

2.3 Privaat beheerde woondomeinen

Wel stijgt de laatste jaren in Nederland het aantal woningbouwprojecten met privaat beheer van de gemeenschappelijke buitenruimte. Een belangrijke oorzaak hiervan is de vraag naar meer keuzemogelijkheden in woonomgevingen (Lohof & Reijndorp, 2006). Andere oorzaken zijn liberalisering van ruimtelijk beleid, toenemende polarisatie, onzekerheid en behoefte aan geborgenheid, onveiligheid en angst en ontevredenheid met de oude woonomgeving (Hamers et al., 2007, pp. 104-105). Deze privaat beheerde woondomeinen kunnen zowel openbaar toegankelijk als afgesloten zijn (Hamers & Tennekes, 2015, p. 229). Naast privaat beheerde woondomeinen bestaan er afgeschermdde woondomeinen. Het verschil met privaat beheerde woondomeinen is dat deze afgeschermdde woondomeinen altijd (gedeeltelijke) afsluiting van de collectieve buitenruimte kennen door muren, heggen, hekken of toegangspoorten (Nabielek & Schluchter, 2009, p. 315). Bovendien kan in afgeschermdde woondomeinen het eigendom zowel van de gemeente zijn als van een private partij, terwijl het in privaat beheerde woondomeinen om privaat eigendom en/of beheer gaat (Hamers et al., 2007, p. 41). Hamers et al. (2007, pp. 38-40) onderscheiden zes typen afgeschermdde woondomeinen in Nederland:

- 1) **Afgeschermdde woonblokken:** komen vaak voor in goed bereikbare binnenstedelijke gebieden. Vaak is er sprake van hekken met poorten die (een gedeelte van de dag) gesloten zijn. Een voorbeeld van een afgeschermd woonblok is het Paleiskwartier in 's-Hertogenbosch.
- 2) **Afgeschermdde woonstraten en woonpleinen:** zijn te vinden in binnenstedelijke en suburbane gebieden en zijn meestal in privaat eigendom en beheer van de bewoners. Het Vondelparc in Utrecht is een voorbeeld van een afgeschermdde woonstraat en woonplein.
- 3) **Afgeschermdde recreatieve woonparken:** liggen aan de rand of buiten de stad. Er is sprake van een combinatie van wonen en recreatie. Een voorbeeld hiervan is Golfresidentie Dronten.
- 4) **Nieuwe hofjes:** hier wordt een collectieve binnenplaats omringd door woningen. Op nieuwbouwlocaties hebben de bewoners vaak een eigen private tuin en een gemeenschappelijke binnentuin. Een voorbeeld van een nieuw hofje is Le Medi in Rotterdam.
- 5) **Nieuwe kastelen:** liggen vaak aan de rand of buiten de stad. De inrichting van deze woondomeinen is hetzelfde als van de nieuwe hofjes, alleen dan met



kenmerken van kastelen. Haverleij in 's-Hertogenbosch is een voorbeeld van nieuwe kastelen.

- 6) **Nieuwe landgoederen:** liggen op exclusieve locaties aan de rand of buiten de stad. Er is vaak sprake van dure woningen met een collectief terrein, zoals landgoed Villandry in Nijmegen.



Afgeschermdde woondomeinen worden vaak vergeleken met *gated communities* (zie paragraaf 2.2) (Nabielek & Sluchter, 2009). Echter, in Nederland hebben de afgeschermdde woonblokken vaak weinig andere functies dan wonen, zijn ze kleinschaliger en zijn er vaak minder harde grenzen dan in *gated communities*. Een mogelijke reden voor de minder harde grenzen is dat de woonblokken vaak een afgesloten bebouwingsvorm kennen, waardoor besloten, controleerbare en overzichtelijke buitenruimtes ontstaan (Nabielek & Schluchter, 2009, p. 320). Desalniettemin, kunnen afgeschermdde woondomeinen leiden tot een afname van het openbaar toegankelijke karakter van de ruimte (Hamers & Tennekkes, 2015). Zo wordt bij nieuwbouwprojecten afscherming vaak al meegenomen in het ontwerp volgens Hamers et al. (2007, p. 32). Maar ook bestaande woondomeinen die voorheen openbaar toegankelijk waren worden steeds vaker afgesloten. Dit komt vooral voor in de binnenstad, omdat men hier last heeft van overlast van bijvoorbeeld zwervers en rommel (Hamers et al., 2007, p. 32). Onderzoek naar de openbaarheid van private woondomeinen is dus belangrijk.

2.4 Belangen actoren

In deze paragraaf wordt gekeken naar de belangen van verschillende actoren, namelijk de gemeente, projectontwikkelaars en bewonersverenigingen. Bovendien wordt gekeken naar de ervaringen van bewoners van privaat beheerde binnenterreinen.

2.4.1 Gemeente

Traditioneel gezien zijn gemeenten verantwoordelijk voor het beheer van openbare ruimtes (Langstraat & Van Melik, 2013, p. 430). Het voordeel van gemeentelijk eigendom en beheer is dat er sprake is van een grote controleerbaarheid en dat er veel aandacht is voor het maatschappelijk belang (Carmona et al., 2008, p. 80). Een nadeel is dat overheden worden gezien als onvoldoende flexibel en onvoldoende aanpasbaar aan veranderingen (Van Melik & Van der Krabben, 2016, p. 152). Bovendien hebben gemeenten vaak een tekort aan geld of capaciteit om de openbare ruimte te beheren (Van Melik & Van der Krabben, 2016). Samenwerking met de private sector kan daarom een mogelijkheid bieden om de verantwoordelijkheden en kosten te delen (Langstraat & Van Melik, 2013; Pacione, 2006, p. 552).

Het is belangrijk dat lokale overheden goed omgaan met de vraag naar openbare ruimtes, omdat dit anders tot problemen leidt voor de controle (Banerjee, 2001, pp. 19-21). Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor lokale initiatieven, bemiddelen in de samenwerking tussen publieke en private sectoren en rekening houden met een diverse populatie (Banerjee, 2001, pp. 19-21). Wanneer de overheid besluit de verantwoordelijkheid over te dragen aan woningcorporaties of Verenigingen van Eigenaren (VvE), is het belangrijk dat hierover goede contractuele afspraken worden gemaakt die passen binnen het gemeentelijk beleid (Carmona et al., 2008, p. 78; De Magalhães, 2010, p. 572). De vraag is echter in hoeverre deze contractuele afspraken voldoende geschikt zijn om de openbaarheid van de ruimte te garanderen (De Magalhães, 2010). Vaak zijn er onvoldoende regels en richtlijnen (Luk, 2009, p. 706). Controle of is voldaan aan de eisen van de gemeente is hierbij belangrijk, ook op de lange termijn (Van Melik & Van der Krabben, 2016, p. 150; Carmona et al., 2008, p. 133). Een voorbeeld hiervan is een inspectie van de privaat beheerde openbare ruimte door de gemeente, om te controleren of de ruimte voldoet aan de eisen en daarnaast openbaar genoeg is. Echter, controle over gebieden die niet in eigendom van de gemeente zijn is lastig (Németh & Smidt, 2011, p. 21). Gemeenten nemen de eigendom van door private partijen ontwikkelde buitenruimtes alleen terug wanneer deze voldoen aan de eisen van de gemeente (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 112).

Gemeenten blijven vaak zelf verantwoordelijk voor openbare ruimtes (Van Melik & Van der

Krabben, 2016, p. 150). Een mogelijke verklaring kan zijn dat de nieuwe taken en verantwoordelijkheden te complex zijn voor de private sector, terwijl gemeenten al jaren kennis en ervaring hebben met beheer van de openbare ruimte (Van Melik & Van der Krabben, 2016, p. 154). De verwachting is dat het aantal afgeschermd private woondomeinen de komende jaren wel zal toenemen als gevolg van toenemende marktwerking (Hamers et al., 2007). Om een afname van de kwaliteit van de openbare ruimte tegen te gaan, moeten gemeenten dus plannen maken op basis van een hoger schaalniveau (Hamers et al., 2007). Een balans tussen publieke en private belangen is hierbij van belang. Volgens Lohof en Reijndorp (2006, p. 197) heeft de overheid op dit moment de overhand, omdat zij de regels kunnen bepalen. Uit het onderzoek naar verschillende perspectieven met betrekking tot de kwaliteit van de openbare ruimte van Burgers et al. (2012) blijkt dat gemeenten vooral belang hechten aan levendigheid, de binding van bepaalde activiteiten of groepen, ontmoetingen en de mogelijkheid voor activiteiten. Zij streven dus naar voor iedereen toegankelijke, aantrekkelijke en levendige openbare ruimtes, waarbij het vooral gaat om fysieke aspecten. Desalniettemin, kan een zekere mate van afscherming tot voordelen voor gemeenten leiden, doordat het kan helpen de stad aantrekkelijk te houden voor hogere inkomensgroepen en omdat privaat beheer en ontwerp kunnen leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de omgeving (Hamers et al., 2007, p. 130).

2.4.2 Bewonersverenigingen en projectontwikkelaars

Het eigendom en beheer van de gemeenschappelijke buitenruimte wordt door de gemeente of projectontwikkelaars steeds vaker in handen gegeven van bewoners om de woonkwaliteit te behouden en om zeggenschap te geven (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 176). Bovendien kan het beheer door bewoners het gevolg zijn van bottom-up initiatieven van bewoners zelf (Nabielek & Sluchter, 2009). Er bestaan verschillende juridische constructies om het zeggenschap aan bewoners of een andere private partij te geven. Een voorbeeld is de splitsing in appartementsrechten, waarbij bewoners verplicht lid worden van een Vereniging van Eigenaren (VvE) (Hamers et al., 2007, p. 42). Een VvE vertegenwoordigt alle bewoners van een woonblok en regelt het beheer en onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes. Wanneer sprake is van gemengd wonen, maken kopers zelf deel uit van de VvE en huurders worden vertegenwoordigd door de woningcorporatie (Mamadouh, 2011, p. 335). Vaak bestaat daarnaast een beheervereniging, die verantwoordelijk is voor het beheer van de collectieve ruimte (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 171). Deze beheerverenigingen hebben als voordeel dat de bewoners zelf betrokken zijn bij het beheer en vaak ook het ontwerp van de ruimte. Hierdoor kunnen problemen over het gebruik of uitsluiting van bepaalde groepen beter aangepakt worden (Carmona et al., 2008, p. 78). Volgens Veldhuis en Oosterkamp (2008, p. 27) is de splitsing in appartementsrechten, in combinatie met kwalitatief lidmaatschap van een beheervereniging, het meest geschikt om de opgestelde kwaliteitsdoelen te behouden. Een andere constructie is mandeligheid, waarbij alle bewoners gedeeltelijk eigenaar zijn van de gemeenschappelijke ruimte (Hamers et al., 2007, p. 41). Bovendien kan een coöperatie eigenaar zijn van de grond, waarbij de bewoners enkel lid zijn van de coöperatie en zelf geen grond in eigendom hebben (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 171). Erfpacht is tevens een goede optie, maar het nadeel is dat het minder aantrekkelijk is voor private partijen om grond in erfpacht te nemen (Veldhuis & Oosterkamp, 2008, p. 27). Bij erfpacht blijft het terrein in eigendom van de gemeente en krijgt de erfpachter enkel het gebruiksrecht van die grond. Hiervoor is de erfpachter een financiële bijdrage verschuldigd aan de gemeente (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 169).

Een nadeel van privatisering is de complexe herverdeling van rollen en taken (De Magalhães, 2010, p. 560). Vaak bestaat onduidelijkheid over de rollen met betrekking tot eigendom en beheer en botsen de verschillende belangen van bijvoorbeeld woningcorporaties en VvE's (Mamadouh, 2011). Bovendien zijn in veel gevallen de bewoners niet betrokken geweest bij de juridische vormgeving van het eigendom en beheer (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 167). Het nadeel van beheer door bewonersverenigingen is dat dit een aantal taken en plichten met zich meebrengt. Het kan hierbij helpen om een rechtspersoon aan te stellen, zoals een VvE in een appartementencomplex. Een ander nadeel is dat bewonersverenigingen zich soms te veel bezighouden met kleine details (Lohof &

Reijndorp, 2006, p. 164). Bovendien bepalen de bewoners de toegang en uitsluiting van bepaalde groepen mensen en activiteiten (Carmona, 2010a, pp. 141-142), omdat zij gezamenlijk betalen voor het onderhoud en beheer van de buitenruimte (Pacione, 2006). Privaat eigendom wordt dan ook vaak geassocieerd met minder transparantie en verantwoordelijkheid en meer uitsluiting. Echter, wordt hierbij vaak alleen gekeken naar de eigendomsdimensie en ontbreekt empirisch bewijs (De Magalhães, 2010, p. 560; Németh & Smidt, 2011, p. 6). Hamers et al. (2007, p. 130) constateren wel dat als gevolg van toenemende liberalisering en decentralisatie, dat ook private partijen in Nederland zich steeds vaker richten op bepaalde doelgroepen, waarbij vormen van afscherming voorkomen. Lohof & Reijndorp (2006, p. 27) stellen dat projectontwikkelaars zijn gericht op een goede kwaliteit van de woonomgeving om zo de verkoopbaarheid van de woningen te vergroten. Hiermee dient privaat beheer volgens sommigen vooral private belangen, in plaats van het bredere maatschappelijke belang (Németh & Smidt, 2011, p. 7). Zo zijn projectontwikkelaars vaak vooral gericht op een schone omgeving en op winst, en bijvoorbeeld niet op het creëren van een sociale mix of op de kwaliteit van het ontwerp (Mitchell, 2003). Dit probleem kan versterkt worden wanneer de publieke sector niet meer omkijkt naar een gebied, nadat zij het beheer hebben overgedragen (Németh & Smidt, 2011, p. 7). Al met al zijn private partijen vaak terughoudend met betrekking tot zelfbeheer van publiek toegankelijke ruimtes, omdat de voordelen voor hen vaak onduidelijk zijn en door het heersende idee dat overheden verantwoordelijk zijn voor publieke goederen (Van Melik & Van der Krabben, 2016, p. 154).

2.4.3 Bewoners

Geprivatiseerde woonomgevingen kunnen leiden tot verschillende belangen en ervaringen voor bewoners. Volgens het onderzoek van Burgers et al. (2012) hechten gebruikers van de openbare ruimte vooral waarde aan het gevoel van veiligheid, de groepen mensen die aanwezig zijn, het onderhoud en de functionaliteit. Bij functionaliteit gaat het over de vraag in hoeverre wordt voldaan aan behoeften van mensen, zoals de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen (Burgers et al., 2012, p. 20). Het gaat bij de gebruikers dus vooral om sociale aspecten. Bovendien bepaalt de inrichting van de ruimte het gebruik en de ervaring van gebruikers (Burgers et al., 2012, p. 44). Daarom is het voor bewoners van belang dat zij vroeg betrokken worden bij het planvormings- en ontwerpproces (Kruit & De Jonge, 2015, p. 34). Volgens De Magalhães en Carmona (2006, p. 300) kan de kwaliteit van private ruimtes verbeterd worden door het beheer in handen van de bewoners zelf te geven, omdat dit leidt tot meer betrokkenheid (Lohof & Reijndorp, 2006; Pacione, 2006, p. 562).

Een nadeel van beheer door bewoners is dat bewoners betalen voor zowel het beheer van de gemeenschappelijke buitenruimte aan de bewonersvereniging als onroerendzaakbelasting aan de gemeente (Lohof & Reijndorp, 2006, pp. 177-178). Bovendien is de meerwaarde van de gemeenschappelijke buitenruimte voor bewoners vaak onbekend en in veel gevallen zijn de bewoners zich niet bewust van de rechten en plichten die het eigendom en beheer van de gemeenschappelijke buitenruimte met zich meebrengen (Lohof & Reijndorp, 2006, pp. 177-178). Vaak weten bewoners niet hoe ze om moeten gaan met de ingewikkelde procedures, waardoor zij behoefte hebben aan betere informatie en voorlichting (Rekenkamer Lelystad, 2014, p. 16). Verder kunnen de gecontroleerde private ruimtes negatieve gevolgen hebben voor de mensen die buitengesloten worden, maar ook voor bewoners zelf. De aanwezigheid van camera's kan ertoe leiden dat mensen zich minder veilig voelen, omdat zij de openbare ruimte daardoor als onveilig beschouwen (Atkinson, 2003, p. 1833). Dat controle niet altijd voordelen heeft wordt bevestigd in het onderzoek van Welsh en Farrington (2002), waaruit blijkt dat CCTV geen grote invloed heeft op de afname van criminaliteit. Tot slot blijkt uit het onderzoek van Low (2006) dat de toenemende beveiligingsmaatregelen in privaat beheerde openbare ruimtes leiden tot een afname van de diversiteit, vitaliteit en levendigheid van de openbare ruimte. Veiligheid en diversiteit moeten dus beter gecombineerd worden om goede, gezonde openbare buitenruimtes te creëren voor de mensen (Atkinson, 2003, pp. 1841-1842).

Het is tevens belangrijk om rekening te houden met de groei van verschillende demografische en culturele groepen in de stad. Een claim op de ruimte door verschillende groepen

kan namelijk leiden tot conflicten in de openbare ruimte, wanneer hier onvoldoende rekening mee wordt gehouden (De Magalhães, 2010, p. 567). De context waarin de collectieve buitenruimte gelegen is, zoals het type woonwijk en de bevolkingssamenstelling, is bovendien mede bepalend voor het gebruik en de waardering van de ruimte door gebruikers (De Magalhães, 2010, p. 569). Ook Hamers et al. (2007, p. 100) beschrijven het belang van de omgeving. Zij stellen dat woondomeinen in de binnenstad vaak hardere grenzen kennen dan woondomeinen aan de rand van de stad, als gevolg van de beschikbare ruimte en de verwachte overlast.

2.4.4 Samenwerking actoren

De samenwerking tussen de verschillende actoren verloopt niet altijd zonder problemen. Volgens Lohof en Reijndorp (2006) bestaat vaak een groot verschil tussen de belangen van de ontwikkelaars en de gebruikers. Zo beseffen de projectontwikkelaars niet altijd wat beheer van de collectieve ruimte betekent voor bewoners. Aan de andere kant zijn bewoners zich vaak niet bewust van de rechten en plichten, wat tot conflicten kan leiden. Hoogmoed en Meijers (2009) schrijven dat onduidelijkheden over eigendom en beheer tot conflicten tussen gemeente en andere partijen kunnen leiden. Daarnaast komen de verschillende belangen naar voren in het onderzoek van Burgers et al. (2012). Zij stellen dat de gemeente zich vaak richt op het creëren van openbare ruimtes waar ontmoetingen tussen verschillende groepen mensen plaatsvinden. Echter, deze ontmoetingen worden door gebruikers niet altijd als positief ervaren, bijvoorbeeld door onveilige gevoelens (Burgers et al., 2012, p. 44). Tot slot is het volgens Burgers et al. (2012, p. 45) belangrijk voor alle actoren dat er een beheerplan wordt opgesteld in een vroeg stadium, zodat de beheerstructuur vastligt.

2.5 Bestaande onderzoeken

Hoewel er veel internationaal onderzoek bekend is over privatisering van openbare ruimte en *gated communities* (Atkinson, 2003; Atkinson & Blandy, 2005; Carmona, 2010a; De Magalhães, 2010; Leclercq, 2018b; Low, 2006; Nabielek & Sluchter, 2009; Németh, 2009; Van Melik et al, 2009), is onderzoek over privaat beheerde binnenterreinen in Nederland nog onderbelicht. Een belangrijk onderzoek over dit onderwerp is het onderzoek van Lohof en Reijndorp (2006). Zij beschrijven de gevolgen van privaat beheerde woondomeinen voor de kwaliteit van de openbare ruimte en voor bewoners. Zij gaan dieper in op twaalf door bewoners beheerde woondomeinen in verschillende steden in Nederland. Hoewel privaat beheerde woondomeinen vaak vergeleken worden met *gated communities* (Nabielek & Sluchter, 2009), blijkt uit het onderzoek van Lohof en Reijndorp (2006) dat veel privaat beheerde woondomeinen in Nederland niet afsluitbaar en daarmee nog openbaar toegankelijk voor iedereen zijn. Een groter probleem zijn volgens hen de lasten voor bewoners die privaat eigendom en beheer met zich mee kunnen brengen. Voor bewoners is het vaak niet duidelijk wat hun belangen zijn en waarom zij het onderhoud moeten verzorgen. Het meenemen van belangen van bewoners is dus van belang volgens Lohof en Reijndorp (2006). In dit onderzoek gaat het echter vooral over grotere woongebieden en niet over één specifiek binnenterrein.

Een ander belangrijk onderzoek is van Hamers et al. (2007). Hierin worden zes afgeschermdes woondomeinen geanalyseerd: het Vondelparc in Utrecht, Haverleij in 's-Hertogenbosch, het Paleiskwartier in 's-Hertogenbosch, De Grote Hof in Pijnacker-Nootdorp, De Hoven in Dordrecht en het Flevo Golf Resort in Lelystad. In dit onderzoek wordt gesteld dat in Nederland de afgeschermdes woondomeinen vaak minder gesloten zijn dan *gated communities*, wat minder gevoel van uitsluiting tot gevolg heeft. Daarnaast liggen de afgeschermdes woondomeinen volgens hen in veel gevallen op locaties waar buitenstaanders niet vaak komen. Het literatuuronderzoek van Hamers en Tennekes (2015) bouwt verder op dit onderzoek. Volgens hen zijn in *gated communities* vaak verschillende commerciële voorzieningen aanwezig, waardoor bewoners niet van het terrein af hoeven om te winkelen. In de Nederlandse afgeschermdes woondomeinen zorgt de afwezigheid van commerciële functies ervoor dat bewoners regelmatig het domein moeten verlaten, waardoor ontmoetingen met vreemden blijven plaatsvinden (Hamers & Tennekes, 2015). Tot slot hebben Schuilenburg en Van Steden (2015) onderzoek gedaan naar afgeschermdes woondomeinen waarbij interviews zijn

afgenomen in tevens het Vondelparc in Utrecht en Haverleij in 's-Hertogenbosch. Zij stellen dat het in Nederlandse afgeschermd woondomeinen minder gaat om beveiligingsmaatregelen die de toegang beperken, zoals slagbomen of toegangspoorten. Bovendien is veiligheid volgens hen meestal niet het belangrijkste motief om in een afgeschermd woondomein te gaan wonen.

Daarnaast zijn een aantal onderzoeken gedaan naar de motieven om in een privaat afgesloten woondomein met gemeenschappelijke buitenruimte te gaan wonen. Vaak is de aanwezigheid van een gemeenschappelijke buitenruimte niet het belangrijkste verhuismotief van bewoners (Lohof & Reijndorp, 2006). Volgens Van Twist en Van Velzen (2009) speelt controle een belangrijke rol in de keuze voor afgesloten woondomeinen. Echter, volgens het onderzoek van Schuilenburg en Van Steden (2015) zijn locatie en de aantrekkelijkheid van de woning belangrijkere motieven dan veiligheid. Ook Lohof en Reijndorp (2006) noemen locatie als motief. Daarnaast constateren zij dat het type woningen, bewoners met dezelfde levensstijl en parkeerfaciliteiten een rol spelen. Uit het onderzoek van Hamers et al. (2007) komen status, rust, overzichtelijkheid, geborgenheid en voorspelbaarheid als belangrijkste motieven naar voren. Uit de bachelorthesis van Van de Zande blijkt dat mensen kiezen voor een afgeschermd woondomein om de volgende redenen: kleinschaligheid, bouwvorm en bouwstijl, veel open groene ruimte en een rustige omgeving.

Tot slot zijn er meerdere onderzoeken gedaan naar de vraag in hoeverre de afgesloten woondomeinen met gezamenlijk binnenterrein leiden tot meer betrokkenheid en sociale cohesie onder de bewoners. In de masterthesis van Madho (2008) worden de volgende privaat beheerde woondomeinen vergeleken: Golf Residentie Dronten, Kersentuin in Utrecht, Noorderplassen in Almere, Hennahof in Almere-buiten, EVA-Lanxmeer in Culemborg en Stadstuin in Amersfoort. Uit dit onderzoek blijkt dat de overheid vaak nog veel invloed heeft in privaat beheerde woondomeinen, waardoor bewoners zich minder betrokken voelen. Het creëren van gemeenschappelijke belangen, het maken van duidelijke afspraken tussen bewoners en gemeente, het geven van voorlichting door de gemeente, het aanstellen van een vast aanspreekpunt, duidelijkheid over de mogelijkheden en geld reserveren voor groot onderhoud kunnen de samenwerking tussen bewoners en gemeente verbeteren (Madho, 2008). Nio stelt dat er vaak sprake is van 'pragmatische collectiviteit', waarin verbondenheid tussen bewoners enkel gericht is op het onderhouden van de collectieve ruimte (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 181). Uit het masteronderzoek van Van den Bosch (2011) blijkt dat wonen in een privaat beheerd woondomein leidt tot meer sociale cohesie tussen bewoners. Hij vergeleek door middel van enquêtes vijf privaat beheerde woondomeinen, namelijk De Leidsche tuin in Utrecht, De Kersentuin in Utrecht, Stadstuin in Amersfoort, De Burcht in Apeldoorn en De Waterkamer in Apeldoorn. Ook het project EVA-Lanxmeer in Culemborg heeft geleid tot een sterke sociale cohesie volgens meerdere onderzoeken (Anquetil, 2009; Eshuis, van Dam, van Twist & Anquetil, 2014; Kruit & Van der Veer, 2011; Simons, 2011). Echter, in de bachelorthesis van Michiels (2013) wordt geconcludeerd dat fysieke afscherming van woondomeinen een negatieve invloed heeft op de participatie aan buurtactiviteiten. Dit blijkt uit een vergelijking via enquêtes tussen het afgeschermd woondomein Haverleij in 's-Hertogenbosch en de niet afgeschermd tuinstadwijk Loovelden in Huissen. Als mogelijke verklaring noemt Michiels (2013) dat het kan zijn dat een hechte gemeenschap, zoals in Haverleij, minder behoefte heeft aan buurtactiviteiten of dat de mensen in Loovelden juist een hechte gemeenschap willen creëren door te participeren in buurtactiviteiten.

Wetenschappelijk onderzoek naar privaat beheerde binnenterreinen in Nederland is dus nog schaars en de bestaande onderzoeken focussen zich vooral op de mate van afsluiting, de gevolgen voor de sociale cohesie en de motieven van bewoners om in afgesloten woondomeinen te gaan wonen. Vaak worden casussen in verschillende steden onderzocht. Onderzoek naar de effecten van dit fenomeen voor de openbare toegankelijkheid van de ruimte binnen de gemeente Utrecht en in relatie tot de toenemende verdichting van de stad ontbreekt nog. Bovendien is aanvullend onderzoek nodig naar de belangen van verschillende actoren.

2.6 Verwachtingen onderzoek

Verwacht wordt dat de gemeente veel belang hecht aan de publieke toegankelijkheid van de

gemeenschappelijke buitenruimte. Het is voor gemeenten belangrijk dat ruimtes voor iedereen toegankelijk zijn in de context van de toenemende druk op de ruimte in de verdichtende stad (Carmona et al., 2008; Koomen et al., 2008; Luk, 2009). Op deze manier kunnen meer kwalitatief goede openbare ruimtes in de stad gecreëerd worden (Hamers et al., 2007, Németh & Smith, 2011). Het creëren van voldoende speelplekken is hierbij tevens van belang (Lin, et al., 2015). Daarnaast wordt verwacht dat gemeenten het belangrijk vinden dat deze ruimtes levendig zijn en dat hier ontmoetingen tussen verschillende groepen mensen plaatsvinden (Burgers et al., 2012). Bovendien heeft de gemeente belang bij het opstellen van duidelijke regels en controle (Van Melik & Van der Krabben, 2016, p. 150; Carmona et al., 2008, p. 133). Wanneer duidelijke regels worden opgesteld, zou samenwerking tussen de publieke en private sector tot voordelen voor de gemeente kunnen leiden, zoals lagere kosten en beter onderhoud (Langstraat & Van Melik, 2013; Pacione, 2006). Bovendien kunnen deze duidelijke regels de gewenste mate van openbaarheid voor de gemeente garanderen (Németh & Smidt, 2011, p. 21).

