

LOKAAAL KAPITAAL

Beziëld wonen in Bargeres

**“Vraag niet wat de wereld nodig heeft.
Vraag wat jou tot leven doet komen, en ga dat doen.
Want wat de wereld nodig heeft is mensen die tot leven komen”**

Howard Thurman

Vertrekpunt

De opgave

De wijk Bargeres staat voor een aantal grote opgaven: de woningvoorraad sluit niet meer aan op de huidige behoefte, de wijkstructuur, het “ruimtelijke systeem” en de mobiliteit zijn toe aan herziening en de sociale cohesie is over de jaren afgenomen. Ook maakt de openbare ruimte een verouderde indruk en vraagt het groen en het watersysteem om revitalisatie.

Om al deze topics integraal aan te pakken is een hoop nodig, terwijl de direct beschikbare financiële middelen ook nog eens zeer beperkt zijn. In de kern zien wij deze opgave dan ook niet als een klassieke ontwerpogave, maar als een discipline overstijgende denkoefening in het veranderen van complete systemen.

Lokaal Kapitaal

We hebben ons gericht op wat wij het verborgen “lokale kapitaal” van Bargeres noemen. Dat bestaat uit een fysieke en sociale component: fysiek gezien beschikt de wijk over enorm veel onbenutte buiten- en binnenruimte. Veel ruime (van oudsher) gezinswoningen worden tegenwoordig immers bewoond door oudere stellen of alleenstaanden. En zowel het openbaar groen als menig tuin wordt matig onderhouden en niet daadwerkelijk ten positieve “benut”. Daarnaast ligt er, denken wij, een onbenutte kans in het reservoir aan tijd, vaardigheden en kennis waar de bewoners in de wijk collectief over beschikken. De individualisering waar Bargeres (en onze samenleving als geheel) mee te kampen heeft, maakt dat dit menselijk potentieel in de publieke ruimte ongezien blijft.

De centrale vraag die wij onszelf hebben gesteld is: hoe zou dit verborgen “lokale kapitaal” in de wijk in beweging kunnen komen, verzilverd worden en het wijksysteem als geheel revitaliseren?

Bezielde wonen

Het antwoord op die vraag begint wat ons betreft met enthousiasme. Enthousiasme dat we in eerste instantie op gang willen brengen door vernieuwende woonvormen te introduceren. In ons werkveld zien we namelijk steeds opnieuw dat bepaalde woonvormen geweldige creatieve krachten kunnen losmaken.

De zelfgebouwde “Tiny Houses” op wielen, die zo’n vijf jaar geleden massaal in de media verschenen, zijn daar een populair voorbeeld van. Die legde een (deels onbewuste) woonbehoefte aan vrijheid, verbinding en maatwerk bloot. En wakkerde onder velen het enthousiasme aan om (samen met anderen) het woonheft in eigen hand te nemen.

Op minder radicale wijze vertalen diezelfde behoeftes zich ook binnen het groeiend aantal kavelgebonden zelfbouw-, MO- en CPO-projecten. En meer nog dan bij Tiny Houses speelt binnen CPO-projecten het creëren van een sociale bedding, het delen van binnen- en buitenruimte, voorzieningen en zelfs zorg een rol.

Kortom, wij stellen, een wijk en huis waar je je geen onderdeel van voelt, niet (meer) goed mee kunt identificeren, zijn gedoemd te verpieteren. Waar het ons om gaat is de niet te onderschatten rol die een betekenisvolle woonsituatie kan hebben bij het “tot leven” brengen van de in wezen doodgewone behoefte om zorg te dragen voor elkaar en onze woonomgeving.

Woonenthousiasme



Niet groter dan nodig



Samen delen



Zorgen voor elkaar



Samen oogsten



Collectief tuinieren



Zelf bouwen

Ons statement

“In de woorden van Frans Soeterbroek, socioloog en adviseur gebiedsontwikkeling, op gebiedsontwikkeling.nu”;

“Het is helemaal niet zo moeilijk om mensen uit de rollen van woonconsument en reactieve inspraak te halen, en hen in plaats daarvan uit te dagen zelf het helft in handen te nemen bij gebiedsontwikkeling. De corona-crisis laat goed zien dat onze collectieve intelligentie en het gezamenlijk sociaal kapitaal zo groot zijn, dat we tot veel meer in staat zijn dan waar nu ruimte voor wordt geboden en een beroep op wordt gedaan.

Het afgelopen decennium is er op bescheiden schaal geëxperimenteerd met vormen van coöperatieve gebiedsontwikkeling en zelfbouw. Ik denk dat we die bescheidenheid echt van ons af moeten leggen. Dit kan grootser en gedurfder. ... We kunnen het - en de tijd is er rijp voor!”