Verwacht wordt dat de projectontwikkelaars en bewonersverenigingen tevens baat hebben bij duidelijke regels en taakverdelingen, zowel tussen henzelf als tussen hen en de gemeente. Wanneer duidelijke regels over het eigendom en beheer worden opgesteld, kunnen zij binnentuinen met een goede kwaliteit creëren (De Magalhães & Carmona, 2006; Lohof & Reijndorp, 2006). Wel wordt verwacht dat de woningcorporaties en VvE's bepaalde groepen mensen en activiteiten uitsluiten, omdat er sprake is van privaat terrein (Carmona, 2010a, pp. 141-142). Dit heeft gevolgen voor de openbare toegankelijkheid van de ruimte.

Daarnaast wordt verwacht dat bewoners er vaak bewust voor kiezen om in een afgesloten woondomein te gaan wonen, omdat dit voor hen voordelen biedt als overzichtelijkheid, controle en een woonomgeving met dezelfde typen mensen (Hamers et al., 2007). De verwachting is dat bewoners de ruimte als veiliger ervaren door de controle, maar dat hierdoor tevens uitsluiting van bepaalde mensen plaatsvindt (Carmona 2010a; Nemeth, 2009; Németh & Smidt, 2011). Hier zal niet iedereen het mee eens zijn. Bovendien wordt verwacht dat bewoners zich niet altijd bewust zijn van de rechten en plichten die privaat eigendom en beheer met zich meebrengen (Lohof & Reijndorp, 2006, pp. 177-178). Duidelijkheid over de taken en verantwoordelijkheden voor bewoners is dus van belang. Bovendien kunnen de inrichting van de ruimte en de context waarin het woondomein gelegen is, zoals de wijkenmerken, mogelijk een invloed hebben op de ervaringen van bewoners (De Magalhães, 2010; Hamers et al., 2007). In binnenstedelijke gebieden kan bijvoorbeeld sprake zijn van meer overlast, waardoor bewoners hier eerder kunnen kiezen voor afsluiting van het binnenterrein (Hamers et al., 2007).

Tot slot wordt verwacht dat de oorspronkelijke plannen vaak niet overeenkomen met de dagelijkse praktijk (Leclercq, 2018b, p. 63; Németh & Smidt, 2011, p. 12). Door onverwachte overlast en onduidelijke afspraken kan een binnenterrein dat voor iedereen toegankelijk had moeten zijn bijvoorbeeld toch afgesloten worden. Bovendien kunnen bewoners bepaalde verwachtingen hebben wanneer zij in een afgesloten woonblok gaan wonen, bijvoorbeeld dat er veel sociale cohesie is binnen het woonblok. Dit kan in de praktijk tegenvallen, doordat niet iedereen zich even betrokken voelt (Michiels, 2013).

3. Methode

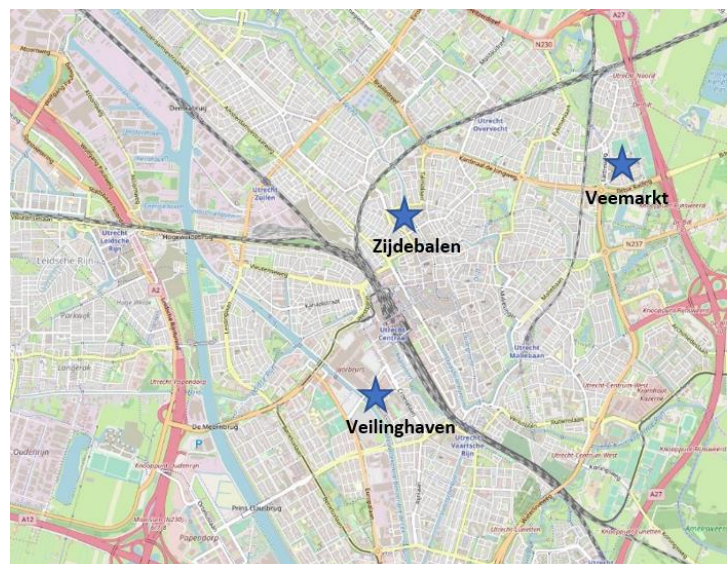
Om een antwoord te geven op de centrale vraag: “*Welke gevolgen heeft privaat eigendom en/of beheer van gemeenschappelijke binnenterreinen voor de openbare toegankelijkheid in Zijdebalen, Veemarkt en Veilinghaven?*” is kwalitatief onderzoek uitgevoerd. Er is gekozen voor een kwalitatief casestudieonderzoek, omdat het een locatie-specifiek onderzoek betreft, waarbij de belangen en ervaringen van verschillende actoren centraal staan. Er is geprobeerd om de verschillende actoren te begrijpen waarbij gezocht werd naar achtergronden en verklaringen, waarvoor kwalitatief onderzoek geschikt is (Boeije, 't Hart & Hox, 2009, pp. 253-254). In dit onderzoek zijn verschillende methoden van dataverzameling gebruikt, namelijk analyse van bestaande gegevens, eigen observaties en semigestructureerde interviews met actoren. Op deze manier wordt de geldigheid van het onderzoek verhoogd (Baarda, Bakker, Fischer, Julsing, de Goede, Peters & van der Velden, 2013, pp. 75-76).

3.1 Casestudieonderzoek

In dit casestudieonderzoek zijn drie locaties in Utrecht waar sprake is van privaat eigendom en beheer onderzocht. Casestudieonderzoek is het meest geschikt, omdat in elk van de casussen sprake is van een complexe samenwerking tussen verschillende actoren met elk hun eigen rollen en belangen. In een casestudieonderzoek wordt een fenomeen in een bepaalde context onderzocht (Baarda et al., 2013, p. 59), in dit geval privaat beheerde binnenterreinen in verschillende woonwijken. Voordat is ingezoomd op de specifieke onderzoeklocaties, zijn in hoofdstuk 4 een aantal andere voorbeelden van privaat beheerde woondomeinen gegeven om een beeld te schetsen van de verschillende eigendoms- en beheervormen die mogelijk zijn. Bovendien werd gekeken naar wat goed en wat fout ging in deze gebieden, wat leerzaam kan zijn voor de gemeente Utrecht.

Naast dit beschrijvende onderzoek is explorierend casestudieonderzoek gedaan op drie locaties in Utrecht, namelijk Zijdebalen, Veemarkt en Veilinghaven (zie figuur 3.1). In het verdiepende deel (hoofdstuk 5) is ingegaan op enkel deze drie onderzoeksgebieden, vanwege de korte tijdsperiode van dit onderzoek. Bovendien verdwijnt het overzicht wanneer sprake is van meer casussen (Baarda et al., 2013, p. 60). De locaties zijn geselecteerd in samenwerking met de gemeente Utrecht. Er is gekozen voor deze locaties, omdat dit relatief nieuwe projecten zijn, gelegen in verschillende soorten wijken in Utrecht. Deze drie locaties zijn interessant omdat het beheer in alle gebieden in handen is van de bewoners, maar de mate van openbare toegankelijkheid verschilt. Zo is het woonblok in Zijdebalen niet openbaar toegankelijk en altijd afgesloten met een hek, terwijl dit binnenterrein wel openbaar toegankelijk zou moeten zijn. Om het woonblok in Veemarkt staat geen hek, maar je voelt je er niet welkom omdat er een bordje met ‘verboden toegang voor onbevoegden’ hangt en de binnentuin van Veilinghaven is overdag openbaar toegankelijk voor iedereen.

Figuur 3.1: Ligging onderzoeklocaties Utrecht



OpenStreetMap (2019)

3.2 Onderzoeksmethoden

3.2.1 Bestaande gegevens

Ten eerste is gebruik gemaakt van bestaande gegevens, omdat dit een snelle manier is om veel data te verzamelen (Baarda et al., 2013, p. 132). Deze bestaande gegevens zijn afkomstig uit

beleidsdocumenten, onderzoek en websites. De documenten zijn verzameld via internet en via de gemeente Utrecht. De voorbeeldprojecten in hoofdstuk 4 zijn gekozen aan de hand van het onderzoek van Lohof en Reijndorp (2006), behalve het project Bolderburen (Leidsche Rijn). Deze laatste locatie is een via internet zelf gevonden project. In Bolderburen is bovendien gesproken met enkele bewoners, omdat over dit project online weinig informatie te vinden is. De andere voorbeeldprojecten zijn beschreven aan de hand van bestaande onderzoeken. Zo hebben Lohof en Reijndorp (2006) het beheer, eigendom en de ervaringen van ontwikkelende partijen en bewoners in EVA-Lanxmeer, De Stadstuin en het Vondelparc onderzocht. Bovendien vergeleken zij de oorspronkelijke plannen met de praktijk. In hoofdstuk 5 zijn de locatie, context en gemeentelijke plannen van de belangrijkste casussen: Zijdebalen, Veemarkt en Veilinghaven uitgebreid beschreven aan de hand van deze bestaande gegevens. Ook het eigendom, beheer, de toegankelijkheid en de inclusiviteit, afkomstig uit het onderzoek van Langstraat en Van Melik (2013) komen aan bod (zie paragraaf 1.1). Tot slot is een analyse van verschillende beleidsdocumenten gedaan om de rol en het algemene belang van de gemeente te achterhalen.

3.2.2 Observaties

Dit beschrijvende onderzoek is aangevuld met eigen gestructureerde observaties op de drie belangrijkste onderzoeklocaties. De observaties zijn vooral bedoeld om een algemeen beeld te creëren van de locaties. De observaties zijn gedaan tijdens een wandeling rondom het woonblok en indien mogelijk door het binnenterrein. Hierbij is tevens gelet op het eigendom, beheer, toegankelijkheid en de inclusiviteit van het binnenterrein (Langstraat & Van Melik, 2013) (zie paragraaf 1.1). Er is gebruik gemaakt van een observatieschema om de betrouwbaarheid van het onderzoek te vergroten (zie bijlage 1). Tijdens de observaties werd gelet op beveiligingsmaatregelen, zoals hekken, surveillanten, camera's en verbodsborden (Varna & Tiesdell, 2010, p. 581). Ook werd gekeken naar het ontwerp van de ruimte, zoals de vraag of de ingang gemakkelijk te vinden is en of er afsluitbare hekken aanwezig zijn (Langstraat & Van Melik, 2013, p. 435). Bovendien is geobserveerd of de voordeuren en het parkeren aan de binnenkant of de buitenkant van het binnenterrein aanwezig zijn en of de privétuinen afgesloten zijn. Daarnaast is gekeken naar *small-scale design* maatregelen, zoals bankjes waar geen zwervers op kunnen liggen of verkeersbarrières (Németh, 2009, p. 2478) (zie paragraaf 1.1). Tot slot is het aantal mensen en hun gedrag geobserveerd, om een beeld te krijgen van het type mensen op elke locatie. De leeftijdscategorieën en de gedragstypen zijn afkomstig uit het onderzoek van Metha et al. (2009). Een minpunt bij de observatie van het aantal mensen en hun gedrag is dat de observaties maar op één tijdstip zijn uitgevoerd. Op een ander tijdstip kunnen deze observaties namelijk anders zijn. Gezien de korte tijdsperiode van dit onderzoek was het niet mogelijk om meer observaties uit te voeren. Tot slot is in de opmerkingen van het observatieschema beschreven op welke manier de binnentuin werd ervaren. De observaties zijn aangevuld met foto's en uitgevoerd tijdens mooi weer, omdat dan waarschijnlijk meer mensen gebruikmaken van de binnentuin. De observatie van de binnentuin van Zijdebalen vond plaats tijdens het interview met de projectontwikkelaar, omdat hij in het bezit is van een sleutel van de afgesloten binnentuin.

3.2.3 Interviews

Naast de analyse van bestaande gegevens en observaties zijn een aantal verkennende gesprekken met stedenbouwkundigen en projectmanagers gehouden (zie tabel 3.1). Deze verkennende gesprekken waren noodzakelijk om informatie te verzamelen over de onderzoeksgebieden en om te vragen naar documenten. Online is namelijk onvoldoende informatie beschikbaar over deze casussen. Vervolgens zijn 19 interviews afgenomen bij verschillende actoren in Zijdebalen, Veemarkt en Veilinghaven (zie tabel 3.1). Tijdens deze interviews werd gezocht naar ervaringen, achtergronden en verklaringen om de verschillende deelvragen te beantwoorden.

Tabel 3.1: Participanten onderzoek

Zijdebalen			
<i>Soort interview</i>	<i>Actor</i>	<i>Rol participant</i>	<i>Datum</i>
Verkennd gesprek	Gemeente	Betrokken stedenbouwkundige Zijdebalen	05-04-19
Verkennd gesprek	Gemeente	Huidige projectmanager Zijdebalen	11-04-19
Interview	Gemeente	Voormalig projectmanager Zijdebalen	29-05-19
Interview	Projectontwikkelaar	Projectontwikkelaar Zijdebalen	24-05-19
Interview	VvE	2 bestuursleden VvE Zijdebalen (bewoner 1 + 2)	19-06-19
Interview	Bewoner	Appartementsbewoner Zijdebalen (bewoner 3)	04-06-19
Interview via mail	Bewoner	Bewoner herenhuis Zijdebalen (bewoner 4)	18-06-19
Veemarkt			
Verkennd gesprek	Gemeente	Betrokken stedenbouwkundige Veemarkt	03-04-19
Interview	Gemeente	Projectmanager Veemarkt	16-05-19
Interview	VvE	VvE-bestuurslid blok J	24-05-19
Interview	Bewoner	Bewoner blok J	29-05-19
Interview	Bewoner	Bewoner blok E	22-05-19
Veilinghaven			
Interview	Gemeente	Toenmalige projectmanager Veilinghaven	27-05-19
Interview	Projectontwikkelaar	Projectontwikkelaar Veilinghaven	14-06-19
Interview	VvE	VvE-bestuurslid Veilinghaven	24-05-19
Interview	Bewoner	Gezinswoningbewoner Veilinghaven	27-05-19
Interview	Bewoner	Oud-appartementsbewoner Veilinghaven	12-06-19
Bolderburen			
Testinterview	Bewoners	Bewoner 1 en bewoner 2 Bolderburen	15-05-19
Algemene belangen gemeente			
Interview	Gemeente	Voormalig gebiedsmanager ruimtelijke ontwikkeling	13-05-19
Interview	Gemeente	Gebiedsmanager wijkonderhoud en service	20-05-19
Interview	Gemeente	Projectleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH)	27-05-19
Interview	Gemeente	Senior beleidsadviseur groen	13-06-19

Om het belang en de rol van de gemeente te achterhalen zijn interviews afgenomen bij verschillende experts binnen de gemeente Utrecht, zoals stedenbouwkundigen, projectmanagers, gebiedsmanagers en een beleidsadviseur (zie tabel 3.1). Projectmanagers zijn verantwoordelijk voor een bepaald project, terwijl gebiedsmanagers verantwoordelijk zijn voor een bepaald gebied, dus een bepaalde wijk in Utrecht. Om de belangen en ervaringen van de projectontwikkelaars te achterhalen zijn interviews met de projectontwikkelaars van Zijdebalen en Veilinghaven gehouden, omdat zij bij deze projecten een invloed hadden op de inrichting en de toegankelijkheid van de binnentuin. In Veemarkt hebben de bewoners de inrichting van het binnenterrein grotendeels zelf bepaald. Daarnaast is op alle drie de locaties een interview afgenomen bij minimaal één bestuurslid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Deze vereniging is namelijk verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de binnenterreinen. Tot slot zijn interviews met de bewoners van de privaat beheerde woondomeinen gehouden. In Zijdebalen en Veilinghaven zijn zowel bewoners van de appartementen als van de gezinswoningen geïnterviewd, om de verschillen tussen deze bewoners te achterhalen. In Veemarkt is naast een bewoner van woonblok J, ook een bewoner van het aangrenzende blok E zonder binnenterrein geïnterviewd om deze belangen te onderzoeken. Bij de interviews met bewoners werd bijvoorbeeld ingegaan op het gebruik van het binnenterrein en op de motieven waarom bewoners in het private woondomein zijn gaan wonen. Daarnaast zijn vragen gesteld over de samenwerking tussen de verschillende actoren en zijn de ambities, doelen en plannen van de gemeente die naar voren komen uit het beschrijvende deel van dit onderzoek vergeleken met de dagelijkse praktijk. De dagelijkse praktijk kwam naar voren uit de observaties en interviews. Zo werd aan het einde van elk interview aan de actoren gevraagd in hoeverre het binnenterrein voldoet aan hun verwachtingen en of de actor betrokken was bij de planvorming van het binnenterrein.

De interviews met de verschillende actoren vonden plaats in mei en juni. De gemeente-

experts en de projectontwikkelaars zijn benaderd via connecties binnen de gemeente Utrecht. De bestuursleden van de VvE's en bewoners zijn benaderd via sociale media, zoals LinkedIn en Facebook. Daarna is gebruik gemaakt van de sneeuwbalmethode, waarbij via de eerste participanten andere personen werden benaderd (Boeije et al., 2009, p. 263). Er was sprake van semigestructureerde interviews, waarin de verschillende begrippen die naar voren kwamen in hoofdstuk 1 en 2 gebruikt zijn als *sensitizing concepts* (zie bijlage 2 voor de topiclist per actor). Zo stond in alle interviews de openbaarheid van de binnentuin centraal, waarbij werd ingegaan op de verschillende dimensies van openbaarheid, namelijk eigendom, beheer, toegankelijkheid en inclusiviteit (Langstraat & Van Melik, 2013) (zie paragraaf 1.1). Deze begrippen zijn bedoeld om het onderzoek richting te geven, zonder dat de open blik van de onderzoeker verhinderd wordt (Boeije et al., 2009, p. 256). Kwalitatief onderzoek is namelijk afhankelijk van data, waardoor een open houding tijdens de interviews belangrijk is (Hennink, Hutter & Bailey, 2011, p. 9). Het gebruik van deze richtinggevendende *sensitizing concepts* en topiclists verhoogt de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek.

Voor de start van de interviews werd de anonimiteit gegarandeerd en is uitgelegd waar het onderzoek over gaat en dat de resultaten enkel gebruikt worden voor dit onderzoek. Bij de bewoners is van tevoren tevens gevraagd naar relevante persoonskenmerken, zoals huishoudenssamenstelling en hoe lang zij woonachtig zijn in het woondomein. Alle interviews zijn, indien hier toestemming voor is gegeven, opgenomen en getranscribeerd. Daarna zijn de interviews gecodeerd. Ten eerste is gecodeerd vanuit de structuur van de topiclist waarbij gezocht werd naar codes die overeenkomen met de theorie. Vervolgens is van onderaf gezocht naar nieuwe interessante rollen, belangen en ervaringen van de participanten die niet naar voren kwamen in de literatuur. Deze verschillende codes zijn door middel van axiaal coderen gecategoriseerd tot overkoepelende thema's (zie bijlage 3 voor de codeboom). Hierdoor kon uiteindelijk een antwoord worden gegeven op de onderzoeksvragen. Bij het coderen werd gebruikgemaakt van het computerprogramma NVivo, omdat computerondersteuning het systematisch werken en daarmee de geldigheid en betrouwbaarheid van het onderzoek bevordert (Baarda et al., 2013, p. 244).

4. Voorbeelden privaat beheer

In dit hoofdstuk wordt een aantal voorbeelden van privaat beheerde woondomeinen gegeven. Hierin komen verschillende eigendoms- en beheersvormen aan bod.

4.1 EVA-Lanxmeer (Culemborg)

Het eerste voorbeeld is EVA-Lanxmeer in Culemborg. Dit is een locatie waar privaat eigendom of beheer een succes blijkt te zijn. Het project is gestart in 1999 en is gelegen in een natuurrijk waterwingebied aan de rand van de stad, vlakbij het treinstation en op loopafstand van het centrum van Culemborg. Er zijn circa 200 woningen in zowel de sociale als vrije sector gebouwd. Naast de woningen zijn tevens verschillende bedrijven, een ecologische stadsboerderij, scholen, een hotel en een zwembad op deze locatie gevestigd (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 77). De bewoners waren vanaf het begin betrokken bij het ontwerp en beheer van de wijk en zij organiseerden zich in Stichting EVA, ondersteund door de gemeente. Deze bewonersgroep, bestaande uit 90 huishoudens, werd steeds meer ondersteund door de gemeente. Het doel van Stichting EVA was om een duurzame wijk te creëren waar cultuur, techniek en natuur samenkomen. Ook streefden zij naar een grote mate van bewonersparticipatie (Lohof & Reijndorp, 2006, pp. 77-78).

Mensen die een woning kopen of huren in EVA-Lanxmeer worden verplicht lid van de bewonersvereniging. Zij kunnen dit lidmaatschap echter wel opzeggen. Deze vereniging is verantwoordelijk voor het beheer van de gemeenschappelijke buitenruimte, de openbare ruimte en de boomgaard (Lohof & Reijndorp, 2006, pp. 76-79; VROM, 2003). Bovendien tekenen de bewoners een contract waarin zij verklaren te handelen volgens het bewonersboek. Dit betekent dat zij jaarlijks betalen, dat zij de auto parkeren aan de rand van de wijk, dat zij voorzichtig omgaan met schadelijke stoffen en dat de tuinen niet mogen worden afgesloten (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 78). Dit contract is bedoeld om zowel de technische als de sociale duurzaamheid in de wijk te waarborgen. Eén keer per jaar vindt een algemene ledenvergadering plaats en elke twee maanden is er een bijeenkomst per buurt of hof (Tilstra, 2013, p. 17).

De collectieve buitenruimte is, op de voetpaden na, in eigendom van de bewoners. De voetpaden zijn in eigendom van de gemeente, omdat hier kabels en leidingen onder liggen. De gemeenschappelijke buitenruimte is ingericht door de bewoners met hulp van een budget van de gemeente. In de binnentuinen bevinden zich speelplaatsen, groen en de privétuinen. De collectieve ruimtes en openbare ruimte gaan in elkaar over zonder dichte afsluitingen (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 79). Het beheer van de hoven wordt gedaan op vrijwillige basis aan de hand van een onderhoudsschema (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 77). Het beheerplan is opgesteld in samenwerking met Vitens (eigenaar van het waterwingebied) en de bewoners. Dit plan, waarin vastligt wie welk deel van het beheer op zich neemt, wordt elk jaar geactualiseerd (Kruit & van der Veer, 2011).

Tot nu toe is er sprake van een grote betrokkenheid en een sterke sociale cohesie in de wijk. De mensen kennen elkaar en er worden veel evenementen georganiseerd. De vraag is echter of dit in de toekomst zo blijft, omdat de huidige bewoners vaak vanaf het begin betrokken zijn bij de ontwikkeling van de wijk. Motieven om in de wijk te gaan wonen zijn niet altijd meer ecologisch van aard, maar het groen, de speelruimte en de aanwezigheid van weinig verkeer maken EVA-Lanxmeer een aangename wijk voor veel mensen (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 81). Succesfactoren voor dit project zijn het groenbeheer dat goed opgepakt wordt door bewoners, de goede samenwerking tussen bewoners en gemeente en de gedeelde ecologische instelling van bewoners (Tilstra, 2013). Bovendien voelen de bewoners zich meer verantwoordelijk voor het openbare groen, omdat er geen harde afscheiding tussen het openbare groen en de privétuin is. Bovendien is de rol van de gemeente van belang. Door een open houding en bereidwilligheid lag de focus van de gemeente op de behoeften van de bewoners (Tilstra, 2013). Daarnaast was de gemeente Culemborg gericht op het creëren van een groen karakter, wat dit een welkom initiatief maakte. Tot slot is bij dit project geen ontwikkelaar betrokken, waardoor gesprekken tussen de gemeente en Stichting EVA direct plaatsvonden (Kruit & Van der Veer, 2011, p. 30). De vraag is echter of dit succes ook overgenomen

kan worden in andere wijken en steden (Tilstra, 2013, pp. 17-18). Voor gemeenten is het van belang dat zij los durven te laten en dat zij een flexibele houding aannemen. Bovendien kunnen zij zorgen voor begeleiding en advies, zolang zij de verantwoordelijkheid bij bewoners laten. Het stimuleren van participatie blijft echter lastig, vooral als bezuinigen de redenen hiervoor vormen (Tilstra, 2013, p. 19).

4.2 De Stadstuin (Amersfoort)

De tweede locatie is De Stadstuin in Amersfoort, waar privaat beheer niet helemaal het gewenste effect heeft gehad. Dit project is in 2001 gerealiseerd en ligt tussen de snelweg en een hoogspanningstracé in de wijk Nieuwland. Het gaat om 760 woningen, een locatie voor Jehovagetuigen, een scouting en een schietvereniging. De bewoners hebben enkel een gemeenschappelijk park en dus geen privétuin tot hun beschikking (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 103). Dit moet zo blijven, omdat openheid centraal staat in het park (Madho, 2008, p. 130). Het eigendom en beheer zijn door de gemeente en de projectontwikkelaar in handen gegeven van de toekomstige bewoners, om “zeggenschap aan bewoners te geven” (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 104). De wandelpaden en het gemeenschappelijke groen zijn mandelig eigendom van de kopers, waaronder tevens de schietvereniging en de woningcorporatie. Hierbij heeft elk huishouden 1/763 deel van het groen in eigendom (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 104). Voor het onderhoud is Stichting Stadstuin opgericht bestaande uit de gemeente, de bewoners en de eigenaren van de andere gebouwen (Lohof & Reijndorp, 2006; Stichting Stadstuin, 2011). Bovendien is er een parkmanager die het bestuur van Stichting Stadstuin ondersteunt en het onderhoud aanstuurt. Hij is tevens het aanspreekpunt voor de verschillende betrokken partijen (Stichting Stadstuin, 2011). Het beheer is de komende 50 jaar afgekocht voor 5000 euro per huishouden en wordt uitbesteed aan een hoveniersbedrijf. Bij de huurwoningen is dit bedrag verwerkt in de huurprijs (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 104). De wegen, het water, de bruggen, de geluidswal en de riolering zijn in handen van de gemeente (Van Den Bosch, 2011, p. 53). De gemeente heeft een vetorecht in het veranderen van statuten en is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de ruimte (Lohof & Reijndorp, 2006; Stichting Stadstuin, 2011).

Volgens Lohof en Reijndorp (2006) voelden bewoners zich in het begin weinig betrokken bij het beheer. De tuin werd weinig zelf ingevuld en er vond weinig overleg plaats. De zeggenschap van bewoners was klein en de door de gemeente opgestelde regels en beheerplan wezen erop dat dit in de toekomst niet snel zou veranderen (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 105). Hoewel de bewoners onderling wel veel contacten hadden, voelden zij zich dus niet betrokken bij het beheer. Een verklaring hiervoor kunnen de complexiteit en intensiteit van het beheer zijn (Madho, 2008). Uit beleidsdocumenten blijkt dat er recentelijk nog steeds onduidelijkheid onder bewoners bestaat over de mandeligheid. De Burger Partij Amersfoort (BPA) heeft daarom een aantal vragen aan het College over deze onduidelijkheden gesteld (Burger Partij Amersfoort, 2018). Echter, uit de jaarlijkse vergadering van Deelgenoten blijkt dat de bewoners het niet eens zijn met de antwoorden van de gemeente en dat de onduidelijkheden blijven bestaan, vooral onder nieuwe bewoners (Stadstuin Amersfoort, 2018).