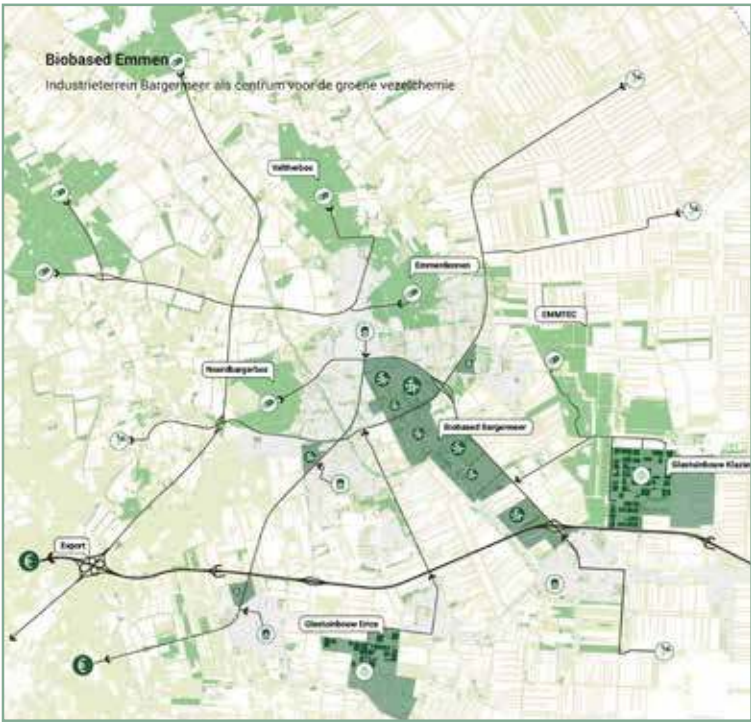
Context



Drenthe ⁽¹⁾



Emmen ⁽²⁾



Bargeres ⁽³⁾



1900 ⁽⁴⁾



1970 ⁽⁵⁾



2020 ⁽⁶⁾

Toelichting

Emmen, in het oosten van Drenthe gelegen, ontwikkelt zich na de tweede wereldoorlog snel van esdorp tot een florerend industriestadje. In rap tempo worden meerdere wijken gebouwd die (inter)nationale aandacht krijgen dankzij hun open, groene opzet en de introductie van woonerven. Ondanks dat de industriële groei in de jaren 60 en 70 terugloopt houdt Emmen zich als perifere gemeente toch redelijk goed staande.

Ten zuidwesten van het centrum van Emmen, op de es- en beekgronden tussen de dorpjes Noor- en Zuidbarge, verrees in de jaren '70 en '80 de wijk Bargeres. Ook Bargeres wordt volgens het "open groene stad" principe aangelegd, en bestaat uit een ruime ringweg en kronkelende, autoluwe brinken. Elke brink kent een "groene pit" en meerdere wandel- en fietsroutes naar het groene hart van de wijk en het centraal gelegen winkelcentrum. Oude landschappelijke elementen zoals houtwallen en het oranjekanaal, dat de wijk van noord naar zuid doorkruist, zijn behouden gebleven. Links van de wijk bevindt zich het Bargerbos.

Dat Bargeres in de huidige tijd te maken heeft met een aantal grote opgaven waarvoor weinig financiële middelen beschikbaar zijn vormt een uitdaging. Toch inspireert het stedenbouwkundig pionierswerk van Emmen om met wat lef het principe van "de open groene stad" naar het heden te vertalen.

(1) Een natuurlijker toekomst voor Nederland in 2120, WUR Rapport
 (2) Wildlands LAMA Landscape Architects
 (3) Biobased Emmen, Marco Vermeulen
 (4) Bewaard gebleven houtwallen, Gemeente Emmen
 (5) Speelplaats, archief Emmen
 (6) Luchtfoto huidige situatie Bargaras

Bargeres nu

De wijk bestaat voor
+/- 33% 65+ huishoudens
+/- 33% eenpersoonshuishoudens <65 jaar
+/- 33% gezinnen
Terwijl de wijk voor 92% voor gezinnen gebouwd is!

Knelpunten

- De wijk bestaat voor 92% uit gezinswoningen terwijl ongeveer 1/3 van de bewoners uit gezinnen bestaat. 65-plussers en eenpersoonshuishoudens onder de 65 jaar voeren met ieder ook 1/3 de boventoon. Verder valt op dat in de wijk een flink aantal mensen, zo'n 20%, sociaal maatschappelijke problemen heeft.
- De wijk bestaat uit koop- en (sociale) huurwoningen. Een deel van het corporatiebezit is over de tijd heen verkocht aan haar huurders. Nu blijkt dat veel ex-huurders door gebrek aan financiën hun woning niet goed kunnen onderhouden, laat staan verduurzamen.
- De woningblokken zijn van oorsprong met hun voorkant aan het groen en hun achterkant aan de brink gepositioneerd. Verschutting, stenen bergingen, tuinen die niet worden onderhouden, versnipperd groen en een hoge parkeerdruk maken dat dit systeem is verrommeld en dichtgeslibt. Dit versterkt het gebrek aan sociale binding in de wijk.
- De brinken en het openbare groen vormen een soort doolhof; ze missen een duidelijke entree, oriëntatiepunten en continuïteit.
- Het ontbreekt aan visie op het beheer van het publieke groen in de wijk; alleen het hoognodige wordt gedaan en dat is goed te zien. De biodiversiteit is laag en een aantal fraaie historische boomwallen komen bijvoorbeeld niet tot hun recht.
- Langs de centrumzone van de wijk, en dan met name aan oostzijde van het oranjekanaal staan een aantal grote, platte, monofunctionele gebouwen. Deze gaan ten koste van de openbare ruimte en slurpen energie.
- De verbinding met het Bargerbos is niet optimaal. Zeker met de komst van Stadsboederij 't Nije Hoff, op de grens van bos en wijk, een gemiste kans.
- Onder invloed van klimaatveranderingen komen hevige neerslag en extreme hitte vaker voor. Dit veroorzaakt het ene moment wateroverlast en het andere moment droogte.
- Vanuit de gemeente zijn nauwelijks financiële middelen voorhanden voor verandering. Om iets op gang te brengen is een financiële motor nodig.



Achterkant of voorkant?



Voortuinen?



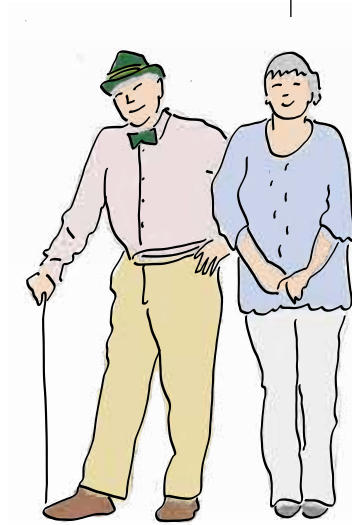
Niet genoeg parkeerplaatsen?



Verschutting

Wie treffen we aan?