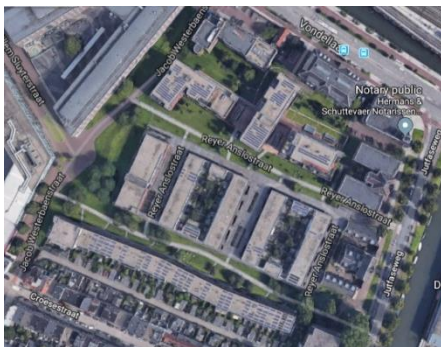
4.3 Vondelparc (Utrecht)

Het Vondelparc is gelegen dichtbij het centrum van Utrecht waarbij het doel was om woningen op een afgeschermd plek te ontwikkelen. Groen en speelplekken waren hierbij van belang, omdat er weinig van deze plekken zijn in het omliggende gebied. Bovendien bevindt zich een school op deze locatie (Lohof & Reijndorp, 2006, pp. 112-115). In het Vondelparc staan ongeveer 200 woningen in een autovrij park dat is omringd door hekken met toegangspoorten (zie figuur 4.1). Deze poorten worden niet gesloten, wat het gebied voor iedereen toegankelijk maakt. Ze hebben een symbolische functie en zijn bedoeld om gebruikers de indruk te geven dat er andere regels gelden in dit gebied (Nabielek & Schluchter, 2009, p. 320). Deze poorten zijn een voorbeeld van *false gates* (Webster, 2001, p. 157). Het park is ingericht door Mecanoo Architecten en het eigendom en beheer van het Vondelparc is grotendeels in handen van de bewoners. Het westelijke deel en alle voetpaden zijn gemeentelijk eigendom en het groen is in handen van de bewoners. Enkel de voetpaden zijn dus openbaar toegankelijk voor voetgangers (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 111). Deze keuze is onder

andere gemaakt, zodat bewoners het gebied niet kunnen afsluiten (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 192).

Het beheer wordt gedaan door een overkoepelende beheervereniging waar alle bewoners verplicht lid van zijn. De ontwikkelaar heeft een ingewikkelde vorm van beheer bedacht, waardoor er veertien verenigingen in het Vondelparc zijn. De vele eigendom- en beheergrenzen maken het voor veel mensen onduidelijk wie wat beheert, in het begin zelfs voor de gemeente Utrecht (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 113). Het beheer gaat over het algemeen goed, al zijn er ook problemen. Zo wordt het autovrije karakter vaak verbroken, is er overlast van scholieren, hondenpoep en inbraken. Omdat de kosten voor de bewoners zijn, hebben zij gepleit voor borden die wijzen op het privé-eigendom van de tuinen (Nabielek & Sluchter, 2009, p. 321) (zie figuur 4.2). Mogelijke verklaringen voor de overlast kunnen de school en de locatie dichtbij het centrum zijn. Er is dus sprake van een conflict tussen private lasten en publieke belangen (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 115).

Figuur 4.1: Luchtfoto Vondelparc



Google Maps (2019)

Figuur 4.2: Bord eigendom



4.4 Bolderburen (Utrecht)

Bolderburen is een in 2016 gerealiseerd project in Leidsche Rijn. Leidsche Rijn is een voorbeeld van een VINEX-locatie, gelegen ten westen van Utrecht (Gemeente Utrecht, 2013). Het woonblok Bolderburen bestaat uit 34 gezinswoningen en 4 appartementen rondom een binnentuin (zie figuur 4.3A). De binnentuin komt overeen met de natuur in het gebied, waarbij de sloot en bomen behouden zijn (zie figuur 4.3B).

Figuur 4.3: Binnentuin Bolderburen

A.



Google Maps (2019)

B.



Bewoner 1 Bolderburen (2019)

C.



Deze groene binnentuin is een reactie op de verharde binnenterreinen van andere woonblokken in de omgeving, die vaak enkel een parkeerfunctie kennen. Deze tuin nodigt volgens de bewoners veel meer uit tot ontmoeten. Zo zegt bewoner 1 van Bolderburen:

“normaal gesproken ga je zo snel mogelijk over een parkeerplaats heen om van A naar B te komen, maar nu loop je en er zit iemand bij de picknicktafel en je schuift even aan of je maakt even een praatje of je gaat nog even een wandeling maken in de binnentuin. Ja, dus het nodigt veel meer uit om te ontmoeten en om te verbinden met elkaar.”

De hoger gelegen privétuinen gaan over in de gemeenschappelijke tuin door middel van een muurtje en trappen (De Architect, 2016). Het project is ontwikkeld door Edwin Oostmeijer Projectontwikkeling en ERA Contour. De gemeenschappelijke binnentuin is in eigendom van de VvE en het ontwerp van de tuin met behoud van natuur is gemaakt door een tuinarchitect, waarbij de bewoners zelf de rest van de inrichting en het onderhoud mochten bepalen (Era Contour, z.j.). De bewoners van Bolderburen hebben ervoor gekozen om zelf de tuin te onderhouden en om geen hoveniersbedrijf in te huren, omdat zij het leuk vinden om dit zelf te doen en omdat zij *“weten hoe hoveniersbedrijven werken”* (Bewoner 2 Bolderburen). Hiervoor hebben zij de Bolderburen Binnentuin Brigade opgericht, waarin een aantal mensen zitten die de tuin verzorgen. Zij hebben echter geen zeggenschap over de financiën, dat is de rol van de VvE. Bovendien is het lastig dat niet iedereen even betrokken is bij de tuin, zo zegt bewoner 1 van Bolderburen:

“Je kan eigenlijk een driedeling maken in het gebruik van de binnentuin, of de betrokkenheid. Eén is een heel klein clubje die echt actief is en veel doet. Dan heb je een grote middengroep die van tijd tot tijd komt op activiteiten en best wel wil helpen. En je hebt een klein clubje die eigenlijk bijna nooit in de binnentuin te zien is of er weinig gebruik van maakt of andere ideeën erover heeft.”

De bewoners zijn blij dat de tuin afgesloten is met een hek (zie figuur 4.3C), omdat ze zich anders onrustig voelen en omdat het een barrière vormt voor de kinderen. Bovendien *“kwamen daar nogal eens wat duistere types langslopen en ze hebben daar een inbraak gehad op het hoekje”*, zo vertelt bewoner 1 van Bolderburen. De keuze voor een gesloten toegangspoort was opgenomen in het plan. Verder is de binnentuin niet ingericht voor kinderen, maar meer als een wilde bloementuin waarin de natuur centraal staat. Tot slot merkt bewoner 2 van Bolderburen op:

“Maar ik denk dat zo’n project als dit alleen maar draait als er trekkers zijn in zo’n groep mensen en als mensen het gevoel hebben dat ze het zelf kunnen controleren (...) Als dat soort mensen er niet zouden zijn, ja dan heb je wel een gemeenschappelijke tuin, maar dan komt gewoon een bedrijf het runnen, alsof het de overheid is.”

4.5 Overeenkomsten en verschillen

In het ene project verloopt het beheer en de samenwerking tussen de verschillende actoren beter dan in het andere project. In EVA-Lanxmeer, De Stadstuin en het Vondelparc is sprake van een overkoepelende stichting of vereniging die verantwoordelijk is voor het beheer van de gemeenschappelijke ruimtes. Op deze locaties is sprake van een complexe organisatiestructuur, terwijl dat in Bolderburen minder het geval is. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat het in Bolderburen gaat om een klein aantal woningen waar geen bedrijven of andere organisaties gevestigd zijn. In Bolderburen hebben de bewoners zelf een bewonersgroep opgericht die zorgt voor het onderhoud van de tuin. In Bolderburen en EVA-Lanxmeer wordt het beheer door de bewoners zelf gedaan, terwijl in De Stadstuin en het Vondelparc het beheer wordt uitbesteed aan een hoveniersbedrijf. Een mogelijke verklaring hiervoor kan de grotere betrokkenheid van bewoners van Bolderburen en EVA-Lanxmeer bij de inrichting zijn (Lohof & Reijndorp, 2006). Verder zijn in EVA-Lanxmeer en het Vondelparc de voetpaden in eigendom van de gemeente. In EVA-Lanxmeer zijn de paden in eigendom van de gemeente, omdat hier kabels en leidingen onder liggen (Lohof & Reijndopr, 2006). De voetpaden in het Vondelparc zijn in eigendom van de gemeente, mede zodat het gebied niet afgesloten kan worden (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 192). Dit terrein is dus openbaar toegankelijk voor iedereen, net als EVA-Lanxmeer en De Stadstuin. De binnentuin van Bolderburen is echter afgesloten met een hek, waar de bewoners blij mee zijn.

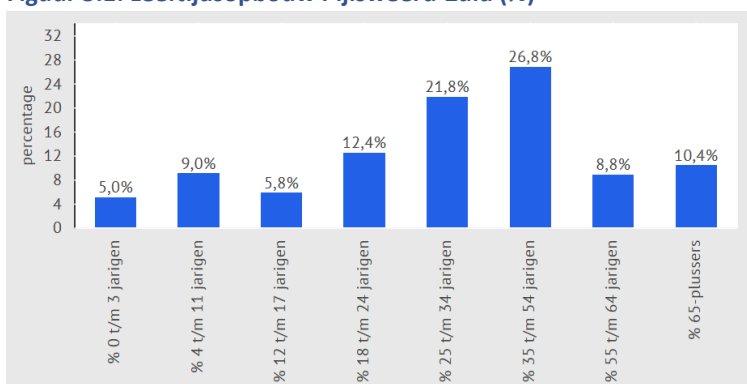
5. Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten besproken aan de hand van de drie belangrijkste casussen: Zijdebalen, Veemarkt en Veilinghaven. Per project worden de gemeentelijke plannen vergeleken met de praktijk waarbij de verschillende aspecten van openbaarheid en de spanningsvelden tussen de verschillende actoren worden besproken. Tot slot komen de overeenkomsten en verschillen tussen de drie locaties aan bod. De foto's zijn door de auteur gemaakt, tenzij anders vermeld.

5.1 Zijdebalen

Zijdebalen is een project dat aan de rand van de historische binnenstad ligt, in de buurt Pijsweerd-Zuid. Dit is een vooroorlogse buurt die over een langere periode ontstaan is (Gemeente Utrecht, 2009). In deze buurt wonen 4613 mensen en de meeste inwoners zijn tussen de 35 en 54 jaar oud (zie figuur 5.1). Opvallend is dat in deze buurt weinig kinderen wonen (zie figuur 5.1). Daarnaast heeft 71,4% van de inwoners een Nederlandse achtergrond (WistUdata, 2019).

Figuur 5.1: Leeftijdsofbouw Pijsweerd-Zuid (%)



WistUdata (2019)

Vroeger was in dit gebied een zijdefabriek gevestigd, maar in 2011 is gestart met de bouw van vier nieuwe woonblokken (zie figuur 5.2). Deze woonblokken zijn voorbeelden van nieuwe hofjes (Hamers et al., 2007, pp. 38-40). In Zijdebalen zijn koop-, vrije sector- en sociale huurwoningen opgenomen. Het gaat om 484 woningen waarbij sprake is van functiemenging, zoals parkeren, groen, water en horeca. Het doel van de gemeente was om de openbare ruimte in dit gebied te verbeteren en tegelijkertijd de woonfunctie te versterken om hogere inkomens aan te trekken (Gemeente Utrecht, 2009, p. 11). Door de woonfunctie te combineren met kleinschalige economische functies, sport, gezondheid en maatschappelijke functies kan de levendigheid en sociale cohesie in de buurt toenemen (Gemeente Utrecht, 2009, p. 16). Omdat er weinig openbaar groen en speelruimte in deze wijk aanwezig is, wilde de gemeente groene binnenhoven creëren. Daarom staat in de gemeentelijke plannen dat minimaal 3% moet worden ingericht voor speelruimte en dat twee van de vier private binnenhoven overdag openbaar toegankelijk moeten zijn, namelijk blok 2 en blok 4 (Gemeente Utrecht, 2009, p. 22). Blok 2 is echter niet openbaar toegankelijk en blok 4 wordt nog gebouwd (zie figuur 5.2). Volgens de huidige projectmanager van Zijdebalen was blok 2 voorheen wel openbaar toegankelijk, maar door een aantal inbraken is door de VvE besloten om het hek gesloten te houden gedurende de dag. Dit zorgt volgens hem voor een lastige situatie voor de verschillende actoren. Daarom ligt de focus in dit onderzoek op woonblok 2 van Zijdebalen, welke bestaat uit 119 appartementen en 7 herenhuizen (Gemeente Utrecht, 2010).

Figuur 5.2: Ligging woonblok 2



Google Maps (2019)



Projectontwikkelaar Zijdebalen (z.j.)

De binnentuin van woonblok 2 is in eigendom en beheer van de VvE (Zijdebalen Utrecht, 2015, p. 22). Volgens de betrokken stedenbouwkundige is het logisch dat de binnentuin in beheer van de VvE is, omdat deze binnentuin boven de, tevens door de VvE beheerde, parkeergarage ligt. De eigendoms- en beheerafspraken zijn vastgelegd in verschillende akten volgens de projectontwikkelaar. Hij voegt hier aan toe:

“Onze ervaring leert dat kopers dat niet of nauwelijks lezen waardoor ze eigenlijk amper weten wat hun rechten en verplichtingen zijn. Dus de belangrijkste lichten wij altijd wel even uit als mensen kopen, dat noemen wij een notariële bijsluiter, dan laten wij de notaris even in Jip en Janneke taal uitleggen wat er allemaal staat geregeld in die akte. En bij de oprichtingsvergadering van de VvE’s dan licht ik dat persoonlijk altijd even toe. Dan houd ik een presentatie van: houd hier en hier rekening mee.” (Projectontwikkelaar Zijdebalen)

Volgens de bewoners verloopt het onderhoud van de tuin goed. Het grootste deel wordt uitbesteed aan een hovenier die twee keer per jaar komt. Bovendien zijn er bewoners die tussentijds helpen met het onderhoud, zo vertellen de VvE-bestuursleden. Met de tuinarchitect is afgesproken dat zij een herplantingsverplichting hebben wanneer planten binnen de eerste twee jaar kapot gaan. Het belang van de VvE is het verbeteren van de leefbaarheid, volgens de bestuursleden. Uit de interviews blijkt dat de bewoners relatief weinig gebruikmaken van de binnentuin. Wanneer de bewoners de tuin wel gebruiken is dit voor ontmoetingen of sociale activiteiten. Zo zegt de appartementsbewoner van Zijdebalen (bewoner 3): *“Als ik het gebruik dan is het om even met vrienden daar te zijn. Het is meer even samen zijn”*. Verder is er één toegangspoort die leidt naar de binnentuin. Deze grote toegang aan een plein maakt dat de ingang makkelijk te vinden is. De toegang is afgesloten met een groot hek, waardoor de binnentuin enkel toegankelijk is voor bewoners (zie figuur 5.3).

Figuur 5.3: Toegangspoort binnentuin woonblok 2



Doordat er na het hek meteen een trap omhoog is kun je niet goed naar binnenkijken in de gemeenschappelijke binnentuin. Deze trap vormt een extra barrière voor buitenstaanders. De voordeuren van zowel de appartementen als de huizen en de ingang van de ondergrondse parkeergarage bevinden zich aan de buitenkant van het woonblok (zie figuren 5.4 en 5.5).

Figuur 5.4: Voordeuren buitenkant



Figuur 5.5: Parkeergarage buitenkant



In de binnentuin kun je een opgesloten gevoel ervaren door de gesloten hoogbouw, de beperkte grootte van de binnentuin en door de aanwezigheid van gedeeltelijk afgesloten privétuinen op het binnenterrein (zie figuur 5.6). Bovendien staan er bergingen in de privétuinen, waardoor dit gevoel versterkt wordt (zie figuur 5.7).

Figuur 5.6: Hoge gesloten bebouwing



Figuur 5.7: Bergingen binnentuin



Uit de analyse van verschillende beleidsdocumenten blijkt dat de kwaliteit van de openbare ruimte van groot belang is voor de gemeente Utrecht (Gemeente Utrecht, 2016a; Gemeente Utrecht, 2016b). De toenemende verdichting en bevolkingsgroei leiden tot een toename van de gebruiksdruk en het onderhoud van de ruimte: *“Hoe drukker de stad, hoe belangrijker de omvang en de kwaliteit van de openbare ruimte en het groen.”* (Gemeente Utrecht, 2016a, p. 13). De gemeente wil de hoeveelheid groen per inwoner graag verhogen, maar het toevoegen van openbare ruimte is lastig door toenemende drukte en inbreiding (Gemeente Utrecht, 2016a, p. 30). Ook de stedenbouwkundige en de projectmanagers betrokken bij Zijdebalen noemen het belang van kwalitatief goede openbare ruimtes, vooral in het binnenstedelijke gebied. De voormalig projectmanager van Zijdebalen benoemt dat privéruimtes hiervoor een oplossing kunnen bieden:

“Ja ik denk dat als er in de openbare ruimte te weinig ruimte is voor alles wat wij vinden wat nodig is, dan moet je echt naar de privéruimtes gaan kijken, naar dubbelgebruik. (...) En als het een openbaar terrein is wat privé wordt onderhouden, daar zie ik echt wel voordelen in

dat mensen er meer bij betrokken zijn, het eigenaarschap voelen, er beter voor zorgen, vaak een betere onderhoud en inrichting. Dus meer kwaliteit. Het is niet goedkoper, maar wel meer kwaliteit en dat vind ik wel belangrijk” (Voormalig projectmanager Zijdebalen)

De senior beleidsadviseur groen noemt dat hierbij wel rekening moet worden gehouden met de verhouding tussen openbare ruimte en privéruimte, waarbij openbare ruimte behouden moet worden in een verdichtende stad. Ook de voormalig gebiedsmanager ruimtelijke ontwikkeling geeft aan dat groen en openbare ruimte behouden moet worden, waarbij het betrekken van binnenterreinen een oplossing kan bieden. De gemeente-experts zouden de private binnenterreinen het liefst openbaar toegankelijk zou zien:

“Ik vind met zo’n druk op de binnenstad met zo weinig groen, dan zou ik zeggen: dat moet voor iedereen zijn dat groen. Daar moet je als bewoner of bedrijf ook een rondje kunnen maken of even kunnen zitten, mits je je rommel opruimt.” (Gebiedsmanager wijkonderhoud en service)

Volgens de voormalig projectmanager van Zijdebalen moet de gemeente een deel van het onderhoud verzorgen wanneer de gemeente vindt dat een binnenterrein openbaar gebruikt moet worden, omdat het dan een rol vervult voor de gemeenschap. In Zijdebalen zijn de bewoners echter vanaf het begin verantwoordelijk geweest voor het onderhoud van de tuin, ook toen de tuin nog openbaar toegankelijk was voor iedereen. Door de druk op de openbare ruimte in de binnenstad zouden twee van de vier binnentuinen in Zijdebalen openbaar toegankelijk voor iedereen moeten zijn. De projectontwikkelaar van Zijdebalen bevestigt dat deze afspraak gemaakt is met de gemeente:

“Namelijk in onze afspraken met de gemeente hadden we dus de afspraak gemaakt dat twee van de vier binnentuinen open moeten zijn en we zijn met de gemeente overeen gekomen dat we dat als kwalitatieve verplichting en ook als kettingbeding laten opleggen in alle akten. Dus dat betekent dat op het moment dat wij iets verkopen en dat uiteindelijk leveren aan iemand, dan staat in die leveringsakte de verplichting dat de binnentuin semi-openbaar toegankelijk moet worden gesteld. Datzelfde staat ook in de akte van splitsing, dus het is geregeld. In feite is de regel dat de VvE verplicht is om de tuin in de dagperiode open te houden.”

Het openbare karakter van de tuin leidde echter al snel tot problemen. Zo is er via de gemeenschappelijke binnentuin ingebroken bij de bewoner van het herenhuis (bewoner 4). Bovendien was er sprake van vandalisme en aanwezigheid van ongewenste groepen in de binnentuin toen deze openbaar toegankelijk was, zoals blijkt uit volgend citaat:

“Die is er wel geweest met de ervaring dat die openbaarheid meer problemen met zich meebracht: vandalisme en inbraak, zodat wij daar geen voordeel van hadden maar meer een nadeel (...) En wat uiteindelijk de doorslag heeft gegeven is dat er ook wat dat betreft onpure types rondliepen.” (Bewoner 1 Zijdebalen)

Als gevolg van deze problemen is besloten om de poort overdag gesloten te houden. Dit besluit is door alle bewoners samen gemaakt, zo benoemt het tweede VvE-bestuurslid:

“Eén keer in de zoveel tijd komt de VvE bij elkaar om actieve dingen te bespreken, zoals bijvoorbeeld ook het wel of niet semi-openbaar zijn van de binnentuin (...) tijdens de vergadering wordt daarover gestemd en daarmee is het geen beslissing van het bestuur, maar is het een beslissing van alle leden van de Vereniging van Eigenaren. Dus dan wordt het ook breed gedragen.” (Bewoner 2 Zijdebalen)

Door de komst van de gesloten toegangspoort is sprake van uitsluiting van ongewenste groepen of activiteiten. De voormalig projectmanager van Zijdebalen benoemt tevens het gevaar van uitsluiting:

“kunnen mensen daarmee ook andere mensen echt fysiek buitensluiten, soms met een hek en soms ook dat mensen zich niet welkom voelen. En dan ben je ook kwijt waarvoor het eigenlijk was.” De bewoners 1 en 2 en de bewoner van het herenhuis (bewoner 4) zijn blij met het gesloten hek, terwijl de binnentuin van de appartementsbewoner (bewoner 3) overdag niet per se afgesloten had hoeven worden. De gesloten toegang is echter tegen de afspraken die gemaakt zijn tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar van Zijdebalen geeft toe dat hij problemen had verwacht in dit gebied:

“Die wonen aan zo’n binnentuin en al die problematiek die we net hoorden van de bewoner, dat is natuurlijk geen hogere wiskunde om te kunnen aanvoelen dat zoiets gaat gebeuren. Je weet dat je in een binnenstedelijke context zit (...) Maar je hebt ook gewoon de schaduwzijde van het stedelijk wonen. En dat weet je gewoon, wij zagen die mensen (verslaafden etc.) al die jaren hier al rondlopen, dus je weet gewoon dat blijft en daar moet je rekening mee houden. En dat was dus ook een reden waarom we de binnentuin hebben voorzien van een hekwerk, om in ieder geval de VvE een middel in handen te geven om wel een stopper te hebben als er problemen ontstaan. En dat is gebeurd.”

De projectontwikkelaar geeft aan dat er geen andere beveiligingsmaatregelen aanwezig waren bij oplevering. *“Uiteraard kan de VvE daar wel voor kiezen om dat te doen”*, zo zegt de projectontwikkelaar van Zijdebalen. Dit is echter lastig volgens de bestuursleden van de VvE, omdat bijvoorbeeld het plaatsen van een camera verbonden is aan privacyregelgeving. De projectontwikkelaar heeft dus enkel het hekwerk opgenomen in het ontwerp, hij voegt toe:

“Maar ik wijs mensen ook gewoon wel op hun recht dat op het moment dat hun eigendom, dus dat hun privé bedreigd wordt door inbrekers, dat ze als VvE het recht hebben om die poort dicht te zetten, want het is wel je eigendom (...) Dus dat recht gaat ook voor zo’n regeling die wij met de gemeente zijn overeengekomen (...) Dan ben je mooi blij met je gemeente, als ze zeggen de poort moet open en vervolgens wordt er bij je ingebroken.”
(Projectontwikkelaar Zijdebalen)

Hier is sprake van tegenstrijdige belangen tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar benoemt dat het eigendomsrecht vóór een afspraak met de gemeente gaat. Een mogelijke verklaring waarom de projectontwikkelaar deze afspraak laat gaan kan zijn dat hij gericht is op klanttevredenheid en als doel heeft om de woningen met winst te verkopen, zoals de projectontwikkelaar van Zijdebalen zelf aangeeft. De gemeente daarentegen ziet het liefst zo veel mogelijk openbaar toegankelijke ruimte in de stad, vooral in dit binnenstedelijke gebied. De projectontwikkelaar van Zijdebalen benoemt deze tegenstrijdige belangen:

“Want ik kijk dan wel heel erg strak naar: maar kan ik die woningen dan nog wel verkopen? Dat is een belang wat een stedenbouwkundige minder in ogenschouw hoeft te nemen. Die kijkt van: wat is de kwaliteit voor mijn stad als geheel?”

Dit belang van de gemeente komt naar voren in volgend citaat:

“Maar er zouden twee binnentuinen juist openbaar toegankelijk moeten zijn, vanwege de openbare ruimte en vanwege het spelen, anders voldoen we niet aan de norm. Dus het feit dat het nu dicht zit, ja dan voldoe je gewoon niet. Dus we hebben iets neergezet wat niet past in het gezond stedelijk leven, kunnen we wel concluderen.” (Voormalig projectmanager Zijdebalen)

Op het gebied van toegankelijkheid en spelen komen de gemeentelijke plannen dus niet overeen met de dagelijkse praktijk. De senior beleidsadviseur groen vertelt dat de gemeente regelmatig grond verhuurt voor volkstuinen. Hierbij geeft de gemeente een recreatiebudget aan de bewoners, indien zij recreatief medegebruik aanmoedigen. Hiermee kunnen de bewoners bijvoorbeeld de openbaar toegankelijke paden onderhouden. Deze subsidieregeling voor het onderhoud zou tevens een goede

stimulans kunnen zijn om binnenterreinen openbaar toegankelijk te houden. Verder zijn de medewerkers van de gemeente het erover eens dat de binnentuinen 's nachts wel afgesloten mogen worden in verband met veiligheid, vandalisme en mensen die er niets te zoeken hebben.

Bewoner 1 gaf na het interview aan dat de gemeente beter moet kijken naar het omliggende gebied van een semi-openbaar binnenterrein. Het omliggende gebied van Zijdebalen staat bekend als een overlastgebied. Bewoners 1 en 2 begrijpen niet dat er niet meer rekening gehouden is met de veiligheid, aangezien de projectontwikkelaar de problemen ook al zag aankomen. Bewoner 2 voegt hieraan toe:

“Dus misschien is het best iets wat kan werken, maar dan heb je misschien nodig dat de privétuinen die eraan grenzen af te sluiten zijn, dat er goed overzicht is, dat er goede verlichting is, dat je qua inrichting er rekening mee houdt, dat je camera's ophangt, verlichting, noem maar iets. Je kunt allerlei aspecten bedenken, maar dan hadden ze daar van het begin af aan over na moeten denken, die visie is er niet geweest denk ik.”

Volgens de bewoners had van tevoren beter nagedacht kunnen worden over bepaalde maatregelen, gezien de omgeving van Zijdebalen. De voormalig projectmanager van Zijdebalen geeft toe dat in Zijdebalen duidelijkere afspraken gemaakt hadden moeten worden en dat meer controle nodig was. Bovendien vraagt zij zich af of de gemeentelijke afspraken in private ruimtes wel voldoende zijn. Deze zorgen blijkt uit het volgende citaat:

“Dus dat kun je natuurlijk ook in zo'n bouwblok zeggen van wij als gemeente en ooit met de ontwikkelaar hebben afgesproken: dat moet ook geschikt zijn voor jonge kinderen. Maar wie gaat er dan straks over? Hoe hard is zo'n afspraak? Als de bevolking verandert... dus dat vind ik het lastige van dat dubbelgebruik waar je geen eigenaar bent. En hoe hard kan je daarop sturen?” (Voormalig projectmanager Zijdebalen)

Duidelijke afspraken tussen de verschillende actoren zijn dus van belang. Ook binnen de gemeente moeten beter afspraken gemaakt worden. Zo zat er in Zijdebalen een klink in de overdracht tussen projectmanagers, waardoor bepaalde afspraken niet duidelijk waren en er geen sprake was van controle. De voormalig projectmanager van Zijdebalen vertelt:

“En het lastige is, maar dat vind ik ook bij Zijdebalen, op papier ziet het er heel mooi uit, maar in de hele ruimtelijke keten zie je elke keer dat er overdracht is van de één op de ander en degene die het vastlegt die zorgt vaak niet voor een goede overdracht voor controle”

De voormalig projectmanager en de betrokken stedenbouwkundige geven toe dat de gemeente beter had kunnen handhaven op de afspraken, maar dat zij dit niet doen gegeven de problematiek die er is. Zo zegt de voormalig projectmanager van Zijdebalen: *“Maar op het moment dat ergens te veel druk komt of overlast van kinderen of van inbreken ofzo, ja dan is dat lastig om dan te zeggen: dat is van ons, bekijk het even.”* Een hek is echter vaak wel de makkelijkste oplossing, zo stelt de projectleider VTH. Hij vertelt dat er vaak ook andere oplossingen zijn dan een hek plaatsen, bijvoorbeeld paaltjes of verlichting. Volgens hem moet per situatie beter gekeken worden naar een oplossing. Bijvoorbeeld in Zijdebalen: had er niet eerst verlichting of een camera geplaatst kunnen worden? Ook de senior beleidsadviseur groen benoemt dat hekken vaak totaal onnodig zijn. Uit alle gemeente-interviews blijkt dat betere handhaving nodig is. De voormalig gebiedsmanager ruimtelijke ontwikkeling geeft aan:

“Als je dingen van tevoren afspreekt en dat gaat niet in de praktijk, dan zullen er altijd mensen zijn die denken: ik lap het aan mijn laars of ik ga gewoon mijn eigen gang. Ja daar zul je toch wat mee moeten... dan moet je ook handhaven vind ik.”

De gemeente kan echter enkel controle uitoefenen wanneer zij het eigendom behouden of wanneer dit duidelijk is vastgelegd in afspraken. In de praktijk wordt vaak pas gehandhaafd door de gemeente wanneer er klachten vanuit bewoners komen:

“Wij gaan niet op eigen houtje door de wijk rijden en kijken wat er fout is. De politie doet dat wel, maar op het gebied van beheer of illegale bouwconstructies dan moet het heel opvallend mensen in de weg zitten of er moet een klacht binnenkomen.” (Projectleider VTH)

Een ander aandachtspunt in Zijdebalen is het gesloten karakter van deze binnentuin. Deze geslotenheid is het gevolg van de beperkte grootte van de binnentuin en de gesloten hoge bebouwing. Bovendien is er maar één toegang en staan er bergingen op het binnenterrein, waardoor dit gesloten gevoel versterkt wordt:

“De grootte van deze binnentuin is ook beperkt, dus in de binnentuin heb je geen vrij gevoel. Alle appartementen kijken daarop en als het mooi weer is dan is iedereen op zijn balkon. Dus het is nou niet zo dat je je daar, althans ik, heel comfortabel voelt. En ik denk dat dat gevoel voor meerderen speelt (...) “Ja, mensen die op de begane grond wonen hebben daar ook een berging. Dus dat sluit ook een beetje die binnentuin af van het gebruik. Er zijn andere binnentuinen waar de private ruimte organisch overloopt in de gemeenschappelijke ruimte en dan krijg je het gevoel alsof er meer volume is.” (Appartementsbewoner (bewoner 3))

Volgens de projectontwikkelaar van Zijdebalen konden de bergingen niet meer in de parkeergarage gerealiseerd worden. Naast gevolgen voor het gebruik en de volume hebben deze bergingen ook nadelen voor de veiligheid. Zo zegt bewoner 1:

“En het overzicht over die hele tuin die heb je niet omdat er ook schuurtjes staan, dus je kon wat dat betreft als je eenmaal binnen was, kon je makkelijk je gang gaan (...) Maar daardoor (de schuurtjes) maakt het ook dat als het openbaar zou zijn, dat het veiligheidstechnisch gewoon naar 40%-niveau gaat.”

De bewoners 1 en 2 denken dat de veiligheid tevens afneemt doordat de privétuinen niet afgesloten zijn van de gemeenschappelijke tuin. Volgens bewoner 2 zouden de spullen in de privétuin en de woning minder kwetsbaar zijn, wanneer deze privétuin helemaal afgesloten zou zijn. De voormalig Projectmanager van Zijdebalen constateert dat je de openbare ruimte en gebouwen tegelijk moet ontwerpen om dit soort problemen te voorkomen:

“Dat moet je dan in de openbare ruimte oplossen en als je dat van tevoren weet, dan kan je misschien nog iets in het gebouw doen. Dus het is heel onhandig om een gebouw los van je omgeving te ontwerpen (...) Dus je moet met bouwplannen ook eigenlijk gelijk al kijken: en wat betekent dit voor de openbare ruimte? Want in feite ben je dus door al die bergingen al zo veel vierkante meters kwijt”

De geslotenheid van de binnentuin zorgt tevens voor geluidsoverlast in de binnentuin. Zo zegt de appartementsbewoner (bewoner 3):

“Wat het natuurlijk ook doet, als je daar met veel mensen bent, creëert dat ook weer geluid naar iedereen toe (...) Als je beneden in de tuin telefoneert dan hoort het hele complex wat je zegt. Dus er zou meer aan geluid gedaan moeten worden in dit soort tuinen, omdat hij overal gesloten is. Soms heb je weleens een binnentuin waar de hoeken vrij zijn, dus dan kan het geluid weg, hier blijft het hangen.”

De VvE geeft aan dat zij bezig zijn om te kijken of er sedumdaken op de bergingen gemaakt kunnen worden, zodat het geluid getemperd wordt. De bewoners van Zijdebalen waren niet betrokken bij de

inrichting van de binnentuin, maar hadden hier graag meer inspraak in gehad. Zo vertelt de appartementsbewoner (bewoner 3):

“Nou ik denk dat het sowieso goed is als dat soort dingen gebeuren, omdat je daarmee ook zorgt dat je verbinding krijgt voordat je er woont. Want daardoor krijg je ook het gevoel, als je mee kan besluiten, dat je ook verantwoordelijkheid daarvoor gaat dragen. En nu kun je wegstappen en zeggen: ja...”

In Zijdebalen bestaat een verschil in betrokkenheid tussen de bewoners van huur- en koopwoningen. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat huurders andere belangen hebben dan kopers. Zo zijn kopers volgens de bewoners 1 en 2 *“betrokken bij het onroerend goed, de waarde van het huis, de waarde van de omgeving, het schoonhouden van de omgeving, de leefbaarheid.”* Bovendien is er meer verloop in de huurappartementen volgens bewoner 2. Ook de appartementsbewoner (bewoner 3) noemt deze verklaring:

“Dus het grootste aandeel zijn huurwoningen, vrijesectorhuurwoningen. En je merkt wel dat daarmee zeg maar de betrokkenheid met die binnentuin minder groot is, doordat je ziet dat mensen die huren daar een korte periode wonen, tussen de 1 en 3-4 jaar gemiddeld, dus naast het feit dat ze geen economisch risico of betrokkenheid hebben, hebben ze ook niet echt het idee dat ze daar een functie in willen hebben”

Dit leidt tevens tot een verschil in sociale contacten tussen de bewoners van huur- en koopwoningen, waarbij de kopers veel meer sociale betrokkenheid kennen. Zo benoemt de appartementsbewoner (bewoner 3):

“want twee keer is er een BBQ geweest voor alle bewoners en ja dat wordt eigenlijk alleen bezocht door de mensen die daar gekocht hebben en anderen die halen hun schouders op. Dus je zou die tuin meer als ontmoeting voor bewoners kunnen gebruiken, maar het is moeilijk om dat te organiseren met de grootte van het blok in relatie met de huur en koop.”

Een andere mogelijke verklaring volgens de appartementsbewoner (bewoner 3) is het kleine aantal gezinnen met kinderen in Zijdebalen (zie figuur 5.1). Volgens hem zijn gezinnen vaak veel meer betrokken met elkaar. Tot slot noemen bewoner 1 en bewoner 3 dat mensen die aan de tuin wonen tevens meer betrokkenheid met de tuin en met de andere bewoners kunnen ervaren.

Een andere discussie die speelt in Zijdebalen gaat over de aanwezigheid van speelgelegenheden voor kinderen. Volgens de voormalig projectmanager van Zijdebalen was het binnenterrein bedoeld voor spelen, omdat anders niet voldaan wordt aan de Jantje Betonnorm van minimaal 3% speelruimte (Gemeente Utrecht, 2009, p. 22). Op dit moment is echter geen speelruimte aanwezig op het binnenterrein. De bewoners zijn blij dat het geen kinderspeelplek is, omdat er niet veel kinderen in het complex wonen en omdat dit zou leiden tot geluidsoverlast, zo zegt bewoner 2:

“Ik denk eerder, als je ook let op de akoestiek en het geluid dat het ook niet op prijs gesteld zou worden, maar dat heeft ook te maken met de mensen die er wonen natuurlijk. Want het is niet een omgeving waar je met een gezin met drie kinderen gaat wonen.”

De projectontwikkelaar van Zijdebalen zegt ook dat de binnentuin van blok 2 in mindere mate ingericht is voor kinderen. De voormalig projectmanager van Zijdebalen geeft aan dat in de plannen beter nagedacht had moeten worden over het ontwerp, de inrichting en het beheer:

“En dus hoe zorg je dat als je weet dat de akoestiek niet zo lekker loopt, dat dit opgelost wordt? Bijvoorbeeld met gevelbekleding? Dat kan ook he, als je groene planten erlangs hebt, dat weerkaatst geluid. Dus dat bedoel ik: als je dit wilt, dan is het niet voldoende dat op te schrijven. Dat betekent iets voor je ontwerp, voor je gebouwen, voor je inrichting en je

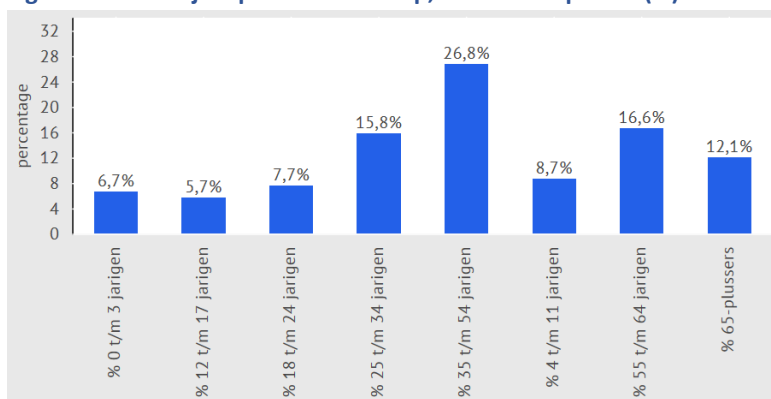
beheer. En daar is het bij Zijdebalen gewoon, na dat stadium is het verder niet meer opgepakt denk ik.” (Voormalig projectmanager Zijdebalen)

In Zijdebalen bestaan dus een aantal spanningsvelden op het gebied van toegankelijkheid. De gemeente zou de binnentuin het liefst openbaar toegankelijk zien met de druk op de openbare ruimte in hun achterhoofd. Voor de bewoners leidde het openbare karakter enkel tot nadelen, zoals vandalisme en inbraken, waardoor zij liever hebben dat de toegangspoort gedurende de dag gesloten blijft. De projectontwikkelaar heeft er bewust voor gekozen om dit toegangshek te plaatsen, omdat hij al problemen verwachtte op deze locatie, gezien de binnenstedelijke context. Volgens de bewoners had qua inrichting en beveiligingsmaatregelen meer rekening gehouden kunnen worden met de te verwachte problemen, bijvoorbeeld door middel van afgesloten privétuinen of verlichting. Een ander discussiepunt is het gesloten karakter van de binnentuin wat negatieve gevolgen heeft voor de bewoners door beperkingen in de overzichtelijkheid, veiligheid en het geluid in de binnentuin. De vraag is of het in de binnentuin van blok 4 wel lukt om deze openbaar toegankelijk te houden, aangezien deze tuin een stuk groter en overzichtelijker is. Echter, de projectontwikkelaar heeft ook hier gekozen om een toegangspoort te plaatsen welke gesloten kan worden als er problemen ontstaan. Bovendien zou volgens de gemeente het binnenterrein ingericht moeten worden voor spelen, omdat anders niet wordt voldaan aan de speelnorm. De bewoners van blok 2 zijn blij dat het binnenterrein niet is ingericht is voor spelen, gezien de afwezigheid van gezinnen en de slechte akoestiek. Volgens de voormalig projectmanager had in Zijdebalen al eerder nagedacht moeten worden over het beheer en de inrichting, het liefst in samenspraak met de projectontwikkelaar en bewoners. Bovendien zijn goede afspraken en handhaving van deze afspraken van groot belang voor de gemeente. In Zijdebalen kwam naar voren dat de projectontwikkelaar zich niet houdt aan de vastgelegde afspraken, omdat volgens hem het eigendomsrecht voor een afspraak met de gemeente gaat. Ondanks bovengenoemde spanningsvelden zijn de bewoners over het algemeen tevreden over de binnentuin. Ook verliep de samenwerking tussen de verschillende actoren goed. Tot dusver is er geen sprake van conflicten tussen bewoners en ook de samenwerking tussen de gemeente en de projectontwikkelaar verliep goed, zo blijkt uit de interviews.

5.2 Veemarkt

Veemarkt is gelegen aan de rand van Utrecht, vlakbij belangrijke wegen, sportvelden en het groene buitengebied in de buurt Voordorp, Voorveldsepolder. De grootste leeftijdsgroep is hier tevens tussen de 35 en 54 jaar oud (zie figuur 5.8) en het percentage kleine kinderen (0-3 jaar) is hier hoger dan in Zijdebalen en Veilinghaven (zie figuur 5.8). Verder heeft 64,8% van de bewoners in deze buurt een Nederlandse achtergrond (WistUdata, 2019).

Figuur 5.8: Leeftijdsofbouw Voordorp, Voorveldsepolder (%)



WistUdata (2019)

Op het Veemarkterrein was een hallencomplex voor evenementen met parkeerterreinen gevestigd (Gemeente Utrecht, 2017, p. 27). Momenteel worden hier circa 550 huizen gebouwd, waarvan 40%

sociale huurwoningen en 60% koop- of huurwoningen in de midden- of duurdere prijsklasse. Deze woonwijk wordt opgebouwd uit initiatieven van de bewoners zelf (Gemeente Utrecht, 2011). Het project Veemarkt bestaat uit dertien woonblokken, waarvan er drie nog in ontwikkeling zijn. Deze woonblokken zijn voorbeelden van nieuwe hofjes (Hamers et al., 2007, pp. 38-40).

In de plannen is sprake van intensieve bewonersparticipatie, een focus op duurzaamheid en een hogere dichtheid dan in VINEX-locaties (Gemeente Utrecht, 2011, p. 9). Bovendien wil men woningen realiseren voor verschillende doelgroepen waarbij sprake is van een grote invloed en zeggenschap van toekomstige bewoners. Hierbij werken de gemeente en bewoners samen door respectievelijk de beleidservaring en deskundigheid te combineren met kennis en creativiteit. Dit gebeurt aan de hand van sociale media en thema- en focusgroepen (Gemeente Utrecht, 2011, p. 13). De nabijheid van voorzieningen en de levendigheid van de wijk kunnen belangrijke motieven zijn voor bewoners om in Veemarkt te gaan wonen. De voordeuren aan de straatkant dragen tevens bij aan de levendigheid in de straat (Gemeente Utrecht, 2011, p. 49).

In de meeste woonblokken is een semi-openbaar binnenterrein gerealiseerd, welke wordt ingericht en beheerd door de bewoners (Gemeente Utrecht, 2011, p. 50). Parkeren moet grotendeels op dit terrein plaatsvinden, namelijk ten minste één parkeerplaats per woning (Gemeente Utrecht, 2017). Redenen om parkeren op het bouwveld te realiseren zijn dat de openbare ruimte kwalitatief beter wordt en omdat hier ontmoeten en verblijven centraal staan (p. 24). Naast ontmoeten staat een gevoel van veiligheid centraal (Gemeente Utrecht, 2011, p. 47). Bovendien zouden speelplekken voor de kleinste kinderen (0-6 jaar) moeten worden gerealiseerd op de binnenterreinen volgens de plannen, omdat deze niet in de openbare ruimte aanwezig zijn (Gemeente Utrecht, 2011). Dit is echter in maar een aantal binnenterreinen het geval. Ook zou er volgens de plannen een speelplaats, een basisschool en eventueel een kleine supermarkt op het centrale plateau komen (Gemeente Utrecht, 2011). Volgens de stedenbouwkundige van Veemarkt zou hierbij één van de Veemarkthallen worden hergebruikt. De slechte kwaliteit van deze hal, de economische crisis en het feit dat er toch geen behoefte was aan een school vanuit onderwijs leidden ertoe dat de bouw van de school en winkels niet doorging, zo vertelt de stedenbouwkundige. Uiteindelijk heeft een projectontwikkelaar woningen ontwikkeld op de velden F, G en H (zie figuur 5.9). Omdat hier oorspronkelijk iets bijzonders zou komen, wilde men hier niet dezelfde gesloten bouwblokken bouwen. Daarom zijn andere woningen zonder binnenterrein gerealiseerd in het middendeel.

Figuur 5.9: Bouwvelden Veemarkt



Gemeente Utrecht (2014)

Figuur 5.10: Luchtfoto binnentuin blok J (De Smaaktuin)



Google Maps (2019)

De focus in dit onderzoek ligt op bouwblok J (zie figuur 5.9), omdat de toegangen van deze binnentuin niet afgesloten zijn met een hek, maar het privé-binnenterrein niet openbaar toegankelijk is. In dit blok staan 40 woningen rondom een gemeenschappelijke binnentuin: De Smaaktuin (zie figuur 5.10). Het grootste deel bestaat uit koopwoningen, enkel aan de noordkant bevinden zich enkele huurwoningen. De bewoners hebben hier een gemeenschappelijke tuin naast hun privéveranda's en in de tuin zijn zowel parkeerplaatsen als groenvoorzieningen aangelegd (zie figuur 5.10). Het ontwerp van De Smaaktuin is bedacht door de bewoners zelf (Haver Droeze, 2016). De bewoners van de omliggende blokken (E en F) hebben echter geen privaat binnenterrein tot hun

beschikking (zie figuur 5.9). Doordat de speelfaciliteiten voor kleine kinderen volgens de plannen in de binnenterreinen gerealiseerd moeten zijn, leidt dit volgens de stedenbouwkundige en de projectmanager van Veemarkt tot spanningen tussen de bewoners met binnenterrein en de bewoners zonder binnenterrein. De bewoners met binnenterrein hebben namelijk liever niet dat er kinderen uit andere woonblokken op hun binnenterrein komen spelen. De bewoners betalen namelijk zelf voor het onderhoud van het terrein.

Het binnenterrein van bouwblok J is in eigendom en beheer van de VvE (Haver Droeze, 2016). Het VvE-bestuurslid van blok J legt uit dat het onderhoud van de tuin door een hovenier wordt gedaan, maar dat de bewoners ook een aantal dingen zelf doen, zoals bladruimen. Hiervoor is een tuincommissie opgericht binnen de VvE. Verder zijn er een technische commissie die zorgt voor bijvoorbeeld de speeltoestellen, een activiteitencommissie en een kascommissie. Volgens het VvE-bestuurslid is hierbij de grootste uitdaging om alle bewoners tevreden te houden, terwijl je te maken hebt met veel verschillende meningen. Het grootste belang van de VvE is om te zorgen dat de bewoners er prettig wonen:

“De belangen ja dat heeft er natuurlijk mee te maken dat onze tuin in goede staat verkeert. Voornamelijk dat, maar een extra belang is dat wij het ook belangrijk vinden dat iedereen hier prettig woont. Even los van de binnentuinen, we hebben wel een soort gezamenlijk gevoel van: we zijn bewoners van De Smaaktuin. En ons belang is ook dat iedereen zich hier fijn voelt en dat ze prettig wonen.” (VvE-bestuurslid blok J)

In bouwblok J heeft de projectontwikkelaar besloten om geen hek te plaatsen volgens de bewoner van blok J, om het open karakter van de binnentuinen te behouden. Volgens de projectmanager en stedenbouwkundige van Veemarkt mag de VvE zelf kiezen of zij het willen afsluiten met een hek. Er zijn twee toegangen (één aan de noordkant en één aan de zuidkant), die gemakkelijk te vinden zijn. Uit de observaties bleek dat met een bordje ‘verboden toegang voor onbevoegden’ bij de toegangen wordt aangegeven dat het een privéterrein betreft (zie figuur 5.11). Hierdoor voel je je als buitenstaander niet welkom in de binnentuinen. Volgens de betrokken stedenbouwkundige creëren de afgesloten bouwblokken duidelijkheid over de eigendomssituatie in het gebied, omdat hierdoor een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé ontstaat.

Figuur 5.11: Verbodsbord



Volgens de projectmanager van Veemarkt zijn er grote verschillen tussen de inrichting van de verschillende woonblokken. Tijdens de interviews kwam naar voren dat de bewoners van blok J over het algemeen tevreden zijn over de inrichting van hun binnentuinen. Uit de observaties bleek dat het binnenterrein schoon en bruikbaar is door de aanwezigheid van verschillende functies, zoals parkeren, speelplekken en privétuinen. Doordat er geen hek aanwezig is en omdat er auto's in de binnentuinen komen, voelt het volgens de bewoners minder veilig dan de andere onderzoeklocaties. Door middel van observaties werd duidelijk dat het binnenterrein is ingericht voor kinderen. Er zijn

namelijk speeltoestellen op het groene gedeelte in de tuin (zie figuur 5.12) en er zijn verkeersbarrières, zoals drempels en poppetjes met vlaggen bij de ingangen van het binnenterrein (zie figuur 5.13). Bovendien bevonden zich tijdens de observaties veel spelende kinderen in deze binnentuin, terwijl dat op de andere twee onderzoeklocaties niet het geval was. Volgens het VvE-bestuurslid en de bewoner van blok J is de binnentuin ingericht voor alle bewoners, dus voor zowel kinderen als volwassenen, maar in de praktijk maken vooral kinderen gebruik van de tuin.

Figuur 5.12: Speelplek kinderen



Figuur 5.13: Verkeersbarrières



De voordeuren bevinden zich aan de buitenkant van het woonblok en in de binnentuin liggen tevens de privétuinen van de bewoners. Deze worden afgebakend door lage heggen en afdakjes, maar zijn dus niet afgesloten. Bovendien bevinden zich bergingen in de privétuinen (zie figuur 5.14) en zijn de auto's geparkeerd op het binnenterrein (zie figuur 5.15), waardoor de inrichting tevens ontworpen is voor volwassenen.

Figuur 5.14: Privétuinen met bergingen



Figuur 5.15: Parkeerplekken



Zowel het VvE-bestuurslid als de bewoner van blok J zijn tevreden over het beheer en onderhoud van de tuin. Het VvE-bestuurslid zou wel graag meer samenwerking willen met de gemeente. Zo besproeien de bewoners de tuin momenteel met drinkwater, terwijl zij liever het openbare slootwater van de gemeente willen gebruiken uit duurzaamheidsoverwegingen. Volgens het bestuurslid zijn de rechten en plichten met betrekking tot het eigendom en beheer duidelijk, omdat deze staan beschreven in de splitsingsakte. Het VvE-bestuurslid is tevreden over de samenwerking met de gemeente, maar ze zou graag wat extra begeleiding krijgen:

“Zij hebben natuurlijk ook heel veel kennis van heel veel zaken en wij moeten dan allemaal het wiel opnieuw uitvinden. (...) Het zou wel heel fijn zijn als we daarin iets meer begeleiding kunnen krijgen, zodat je in ieder geval weet bij wie je aan moet kloppen (...) maar ook gewoon dat er iemand beschikbaar is waarvan je weet die houdt zich bezig met dit soort tuinen en die dan ook op een rijtje heeft hoe ze kunnen ondersteunen. Nu moeten we heel erg zoeken, dan

zijn we bij 10 verschillende mensen of hebben we al 10 verschillende telefoontjes gepleegd. Het zou fijn zijn als er één iemand is waarvan we weten die houdt zich bezig met privétuinen in Utrecht.” (VvE-bestuurslid blok J)

Er is tevens behoefte aan één aanspreekpunt binnen de gemeente met betrekking tot private binnentuinen. Ook merkt het VvE-bestuurslid van blok J op dat altijd dezelfde mensen komen helpen met sproeien. De betrokkenheid bij het onderhoud zou verbeterd kunnen worden:

“dat iedereen zich meer betrokken voelt om de binnentuin te onderhouden. Dat mensen ook dingen uit zichzelf organiseren en misschien een oproepje op facebook plaatsen: zullen we bladruimen, wie doet er mee? Dat zou wat mij betreft wel wat meer mogen, maar goed.” (VvE-bestuurslid blok J)

De VvE heeft geprobeerd om de betrokkenheid bij de tuin te vergroten door ook de huurders bij de Algemene Ledenvergadering (ALV) uit te nodigen. Zo zegt het VvE-bestuurslid van blok J:

“officieel zit hun woningbouwcorporatie in de VvE. Die worden vertegenwoordigd door Bo-ex. Alleen vonden we het belangrijk vanuit het bestuur dat alle bewoners aanwezig kunnen/mogen zijn bij een ALV, dus ook de huurders. Alleen dat heeft te maken met waar mogen ze wel en niet over stemmen. Ze mogen altijd hun mening geven, want zij zijn ook gewoon bewoners van De Smaaktuin. En daarom hebben we gekozen dat zij daar ook bij mogen zijn.”

Zoals uit de observaties bleek staat er geen hek om de binnentuin van blok J. Volgens de bewoner van blok J is in het begin nog overwogen door de bewoners om een paaltje of hek te plaatsen, omdat ze toen veel last hadden van verkeer dat door de binnentuin reed. Toch is besloten geen hek te plaatsen, omdat mensen het open karakter fijner vonden dan een gesloten karakter, zo vertelt het VvE-bestuurslid van blok J:

“Het concept is ook gewoon open, we hebben ook geen schuttingen in onze binnentuin, daar is bewust voor gekozen. En er is ook bewust gekozen dat we geen hekken plaatsen, vanwege het open karakter van de binnentuin.”

Dit open karakter leidt tot weinig overlast voor de bewoners, maar een vorm van ongewenst gebruik is dat kinderen af en toe dingen kapot maken in de tuin:

“Nou het is wel zo dat er kinderen zijn, onze eigen kinderen maar ook kinderen van buiten of die op bezoek komen bij iemand, en die spelen dan natuurlijk ook in de binnentuin. De wilgentakken worden weleens uit de schutting getrokken enzo of er wordt aan bomen gehangen en door de perkjes heen gerend. Het blijven kinderen, maar het is wel heel vervelend als het gebeurt. Het is niet dat we echt overlast hebben, dus minimaal, maar het is gewoon een kwestie van opvoeden en de één is daar wat strenger in dan de ander.” (VvE-bestuurslid blok J)

Deze overlast verschilt wel per locatie waar je woont aan de binnentuin. Zo geven de bewoner en het VvE-bestuurslid van blok J aan dat de mensen die dicht tegen het speeltuintje aan wonen meer last hebben van drukte en overlast:

“Je merkt dat mensen die daar heel dicht bij het speeltuintje wonen, die hebben daar vaak het meest last van. Dat er bijvoorbeeld mensen van buiten ook hier komen spelen en dan ontstaat er soms nog wel een aanvaring daar” (Bewoner blok J)

Bovengenoemd citaat laat meteen het grootste spanningsveld in Veemarkt zien. Volgens de gemeentelijke plannen moeten de speelplekken voor de kleinste kinderen (0-6 jaar) gerealiseerd worden op de binnenterreinen (Gemeente Utrecht, 2011). Ook de projectmanager van Veemarkt

geeft aan dat dit het plan was. De betrokken stedenbouwkundige geeft echter aan dat dit geen verplichting was en dat enkel aan de bewoners werd meegegeven dat zij eventueel speeltoestellen voor de kleinste kinderen konden realiseren in de binnenterreinen, omdat deze speelgelegenheden niet in de openbare ruimte aanwezig zijn. Een belangrijk punt is dat de bewoners van de woonblokken zonder binnenterrein de verwachting hadden dat hun kinderen zouden mogen spelen in de binnenterreinen van de andere woonblokken. Zowel de bewoner van blok E als de bewoner van blok J vertellen dat dit zo door de gemeente gecommuniceerd is voordat zij in Veemarkt kwamen wonen. Zo vertelt de bewoner van blok J:

“De gemeente heeft weleens gecommuniceerd, ook in nieuwsbrieven, dat voor de Veemarkt dit ook de speelgelegenheden zijn, terwijl dit is ons verkocht als ons eigen terrein en het is ook ons eigen terrein.”