"We wonen samen al meer dan 30 jaar aan de Rolderbrink, in zo'n huis met een puntdak, dat we destijds hebben gekocht. We zijn nog fit en zitten hier goed, maar ja, nu we een dagje ouder zijn komt de vraag wel aan de orde: blijven we hier of maken we nog een laatste woonstap? Een gelijkvloerse woning, lagere stookkosten en wat burens om ons heen om zorg mee te regelen, daar gaat het dan over. Een belangrijk tegen argument is dat we zo'n woning hier in de buurt niet gaan vinden. En naar de andere kant van Bargeres verkassen, laat staan een andere wijk, dat zien we niet zo zitten."



JOS (74) EN JOSÉ (62)

"Ik zocht een plek voor mezelf, kwam in aanmerking voor een sociale huurwoning aan de Rolderbrink, en heb die meteen geaccepteerd. Maar laten we eerlijk zijn, wat moet een jonge gast als ik in een gezinswoning in Bargeres? Nou heb ik gehoord van Tiny Houses en daarbij denk ik ja, interessant. Echt "tiny tiny" hoeft voor mij niet, ik werk ook veel vanuit huis namelijk, maar 4 slaapkamers en een grote zolder zoals ik nu heb, dat is nuts. Wat ik ook merk; hier in de wijk ken ik nauwelijks mensen, doe daar mijn best ook niet echt voor, iedereen zit achter z'n eigen schutting. Gek hoe dat werkt, want ik zie mezelf als best een sociaal figuur. Wanneer ik zou mogen meedenken over een nieuw woonproject lijkt het me gaaf dingen net wat anders te doen. Gemeenschappelijke (buiten)ruimte's, werkplekken en misschien wel een elektrische auto delen."



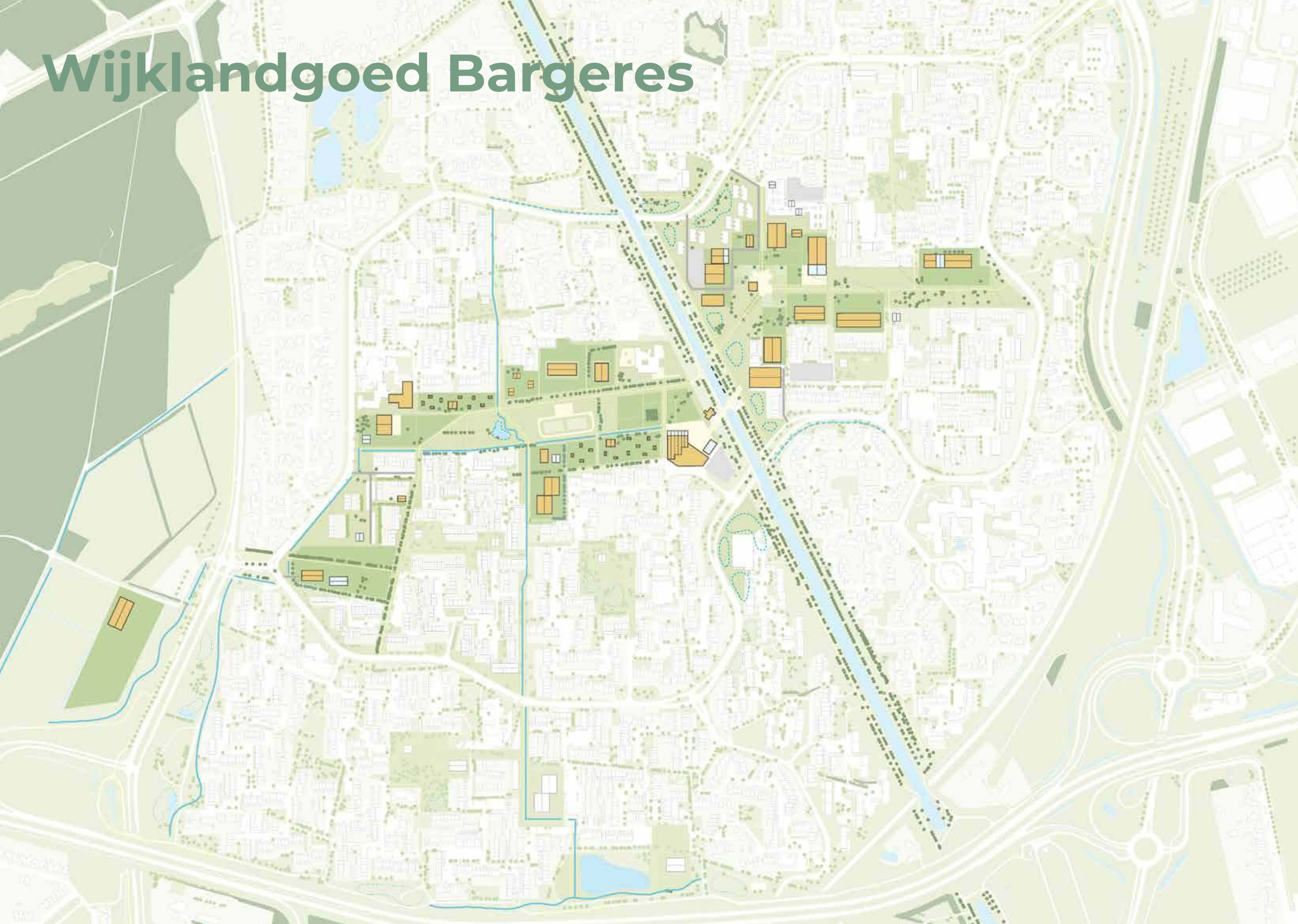
JOOST (25)

"Nu huren we nog, maar we overwegen een gezinswoning te kopen aan de Rolderbrink. Die zouden we natuurlijk meteen willen verduurzamen, maar dat kost nogal wat. Zouden we wat dat betreft niet binnen een groter collectief kunnen opereren, in plaats van ieder voor zich? We zien bijvoorbeeld dat de woningcorporaties al begonnen zijn met het grootscheeps verduurzamen van hun woningbestand. Wellicht dat particuliere eigenaren op de één of andere manier hun krachten kunnen bundelen. Wat ons trouwens ook opvalt is dat de brinken er uitgeput bij liggen; de plantsoenen, de (fiets)paden en de speelveldjes hebben hun beste tijd gehad."