De projectmanager van Veemarkt geeft toe dat dit het plan was, waarbij de binnenterreinen openbaar toegankelijk zouden zijn. De betrokken stedenbouwkundige zegt echter dat dit nooit naar de bewoners zonder binnenterrein gecommuniceerd is. Doordat het privéterrein is zijn niet alle bewoners van blok J het eens dat hier kinderen van andere woonblokken spelen. Hoewel het VvE-bestuurslid van blok J hier geen problemen mee heeft, geeft de bewoner van blok J aan:

“We zitten hier ook al met 80-100 kinderen dus vaak is het ook al druk genoeg. En af en toe als ze met vriendjes meekomen dan kan dat natuurlijk wel, maar het is toch meer, het voelt toch meer als onze binnentuin en dat is het feitelijk ook.”

Ook de projectmanager van Veemarkt erkent het feit dat sommige bewoners liever niet hebben dat kinderen van andere woonblokken in hun binnentuin komen spelen. Wanneer die kinderen iets vernielen, moeten de bewoners namelijk de kosten betalen. De bewoner van blok E bevestigt dat je je niet welkom voelt in de binnentuin: *“Nee die hebben geen afgesloten binnentuin, maar officieel is dat natuurlijk wel eigen terrein. Je gaat er niet zo snel in, als je geen mensen kent daar. Maar het is niet afgesloten.”*. Deze bewoner van woonblok E zou de binnentuin van blok J liever openbaar toegankelijk zien, zodat haar kinderen daar kunnen spelen. Dit probleem wordt versterkt doordat de plannen om een school en winkels te bouwen op de plek van de middelste woonblokken, nooit zijn doorgegaan. Hier is dus tevens sprake van een verschil tussen de gemeentelijke plannen en ambities en de dagelijkse praktijk. Als de school met collectief schoolplein er wel was gekomen, hadden de kinderen die niet aan een binnenterrein wonen daar kunnen spelen, merkt de stedenbouwkundige op. Bovendien levert de andere situatie in de middelste bouwblokken problemen op voor parkeren:

“En parkeerplekken zijn echt een probleem. Want er werd ook gezegd: ja je moet hier ook wel een parkeerplek maken (op je eigen terrein) maar je hoeft er niet te gaan staan, want er is plek genoeg (...) Maar dat is helemaal niet waar, want er is een gigantische parkeerdruk hier. (...) Nou ja dat maakt het dus heel ingewikkeld nu, want daar zijn geen parkeerplekken (blok F), dus zij zeggen echt elke keer tegen ons als iemand daar zijn auto heeft staan: ja je moet je auto daar niet neerzetten. (...) Nou ja dat soort issues dat wil je gewoon helemaal niet hebben in een nieuwe wijk. Dat geeft alleen maar kwade sociale interactie. Het schept ook valse verwachtingen. Als ze ineens zo’n pleintje weghalen uit de plannen, dat doet best wel veel met mensen.” (Bewoner blok E)

De bewoner van blok E had liever gezien dat alle woonblokken een eigen binnenterrein zouden hebben, zodat er geen speel- en parkeerproblemen zouden zijn. Zo zegt de bewoner van blok E:

“Dan moet je eigenlijk op alle terreinen hetzelfde binnenterrein maken, want dan is het voor iedereen gelijk en dan is het misschien minder een issue als de één bij de ander naar binnen loopt. Want zij hebben nu zoiets van: ja wij betalen ervoor en jullie gebruiken het, dat is

gewoon niet eerlijk (...) Dan moet je het gewoon eerlijker verdelen ergens, denk ik. Want nu ontstaan er onderling dus issues."

Tot slot stond in de plannen dat de voordeuren aan de straatkant in Veemarkt bij zouden dragen aan de levendigheid in de straat (Gemeente Utrecht, 2011, p. 49). De bewoner van blok E geeft echter aan dat ze nooit bewoners van blok J op straat ziet. Zij verwacht dat deze bewoners allemaal via de binnentuin hun woning binnengaan.

Ondanks bovengenoemde problemen verloopt de samenwerking tussen de bewoners van woonblok J onderling goed. Er is zelfs sprake van een grote sociale betrokkenheid tussen de bewoners. Er worden regelmatig activiteiten georganiseerd, zoals een tafeltennistoernooi. De bewoner van blok J denkt dat het helpt dat je met gelijkgestemde mensen in een woonblok woont, zo zegt hij: *"Ja dat gaat goed hier. Er zijn veel toch redelijk gelijkgestemde mensen in dezelfde levensfase en dat helpt."* (bewoner blok J). Dit sluit aan bij wat de appartementsbewoner (bewoner 3) van Zijdebalen beweerde, namelijk dat de binnentuin een betere functie en betrokkenheid kent wanneer er enkel gezinswoningen aan zo'n tuin gevestigd zijn. Het feit dat veel bewoners in dezelfde levensfase zitten kent ook voordelen voor de inrichting van de tuin. Zo legt het VvE-bestuurslid van blok J uit:

"Wat we nu gedaan hebben is een aparte werkgroep en dat heet 'de Smaaktuin van de toekomst' en dat is dat we verder kijken dan alleen het onderhoud per jaar, maar dat we kijken van straks zijn onze kinderen groot en wat willen we dan met de tuin? Of wat missen we nu al in de tuin wat we eigenlijk al willen realiseren? En een werkgroep coördineert dat dan en er zijn werkbijeenkomsten geweest waarin we zijn begeleid door een tuinarchitect van de gemeente en we hebben een nieuw ontwerp laten opstellen."

Het VvE-bestuurslid en de bewoner van blok J geven aan dat zij de tuin graag wat groener zien en meer zitgelegenheden willen, zodat de tuin aantrekkelijker wordt voor ouders. Bovendien kan de inrichting meegroeien met de kinderen, zo vertelt de bewoner van blok J:

"We willen dat het wat groener wordt, dat het allemaal wat beter gaat groeien en we willen dat er nog wat leuke zitgelegenheden komen. Misschien nog wat grotere schommels ofzo, want de kinderen groeien ook mee dus dan wil je ook dat ze voldoende uitdaging in de tuin kunnen vinden."

De bewoners waren zelf betrokken bij de inrichting van de binnentuin, hoewel sommige keuzes al gemaakt waren door de projectontwikkelaar. Zo vertelt de bewoner van blok J dat de projectontwikkelaar de keuze heeft gemaakt om kleinere privétuinen te maken, zodat meer ruimte overbleef voor de gemeenschappelijke tuin. Daarna zijn de bewoners betrokken bij het ontwerp:

"en daarna hebben ze wel workshops gedaan met toekomstige bewoners, zodat we onze voorkeuren aan konden geven van: welke stijl, welk type bestrating en op basis daarvan hebben ze toen wel het binnentuinontwerp gemaakt." (Bewoner blok J)

De gemeente vindt initiatieven van ondernemers en bewoners belangrijk, omdat dit de openbare ruimte dichterbij deze partijen brengt en omdat hierdoor al vroeg een samenwerking kan ontstaan. Bij elk initiatief worden afspraken gemaakt tussen de gemeente en de private partijen (Gemeente Utrecht, 2016b, pp. 27-28). Het belang van bewonersparticipatie komt ook naar voren in de gemeente-interviews. De stedenbouwkundige van Veemarkt vindt dat de bewoners de inrichting van een privaat binnenterrein zelf mogen bepalen. De projectleider VTH sluit zich hierbij aan:

"En als ze het zelf kunnen bedenken, dan voelen ze zich er ook verantwoordelijk voor. Je moet dat niet als buitenstaander doen. Je kunt misschien wel meehelpen om het te organiseren, maar niet de beslissingen, dat moeten zij zelf doen".

De senior beleidsadviseur groen vindt tevens dat de bewoners de inrichting moeten bepalen, maar de verhouding tussen groen en verharde grond moet wel in de gaten gehouden worden, zodat groen behouden blijft. De projectmanager van Veemarkt en de voormalig projectmanager van Zijdebalen vinden dat de inrichting moet voldoen aan de eisen van de gemeente wanneer een terrein openbaar toegankelijk is. Ook de gebiedsmanager wijkonderhoud en service geeft aan dat aan bepaalde inrichtingseisen voldaan moet worden:

“wij hebben ook gewoon normen als hoeveel bestrating, hoeveel groen we willen hebben in de openbare ruimte, hoe ons water afkoppelen, dus het regenwater. Daar moeten allemaal voorzieningen voor zijn op eigen terrein, als dat terrein bij de VvE blijft. Dus je hebt best wel wat te regelen. Dus de gemeente stelt van tevoren een Integraal Programma van Eisen (IPVE) vast.” (Gebiedsmanager wijkonderhoud en service)

De voormalig gebiedsmanager ruimtelijke ontwikkeling sluit zich hierbij aan:

“Dus het mee ontwerpen van bijvoorbeeld zo’n overgang, of daar voorwaarden aan stellen dat het zo moet blijven, of de hoogte daarvan. Dat klinkt wel betuttelend, maar is denk ik voor het algemeen belang en ook voor het bewonersbelang wel goed, want iedereen gaat toch op zijn eigen individuele manier aan de gang en daar is de totale kwaliteit niet altijd mee gediend.”

Wel vindt de voormalig gebiedsmanager ruimtelijke ontwikkeling dat je bewoners al vroeg moet betrekken bij de planvorming, zodat meer draagvlak wordt gecreëerd. Eigen initiatieven worden dus aangemoedigd, maar het is hierbij van belang dat aan de eisen en ambities van de gemeente wordt voldaan (Gemeente Utrecht, 2016a, p. 37). Om hieraan te kunnen voldoen zijn duidelijke afspraken en handhaving nodig. Dit geldt ook voor de speeltoestellendiscussie in Veemarkt, zo zegt de projectmanager van Veemarkt:

“Want ik vind het wel een slechte zaak dat er ook binnenterreinen zijn die bedoeld waren als speelplek en die nu eigenlijk gewoon parkeerplek zijn geworden en dat er dan een bordje hangt: verboden te spelen. Omdat mensen dan bang zijn voor krassen op hun auto’s. Dat zijn wel keuzes die ze zelf maken, maar dat is niet wat wij met ze hebben afgesproken.”

Aan de andere kant heeft de gemeente zelf bepaald dat er ten minste één parkeerplaats per woning op het binnenterrein gerealiseerd moest worden (Gemeente Utrecht, 2017), wat tevens leidt tot problemen voor de verkeersveiligheid. Zo legt de bewoner van blok J uit:

“omdat we hier natuurlijk de auto’s parkeren en de kinderen spelen, is dat wel een beetje tricky en we hadden allemaal liever gehad dat de auto’s ondergronds gingen of ergens anders. Aan de andere kant is het ook fijn om je auto hier neer te kunnen zetten, maar qua veiligheid is het niet optimaal.”

Ook het VvE-bestuurslid van blok J geeft aan dat vooral in het begin het (bouw)verkeer dat door de binnentuin reed gevaarlijk was voor spelende kinderen. De bewoner van blok E heeft tevens problemen met de verkeersveiligheid, omdat haar kinderen op straat moeten spelen waar de auto’s hard rijden. Zij zou liever zien dat ze een woonerf van hun straat maken.

Ondanks deze discussiepunten zijn de bewoners van blok J tevreden over hun binnentuin. De gemeenschappelijke tuin heeft bij zowel de bewoner als bij het VvE-bestuurslid van blok J een belangrijke rol gespeeld in de woningkeuze:

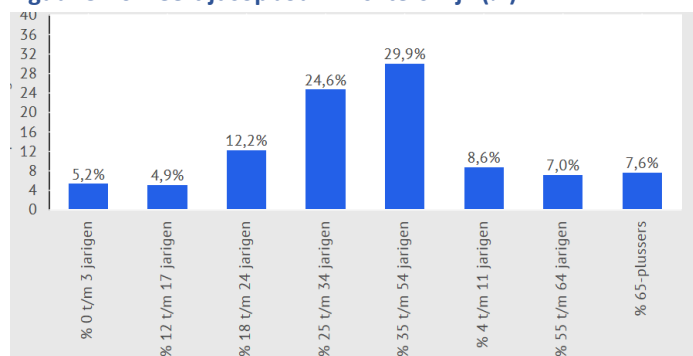
“Nou ik vind, we hebben voor een concept gekozen waarbij de basis is dat je gezamenlijk iets doet. Dus wat ons bindt is deze binnentuin. En mijn mening is: je hebt daar bewust voor gekozen dus daar zou iedereen een bijdrage aan moeten leveren in welke rol dan ook.” (VvE-bestuurslid blok J)

Het grootste probleem in blok J is dat er spanningen bestaan tussen de bewoners van blok J en de bewoners van de omliggende woonblokken zonder binnenterrein, omdat zij geen eigen binnenterrein met speelgelegenheden hebben. Deze woonblokken zonder binnenterrein zijn gebouwd, omdat de bouw van winkels en een school niet is doorgegaan. Volgens de bewoners is door de gemeente gecommuniceerd dat de bewoners zonder binnenterrein gebruik zouden mogen maken van de binnenterreinen van de andere bouwblokken. De betrokken stedenbouwkundige geeft echter aan dat dit nooit zo door de gemeente gecommuniceerd is. De bewoner van blok E denkt dat deze problemen voorkomen hadden kunnen worden wanneer in elk bouwblok een vergelijkbaar binnenterrein was gemaakt.

5.3 Veilinghaven

Het project Veilinghaven is gelegen in Dichterswijk, dichtbij het Centraal Station, tussen de Croeselaan en het Merwedekanaal. In Dichterswijk wonen 5268 mensen, waarvan het grootste aandeel mensen tussen de 35 en 54 jaar oud is (zie figuur 5.16). Het percentage kinderen is, net als in Zijdebalen, laag in Dichterswijk (zie figuur 5.16). Van deze inwoners heeft 74,4% een Nederlandse achtergrond (WistUdata, 2019). In de eerste helft van de 20^e eeuw werd op deze locatie groente en fruit geveild en getransporteerd (Edens z.j.). In de jaren daarna vestigden zich hier verschillende bedrijven, waaronder een oude soepfabriek en een aantal autobedrijven (BPD, 2008). Het hele gebied rondom de Veilinghaven is ontwikkeld tot een nieuwe groene stadswijk: Parkhaven. Bestaande historische elementen, zoals de haven zijn behouden (BPD, 2008). Direct aan de haven ligt het Van Zijstblok, waar in 2008 gestart is met de bouw van 161 appartementen en 36 gezinswoningen met een gemeenschappelijke binnentuin (Maccreanor Lavington, z.j.) (zie figuur 5.17). Het appartementencomplex bestaat uit vier losse appartementsblokken die de begrenzing vormen van de binnentuin. De gezinswoningen inclusief privétuinen liggen verspreid over deze binnentuin (zie figuur 5.17). Dit is een voorbeeld van een afgeschermd woonblok (Hamers et al., 2007, pp. 38-40).

Figuur 5.16: Leeftijdopbouw Dichterswijk (%)



WistUdata (2019)

Figuur 5.17: Binnentuin Veilinghaven



Gemeente Utrecht (z.j.)

Eind jaren negentig werd door de Vinx de ruimte in steden steeds intensiever en meer geconcentreerd gebruikt. Door een tekort aan woningen was verdichting van groot belang, zo ook in Dichterswijk-West. De ligging vlakbij het stationsgebied en het centrum en het historische karakter van het gebied maakte dit een geschikte locatie voor een nieuwe woonwijk (Edens, z.j.). In 1991 werd gestart met het ontwikkelen van plannen voor het Veilinghaventerrein. Het versterken van de woonfunctie stond hierbij centraal. Hierbij werd de *no-go area* achter het station veranderd in een kwalitatief goed woongebied (Hengeveld, 2014). Bovendien vormt dit gebied de verbinding tussen Dichterswijk, Rivierenwijk en Kanaleneiland (Gemeente Utrecht, 2002, p. 3). Volgens de toenmalige projectmanager van Veilinghaven zijn de oorspronkelijke plannen vaak veranderd. Redenen hiervoor zijn dat de gemeente meer ruimte wilde voor groen en door wijzigingen in de Wet Ruimtelijke Ordening. In 2003 is de gemeente Utrecht in samenwerking met de marktpartijen Bouwfonds Fortis en Sociaal Fonds Bouwnijverheid gestart met de bouw van de nieuwe wijk (BPD, 2008; Edens, z.j.).

De autovrije gemeenschappelijke binnentuinen versterken het groene en rustige karakter van de wijk (BPD, 2008). De parkeerplaatsen zijn gerealiseerd in ondergrondse parkeergarages, zodat in de binnentuinen meer ruimte overbleef voor groen. De scheidingen tussen openbare, semi-openbare en privégebieden in Parkhaven worden kenbaar gemaakt door middel van hoogteverschillen (Gemeente Utrecht, 2002, p. 5). De openbare gebieden liggen het laagst, de semi-openbare binnenterreinen liggen circa 80 cm boven het maaiveld en de privégebieden liggen het hoogst (Edens, z.j.). Door deze inrichting en het beheer is sprake van een hoge mate van sociale controle, hoewel deze gebieden niet afgesloten zijn (Gemeente Utrecht, 2002, p. 5). Volgens de toenmalige projectmanager van Veilinghaven was het idee dat een hek, trap omhoog of muurtjes het gevoel geven dat je op het terrein van een ander bent. Hiermee wilde men tevens de sociale cohesie stimuleren.

Het eigendom en beheer van de binnentuin van Veilinghaven zijn in handen van de VvE. Het beheer en de functie zijn vergelijkbaar met het Vondelparc (Gemeente Utrecht, 2002, p. 8). Op beide locaties liggen namelijk openbaar toegankelijke wandelpaden. Echter, in Veilinghaven liggen onder deze paden parkeergarages, waardoor de bewoners verantwoordelijk zijn voor het beheer van de paden. Volgens de toenmalige projectmanager was de gedachtegang om meer zeggenschap aan bewoners te geven. Deze gedachtegang was gebaseerd op de voorbeelden Vondelparc en Mariaplaats, waar de bewoners tevreden waren. Uit de observaties bleek dat bij elke toegangspoort een bordje hangt waarop het eigendom en beheer van de verschillende VvE's per woonblok staat aangegeven (zie figuur 5.18). Hierop staat: *Vereniging van Beheer van de Binnentuin Van Zijstweg/Fruitstraat: "Toegang tot de binnentuin en paden is voor voetgangers toegestaan gedurende de tijd dat de poorten open zijn. U betreedt een voetgangersgebied. Fietsers worden gedoogd. Verboden voor bromfietzers. Bij gesloten poort verboden voor onbevoegden (art.463 Wetboek van Strafrecht).* De binnentuin wordt 's nachts afgesloten, welke mogelijkheid door de gemeente is aangeboden in verband met de sociale veiligheid (Gemeente Utrecht, 2002, p. 8). Tijdens de observaties werd duidelijk dat de binnentuin er netjes en goed onderhouden uitziet en dat je er veilig voelt door de aanwezigheid van verschillende beveiligingsmaatregelen, zoals hekken die 's nachts afgesloten worden en camera's (zie figuur 5.19). Deze camera's zijn bedoeld voor mensen die aanbellen bij de appartementen, maar volgens de oud-appartementsbewoner en het VvE-bestuurslid van Veilinghaven kunnen mensen zich anders gaan gedragen wanneer zij een camera zien.

Figuur 5.18: Verbods-/beheerbord bij toegang



Figuur 5.19: Camera en hekken



De bewoners en het VvE-bestuurslid van Veilinghaven zijn tevreden over het beheer en onderhoud van de binnentuin. Het VvE-bestuurslid geeft aan dat de mensen binnen het bestuur een specialiteit kiezen, zodat iedereen verantwoordelijk is voor een bepaalde taak. In het begin was er een aparte tuincommissie die ging over het groen, maar dit leverde problemen op:

“Er was vroeger een tuinbestuur van de VvE en er was een tuincommissie. De tuincommissie ging meer over het groen en zij hadden leuke ideeën over de planten enzo. Want de mensen van het bestuur hebben niet altijd verstand van planten. (...) maar ze hadden gemerkt dat zij

allemaal leuke ideeën hadden, maar toen het voorgelegd werd aan de VvE was er heel vaak geen geld voor. (...) dus nu zijn de tuincommissie en het tuinbestuur samen.”
(VvE-bestuurslid Veilinghaven)

De tuincommissie is nu dus ondergebracht in het tuinbestuur, zodat zij zelf het budget kunnen beheren. Het tuinbestuur vraagt hierbij vaak advies van betrokken bewoners die verstand van de tuin hebben. Het onderhoud is vastgelegd in een meerjarig onderhoudsplan en één keer per week komt er een hoveniersbedrijf langs. Wanneer er extra werkzaamheden zijn worden deze door vrijwilligers uitgevoerd, omdat de VvE het belangrijk vindt dat de maandelijkse bijdrage niet stijgt. Een ander belang dat het VvE-bestuurslid van Veilinghaven noemt is, net als bij de andere locaties, om te zorgen dat de leefbaarheid van de tuin behouden blijft zodat alle bewoners tevreden zijn. Dit laatste vindt het VvE-bestuurslid lastig omdat er veel verschillende meningen zijn. Bovendien benoemt het bestuurslid dat communicatie met alle bewoners soms lastig kan zijn. De VvE probeert om belangrijke zaken te communiceren door advertenties in de gebouwen op te hangen.

Er zijn vijf toegangen naar de binnentuin, dus het is gemakkelijk om een toegang te vinden. Uit de observaties bleek dat je je welkom voelt in de binnentuin en dat mensen niet raar opkijken als je daar loopt. De hoofdingang (aan de Fruitstraat) en de ingang aan de Groenmarktstraat zijn enkel toegankelijk via trappen (zie figuur 5.20). Bij de andere ingangen zijn geen trappen aanwezig. Bovendien is er bij de ingang aan de Veilingstraat een groot hek aanwezig, welke geopend kan worden voor hulpdiensten (zie figuur 5.21). Het overdag openbaar toegankelijke karakter van de binnentuin sluit aan bij het Coalitieakkoord van de gemeente Utrecht (2018b), waarin staat dat Utrecht de openbare ruimte voor iedereen toegankelijker wil maken.

Figuur 5.20: Hoofdingang binnentuin



Figuur 5.21: Ingang Veilingstraat



De inrichting van de binnentuin is voornamelijk bepaald door de gemeente, zo vertelt de projectontwikkelaar van Veilinghaven. Alle voordeuren van zowel de appartementen als de gezinswoningen liggen aan het binnenterrein (zie figuur 5.22). De bewoners moeten dus door de binnentuin lopen om hun huis te bereiken. Tijdens de observaties was sprake van vijf volwassenen die door de binnentuin liepen. Verder is er voor de bewoners van de appartementen een ondergrondse parkeerkelder die vanaf de buitenkant te bereiken is. Bij de gezinswoningen zijn de parkeerplaatsen onder de woningen aanwezig die vanaf de buitenkant te bereiken zijn (zie figuur 5.23). De gezinswoningen hebben een eigen privétuin, welke afgesloten is van de gemeenschappelijke binnentuin (zie figuur 5.24).

Figuur 5.22: Voordeuren binnenkant



Figuur 5.23: Parkeerkelder



Figuur 5.24: Afgesloten privétuin



Uit de observaties bleek dat de binnentuin voornamelijk is ingericht voor gezinnen met kinderen, gezien de wipkippen en voetbalgoaltjes op het verharde plein (zie figuur 5.25). Volgens de plannen zouden er speelplekken voor kinderen van 3 tot 6 jaar in het binnenterrein komen, zoals huppelplaten en een schommel (Gemeente Utrecht, 2002, p. 20). In de praktijk zijn echter alleen door de bewoners geplaatste wipkippen en voetbalgoaltjes aanwezig in de binnentuin. Er is veel groen in de binnentuin, wat tevens aantrekkelijk kan zijn voor andere doelgroepen, zoals ouderen. Alle bewoners merken tijdens de interviews op dat de tuin naast kinderen ook ingericht is voor volwassenen en dat de tuin in principe voor iedereen bedoeld is. De projectontwikkelaar van Veilinghaven vertelt dat de tuin bedoeld is voor een gemengde doelgroep. De tuin is bruikbaar, omdat er verschillende functies aanwezig zijn, zoals een verhard plein, gras, speeltoestellen en groen. Aan de buitenkant bevinden zich tevens een aantal kleine bedrijven en horeca, welke door de projectontwikkelaar zijn verkocht. Verder is het opvallend dat op veel plaatsen picknicktafels, stoelen of bankjes buiten staan, terwijl de woningen tevens een privétuin hebben (zie figuur 5.25). Een mogelijke verklaring kunnen de sociale contacten tussen bewoners zijn. Uit de interviews blijkt namelijk dat er sprake is van veel sociale contacten tussen de bewoners van de gezinswoningen.

Figuur 5.25: Kindvriendelijke inrichting



Figuur 5.18 laat zien dat er vier VvE's verantwoordelijk zijn voor de verschillende appartementencomplexen in Veilinghaven. Hiernaast bestaat een VvE voor de binnentuin waar zowel de appartementsbewoners als de gezinswoningbewoners lid van zijn en een maandelijkse bijdrage aan betalen. De ingewikkelde eigendomsconstructie in Veilinghaven is ontstaan doordat de appartementencomplexen in verschillende fases gebouwd zijn, zo vertelt de oud-appartementsbewoner van Veilinghaven:

“Anders zou je zeggen: maak het gewoon allemaal één VvE, dan was het juridisch allemaal wat eenvoudiger geweest denk ik. Maar omdat er natuurlijk een periode van een paar jaar overheen gaat voordat het helemaal afgebouwd is, hebben ze denk ik daarvoor gekozen. Ja, dus dat was altijd wel een beetje gedoe in ieder geval.”

Met ‘gedoe’ bedoelt de oud-appartementsbewoner de oplevergebreken die er in het begin waren. Zo waren er problemen met de planten en was er wateroverlast. Doordat er meerdere VvE’s zijn, was het lastig te bepalen wiens probleem dit was. Bovendien moesten alle VvE’s afzonderlijk instemmen met een besluit. Nadat deze problemen opgelost waren verliep het beheer goed. Uit het interview met het VvE-bestuurslid van Veilinghaven blijkt tevens dat er onduidelijkheid bestaat over het eigendom van de binnentuin:

“Sommige dingen zijn niet altijd even duidelijk. En ik zeg dat het van de gemeente is, want iedereen is welkom, de poorten zijn open. Als jij ergens anders woont en je wil hier komen zitten of picknicken, ja dat kan.” (VvE-bestuurslid Veilinghaven)

Het VvE-bestuurslid denkt dus dat de binnentuin in eigendom is van de gemeente, omdat het openbaar toegankelijk voor iedereen is. In werkelijkheid is de binnentuin in eigendom van de VvE. Uit de ervaringen van de gemeente-experts blijkt dat het belangrijk is om de eigendomssituatie duidelijk te maken, bijvoorbeeld door middel van de inrichting of door het plaatsen van een bordje, omdat semi-openbare ruimtes voor onduidelijkheden kunnen zorgen. Bovendien bestaat er onduidelijkheid binnen de VvE over het onderhoud van de binnentuin, zo zegt het VvE-bestuurslid van Veilinghaven:

“Wij hebben zelf de wipkippen geplaatst voor de kinderen en er was de vraag of die onderhouden zouden moeten worden. Wij vonden van wel, want als er iets gebeurt met de toestellen dan ben je daar verantwoordelijk voor. En wij hebben de gemeente gebeld en er was discussie en in principe moeten wij dat zelf regelen, dus dat gaan we doen. Maar ja, soms komen er vragen die niemand weet, dus dan ga je proberen uit te zoeken wie dat moet doen.”