JOOP (31), YESYM (30), JULIA (6)

Wijklandgoed Bargeres



Wijklandgoed en kiemplekken

Het vetrekpunt van ons plan ligt in het creëren van een frisse dynamiek en economische motor door samen met huidige en nieuwe bewoners een bibliotheek aan hedendaagse woonvormen te ontwikkelen. Die bibliotheek omvat zowel nieuwbouw als de transformatie van het huidige woningbestand en wordt in twee stappen aangelegd.

Stap één concentreert zich op het groene hart van de wijk. Langs de randen daarvan worden kavels (zogenaamde “kiemplekken”) uitgegeven waarop verschillende nieuwe collectieve woonvormen en andere (publieke) functies worden ontwikkeld. Aan elke kavel wordt tevens een aangrenzend gedeelte van de openbare ruimte gelinkt. Dit gedeelte van de kiemplek wordt onder gunstige voorwaarden verpacht, maar mag niet worden bebouwd én blijft opengesteld voor het publiek. Hier kunnen bewoners hun eigen stukje “wijklandgoed” creëren, middenin de wijk en op loopafstand van alle voorzieningen.

Deze eerste stap voegt dus woningen toe voor wat wij in als een heel gemengde doelgroep zien wat leeftijd en afkomst betreft. Wat deze mensen wel gemeen hebben ligt vooral in de behoefte aan sociale bedding binnen een groene omgeving. Zo maken we een inspirerend begin in het aanbrengen van contrast tussen de woonvormen in de wijk. Overigens is het alleen maar logisch dat naast kiemplekken met een mix van generaties ook homogene doelgroepen, zoals ouderen, samen een project starten.

Een ander belangrijk aspect aan deze eerste stap is dat huidige bewoners van de brinken niet alleen als eerste betrokken worden bij het ontwikkelproces, maar dat zij ook gebruik kunnen maken van een aantrekkelijke opkoopregeling van hun huidige woning. Of in aanmerking komen voor een nieuwe (sociale) huurwoning. Daarmee ontlast het wijklandgoed met haar kiemplekken de brinken zelf, die nu enigzins op slot zitten. Dit vormt de opmaat naar stap twee van het proces: de “Brinkshuffle”.

Wijklandgoed Bargereres

Wijklandgoed en kiemplekken

Voor de volumes die worden toegevoegd geldt een helder kwaliteitsplan. Hierin speelt bijvoorbeeld volume een belangrijke rol: de wijk is gebaat bij wat grote vormen, wat rustige landmarks en verzamelgebouwen. Aan de andere kant van het spectrum is er juist ook plek voor een paar "tiny's". De al ruimschoots vertegenwoordigde tussenmaat van een enkele gezinswoning verdient niet de voorkeur.

Kassen vormen niet alleen mooie objecten die zowel als sociale hub dienst kunnen doen en in daadwerkelijke voedselproductie kunnen voorzien. Als warmteogsters kunnen ze tevens warmte leveren voor de omliggende woningen.



Robuuste volumes ⁽¹⁾



Ensembles ⁽²⁾



Kaselementen ⁽³⁾



Houtbouw ⁽⁴⁾



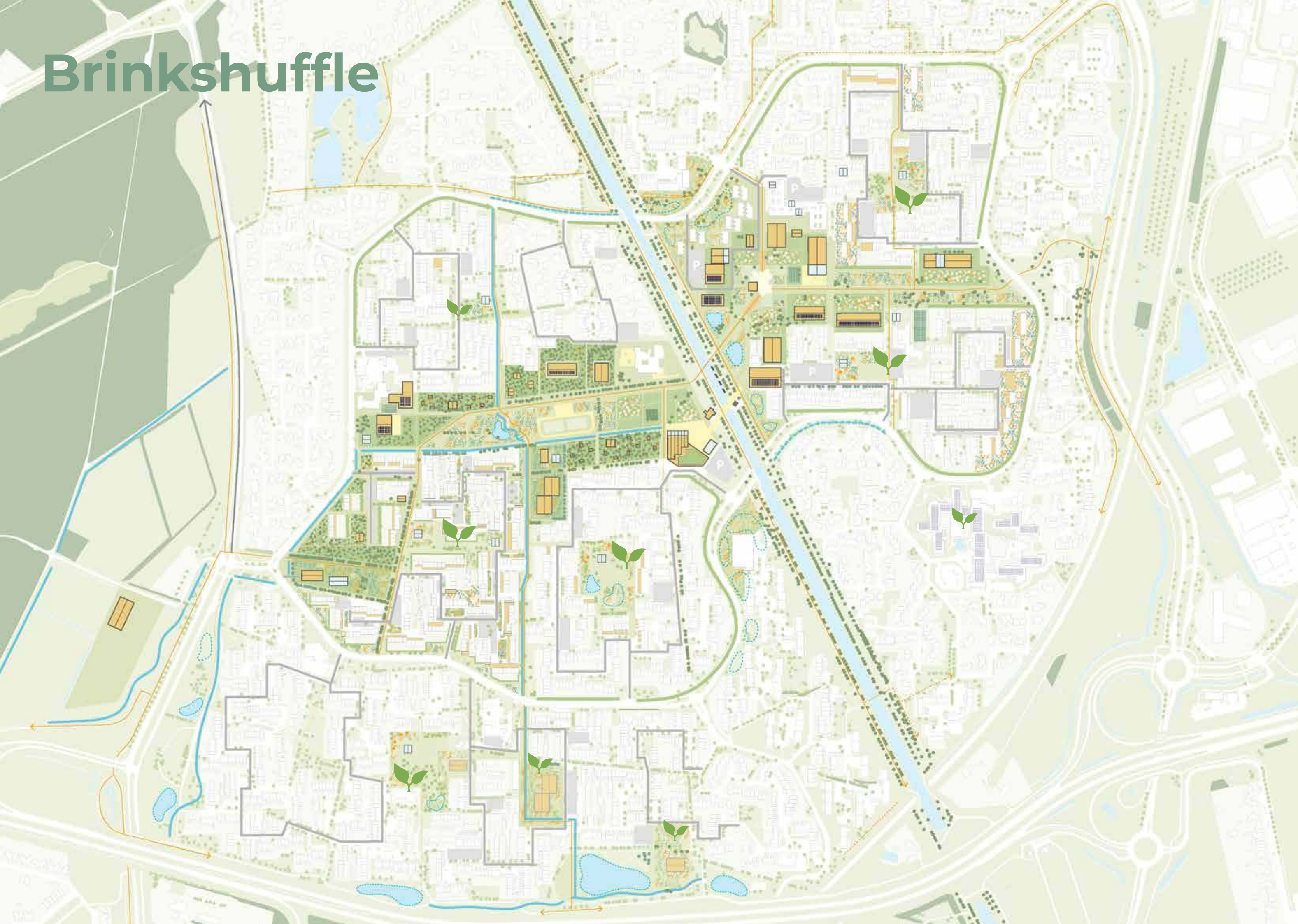
Leven in het groen ⁽⁵⁾



Tiny living ⁽⁶⁾

(1) Stanford educational farm, Caw architects
(2) Erve Oostermaet
(3) Kas gevonden de website unsplash
(4) CNME, Onix architecten
(5) Tiny Five Acre Barn, Blee Halligan Architects
(6) Een interieur van een Tiny House

Brinkshuffle



De Brinkshuffle

Stap één geeft lucht aan de brinken omdat een deel van de bewoners verhuist naar een passende woning op één van de kiemplekken op het wijklandgoed. Die vrijkomende woningen bieden ruimte aan stap twee, “de Brinkshuffle”.

Met de Brinkshuffle wordt op ook brinkniveau een passender aanbod van woningen gecreëerd. Dit gebeurt door vrijkomende rijwoning zoveel mogelijk in complete rijen te transformeren en door ook hier plaats te geven aan nieuwe kiemplekken.

De verduurzaming en transformatie van vrijkomende woningen en complete rijen kent een eigen bibliotheek; sommige woningen worden binnen ons plan opgesplitst en andere juist uitgebouwd. Opnieuw ontstaat hierdoor een betere mix aan woningen, afgestemd op ouderen, singles, starters, doorstromers en gezinnen.

Ook zijn de brinken en haar bewoners ons inziens gebaat bij het nieuwbouwen van enkele ontbrekende typologiën. Dit zijn, net als de kiemplekken op het centrale wijklandgoed, wat grotere verzamelgebouwen met een meer collectief, beschut karakter en gedeelde grond. Last but not least worden binnen stap twee ook particuliere woningbezitters in de brink uitgenodigd aan te sluiten bij de Brinkshuffle. Zij kunnen ervoor kiezen tegen gunstige voorwaarde van woning te veranderen of mee te transformeren en verduurzamen.

Het wijklandgoed maakt de brinkshuffle mogelijk en de Brinkshuffle creëert op haar beurt het momentum, de fysieke ruimte én de financiële middelen voor de laatste stap, stap 3: de transformatie van de openbare ruimte in de brinken.

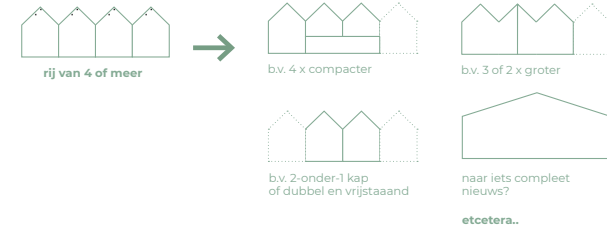
De drietrapsraket

Stap 1. Wijklandgoed creëren

- Nieuwe kimplekken gevent een nieuwe impuls aan de wijk en bieden passende ruimte voor senioren, singles & collectieve initiatieven (huur & koop).
- Wijkbewoners krijgen voorrang en kunnen profiteren van een opkoopregeling.

Stap 2. Brinkshuffle

- Op brinkniveau komt hierdoor ruimte vrij.
- Bij beschikbaarheid van rijtjes kunnen deze grondig worden getransformeerd.



Particuliere buurtbewoners profiteren mee!