De bewoners zijn dus zelf verantwoordelijk voor de kosten en de veiligheid van de speeltoestellen, omdat het eigendom en beheer van de tuin in hun handen is. Uit het citaat blijkt dat deze rechten en plichten niet altijd even duidelijk zijn voor bewoners. De projectontwikkelaar van Veilinghaven noemt echter dat zij aan de voorkant heel duidelijk zijn over het eigendom en beheer tegenover de bewoners:

“Nou wij beginnen ermee dat als wij met een plan de markt op gaan dat wij aan de voorkant heel duidelijk aangeven van: dit wordt ook van jullie, dus dit gaan jullie onderhouden en niet de gemeente. En we richten daartoe altijd een beheervereniging op.” (Projectontwikkelaar Veilinghaven)

De samenwerking tussen de bewoners verloopt verder goed, hoewel sommige mensen meer betrokken zijn bij het onderhoud dan anderen:

“Sommige mensen zijn meer betrokken dan anderen, maar... En sommige mensen die je vraagt als vrijwilliger doen heel snel mee en anderen komen nooit, maar ja het is op vrijwillige basis dus... In het algemeen is de relatie goed, er zijn geen grote problemen.” (VvE-bestuurslid Veilinghaven)

Dit verschil in betrokkenheid kwam tevens naar voren in Bolderburen en Veemarkt. Verder waren de afsluitbare poorten vanaf het begin opgenomen in het ontwerp (Gemeente Utrecht, 2002, p. 8). Volgens de projectontwikkelaar van Veilinghaven is deze mogelijkheid gecreëerd in het bestemmingsplan door de gemeente. Hij vindt het begrijpelijk dat het hek 's nachts wordt afgesloten:

“Dus ja ik snap het wel, zeker in zo’n situatie aan de Van Zijstweg dat je daar qua sociale veiligheid hekken tussen zet, want je zit op een heel dicht terrein waar de sociale controle alleen nog vanuit de woningen zelf komt en niet meer vanuit het openbaar gebied eromheen.” (Projectontwikkelaar van Veilinghaven)

Volgens de projectontwikkelaar van Veilinghaven bepaalt naast de veiligheid, de inrichting of een gebied afgesloten kan worden of niet. Het Van Zijstblok is geschikt voor hekken, omdat deze tussen de bouwblokken geplaatst kunnen worden. Opvallend is dat alle bewoners blij zijn dat de toegangspoorten overdag openstaan. Hierdoor hebben ze contact met de buitenwereld en voelen ze zich minder opgesloten. Zo zegt de bewoner van de gezinswoning van Veilinghaven :

“omdat ik niet in een gouden kooi wil wonen, omdat het gewoon veel vrijer voelt en opener en in contact met de buitenwereld als het allemaal openstaat en dat vind ik wel fijn. Het voelt heel elitair om het dicht te maken en dat vind ik niet fijn.”

De oud-appartementsbewoner benoemt dat ondanks dat het openbaar aanvoelt, je wel het idee hebt dat je in een soort community komt, zo zegt de oud-appartementsbewoner van Veilinghaven:

“En ondanks dat het best wel openbaar voelt, is het ook wel duidelijk dat het een beetje een soort van community is ofzo, dus je hebt wel een soort eigenaar. Ik denk dat dat ook wel helpt.”

Dit sluit aan bij de gedachte van de projectleider, die aangeeft dat aan de hand van inrichtingselementen is geprobeerd om een ander gevoel te creëren. De bewoners vinden het wel fijn dat de poorten ’s nachts dichtgaan, omdat dit overlast van bijvoorbeeld geluid, hangjongeren en inbraken voorkomt. Bovendien noemen de gezinswoningbewoner en het VvE-bestuurslid van Veilinghaven dat de poorten een aantal keer tijdens evenementen overdag gesloten werden om drukte en overlast in de binnentuin te voorkomen:

“En bovendien, wij konden wel zelf de poortstand regelen, dus toen de Tour de France was hebben wij het volgens mij dicht gemaakt en er was nog een gelegenheid waarbij besloten is om het dicht te gooien. Omdat we anders dachten dat het heel druk zou worden in de binnentuin.” (Gezinswoningbewoner Veilinghaven)

Volgens deze bewoner moet de poort niet vaker dan één keer per jaar extra afgesloten worden. Wel geeft de bewoner van de gezinswoning aan dat ze blij is dat haar privétuin afgescheiden is van de binnentuin, omdat dit voor een stukje rust zorgt. Soms is het namelijk wat onrustig qua geluid:

“Wat ik zelf persoonlijk lastig vond was, omdat je eigen tuin zo klein was, als mensen dan aan het gras zaten dan had ik weleens het gevoel dat er continue geborrel werd op een afstand van 5 meter. En ik kon wel meedoen, maar daar had ik niet altijd zin in, ik had ook weleens zin om gewoon mijn eigen boekje te lezen. En ja, er was best veel geluid. Dus je hoorde die kinderen, wij woonden dan aan dat pad en daar renden ze doorheen en... Dus ik vond het wel onrustig qua geluid.” (Gezinswoningbewoner Veilinghaven)

Aan de andere kant zegt de gezinswoningbewoner: *“Lekker om vanuit de drukte in de binnentuin te komen die gewoon een stuk rustiger was (...) een kleine oase”*. De projectontwikkelaar van Veilinghaven noemt het tevens *“een oase van rust”* in een drukke stadswijk. De mate van geluidsoverlast is afhankelijk van de plek waar je woont aan de binnentuin volgens de bewoners. Zo zegt het VvE-bestuurslid van Veilinghaven:

“Dus ik vind het persoonlijk niet zo’n probleem, maar ik woon ook niet tegen het speeltuintje aan. Wij hebben nog een extra tuin, dan hebben we de rijweg en dan hebben we nog zo’n schutting. Dus wij hebben niet zo veel last als het heel druk is in de binnentuin. Maar ik kan me voorstellen, en dat is ook benoemd door andere bewoners, dat zij er wel last van hebben.”

Ook de bewoner van de gezinswoning in Veilinghaven constateert dat wanneer je centraal woont in de binnentuin of langs een pad, je meer last hebt van geluid. De mensen aan de rand hebben weer meer last van de buitenkant, zo zegt ze. Verder is een aantal keer ingebroken in de schuurtjes van de gezinswoningen, maar de bewoners geven aan zich niet onveilig te voelen in de binnentuin. Opvallend is dat de bewoners, in tegenstelling tot Zijdebalen, verder geen overlast ondervinden van het openbaar toegankelijke karkater. De oud-appartementsbewoner denkt dat dit komt door de sociale controle:

“maar toch denk ik dat daar heel veel toezicht en sociale controle is. Door de mensen die er echt in wonen, die houden natuurlijk alles wel een beetje in de gaten, maar ook vanuit die appartementen en galerijen heb je echt best wel goed overzicht. Hij is ook best wel overzichtelijk natuurlijk.” (Oud-appartementsbewoner Veilinghaven)

Dit sluit aan bij de plannen van de gemeente waarin door middel van de inrichting en het beheer is geprobeerd om een hoge mate van sociale controle te creëren (Gemeente Utrecht, 2002, p. 5).

Verder valt op dat alle geïnterviewde bewoners de binnentuin dagelijks gebruiken. Hoewel de oud-appartementsbewoner de binnentuin enkel gebruikte als doorgangsroute, gebruiken de gezinswoningbewoner en het VvE-bestuurslid, die tevens in een gezinswoning woont, de binnentuin vooral voor sociale contacten, zo zegt de gezinswoningbewoner van Veilinghaven:

“Oh ja dat was ook nog iets wat zich ontwikkelde, dat je niet alleen zo’n kampeerclubje had maar dat je ook met de ouders van andere kinderen bevriend raakt en dat je samen gaat sporten met een aantal anderen weer die zin hadden. Dus in die zin was er heel veel menging.”

Bovendien worden er volgens het VvE-bestuurslid van Veilinghaven verschillende activiteiten georganiseerd, zoals een BBQ, paaseieren zoeken en vrijwilligersmiddagen om in de tuin te werken. Het VvE-bestuurslid merkt op: *“En iedereen is welkom, maar zoals ik al zeg, vaak zijn er veel meer mensen van de huizen dan van de appartementen.”* Hoewel de bewoners van de gezinswoningen dus verschillende sociale activiteiten ondernemen met de burens, is dit bij de appartementsbewoners minder het geval. Zo antwoordt de oud-appartementsbewoner op de vraag of hij veel sociale contacten had:

“Niet veel, maar wel een aantal. De vaste burens en de mensen die je dan zag in de liften of in de galerij (...) Als je echt in een straat woont met iedereen zijn voordeur aan de straat, dan heb je dat meer. En ook als je op een gegeven moment kinderen hebt. Dus eigenlijk alleen met de directe buurtjes hadden we wat contact, maar niet extreem veel ofzo.”

Volgens deze bewoner kunnen een voordeur aan de straat en het hebben van kinderen zorgen voor meer sociale contacten met de burens. De appartementsbewoners maken volgens de geïnterviewden dus minder gebruik van en hebben minder betrokkenheid met de binnentuin dan de bewoners van de gezinswoningen. De oud-appartementsbewoner noemt hiervoor de volgende redenen:

“Ja doordat je toch je voordeur niet aan die tuin hebt denk ik. Plus net een andere levensfase, of de starters zonder kinderen, die zijn altijd aan het werk en gaan de stad in als ze vrij hebben. Of dan de senioren, dat was echt bij ons in het appartementencomplex een beetje de verdeling. En die hadden wat grotere balkons geloof ik, dus die bleven meer gewoon in huis of die gingen bijvoorbeeld ook de stad in. En de mensen in de binnentuin, dat waren gewoon de eengezinswoningen, de gezinnetjes, en die zijn natuurlijk iets meer aan zo’n tuin en omgeving gebonden. Dus dat verschil zag je wel echt heel duidelijk.”

De bewoner van de gezinswoning noemt de autovrije binnentuin dan ook als één van de redenen waarom zij daar zijn komen wonen, terwijl de oud-appartementsbewoner enkel locatie als woonmotief noemt. Het VvE-bestuurslid denkt dat de appartementsbewoners zich minder betrokken

voelen met de binnentuin en de burens, omdat er sprake is van meer wisseling in de appartementen. Dit is vergelijkbaar met de situatie in Zijdebalen. Bovendien denken het VvE-bestuurslid en de bewoner van de gezinswoning dat de appartementsbewoners minder gebruikmaken van de tuin, omdat er te weinig zitplekken zijn. De oud-appartementsbewoner bevestigt dit: *‘Nou ja echt iets van een verblijfsplek, een zitplek waar je goed had kunnen zitten in de zon, die ontbrak er echt.’* Het VvE-bestuurslid geeft aan dat recent een aantal zitplekken zijn toegevoegd:

“En de twee appartementencomplexen aan de westkant vonden dat alle zitplekken zo ver weg waren, zij vonden het niet hun eigen tuin. Dus zij hadden het idee om voor hun appartementen een zitplek te maken. Dus dat is recent gebeurd, een paar maanden geleden.”
(VvE-bestuurslid Veilinghaven)

Er worden dus voortdurend aanpassingen aan de inrichting gedaan. Het VvE-bestuurslid van Veilinghaven vertelt dat kleine aanpassingen gedaan worden door het tuinbestuur, maar dat over grote aanpassingen, zoals de recente aanleg van een nieuw stuk gras met zitplek, gestemd wordt tijdens de ALV. De bewoner van de gezinswoning geeft echter aan dat dit een lastig proces is met zoveel verschillende meningen:

“Maar als eenmaal alles staat en je moet met al die mensen een beslissing nemen, dan is het heel moeilijk om iets te veranderen. Want de één wil dit en de ander wil dat, dus dan is het uiteindelijk makkelijker om het te houden zoals het is (...) En voor kinderen hebben we ook nog weleens gepleit voor speeltoestellen ofzo, maar ja als je dan met... in de binnentuin staan 35 huizen met volgens mij ongeveer 200 appartementen eromheen, dus qua meerderheid van de stemmen win je dat nooit.” (Gezinswoningbewoner Veilinghaven)

Uit bovengenoemd voorbeeld blijkt dat het lastig is om de bestaande inrichting achteraf te veranderen. De oud-appartementsbewoner bevestigt dat er sprake was van een discussie over de inrichting tussen de bewoners van de gezinswoningen en de bewoners van de appartementen:

“ja ik weet alleen dat tijdens die VvE-vergaderingen dan kwamen die eengezinswoningen met voorstellen van een speelobject, aanschaffen van het budget en dan zeiden de mensen in de appartementen: ho we hebben een tuin, die kan al gebruikt worden en dat geldt ook voor ons, dan kunnen we beter wat sierplanten of nieuwe bomen aanschaffen ofzo. Daar was altijd die strijd wel merkbaar en ja dat kan ik me ook wel een beetje voorstellen, maar ja daar moet je toch samen uit komen. Maar ik weet wel dat een aantal van die voorstellen vanuit de eengezinswoningen het niet hebben gehaald, omdat de appartementen die toch in de meerderheid waren, gewoon geen budget daarvoor vrij wilden maken.” (Oud-appartementsbewoner Veilinghaven)

Er was dus sprake van een spanningsveld tussen de appartements- en gezinswoningbewoners, waarbij de appartementsbewoners in de meerderheid waren. Maar ondanks deze strijd en het feit dat de inrichting in Veilinghaven vastlag, zijn de bewoners erg tevreden over de inrichting. De projectontwikkelaar van Veilinghaven geeft aan dat het aan de ene kant belangrijk is om kaders te stellen bij de inrichting, omdat mensen vaak de materie niet kennen en bewoners er onderling vaak niet uitkomen. Aan de andere kant neigt hij steeds meer naar inspraak van bewoners bij de inrichting, omdat mensen zich dan meer betrokken voelen bij het plan. Zo zegt de projectontwikkelaar van Veilinghaven:

“alles wat je voorschrijft, daar zit men in een soort van houding achterover van: dit is wat ik krijg en ik ga wel even beoordelen of ik het goed vind (...) Maar als ik zie vanuit het verleden waar wij weleens privaat beheerde binnenterreinen hebben overgedragen, waar we te weinig hebben overgedragen laat ik het zo zeggen, dat we iets meer de mensen aan hun lot hebben overgelaten, dan zie je dat je naderhand private terreinen krijgt waar niemand zich

verantwoordelijk voor voelt (...) Dus ja het gebeurt allebei, waarbij het in eerste instantie wel vaak zo is dat wij de ontwerpen maken in samenspraak met de gemeente met een nieuw inrichtingsplan, maar dat is echt puur de verleiding ook. Ik bedoel als je een mooi terrein inricht, dat doet goed aan verkoopprijzen. Laten we heel eerlijk zijn, daar zit gewoon commerciële waarden aan.”

Het is dus van belang om bewoners inspraak te geven, maar ook om hierbij bepaalde richtlijnen te hebben. Uit bovengenoemd citaat blijkt dat een ontwerp dat vastgesteld is door de projectontwikkelaar ook een commercieel belang heeft. Verder is het belangrijk om als projectontwikkelaar de bewoners te helpen bij de oprichting van een beheervereniging met bestuur en om voor begeleiding te zorgen, maar ook om hierbij een stap terug te doen:

“Wij stappen er op een gegeven moment ook uit, we springen financieel nog wel bij, we staan wel in voor een bepaalde financiële injectie in een vereniging om het beheer goed op te starten, maar we doen wel een stap terug omdat mensen dan ook echt die aap op de schouder voelen. Ik denk dat dat een belangrijke is (...) het is voor ons gewoon echt een deel van het werk aan het worden dat wij ook de mensen daarin meenemen, begeleiden en ook een stukje ja bijna aftersales leveren. Dus dat mensen ook nog met vragen bij ons terecht kunnen, zonder dat wij de verantwoordelijke zijn voor het terrein.” (Projectontwikkelaar Veilinghaven)

Dus nadat de woningen zijn opgeleverd is het heel belangrijk om contact te houden met de bewoners en om hen te helpen bij het mede oprichten van het beheer, want dan kan privaat beheer hele mooie dingen opleveren volgens de projectontwikkelaar van Veilinghaven. Dit sluit aan bij de gemeente-interviews, waaruit blijkt dat privaat beheer tot buitenruimtes met een betere kwaliteit leidt. Zo zegt de gebiedsmanager wijkonderhoud en service:

“We hebben 25 miljoen vierkante meter openbare ruimte, dus dat is niet mis. Dan kies je bijna als College voor een 6, dat is wel een voldoende, maar echt heel mooi... niet zo mooi als jij het in je eigen tuin zou onderhouden bewijze van spreken.”

De senior beleidsadviseur groen sluit zich hierbij aan:

“Als je het in Overvecht bekijkt, dan is daar gewoon heel veel verloren gegaan, omdat we het heel sober zijn gaan beheren en dat is wel jammer. En dan denk ik dat een private tuin eerder de kans heeft om een mooie tuin te blijven.”

Bovendien kan privaat beheer leiden tot meer verantwoordelijkheid onder bewoners, wat ook weer voordelen voor de kwaliteit kan hebben. Zo zegt de projectleider VTH:

“En ik denk dat over het algemeen mensen zich dan meer verantwoordelijk voelen voor hun directe omgeving en dat is een goede zaak denk ik. Dus dat ze zorgen dat het schoon blijft of dat als er iets raars gebeurt dat ze niet meteen de deur dichtgooien maar dat ze zelf ingrijpen of de politie bellen.”

Ondanks enkele discussies over eigendom, speeltoestellen en verschillen in betrokkenheid verloopt de samenwerking en het onderhoud goed in Veilinghaven. Bovendien komt de situatie in Veilinghaven grotendeels overeen met de plannen en ambities van de gemeente. Zo is de tuin overdag openbaar toegankelijk en is er sprake van sociale controle als gevolg van de inrichting. Hoewel de binnentuin overdag openbaar toegankelijk is, hebben de bewoners weinig last van overlast. De bewoner van de gezinswoning, het VvE-bestuurslid en de projectontwikkelaar van Veilinghaven geven aan dat de binnentuin voldoet aan hun verwachtingen. Ook is voldaan aan de verwachtingen van de oud-appartementsbewoner. Hij had van tevoren al verwacht niet veel gebruik

te maken van de binnentuin. De oud-appartementsbewoner noemt deze binnentuin een goed voorbeeld:

“Als ik met projecten te maken heb, dan noem ik hem ook altijd van ja, ga eens kijken hoe het daar gaat en dan kan er natuurlijk best die wrijving zijn tussen de verschillende doelgroepen, maar gewoon het feit dat je ook een materialisering hebt die doorloopt en uitnodigende poorten die openstaan zodat overdag gewoon iedereen daar in kan lopen en 's nachts sluit je dat dan af. Dus ik heb nooit echt ongewenst gebruik of onveiligheid ervaren.”
(Oud-appartementsbewoner Veilinghaven)

Het grootste spanningsveld in Veilinghaven zijn de verschillen in gebruik en betrokkenheid tussen de bewoners van de appartementen en de bewoners van de gezinswoningen. Dit leidt tot verschillende meningen over bijvoorbeeld de inrichting van de binnentuin. Het is echter lastig om de bestaande inrichting te veranderen, omdat voor grote aanpassingen een meerderheid van de stemmen tijdens de ALV nodig is. Dit probleem wordt versterkt doordat er bij de oplevering geen speeltoestellen aanwezig waren in de binnentuin, hoewel dit wel in de plannen beschreven is (Gemeente Utrecht, 2002, p. 20).

5.4 Overeenkomsten en verschillen onderzoeklocaties

Er bestaan zowel verschillen als overeenkomsten tussen de drie casussen. Ten eerste bestaan er verschillen in de mate van afsluiting. Zo is blok 2 van Zijdebalen dag en nacht fysiek afgesloten met een toegangspoort, waardoor de binnentuin enkel toegankelijk is voor bewoners. Dit is een voorbeeld van harde controle (Varna & Tiesdell, 2010, p. 581). Het binnenterrein van blok J in Veemarkt is niet fysiek afgesloten, maar het bordje ‘verboden toegang voor onbevoegden’ zorgt ervoor dat buitenstaanders zich niet welkom voelen op het privéterrein. Dit verbodsbord is tevens een vorm van harde controle (Varna & Tiesdell, 2010, p. 581). In Veilinghaven is de binnentuin enkel 's nachts afgesloten door middel van toegangspoorten. Hier zijn de eigendomsverhoudingen duidelijk gemaakt door middel van de inrichting. Dit is een voorbeeld van zachte controle, waarbij het ontwerp van de ruimte het gedrag van de mensen bepaalt (Varna & Tiesdell, 2010, p. 582). De bewoners in Veilinghaven zijn blij met het openbaar toegankelijke karakter, omdat dit leidt tot ontmoetingen en omdat zij afsluiten te elitair vinden. Ook de bewoners van Veemarkt zijn blij met het open karakter, hoewel deze binnentuin wel privéterrein is. De bewoners van Zijdebalen zijn juist blij met de afgesloten toegangspoort, omdat het openbare karakter leidde tot veel overlast van mensen van buitenaf, zoals vandalisme en inbraken. In Veilinghaven hebben de bewoners geen last van mensen van buitenaf. Een mogelijke verklaring hiervoor kan de omgeving van Zijdebalen zijn. De projectontwikkelaar van Zijdebalen verwachtte hier al problemen aangezien dit gebied bekend staat als een overlastgebied. Een andere mogelijke verklaring kan de inrichting zijn. Zo is er in Veilinghaven sprake van meer sociale controle en overzichtelijkheid, omdat de binnentuin groter is en meer toegangen kent dan de binnentuin in Zijdebalen. In Veemarkt ervaren de bewoners de meeste overlast van verkeer en van kinderen van buiten het woonblok die in hun binnenterrein komen spelen. In Zijdebalen is geluid op dit moment de grootste vorm van overlast en in Veilinghaven ervaren enkele bewoners tevens geluidsoverlast.

De organisatie van het beheer komt sterk overeen op de verschillende locaties. Op alle drie de locaties is het eigendom en beheer in handen van de bewoners in de vorm van een VvE. Binnen deze VvE bestaan verschillende commissies die verantwoordelijk zijn voor een bepaald onderdeel van het beheer. Het onderhoud van de drie binnentuinen wordt uitbesteed aan een hovenier. In Veemarkt en Veilinghaven organiseren de bewoners daarnaast vrijwilligersmiddagen waarin de bewoners een deel van het onderhoud verzorgen. Op beide locaties kwam naar voren dat sommige bewoners meer betrokken zijn bij het onderhoud dan andere bewoners. In Zijdebalen was dit niet het geval. Een mogelijke verklaring is dat de binnentuin van Zijdebalen onderhoudsarm is. Een andere mogelijke verklaring kan het feit zijn dat de binnentuin van Zijdebalen veel minder wordt gebruikt door bewoners. Deze binnentuin kent een andere functie dan de binnentuinen van Veemarkt en Veilinghaven, waar wel veel gebruik wordt gemaakt van de binnentuin bijvoorbeeld

voor sociale activiteiten of door spelende kinderen. In Zijdebalen wonen weinig gezinnen met kinderen, waardoor de mensen mogelijk minder binding met de tuin hebben. Bovendien kan de beperkte grootte van de binnentuin van Zijdebalen leiden tot minder gebruik en minder binding met de tuin.

Op alle drie de onderzoeklocaties speelt locatie een belangrijke rol in de woningkeuze van bewoners, wat aansluit bij een aantal onderzoeken (Lohof & Reijndorp, 2006; Schuilenburg & Van Steden, 2015). Bovendien had de gemeenschappelijke binnentuin bij de bewoners van Veemarkt, Veilinghaven en ook in Bolderburen een invloed op de woningkeuze. Bij de bewoners van Zijdebalen en bij de appartementsbewoners op de andere locaties speelt de gemeenschappelijke tuin geen rol. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat de appartementsbewoners minder binding hebben met de binnentuin, omdat zij vaak een andere gezinssituatie kennen dan bewoners van gezinswoningen. Volgens de verschillende appartementsbewoners maken gezinnen met kinderen meer gebruik van een binnentuin en hebben zij meer binding met zo'n tuin dan bijvoorbeeld starters of senioren. Bovendien is bij de appartementsbewoners vaak sprake van een kortere woonduur dan bij gezinswoningbewoners, waardoor zij minder binding met de binnentuin kunnen hebben.

Opvallend is dat enkel in Veilinghaven onduidelijkheid bestaat over het eigendom en beheer van de binnentuin. Zo dacht het VvE-bestuurslid van Veilinghaven dat de binnentuin in eigendom is van de gemeente en was er onduidelijkheid over wie de speeltoestellen moest beheren. Een mogelijke verklaring hiervoor kan het openbaar toegankelijke karakter van de tuin zijn. Een andere verklaring kan de ingewikkelde juridische constructie zijn, waarbij sprake is van veel VvE's. Deze ingewikkelde juridische constructie is vergelijkbaar met die in het Vondelparc, waar tevens sprake is van vele eigendoms- en beheergrenzen (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 113). Het binnenterrein van Veemarkt is duidelijk ingericht voor kinderen, terwijl dat bij de andere twee binnentuinen minder het geval is. De mate waarin bewoners betrokken waren bij de inrichting van de binnentuin verschilt tevens tussen de drie locaties. Zo waren de bewoners van Zijdebalen en Veilinghaven niet betrokken bij de inrichting, terwijl de bewoners van Veemarkt een grote inspraak hadden in de inrichting.

6. Conclusie & Discussie

Na het bespreken van de resultaten, worden in dit hoofdstuk de belangrijkste conclusies beschreven. Na beantwoording van de verschillende deelvragen kan een antwoord worden gegeven op de hoofdvraag van dit onderzoek. Bovendien komt een aantal beleidsaanbevelingen naar voren. Tot slot wordt gereflecteerd op de discussiepunten van dit onderzoek.

6.1 Conclusie

De gemeente Utrecht staat voor de uitdaging om de openbare buitenruimte op een slimme manier te gebruiken door de toenemende druk op de ruimte als gevolg van verdichting (Gemeente Utrecht, 2018a). Tegelijkertijd neemt het aantal privaat beheerde gemeenschappelijke binnenterreinen toe in deze stad (Gemeente Utrecht, 2018a). Na onderzoek te hebben gedaan naar privaat beheerde binnenterreinen op verschillende locaties in Utrecht, namelijk Zijdebalen, Veemarkt en Veilinghaven, kan een antwoord worden gegeven op de onderzoeksvragen.

Ten eerste wordt een antwoord gegeven op de eerste deelvraag: *“Welke rol en belangen hebben de verschillende actoren en hoe werken deze actoren met elkaar samen?”*. In dit onderzoek wordt duidelijk dat de gemeente het behoud van kwalitatief goede openbaar toegankelijke ruimtes in de stad belangrijk vindt, vooral in de binnenstad. Een belangrijke verklaring hiervoor is de toenemende druk op de openbare ruimte. Dit maatschappelijke belang sluit aan bij de verwachtingen en de literatuur (Burgers et al., 2012; Carmona et al., 2008; Koomen et al., 2008; Luk, 2009). Hierbij is het belangrijk dat de gemeente duidelijke afspraken maakt en deze afspraken ook handhaaft, wat aansluit bij het onderzoek van Madho (2008). Het primaire belang van de projectontwikkelaars is winst maken, wat ook blijkt uit het onderzoek van Mitchell (2003). Een belangrijke rol hierbij is het borgen van de kwaliteit van het project. De projectontwikkelaars benoemen dat je als ontwikkelaar mooie projecten wilt maken waarbij de klanten tevreden zijn. De rol en het belang van de VvE is het verbeteren en behouden van de leefbaarheid in de binnentuin, zodat alle bewoners tevreden blijven. Dit is in strijd met het onderzoek van Lohof en Reijndorp (2006) waarin wordt beschreven dat het bij bewonersverenigingen vaak gaat om het verkrijgen van zeggenschap. De bewoners van de privaat beheerde woondomeinen hebben verschillende belangen. Deze belangen zijn afhankelijk van de plek waar je woont aan de binnentuin, de gezinssamenstelling, de levensfase en het type woning (huur/koop). Zo hechten mensen die direct aan de binnentuin wonen, bewoners van koopwoningen en gezinnen over het algemeen meer belang aan de binnentuin, waardoor zij de tuin meer gebruiken en er meer betrokken bij zijn. Bovendien hebben zij meer sociale contacten met andere bewoners. Mogelijke verklaringen zijn de langere woontijd in koopwoningen en kinderen die in de binnentuin spelen. Dit sluit aan bij het onderzoek van De Magalhães (2010) waarin wordt beschreven dat de bevolkingssamenstelling mede bepalend is voor het gebruik en de waardering van de ruimte door gebruikers. Het belang van bewonerskenmerken kwam niet terug in de verwachtingen van dit onderzoek. Opvallend is dat er bij de bewoners van dit onderzoek weinig onduidelijkheid bestond over de rechten en plichten met betrekking tot privaat beheer. Dit is in strijd met het onderzoek van Lohof en Reijndorp (2006). De samenwerking tussen de verschillende actoren in dit onderzoek verliep over het algemeen goed. Goede communicatie en het maken van duidelijke afspraken kunnen bijdragen aan een goede samenwerking. Bovendien is duidelijkheid over de eigendomssituatie belangrijk, zodat er geen conflicten tussen mensen ontstaan. Dit kan bijvoorbeeld door middel van inrichting, zoals de gesloten bouwblokken in Veemarkt of door middel van bordjes die de eigendomssituatie aangeven, zoals in het Vondelparc.