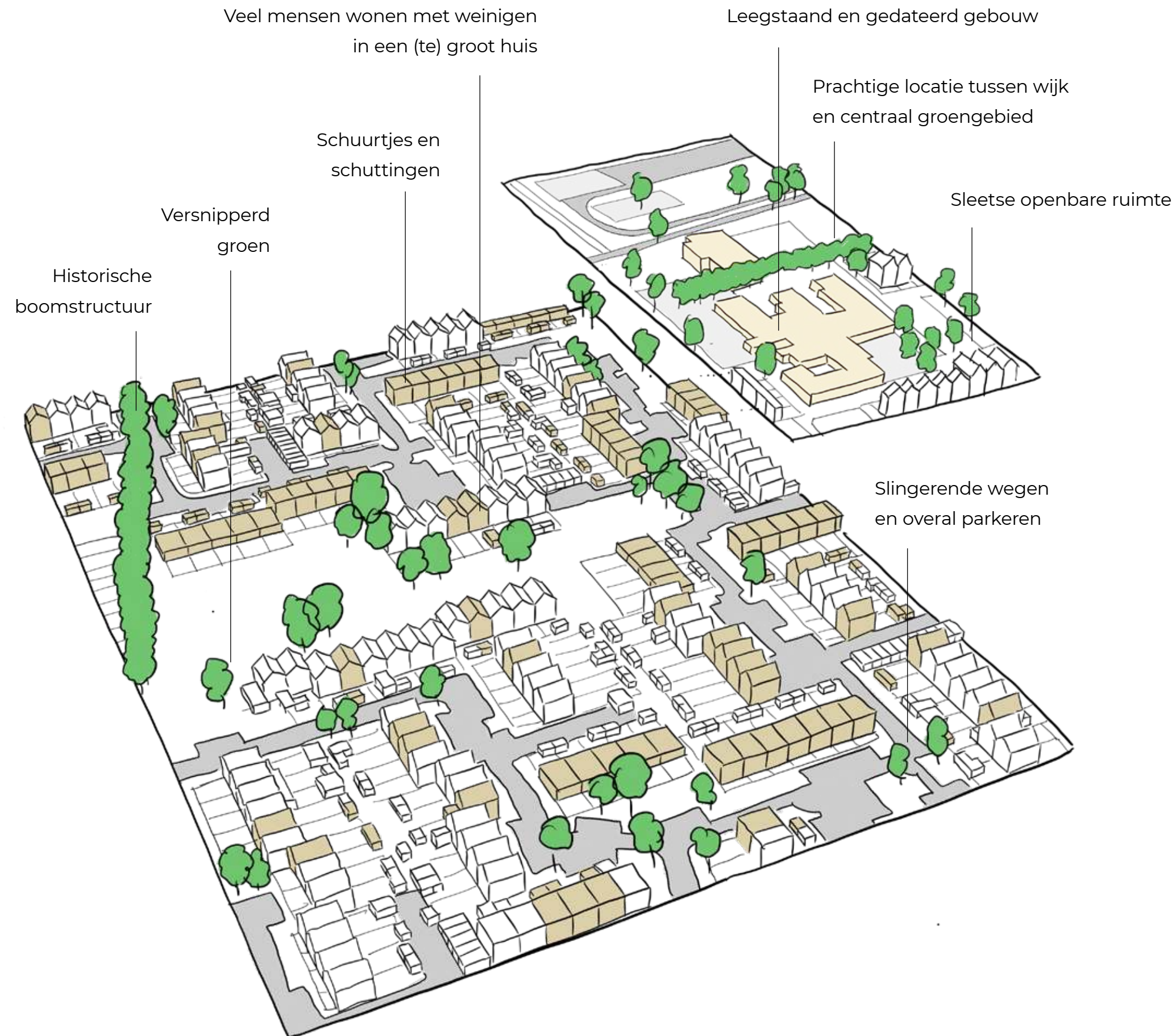
Buren kunnen aanhaken, waarbij de openbare ruimte in één beweging mee kan worden genomen. In goede relatie met omwonenden wordt zo per cluster getransformeerd:

- samen knappen we de boel op en creëren we collectieve voorzieningen
- tussen blijvende burens kunnen alsnog microhuffles plaatsvinden
- energetische aanpak woningen & vorming superlokale energiecollectieven
- schuren opruimen en voortuinen overgedragen aan collectief beheer
- aanpassing wegprofiel, creatie parkeeroffers, creëren meer biodiversiteit
- bijsturing balans tussen koop en huur & mogelijkheid selectieve sloop

Stap 3. Transformatie openbare ruimte



De Rolderbrink nu



De Rolderbrink nu

Op dit moment mist de Rolderbrink kwaliteit. Zowel de stedenbouwkundige structuur, de inrichting van de publieke ruimte als de individuele woningen en hun tuinen voldoen niet langer. De wijk mist goede oriëntatiepunten, overal staan auto's, schuttingen en schuurtjes beheersen het zicht en op enkele historische boomwallen na, staan bomen als strooigoed verdwaald in de ruimte. Woningeigendom is verdeeld tussen particuliere eigenaren (wit) en corporatiebezit (bruin). Soms is dit bezit versnipperd, soms zijn volledige rijtjes in het bezit van de woningcorporatie.

Een van de kiemlocaties aan het wijklandgoed is de locatie van de leegstaande school OBS De Brink. Deze locatie is zoals andere kiemlocaties gelegen op een scharnierpunt tussen de brink en de centrale groenzone. De locatie heeft een prachtige boomstructuur die een uniek uitgangspunt biedt. De bebouwing bestaat uit een alzijdig en nietszeggend schoolgebouw, leegstaand en gedateerd. De openbare ruimte is sleets en verdient een opknapbeurt.

Wijklandgoed creëren



Stap 1 – Ontwikkelen kiemplek op wijklandgoed

De eerste stap om de “brinkshuffe” mogelijk te maken is de realisatie van kiemplekken op het wijklandgoed. In deze stap blijft de situatie op de Rolderbrink nog ongewijzigd.

Op de kiemlocatie wordt de bebouwing gesloopt. De markante en lommerrijke boomstructuur blijft behouden en is leidend voor de ordening van het nieuwe initiatief op deze plek. Geconcentreerd in een tweetal grote volumes wordt nieuw woonprogramma op de kiemplek gerealiseerd. Deze energieneutrale woningen geven een impuls aan deze plek en zijn klaar voor de toekomst. De architectuur refereert aan een boerenschuur: deze zoekt qua uitstraling het midden tussen de typische woningen op de Rolderbrink en een meer landelijke sfeer op het landgoed.