Na de rollen en belangen van de verschillende actoren te hebben beschreven, kan de tweede deelvraag: *“Hoe ervaren bewoners de openbare toegankelijkheid van privaat beheerde gemeenschappelijke binnenterreinen?”* worden beantwoord. Uit dit onderzoek blijkt dat de ervaring van de openbare toegankelijkheid verschilt tussen de bewoners van de verschillende onderzoeklocaties. Zo wordt in sommige projecten, zoals Veilinghaven, het openbaar toegankelijke karakter als positief ervaren, terwijl in andere projecten het gesloten karakter gewaardeerd wordt,

zoals in Zijdebalen en Bolderburen. De context waarin de binnentuin is gelegen en de inrichting van de binnentuin zijn hierbij van groot belang. Zo stond het omliggende gebied van Zijdebalen al bekend als een overlastgebied, wat een mogelijke verklaring kan zijn voor de problemen die het openbaar toegankelijke karakter met zich meebracht, zoals vandalisme en inbraak. Het belang van de omliggende omgeving sluit tevens aan bij de literatuur en de verwachtingen van dit onderzoek (De Magalhães, 2010; Hamers et al., 2007). Daarnaast is de inrichting van het binnenterrein belangrijk. Uit dit onderzoek blijkt dat de grootte van de tuin, het aantal toegangen, de bebouwing en de aanwezigheid van bergingen in de binnentuin een belangrijke rol spelen bij de ervaringen van bewoners. Door de beperkte grootte van de binnentuin van Zijdebalen in combinatie met de gesloten bebouwing, ervaren de bewoners hier een opgesloten gevoel en geluidsoverlast. Dit gevoel wordt versterkt doordat er maar één toegang is, er bergingen in de binnentuin staan en doordat de privétuinen afgesloten zijn, waardoor de tuin niet overzichtelijk is. Hierdoor neemt de sociale controle en daarmee de veiligheid af, waardoor bewoners het openbaar toegankelijke karakter als negatief kunnen ervaren. De binnentuin in Veilinghaven daarentegen is een stuk groter en er zijn vijf toegangen tot de tuin. Bovendien kent deze tuin, net als de binnentuin van Veemarkt, een open karakter waardoor de tuin overzichtelijk is. Hierdoor neemt de sociale controle toe, waardoor sprake kan zijn van minder overlast. Het belang van inrichting komt tevens naar voren in het onderzoek van Kruit en De Jonge (2015) waarin wordt gesteld dat inrichting een invloed heeft op het gebruik of gedrag in de ruimte. Dit belang kwam tevens naar voren in de verwachtingen en observaties.

Ten derde wordt de deelvraag: *“In hoeverre komen de gemeentelijke plannen overeen met de dagelijkse praktijk?”* beantwoord. Zoals verwacht, is in alle drie de projecten sprake van verschillen tussen de gemeentelijke plannen en de dagelijkse praktijk. Dit sluit aan bij de literatuur (Leclercq, 2018b, p. 63; Németh & Smidt, 2011, p. 12). Blok 2 van Zijdebalen zou volgens de afspraken met de gemeente overdag openbaar toegankelijk moeten zijn voor iedereen en dit binnenterrein zou moeten worden ingericht voor spelen, omdat er weinig groen en speelruimte in deze wijk aanwezig is. In de praktijk is deze binnentuin echter altijd afgesloten voor mensen van buitenaf en er bevinden zich geen speelplekken op het binnenterrein. In de binnentuin van bouwblok J in Veemarkt is wel sprake van speelplekken voor kinderen van 0 tot 6 jaar zoals in de plannen stond beschreven, maar dit leidt tot spanningen tussen de bewoners met binnenterrein en de bewoners zonder binnenterrein. De bewoners zonder binnenterrein hadden namelijk verwacht dat hun kinderen in de binnenterreinen van de andere woonblokken konden spelen. Het plan om een school en winkels op het centrale plateau te bouwen is nooit doorgegaan, waardoor de woningen zonder binnenterrein zijn gerealiseerd. In Veilinghaven zou het binnenterrein worden ingericht voor spelen, terwijl er nu enkel wipkippen en voetbalgoaltjes staan die door de bewoners zelf zijn geplaatst. De inrichting is tevens van invloed op het gebruik van de binnentuin. Zo zorgt de slechte akoestiek in Zijdebalen ervoor dat de tuin niet vaak wordt gebruikt door bewoners. Naast inrichting zijn duidelijke afspraken en handhaving van die afspraken belangrijk om de praktijk overeen te laten komen met de plannen. Dit werd ook duidelijk in Zijdebalen, waar de projectontwikkelaar de VvE erop wees dat het eigendomsrecht vóór een afspraak met de gemeente gaat, hoewel deze afspraak in alle eigendomsakten was vastgelegd.

Na het beantwoorden van de verschillende deelvragen kan een antwoord worden gegeven op de centrale vraag: *“Welke gevolgen heeft privaat eigendom en/of beheer van gemeenschappelijke binnenterreinen voor de openbare toegankelijkheid in Zijdebalen, Veemarkt en Veilinghaven?”*. Privaat eigendom of beheer kan zowel voordelen als nadelen hebben voor de stad (Hoogmoed & Meijers, 2009). In de literatuur wordt gesteld dat privaat beheer leidt tot voordelen voor gemeenten, zoals lagere kosten en minder verantwoordelijkheden (Langstraat & Van Melik, 2012; Pacione, 2006, p. 552). Uit dit onderzoek blijkt echter dat privaat beheer vaak niet leidt tot lagere kosten, hoewel dit wel verwacht werd. Wel benoemen verschillende gemeente-experts dat het afstaan van beheer aan bewoners een voordeel is voor gemeenten, omdat zij de ruimte dan zelf niet meer hoeven te beheren. De gemeente heeft echter wel minder zeggenschap wanneer de ruimte wordt afgestaan aan een private partij. Bovendien komt in de literatuur naar voren dat een grotere betrokkenheid van

burgers kan leiden tot buitenruimtes met een betere kwaliteit (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 25). De verschillende gemeente-experts in dit onderzoek bevestigen dat privaat beheer vaak leidt tot mooiere tuinen waar de bewoners zich meer verantwoordelijk voor voelen. Een nadeel van het beheer van de binnentuin door bewoners is dat dit kan leiden tot discussies tussen bewoners over verschillen in betrokkenheid bij het onderhoud. Een ander nadeel is dat privaat beheer kan resulteren in beperkingen in de toegankelijkheid (Nabielek & Schluchter, 2009, p. 321). De sterkere controle in private ruimtes kan resulteren in uitsluiting van bepaalde groepen mensen of activiteiten (Carmona 2010a; Nemeth, 2009; Németh & Smidt, 2011). Ook in dit onderzoek blijkt in elke casus sprake te zijn van uitsluiting van bepaalde mensen die niet 'thuishoren' in de binnentuin (Carmona 2010a; Nemeth, 2009; Németh & Smidt, 2011). Zo spreken de bewoners van Zijdebalen over "ongure types" en zien sommige bewoners van blok J in Veemarkt de spelende kinderen uit andere woonblokken als ongewenst. Dit sluit tevens aan bij de verwachtingen van het onderzoek. Hieruit blijkt dat privaat eigendom of beheer kan leiden tot discussies over de openbaarheid. Net als in het onderzoek van Langstraat en Van Melik (2013), zijn ook in dit onderzoek eigendom, beheer, toegankelijkheid en inclusiviteit van invloed op de ervaringen van openbaarheid.

Hoewel uit het onderzoek van Lohof en Reijndorp (2006) blijkt dat veel privaat beheerde woondomeinen in Nederland nog wel openbaar toegankelijk voor iedereen zijn, heerst dus toch het gevaar van afsluiting in privaat beheerde binnenterreinen. Inrichting en context hebben een belangrijk invloed op de openbare toegankelijkheid. Volgens het onderzoek van Hamers et al. (2007, p. 32) wordt afscherming in nieuwbouwprojecten vaak al meegenomen in het ontwerp. Dit kwam ook naar voren in Zijdebalen, waar de projectontwikkelaar het hek had meegenomen in het ontwerp, zodat de bewoners dit hek konden sluiten wanneer er problemen zouden ontstaan. Een mogelijke verklaring hiervoor kan het winstbelang van projectontwikkelaars zijn, waardoor zij de bewoners tevreden willen houden. Hiermee kan privaat beheer private belangen dienen, in plaats van het bredere maatschappelijke belang (Németh & Smidt, 2011, p. 7). Dit sluit tevens aan bij het onderzoek van Hamers et al. (2007) waarin geconcludeerd wordt dat private partijen steeds vaker vormen van afscherming toestaan. Hamers et al. (2007) stellen dat woondomeinen die voorheen openbaar toegankelijk waren steeds vaker worden afgesloten, vooral in de binnenstedelijke context. Dit kwam duidelijk terug op de locatie Zijdebalen in dit onderzoek. Door deze toenemende trend van afsluiting wordt steeds meer openbare ruimte en speelruimte onttrokken, terwijl de aanwezigheid van kwalitatief goede openbaar toegankelijke ruimtes een groot belang is van gemeenten. Deze trend past binnen de discussie over het einde van de openbare ruimte en de opkomst van *gated communities* in Nederland (Atkinson & Blandy, 2005; Mitchell, 1995; Madden, 2010). Hoewel afsluiting dus ook in Nederland voorkomt, blijkt echter uit dit onderzoek dat er, behalve de gesloten toegangspoorten in Zijdebalen en een verbodsbord in Veemarkt, geen sprake is van andere harde maatregelen die de toegang beperken, zoals beveiligingspersoneel of camera's. In Veilinghaven zijn de toegangspoorten overdag zelfs open. Dit sluit aan bij het onderzoek van Schuilenburg en Van Steden (2015) die schrijven dat in Nederlandse afschermde woondomeinen minder sprake is van maatregelen die de toegang beperken dan in buitenlandse *gated communities*. Bovendien gaat het om relatief kleine woondomeinen met enkel een woonfunctie (Lohof & Reijndorp, 2006). Door rekening te houden met de inrichting, context, type bewoners en handhaving van afspraken, kunnen de verschillen tussen plannen en praktijk worden verkleind en kunnen openbaar toegankelijke privaat beheerde binnenterreinen gecreëerd en behouden worden in de verdichtende stad.

6.2 Beleidsaanbevelingen

Nadat de belangrijkste conclusies zijn getrokken kunnen een aantal beleidsaanbevelingen aan de gemeente Utrecht worden gegeven. Ten eerste is het van belang om bewoners te betrekken bij het ontwerp van private binnenterreinen. De afwezigheid van burgerparticipatie leidde in De Stadstuin in Amersfoort tot een lage betrokkenheid van bewoners bij het beheer en in EVA-Lanxmeer was de vroege betrokkenheid van burgers één van de succesfactoren (Lohof & Reijndorp, 2006). Ook Kruit en De Jonge (2015) stellen in hun onderzoek dat het belangrijk is dat bewoners vroeg betrokken worden bij het planvormings- en ontwerpproces. Het is echter ook belangrijk om als gemeente

bepaalde eisen aan de inrichting te stellen (Gemeente Utrecht, 2016a, p. 37). Dit sluit aan bij het onderzoek van Luk (2009) die stelt dat er onvoldoende regels en richtlijnen worden opgesteld door gemeenten. Wanneer de gemeente bepaalde voorzieningen in de binnenterreinen wil hebben, zoals speelplekken of parkeerplaatsen, is het belangrijk om hier van tevoren duidelijk over te zijn tegenover de bewoners. Het is voor bewoners namelijk lastig om achteraf aanpassingen aan de inrichting te doen, omdat een meerderheid van de stemmen van de leden van de VvE nodig is om de inrichting te veranderen, zoals bleek in Veilinghaven. Bovendien moeten de stedenbouwkundige eisen vooraf duidelijk zijn, zoals het aantal toegangen en de omvang van het terrein. Hierdoor kunnen overzichtelijke en veilige binnentuinen gecreëerd worden. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de akoestiek, omdat dit een grote invloed heeft op het gebruik van de tuin.

Ten tweede is het belangrijk om rekening te houden met de omgeving waarin het binnenterrein gelegen is. Wanneer sprake is van een omgeving met veel overlast, kunnen bijvoorbeeld aanpassingen worden gedaan aan de inrichting, zoals extra verlichting, camera's of het afsluiten van privétuinen. Het plaatsen van een hek is hierbij vaak de makkelijkste oplossing. Er wordt aanbevolen om als gemeente te stimuleren dat de projectontwikkelaar of bewoners eerst kijken naar andere oplossingen, om op deze manier openbaar toegankelijke ruimtes zonder overlast te behouden in de stad. Voorbeelden hiervan zijn het plaatsen van een paaltje om verkeer tegen te gaan of het ophangen van camera's waardoor mensen hun gedrag aanpassen (Varna & Tiesdell, 2010, p. 581). Verder kan het helpen om als gemeente subsidies te geven aan bewoners wanneer zij hun binnenterrein openbaar toegankelijk voor iedereen houden. Met deze subsidies kunnen zij bijvoorbeeld de openbaar toegankelijke paden onderhouden.

Ten derde wordt aanbevolen om rekening te houden met de verhouding tussen huur- en koopwoningen en de verhouding tussen appartementen en gezinswoningen rondom een binnentuin. Vaak zijn de huur- en appartementsbewoners namelijk minder betrokken bij de binnentuin dan de koop- en gezinswoningbewoners. De aanwezigheid van vooral koopgezinswoningen kan leiden tot een grotere betrokkenheid en gebruik onder bewoners, terwijl de aanwezigheid van huurappartementen minder betrokkenheid en gebruik onder bewoners tot gevolg kan hebben. Het kan ook helpen wanneer bewoners in dezelfde levensfase zitten of dezelfde ideeën hebben, zoals in EVA-Lanxmeer en Veemarkt het geval is. Ook de bewoners van Bolderburen gaven aan dat bepaalde trekkers in de groep nodig zijn om zo'n project te laten slagen. Het is belangrijk om hier rekening mee te houden wanneer de gemeente overweegt om een binnenterrein in eigendom van de bewoners te geven. Hiermee kunnen bijvoorbeeld discussies over verschillende maten van betrokkenheid worden voorkomen. Bovendien is het belangrijk om niet te grote verschillen tussen de woonblokken op een locatie te creëren. Bijvoorbeeld in Veemarkt leidde het feit dat sommige woonblokken geen binnenterreinen hebben tot spanningen tussen bewoners. Het was misschien beter geweest om alle woonblokken te voorzien van een binnenterrein of om de speelvoorzieningen te realiseren in de openbare ruimte, zodat discussies voorkomen hadden kunnen worden.

Tot slot zijn duidelijke afspraken en handhaving van belang. Wanneer de gemeente haar plannen en ambities waar wil maken, zullen duidelijke afspraken tussen de verschillende actoren gemaakt moeten worden. Handhaving van deze afspraken is nodig, om te kijken of iedereen zich aan de afspraak houdt. Uit alle gemeente-interviews blijkt dat betere handhaving nodig is, wat aansluit bij de literatuur (Van Melik & Van der Krabben, 2016; Carmona et al., 2008). Bovendien zijn duidelijke afspraken binnen de gemeente belangrijk. De projectmanagers van Zijdebalen en Veemarkt benoemen dat de overdracht en handhaving tussen verschillende projectmanagers beter had moeten. Door de vaak haastige overdracht kunnen bepaalde afspraken en controle verwateren.

De resultaten van dit onderzoek zijn van belang, omdat onderzoek naar privaat beheerde binnenterreinen in Nederland nog onderbelicht is (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 25). Door te kijken naar de belangen en ervaringen van verschillende actoren, geeft dit onderzoek inzicht in de gevolgen van privaat eigendom of beheer van gemeenschappelijke binnenterreinen voor de openbare toegankelijkheid. Deze resultaten zijn bruikbaar voor toekomstige projecten binnen de gemeente Utrecht of voor projecten in andere gemeenten waarbij sprake is van privaat beheer of eigendom.

Bovendien kan rekening gehouden worden met deze gevolgen in toekomstig beleid. Wanneer de resultaten van dit onderzoek gebruikt worden in andere gemeenten moet rekening worden gehouden met de lokale context en het lokale beleid in de betreffende gemeente. De rol van de overheid kan namelijk lokaal sterk verschillen (Lohof & Reijndorp, 2006, p. 17). Vervolgonderzoek naar de specifieke context kan hierbij van belang zijn. Bovendien is het belangrijk om vervolgonderzoek te doen naar de manier waarop binnentuinen openbaar toegankelijk voor iedereen kunnen zijn, zonder dat de bewoners overlast ervaren. Hierbij kan bijvoorbeeld gelet worden op de context waarin de binnentuin is gelegen of op de inrichting van de ruimte. Tot slot is extra onderzoek nodig naar de juridische gevolgen van privaat eigendom en/of beheer, zodat duidelijke afspraken gemaakt kunnen worden die tevens gehandhaafd kunnen worden.

6.3 Reflectie

Kwalitatief onderzoek was een geschikte methode om de rollen, belangen en ervaringen van de verschillende actoren te achterhalen. Door middel van analyse van bestaande gegevens, observaties en interviews kon diep worden ingegaan op de gevolgen van privaat beheer en/of eigendom van binnenterreinen. Aangezien het vergelijkbare onderzoek van Lohof & Reijndorp al wat verouderd is, kan dit onderzoek nieuwe inzichten geven in de gevolgen van privaat beheerde woondomeinen. Een sterk punt van dit onderzoek is dat de drie casussen verschillende maten van toegankelijkheid kennen en gelegen zijn in verschillende woonwijken in Utrecht. Een ander sterk punt is dat de perspectieven van verschillende actoren zijn onderzocht, waardoor de ervaringen en de dagelijkse praktijk vanuit verschillende hoeken zijn belicht. Het voordeel van kwalitatief onderzoek is dat je per participant specifieke vragen kunt stellen. Bovendien kun je de vragen aanpassen nadat er bepaalde resultaten naar voren zijn gekomen. Zo werd in dit onderzoek al vrij snel ontdekt dat er een verschil in betrokkenheid bij de binnentuin bestaat tussen de appartements- en gezinswoningbewoners. Daarom zijn in Zijdebalen en Veilinghaven interviews afgenomen bij zowel appartementsbewoners als gezinswoningbewoners. Tijdens deze interviews kon dieper worden ingegaan op deze verschillen.

Naast sterke punten kent dit onderzoek een aantal beperkingen. Het nadeel van kwalitatief onderzoek is dat het afhankelijk is van de interpretatie van de onderzoeker. Het kan zijn dat bepaalde resultaten op een andere manier geïnterpreteerd worden door andere onderzoekers. Door dicht bij de literatuur te blijven en door het gebruik van verschillende onderzoeksmethoden is geprobeerd om de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek te verhogen (Boeije et al., 2009, pp. 275-276). Bovendien is het lastig om als onderzoeker een open houding aan te houden. Daarom is geprobeerd om zo veel mogelijk open vragen te stellen. Een discussiepunt is dat vooral tijdens de eerste interviews meer doorgevraagd had kunnen worden over bepaalde ervaringen of meningen van actoren, bijvoorbeeld waarom het beheer op een bepaalde manier is georganiseerd. Na het doen van enkele interviews ging dit steeds beter. Daarnaast vormen sociaalwenselijke antwoorden een gevaar in dit onderzoek. Bijvoorbeeld de vraag over de samenwerking met de gemeente kan leiden tot sociaalwenselijke antwoorden, omdat dit onderzoek mede gedaan is in opdracht van de gemeente. Bovendien moeten de participanten gebruikmaken van hun geheugen om zich bepaalde aspecten van de binnentuin in het verleden te herinneren. Het geheugen is feilbaar, wat de juistheid van de antwoorden negatief kan beïnvloeden (Boeije, et al., 2009, p. 216). Vooral bij Veilinghaven vormt dit een gevaar, omdat de plannen voor dit project al in 1991 zijn gestart (Hengeveld, 2014). De voormalig projectmanager van Veilinghaven moest tijdens de interviews goed nadenken over de gemeentelijke plannen, ambities en overwegingen. Verder bleek het verzamelen van beleidsdocumenten lastiger dan verwacht, omdat veel gemeentelijke plannen niet beschikbaar waren. Bij het verzamelen van documenten en interviews was het tevens lastig om afhankelijk te zijn van de medewerking van anderen. Een groot minpunt is dat de bewoner van het herenhuis (bewoner 4) in Zijdebalen waar ingebroken is, enkel wilde meewerken aan een interview via de mail. Hierdoor waren de antwoorden van de bewoner relatief kort en was er niet de mogelijkheid om door te vragen, waardoor de ervaringen en belangen van deze bewoner onvoldoende naar voren kwamen. Tot slot is het aantal afgenomen interviews beperkt, vooral het aantal interviews per actor in alle drie de casussen. Dit is logisch, gezien de korte tijdsperiode van dit onderzoek.

Literatuur

- Anquetil, V. (2009). Neighbourhood social cohesion through the collective use of green spaces: A case study of EVA-Lanxmeer neighbourhood, Culemborg, the Netherlands. Wageningen UR: Alterra.
- Atkinson, R. (2003) Domestication by cappuccino or a revenge on urban space Control and empowerment in the management of public spaces. *Urban Studies*, 40(9), 1829–1843.
- Atkinson, R., & Blandy, S. (2005). Introduction: International perspectives on the new enclavism and the rise of gated communities. *Housing studies*, 20(2), 177-186.
- Baarda, B., Bakker, E., Fischer, T., Julsing, M., de Goede, M., Peters, V. & van der Velden, T. (2013). *Basisboek Kwalitatief onderzoek* (3e ed). Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Banerjee, T. (2001). The future of public space: beyond invented streets and reinvented places. *Journal of the American planning association*, 67(1), 9-24.
- Bickford, S. (2000). Constructing inequality: City spaces and the architecture of citizenship. *Political theory*, 28(3), 355-376.
- Boeije, H., 't Hart, H. & Hox, J. (2009). *Onderzoeksmethoden* (8e ed). Den Haag: Boom Lemma uitgevers.
- Böhler, B. (2017, 16 juli). Opinie: Publieke ruimte moet voor iedereen toegankelijk blijven. *De Volkskrant*. Verkregen van www.volkskrant.nl
- BPD (2008). Parkhaven, Utrecht. *Naw: kwartaal magazine over integrale gebiedsontwikkeling*, 29, 1-60.
- Burger Partij Amersfoort (2018, 23 januari). Schriftelijke vragen aan het College. Verkregen van <https://vroeger.burgerpartijamersfoort.nl/index.php?p=nieuws&m=470&j=2018&titel=de-bpa-vervolg-vragen-over-de-stadstuin-en-het-beheerkwaliteitsplan-bhkp-in-nieuwland>
- Burgers, J., Zuijderwijk, L., Binken, S. & Van der Wilk, D. (2012). *Levendige en veilige openbare ruimte: de visie van professionals en de ervaringen van gebruikers* (rapport 740). Den Haag: Nicis Institute | Platform 31.
- Carmona, M. (2010a) Contemporary Public Space Critique and Classification, Part One Critique. *Journal of Urban Design*, 15(1), 123-148.
- Carmona, M. (2010b) Contemporary public space, part two classification. *Journal of Urban design*, 15(2), 157-173.
- Carmona, M., De Magalhães, C. & Hammond, L. (2008). *Public space: the management dimension*. Routledge.
- De Architect (2016, 11 november). Woonblok Bolderburen Leidsche Rijn – KettingHuls. *De Architect*. Verkregen van <https://www.dearchitect.nl/projecten/woonblok-bolderburen-leidsche-rijn-kettinghuls>
- De Magalhães, C. D. & Carmona, M. (2006). Innovations in the management of public space: Reshaping and refocusing governance. *Planning Theory & Practice*, 7(3), 289-303.
- De Magalhães, C. (2010). Public space and the contracting-out of publicness: A framework for analysis. *Journal of Urban Design*, 15(4), 559-574.
- Edens, C. Alles in orde in Dichterswijk-West. *Post Planjer*. Verkregen van <http://www.postplanjer.nl/edities/alles-in-orde-in-dichterswijk-west/>
- Ellin, N. (1996). *Postmodern Urbanism*. Oxford: Blackwell.
- Era Contour (z.j.). Bolderburen. *Era Contour*. Verkregen van <https://www.eracontour.nl/projecten/bolderburen>
- Eshuis, J., van Dam, R., van Twist, M. & Anquetil, V. (2014). Understanding social cohesion differences in common interest housing developments. *Housing, Theory and Society*, 31(3), 235-253.
- Franzese, P. A. (2005). Privatization and Its Discontents: Common Interest Communities and the Rise of Government for the Nice. *Urb. Law.*, 37, 335.
- Fraser, J. C. (2004). Beyond gentrification: Mobilizing communities and claiming space. *Urban Geography*, 25(5), 437-457.

- Gemeente Utrecht (2002). *Dichterswijk-West: Inrichtingsplan woonomgeving*.
- Gemeente Utrecht (2009). *Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) Zijdebalen*.
- Gemeente Utrecht (2010). *Bestemmingsplan Zijdebalen*.
- Gemeente Utrecht (2011). *Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) Veemarkt*.
- Gemeente Utrecht (2013). *Masterplan Leidsche Rijn Centrum*.
- Gemeente Utrecht (2016a). *Ruimtelijke Strategie 2016: Utrecht kiest voor gezonde groei*.
- Gemeente Utrecht (2016b). *Kadernota kwaliteit openbare ruimte*. Utrecht.
- Gemeente Utrecht (2017). *Bestemmingsplan Veemarkt*.
- Gemeente Utrecht (2018a). *Vacature GeoBaan 2018: De openbare ruimte is van iedereen?*
- Gemeente Utrecht (2018b). *Utrecht ruimte voor iedereen: coalitieakkoord GroenLinks, D66, Christenunie: Utrecht 2018-2022*. Utrecht.
- Haver Droeze (2016, 14 januari). De Smaaktuin Veemarktterrein. Verkregen van <http://www.haverdroeze.nl/projecten/landschapsarchitectuur/de-smaaktuin-veemarktterrein/>
- Hamers, D., Nabielek, K., Schluchter, S. & Van Middelkoop, M. (2007). *Afgeschermdde woondomeinen in Nederland*. NAI Uitgevers: Rotterdam/Den Haag.
- Hamers, D., & Tennekes, J. (2015). Will enclosed residential domains affect the public realm of Dutch cities? Three theoretical perspectives. *Planning Theory*, 14(3), 227-247.
- Hengeveld, M. (2014, 26 september). Parkhaven: van no-go area tot succesvolle nieuwe stadswijk! *Aorta*. Verkregen van <http://www.aorta.nu/blog/parkhaven-van-no-go-area-tot-succesvolle-nieuwe-stadswijk/>
- Hennink, M., Hutter, I. & Bailey, A. (2011). *Qualitative research methods*. Sage Publications.
- Hoogmoed, S. & Meijers, E. (2009, 21 juni). Greep op de openbare ruimte. *Bureau de Helling*. Verkregen van <https://bureaudehelling.nl/artikel-tijdschrift/greep-op-de-openbare-ruimte>
- Kohn, M. 2004. *Brave New Neighborhoods: The Privatization of Public Space*. New York: Routledge
- Koomen, E., Dekkers, J. & van Dijk, T. (2008). Open-space preservation in the Netherlands: Planning, practice and prospects. *Land use policy*, 25(3), 361-377.
- Kruit, J. & De Jonge, F. (2015). *Wonen, studeren en werken op het binnengasthuisterrein: op weg naar een ontwerp op basis van gedeelde belangen* (rapport 315). 's Hertogenbosch: RICOH.
- Kruit, J. & Van der Veer, P. (2011). *Bewonersparticipatie in het openbaar groenbeheer: 'state of art' na vijf jaar zelfbeheer in de wijk EVA-Lanxmeer (Culemborg)* (rapport 270). Wageningen: Grafisch Service Centrum.
- Langstraat, F. & Van Melik, R. (2013). Challenging the 'end of public space': A comparative analysis of publicness in British and Dutch urban spaces. *Journal of Urban Design*, 18(3), 429-448.
- Leclerq, E. (2018a, 6 juni). Blog – Privatisering en de publieke ruimte: is het publieke karakter van de openbare ruimte ten dode opgeschreven? *De Architect*. Verkregen van <https://www.dearchitect.nl/architectuur/blog/2018/06/privatisering-en-de-publieke-ruimte-het-publieke-karakter-van-de-openbare-ruimte-ten-dode-opgeschreven-101191906>
- Leclerq, E. (2018b). Privatisation of the production of public space. *A+ BE| Architecture and the Built Environment*, (5), 1-386.
- Lin, B., Meyers, J., & Barnett, G. (2015). Understanding the potential loss and inequities of green space distribution with urban densification. *Urban forestry & urban greening*, 14(4), 952-958.
- Lohof, S. & Reijndorp, A. (2006). *Privé-terrein: Privaat beheerde woondomeinen in Nederland. Rotterdam, Netherlands: NAI Publishers*.
- Low, S. M. (2006). The erosion of public space and the public realm: paranoia, surveillance and privatization in New York City. *City & Society*, 18(1), 43-49.
- Low, S. & Smith, N. (2006). *The Politics of Public Space*. New York: Routledge
- Luk, W. L. (2009). Privately owned public space in Hong Kong and New York: The urban and spatial influence of the policy, *The 4th International Conference of the International Forum on Urbanism (IFoU)*, 26-28.
- Lin, B., Meyers, J. & Barnett, G. (2015). Understanding the potential loss and inequities of green space distribution with urban densification. *Urban forestry & urban greening*, 14(4), 952-958.

- Maccreeanor Lavington (z.j.). Dichterswijk. Verkregen van http://www.maccreeanorlavington.com/website/nl/project_452.html
- Madanipour, A. 2003. *Public and Private Spaces of the City*. London: Routledge.
- Madanipour, A. (2010). Whose public space. Whose Public Space?. *International Case Studies in Urban Design and Development*, 237.
- Madden, D. J. (2010). Revisiting the end of public space assembling the public in an urban park. *City & Community*, 9(2), 187-207.
- Madho, A. (2008). *De verhouding tussen privaat beheerde woondomeinen en overheden* (Master thesis Erasmus Universiteit Rotterdam).
- Mamadouh, V. (2011). In de VvE met een woningcorporatie. *Rooilijn*, 44(5), 334-339.
- Michiels, R. (2013). *Samenhang door afscherming. Over de relatie tussen fysieke afscherming en sociale cohesie in afgeschermd woondomeinen* (Bachelor thesis, Radboud Universiteit Nijmegen). Verkregen van <https://theses.ubn.ru.nl/bitstream/handle/123456789/2266/2013%20Michiels.pdf?sequence=1>
- Mehta, V. (2009). Look closely and you will see, listen carefully and you will hear: Urban design and social interaction on streets. *Journal of Urban Design*, 14(1), 29-64.
- Mitchell, D. (1995). The end of public space? People's Park, definitions of the public, and democracy. *Annals of the association of american geographers*, 85(1), 108-133.
- Mitchell, D. (2003). *The right to the city: Social justice and the fight for public space*. Guilford press.
- Nabielek, K. & Schluchter, S. (2009). Afgeschermd woondomeinen in Nederland. *Rooilijn*, 42(5), 314-321.
- Németh, J. (2009). Defining a public: The management of privately owned public space. *Urban studies*, 46(11), 2463-2490.
- Németh, J. & Schmidt, S. (2011). The privatization of public space: modeling and measuring publicness. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 38(1), 5-23.
- Pacione, M. (2006). Proprietary residential communities in the United States. *Geographical review*, 96(4), 543-566.
- Rekenkamer Lelystad (2014). *Openbare ruimte, eigen beheer? De theorie en praktijk van het beheer en onderhoud van de openbare ruimte in Lelystad en het belang van de bijdrage van inwoners daarbij*. Lelystad.
- Schmidt, S., Németh, J. & Botsford, E. (2011). The evolution of privately owned public spaces in New York City. *Urban Design International*, 16(4), 270-284.
- Schuilenburg, M. B. & Van Steden, R. (2015). Afgeschermd wonen in Nederland: een studie naar waarom mensen hiervoor kiezen en hoe zij omgaan met interne regelgeving. *Tijdschrift voor Veiligheid*, 14, 3-18.
- Schuer, T. (2014, 16 mei). Een succesverhaal in de praktijk: stadstuin Emma's Hof. Verkregen van <http://www.toposonline.nl/2014/een-succesverhaal-uit-de-praktijk-stadstuin-emmas-hof/>
- Simons, M. (2011). *Leren van Lanxmeer: Een case-study naar de rol van sociaal kapitaal in interactieve beleidsvorming op gemeentelijk niveau* (Master thesis, Universiteit Utrecht).
- Stadstuin Amersfoort (2018, 25 april). Verslag vergadering van Deelgenoten. Verkregen van http://www.onzestadstuin.nl/uploads/1/3/9/6/13969681/verslag_bijeenkomst_vvd_-_25-04-18.pdf
- Stichting Stadstuin (2011). Genieten van Grenzeloos wonen. *Stichting Stadstuin*. Verkregen van http://www.onzestadstuin.nl/uploads/1/3/9/6/13969681/stadstuin_laag.pdf
- Tilstra, T. (2013). Culemborgse pioniers van het zelfbeheer. *AGORA*, 2, 16-19.
- Van de Zande, T. (2011). *Afgeschermd woondomeinen: Een onderzoek naar de woningkeuze en woonbeleving van bewoners binnen een afgeschermd woondomein* (Bachelor thesis, Radboud Universiteit Nijmegen).
- Van den Bosch, S. (2011). *A je to Buur! Een onderzoek naar de sociale cohesie onder bewoners van privaat beheerde woondomeinen* (Master thesis, Radboud Universiteit Nijmegen).

- Van Dijk, J. (2012, 12 juni). Over de privatisering van de openbare ruimte. *Sargasso*. Verkregen van <http://sargasso.nl/over-de-privatisering-van-de-openbare-ruimte/>
- Van Melik, R., Van Aalst, I. & Van Weesep, J. (2009). The private sector and public space in Dutch city centres. *Cities*, 26(4), 202-209.
- Van Melik, R. & van der Krabben, E. (2016). Co-production of public space: policy translations from New York City to the Netherlands. *Town Planning Review*, 87(2), 139-158.
- Van Twist M and Van Velzen G (eds) (2009) *Privaat beheerde woondomeinen: een wereld op zich?* The Hague; Rotterdam: Berenschot and Erasmus Universiteit Rotterdam.
- Varna, G. & Tiesdell, S. (2010). Assessing the publicness of public space: The star model of publicness. *Journal of Urban Design*, 15(4), 575-598.
- Veldhuis, H. J. & Oosterkamp, J. (2008). *Knooperven: advies juridische borging kwaliteitsdoelen*. (rapport 08.2.189). Utrecht.
- Verschoor, K. (2019, 15 maart). Powerpoint Utrecht 2040. Verkregen van gemeente Utrecht.
- Voyce, M. (2006). Shopping malls in Australia: The end of public space and the rise of 'consumerist citizenship'?. *Journal of sociology*, 42(3), 269-286.
- Webster, C. (2001). Gated cities of tomorrow. *Town Planning Review*, 72(2), 149-170.
- Welsh, B. & Farrington, D. (2002). *Crime Prevention Effects of Closed Circuit Television: A Systematic Review*. London: Home Office.
- Zijdebalen Utrecht (2015). Technische omschrijving. Verkregen van <http://www.zijdebalen.nl/wp-content/uploads/2015/02/TO-Zijdebalen-appartementen.pdf>

Bijlage 1 – Observatieschema's binnenterrein

Locatie: Zijdebalen

Datum: 24-05-19

Tijd: 11.00 uur

Weer: zonnig, 21 graden

Aspect	Observaties																																																																																																																												
Eigendom	O Borden met eigendomssituatie																																																																																																																												
Beheer	<u>Controle</u> <ul style="list-style-type: none"> ● Hekken O Surveillanten O Camera's O Verbodsborden 																																																																																																																												
Toegankelijkheid	O Openbaar toegankelijk ● Niet-openbaar toegankelijk <u>Ontwerp</u> <ul style="list-style-type: none"> ● Ingang makkelijk te vinden ● Afsluitbare hekken 																																																																																																																												
Inclusiviteit	Voordeuren: O Binnenkant ● Buitenkant Parkeren: O Binnenkant ● Buitenkant Privétuinen: O Afgesloten ● Gedeeltelijk afgesloten O Niet afgesloten <u>Maatregelen</u> O Bankjes waar geen zwervers op kunnen liggen O Verkeersbarrières ● <i>Trap naar binnentuin</i>																																																																																																																												
Gedrag	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Nr</th> <th colspan="2">Geslacht</th> <th colspan="5">Leeftijd</th> <th colspan="6">Activiteit</th> <th rowspan="2">Anders</th> </tr> <tr> <th>Man</th> <th>Vrouw</th> <th>0-12</th> <th>13-18</th> <th>19-25</th> <th>26-65</th> <th>65+</th> <th>Zitten</th> <th>Staan</th> <th>Lopen</th> <th>Spelen</th> <th>Roken</th> <th>In/uit huis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Ons aanspreken</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Hovenieren</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Opmerkingen Toen de projectontwikkelaar en ik de binnentuin binnenkwamen, kwam er meteen een boze bewoner naar ons toe die vroeg hoe wij binnen waren gekomen. Na de uitleg van de projectontwikkelaar dat de bewoner hier is gaan wonen met het idee dat de tuin eigenlijk openbaar toegankelijk moest zijn en dat hij hier was voor een student begreep de man het uiteindelijk. Dit voorbeeld gaf aan dat er veel controle en angst heerst in de binnentuin. De bewoner vertelde dat hij zo voorzichtig is omdat er een aantal keer is ingebroken en omdat in het begin toen de tuin openbaar toegankelijk was, er veel verslaafden en jongeren rondhingen in de tuin. Je voelt je dus niet welkom in de binnentuin. Verder was het heel rustig en was er enkel een hovenier aan het werk. De privétuinen van de bewoners zijn gedeeltelijk afgesloten door de berging die in hun privétuin staat en door planten begroeiing. Bovendien creëerde de bebouwing een opgesloten gevoel. Doordat er meteen een trap omhoog loopt na het toegangshek van de binnentuin, is het lastig voor buitenstaanders om in de binnentuin te kijken.</p>	Nr	Geslacht		Leeftijd					Activiteit						Anders	Man	Vrouw	0-12	13-18	19-25	26-65	65+	Zitten	Staan	Lopen	Spelen	Roken	In/uit huis	1	X					X									Ons aanspreken	2	X					X									Hovenieren	3																4																5																6															
Nr	Geslacht		Leeftijd					Activiteit						Anders																																																																																																															
	Man	Vrouw	0-12	13-18	19-25	26-65	65+	Zitten	Staan	Lopen	Spelen	Roken	In/uit huis																																																																																																																
1	X					X									Ons aanspreken																																																																																																														
2	X					X									Hovenieren																																																																																																														
3																																																																																																																													
4																																																																																																																													
5																																																																																																																													
6																																																																																																																													

Aspect	Observaties																																																																																																																						
Eigendom	<ul style="list-style-type: none"> ● Borden met eigendomssituatie 																																																																																																																						
Beheer	<u>Controle</u> O Hekken O Surveillanten O Camera's <ul style="list-style-type: none"> ● Verbodsborden 																																																																																																																						
Toegankelijkheid	O Openbaar toegankelijk ● Niet-openbaar toegankelijk <u>Ontwerp</u> <ul style="list-style-type: none"> ● Ingang makkelijk te vinden O Afsluitbare hekken 																																																																																																																						
Inclusiviteit	<u>Ontwerp</u> Voordeuren: O Binnenkant ● Buitenkant Parkeren: ● Binnenkant O Buitenkant Privétuinen: O Afgesloten ● Niet afgesloten <u>Maatregelen</u> O Bankjes waar geen zwervers op kunnen liggen <ul style="list-style-type: none"> ● Verkeersbarrières 																																																																																																																						
Gedrag	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Nr</th> <th colspan="2">Geslacht</th> <th colspan="5">Leeftijd</th> <th colspan="6">Activiteit</th> </tr> <tr> <th>Man</th> <th>Vrouw</th> <th>0-12</th> <th>13-18</th> <th>19-25</th> <th>26-65</th> <th>65+</th> <th>Zitten</th> <th>Staan</th> <th>Lopen</th> <th>Spelen</th> <th>Roken</th> <th>In/uit huis</th> <th>Anders</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Nr	Geslacht		Leeftijd					Activiteit						Man	Vrouw	0-12	13-18	19-25	26-65	65+	Zitten	Staan	Lopen	Spelen	Roken	In/uit huis	Anders	1	X		X								X				2	X		X								X				3		X	X								X				4		X	X								X				5	X		X								X				6	X					X		X						
	Nr		Geslacht		Leeftijd					Activiteit																																																																																																													
Man		Vrouw	0-12	13-18	19-25	26-65	65+	Zitten	Staan	Lopen	Spelen	Roken	In/uit huis	Anders																																																																																																									
1	X		X								X																																																																																																												
2	X		X								X																																																																																																												
3		X	X								X																																																																																																												
4		X	X								X																																																																																																												
5	X		X								X																																																																																																												
6	X					X		X																																																																																																															
	<p>Opmerkingen</p> <p>Het is duidelijk dat in deze buurt veel kinderen wonen. Dit zie je aan het grote aantal kinderen dat op straat en in de binnentuinen aan het spelen is. Bovendien zie je veel drempels, bakfietsen en speelgoed. Het binnenterrein van blok J is niet openbaar toegankelijk, ook al is het niet afgesloten. Er hangt een bordje verboden voor onbevoegden, waardoor je je niet welkom voelt in de binnentuin. In de binnentuin bevinden zich tevens de privétuinen van de bewoners. Deze worden afgebakend door lage heggen en afdakjes. Bovendien zijn er speeltoestellen op het groene gedeelte en zijn de auto's geparkeerd op het binnenterrein. Echter, er zijn ook parkeerplaatsen buiten het woonblok. In het naastgelegen (middelste) woonblok is geen privaat binnenterrein aanwezig. Hier waren ook kleine kinderen aan het spelen. Tot slot zaten veel mensen in de tuin of op een bankje aan de voorkant van hun huis en was het dus levendig in de buurt, vooral door de spelende kinderen.</p>																																																																																																																						

Aspect	Observaties																																																																																																																						
Eigendom	<ul style="list-style-type: none"> ● Borden met eigendomssituatie 																																																																																																																						
Beheer	<u>Controle</u> <ul style="list-style-type: none"> ● Hekken ○ Surveillanten ● Camera's ● Verbodsborden 																																																																																																																						
Toegankelijkheid	<ul style="list-style-type: none"> ● Openbaar toegankelijk ○ Niet-openbaar toegankelijk <u>Ontwerp</u> <ul style="list-style-type: none"> ● Ingang makkelijk te vinden ● Afsluitbare hekken 																																																																																																																						
Inclusiviteit	<u>Ontwerp</u> <p>Voordeuren: ● Binnenkant ○ Buitenkant Parkeren: ○ Binnenkant ● Buitenkant Privétuinen: ● Afgesloten ○ Niet afgesloten</p> <u>Maatregelen</u> <p>○ Bankjes waar geen zwervers op kunnen liggen ○ Verkeersbarrières</p>																																																																																																																						
Gedrag	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Nr</th> <th colspan="2">Geslacht</th> <th colspan="5">Leeftijd</th> <th colspan="6">Activiteit</th> <th rowspan="2">Anders</th> </tr> <tr> <th>Man</th> <th>Vrouw</th> <th>0-12</th> <th>13-18</th> <th>19-25</th> <th>26-65</th> <th>65+</th> <th>Zitten</th> <th>Staan</th> <th>Lopen</th> <th>Spelen</th> <th>Roken</th> <th>In/uit huis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Post rondbrengen</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Opmerkingen De toegangshekken van de binnentuin staan open, waardoor je je welkom voelt in de binnentuin. Nergens hangen verbodsbordjes, etc., op een camera na (bedoeld voor huis of toegang is onduidelijk). Het is rustig in de binnentuin en het is er schoon en je voelt je veilig. De bakfiets, fietsen met kinderstoeltjes, versiering en wipkippen wijzen erop dat er waarschijnlijk veel gezinnen met kinderen wonen. Bovendien staan er voetbalgoaltjes op het verharde plein. In de binnentuin bevindt zich vooral groen. Opvallend is dat op veel plaatsen picknicktafels, stoelen of bankjes buiten staan, terwijl de woningen tevens een privétuin hebben. <i>Veel sociale cohesie?</i> Alle voordeuren van zowel de appartementen als de gezinswoningen liggen aan het binnenterrein. Verder is er voor de bewoners van de appartementen een ondergrondse parkeerkelder. Bij de gezinswoningen zijn de parkeerplaatsen onder de woningen aanwezig die vanaf de buitenkant te bereiken zijn. Aan de buitenkant bevinden zich tevens een aantal kleine bedrijven en horeca.</p>	Nr	Geslacht		Leeftijd					Activiteit						Anders	Man	Vrouw	0-12	13-18	19-25	26-65	65+	Zitten	Staan	Lopen	Spelen	Roken	In/uit huis	1	X					X				X					2	X				X					X					3		X			X					X					4	X					X								Post rondbrengen	5		X				X				X		X			6														
Nr	Geslacht		Leeftijd					Activiteit						Anders																																																																																																									
	Man	Vrouw	0-12	13-18	19-25	26-65	65+	Zitten	Staan	Lopen	Spelen	Roken	In/uit huis																																																																																																										
1	X					X				X																																																																																																													
2	X				X					X																																																																																																													
3		X			X					X																																																																																																													
4	X					X								Post rondbrengen																																																																																																									
5		X				X				X		X																																																																																																											
6																																																																																																																							

Bijlage 2 – Topiclist

Gemeente

Introductie

- Onderzoek over privaat beheerde binnentuinen in woonwijken
- Kijken naar verschillende rollen, belangen en ervaringen van verschillende actoren
- Toestemming vragen om op te nemen

1. Ervaringen

Hoe kijkt u aan tegen privaat beheerde binnenterreinen?

- Ervaringen?
- Rol gemeente?
- Voor/nadelen privaat beheer?

2. Belangen

Wat zijn de belangen van de gemeente met betrekking tot privaat beheerde binnenterreinen?

- Belang openbare ruimtes? (groen, speelruimte, etc.)
- Openbaarheid? (Ambities, ideeën, afwegingen)
- Verantwoordelijkheden?
- Kosten?
- Voldoende flexibel?

3. Ervaringen

Hoe wordt de openbaarheid van privaat beheerde binnenterreinen door de gemeente ervaren?

- Eigendom?
- Beheer en controle?
- Toegankelijkheid?
- Inclusiviteit? → wie inrichten? Bruikbaarheid?
- Uitsluiting?
- Oplossingen?

4. Rol

Welke rol moet de gemeente aannemen bij aanvraag privaat beheer?

- Uit handen geven of niet?
- Samenwerking andere actoren?
- Welke rechtsvorm bij uit handen geven? (VvE, mandeligheid, erfpacht)
- Contractuele afspraken?
- Controle door gemeente?

5. Praktijk

Hoe komt het dat gemeentelijke plannen/ambities vaak niet overeenkomen met de praktijk?

- Oplossing?

Afsluiting

- Aanvullingen of opmerkingen?
- Bedanken voor de medewerking

Bewonersverenigingen

Introductie

- Onderzoek over privaat beheerde binnentuinen in woonwijken
- Kijken naar verschillende rollen, belangen en ervaringen van verschillende actoren
- Anonimiteit garanderen
- Toestemming vragen om op te nemen

1. Rol

Wat is de rol van een bewonersvereniging in deze private binnenterreinen?

- Hoe ontstaan?
- Waarom bestuurslid?
- Taken?
- Belangen?

2. Openbaarheid

Hoe ervaart u de openbaarheid van het binnenterrein?

• Eigendom

Hoe ervaart u het eigendom van het binnenterrein?

- Top-down/Bottom-up bepaald?
- Problemen?
- Duidelijkheid rechten en plichten?

• Beheer en controle

Hoe ervaart u het beheer en de controle van het binnenterrein?

- Hoe geregeld?
- Verloop? (burenruzies, etc.)
- Kwaliteit onderhoud? (schoon, veiligheid)
- Controlemechanismen?
- Belangen bewonersvereniging beheer en controle?

• Toegankelijkheid

Hoe ervaart u de toegankelijkheid van het binnenterrein?

- Waarom wel/niet toegankelijk?
- Uitsluiting?
- Belangen bewonersvereniging toegankelijkheid?

• Inclusiviteit

Hoe ervaart u de inrichting van het binnenterrein?

- Bruikbaarheid?
- Doelgroepen?
- Wie bepaalt inrichting?
- Waarom zo ingericht?
- Belangen bewonersvereniging inclusiviteit?

3. Samenwerking

Hoe verloopt de samenwerking met andere actoren?

- Contractuele afspraken?
- En tussen bewoners onderling?
- Altijd zo geweest?
- Wat kan beter?

4. Praktijk

In hoeverre voldoet het binnenterrein aan uw verwachtingen?

- Betrokken bij planvorming?
- Ongewenst gebruik/beheer?
- Dingen veranderen?

Afsluiting

- Aanvullingen of opmerkingen?
- Bedanken voor de medewerking

Projectontwikkelaar

Introductie

- Onderzoek over privaat beheerde binnentuinen in woonwijken
- Kijken naar verschillende rollen, belangen en ervaringen van verschillende actoren
- Anonimiteit garanderen
- Toestemming vragen om op te nemen

1. Rol en belangen

Wat is de rol van de projectontwikkelaar in deze private binnenterreinen?

- Taken?
- Belangen?

2. Openbaarheid

Hoe ervaart u de openbaarheid van het binnenterrein?

• Eigendom

Hoe ervaart u het eigendom van het binnenterrein?

- Top-down/Bottom-up bepaald?
- Problemen?
- Duidelijkheid rechten en plichten?

• Beheer en controle

Hoe ervaart u het beheer en de controle van het binnenterrein?

- Hoe geregeld?
- Verloop? (burenruzies, etc.)
- Kwaliteit onderhoud? (schoon, veiligheid)
- Controlemechanismen?
- Belangen projectontwikkelaar beheer en controle?

• Toegankelijkheid

Hoe ervaart u de toegankelijkheid van het binnenterrein?

- Waarom wel/niet toegankelijk?
- Uitsluiting?
- Belangen projectontwikkelaar toegankelijkheid?

• Inclusiviteit

Voor wie is de binnentuin ingericht?

- Bruikbaarheid?
- Doelgroepen?
- Wie bepaalt inrichting?
- Waarom zo ingericht?
- Belangen projectontwikkelaar inclusiviteit?

3. Samenwerking

Hoe verloopt de samenwerking met andere actoren?

- Contractuele afspraken?
- Altijd zo geweest?
- Wat kan beter?

4. Praktijk

In hoeverre voldoet het binnenterrein aan uw verwachtingen?

- Betrokken bij planvorming?

- Ongewenst gebruik/beheer?
- Dingen veranderen?

Afsluiting

- Aanvullingen of opmerkingen?
- Bedanken voor de medewerking

Bewoners

Introductie

- Onderzoek over privaat beheerde binnentuinen in woonwijken
- Kijken naar verschillende rollen, belangen en ervaringen van verschillende actoren
- Anonimiteit garanderen
- Toestemming vragen om op te nemen

1. Gebruik binnenterrein

Hoe maakt u gebruik van het binnenterrein?

- Hoe vaak?
- Met wie?
- Doel?
- Betrokkenheid?
- Ervaringen?

2. Openbaarheid

Hoe ervaart u de openbaarheid van het binnenterrein?

- Algemene indruk binnenterrein?
- Beleving van openbaarheid?
- Problemen?

- **Beheer en controle**

Hoe ervaart u het beheer en controle van het binnenterrein?

- Verloop? (burenruzies, etc.)
- Kwaliteit onderhoud? (schoon, gevoel van veiligheid)
- Controle mechanismen?
- Belangen?

- **Toegankelijkheid**

Hoe ervaart u de toegankelijkheid van het binnenterrein?

- Voelt u zich welkom?
- Voelen anderen zich welkom? (uitsluiting?)
- Belangen?

- **Inclusiviteit**

Hoe ervaart u de inrichting van het binnenterrein?

- Voldoende voorzieningen in de ruimte? (bijv. zitplaatsen, verlichting)
- Bruikbaarheid?
- Voor welke doelgroepen?
- Zelf betrokken bij inrichting?
- Belangen?

3. Motieven

Waarom woont u/maakt u gebruik van dit binnenterrein?

- Rol binnenterrein?
- Controle?
- Sociale cohesie?

4. Samenwerking

Hoe verloopt de samenwerking met andere actoren?

- Altijd zo geweest?
- Wat kan beter?

5. Praktijk

In hoeverre voldoet het binnenterrein aan uw verwachtingen?

- Betrokken bij planvorming?
- Ongewenst gebruik/beheer
- Dingen veranderen?

Afsluiting

- Aanvullingen of opmerkingen?
- Bedanken voor de medewerking

Bijlage 3 – Codeboom

Name	Files	References
Belangen en rollen	0	0
Gebruikers	0	0
Betrokkenheid tuin	9	22
Overzichtelijkheid	2	5
Participatie	4	8
Sociale contacten	11	29
Woonmotieven	10	13
Gemeente	0	0
Beheer	4	11
Beter samenwerking binn	3	8
Bewonerparticipatie	4	12
Geld	3	6
Handhaving	8	22
Maatschappelijk belang	5	8
Openbare ruimte	11	25
Voldoen aan eisen geme	3	8
Projectontwikkelaar	0	0
Begeleiding	1	8
Belangen afwegen	2	4
klant tevredenheid	2	4
Kwaliteit	2	4
Winst	4	7
VvE	0	0
Geld	5	9
Leefbaarheid	3	9
Organisatie	6	15
Verschillende belangen af	4	10
Openbaarheid	8	14
Eigendom	0	0
Duidelijkheid	10	14
Juridisch	6	12
Onduidelijkheid	9	13
Inclusiviteit	0	0
Doelgroepen	14	25
Inrichting	19	63

<input type="checkbox"/>	Management		0	0
	<input type="checkbox"/> Gebruik		8	23
	<input type="checkbox"/> Nadelen privaat beheer		8	15
	<input type="checkbox"/> Onderhoud		12	17
<input type="checkbox"/>	Ongewenst gebruik		3	4
	<input type="checkbox"/> Geluid		5	11
	<input type="checkbox"/> Inbraak		7	10
	<input type="checkbox"/> Kinderen		3	6
	<input type="checkbox"/> Verkeer		3	6
	<input type="checkbox"/> Verschillen per locatie		7	12
	<input type="checkbox"/> Veiligheid		6	16
	<input type="checkbox"/> Voordelen privaat beheer		8	18
<input type="checkbox"/>	Toegankelijkheid		9	16
	<input type="checkbox"/> Afsluiten met hek		19	47
	<input type="checkbox"/> Ervaren toegankelijkheid		5	6
	<input type="checkbox"/> Uitsluiting 'anderen'		10	16
<input type="checkbox"/>	Plannen vs praktijk		17	26
<input type="checkbox"/>	Samenwerking		9	13
	<input type="checkbox"/> 1 aanspreekpunt gemeente		3	4
	<input type="checkbox"/> Communicatie		6	10
	<input type="checkbox"/> Duidelijke afspraken		7	24
	<input type="checkbox"/> Spanningsvelden		15	44