Brinkshuffle

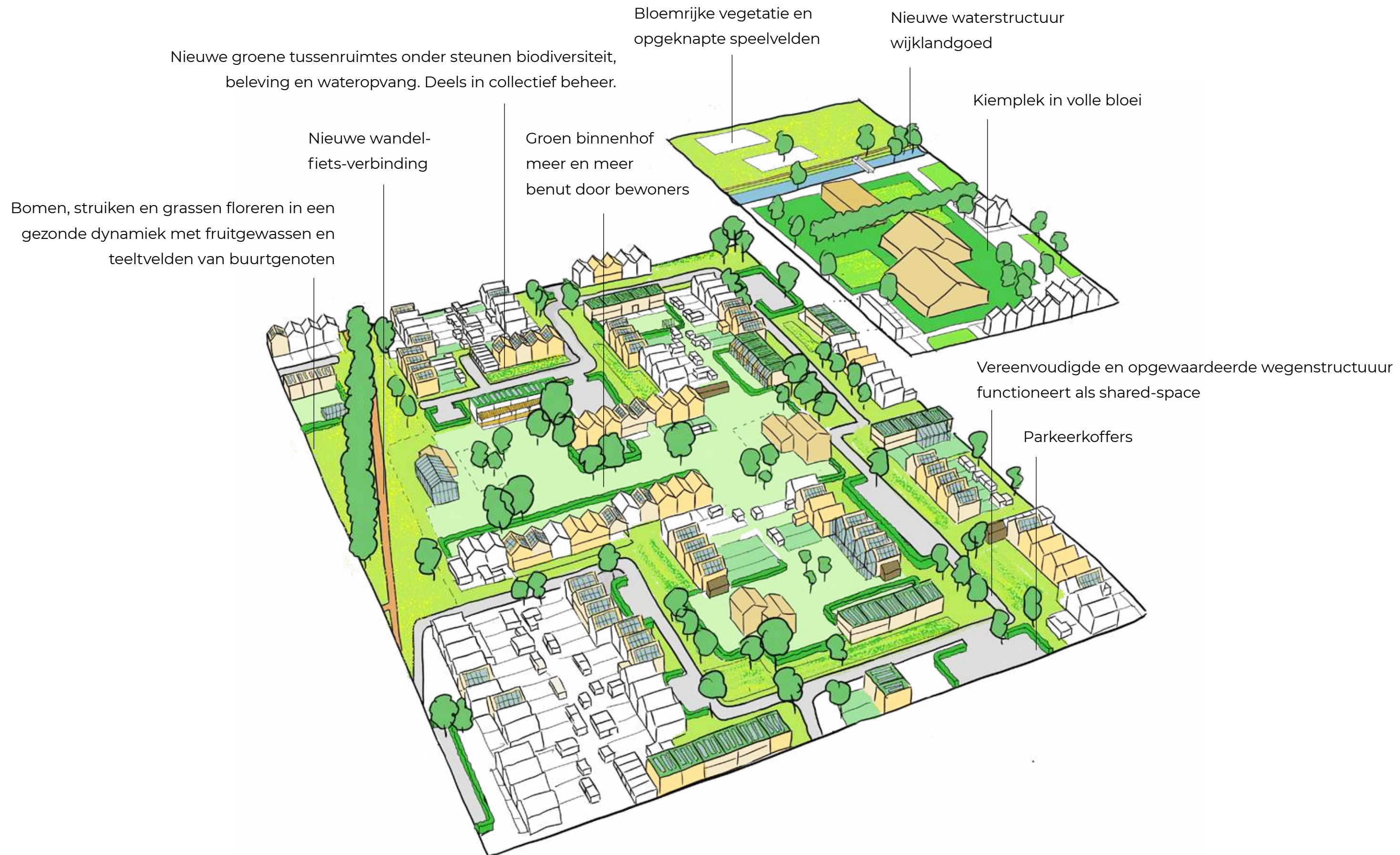


Stap 2 – Brinkshuffle

Bij de ontwikkeling van de kiemlocatie is een aantal bewoners van de Rolderbrink in staat gesteld om te nestelen op een nieuwe plek. De woningen die zij achterlaten worden opgeknapt en opnieuw ingedeeld om passend programma te bieden. Op een aantal strategische plekken worden rijtjes geschakelde bungalows van de corporatie gesloopt. Hiervoor in de plaats komen markante nieuwe kiemplekken cq. woongebouwen, die oriëntatie en herkenbaarheid brengen en nieuw elan geven aan de brink. Door aanvullend ook schuurtjes en schuttingen te verwijderen, omkaderen de opgeknapte woningen en nieuwe kiemplekken een groene binnenhof. De bergingen worden gecombineerd en als gezamenlijke plekken geïntegreerd in de opgeknapte en nieuwe woningen.

Op de kiemlocatie nemen de nieuwe bewoners steeds meer bezit van de ruimte rond de woongebouwen. Er is voor ieder wat wils, waarbij de nadruk ligt op de groene kwaliteit van de plek en het mogelijke collectieve gebruik. De bewoners hebben hun eigen ruimte, maar staan open voor bezoek en mede-gebruik.

Transformatie openbare ruimte

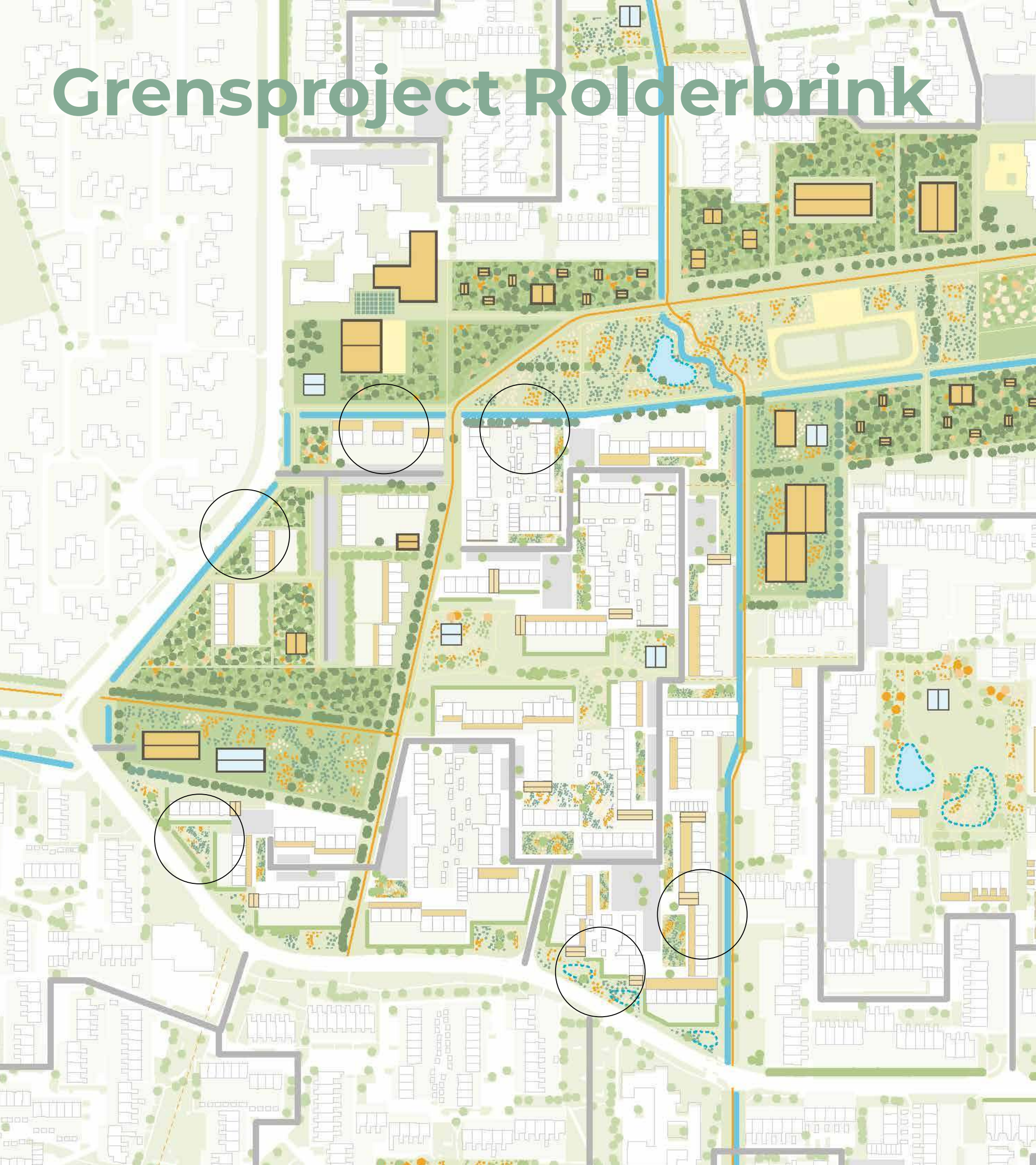


Stap 3 – Transformatie openbare ruimte

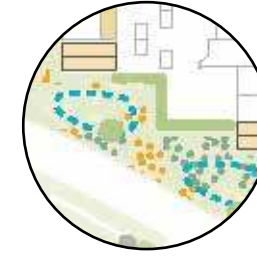
Met de rendementen van de ontwikkeling wordt via een wijkfonds de openbare ruimte aangepakt. De nieuwe binnenhof blijft de centrale plek, waar de infrastructuur zich omheen plooit. De slingerende weg krijgt een iets rechter beloop en de verspreid liggende parkeerplekken worden geconcentreerd in een aantal grotere parkeerkoffers. Het recept van sloop en bundeling van schuurtjes wordt herhaald. Zo ontstaat de ruimte om riantere groene plekken te maken en verdwijnt de noodzaak voor schuttingbouw. Het resultaat is een bloeiende brink vol groen, florierende biodiversiteit en buffercapaciteit voor heftige plensbuien. Bewoners koloniseren langzaam de ruimte door het planten van fruitbomen en aanleggen van teeltveldjes. Zo ontstaat collectief beheer vanuit verlangen.

Op de kiemlocatie is de kavel inmiddels in volle bloei. Een prachtige plek aan het wijklandgoed, waar geïnteresseerden vanuit alle hoeken van de stad en provincie toch maar eens een kijkje komen nemen. Met rendementen uit het wijkfonds is ook de centrale ruimte van het wijklandgoed grondig aangepakt. Grenzend aan de kiemlocatie loopt nu een prachtige wandelommetjes langs de nieuw aangelegde wadi. In het middendeel bloeit een bloemrijke vegetatie en is een tweetal speelveldjes opgeknapt.

Grensproject Rolderbrink

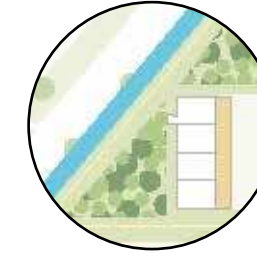


1. RANDEN BRINKENWEG



Groene wallen langs tuinen

- Wallen worden gemaakt van uitgegraven grond. In wallen worden boomstronken verwerkt voor een gezond bodemleven.
- Combineren met bloeiende berm met extensief beheer voor meer biodiversiteit in de wijk.
- Restruimte langs wegen benutten voor wateropvang, productie van biomassa of noten/fruit.



Omkeren van tuinen

- Bij overruimten in de brink word benut om de tuinen te verleggen naar binnenzijde van de brink.
- De randen langs de brinkenweg worden publiek en ingezet om meer wonen in het landschap te introduceren.
- De woningen krijgen een terras aan het landschap en tuin aan de brink.



Restruimte als collectieve tuin

- Op plekken waar wateropvang geen noodzaak is kunnen langs de brinkenweg kleine pachtkavels worden uitgegeven t.b.v. bloeiende tuinen of moestuinen.
- Dit kan in combinatie met het verkleinen van coöperatie tuinen.
- Actieve bewoners krijgen beheer van collectieve tuin en andere bewoners een terras.

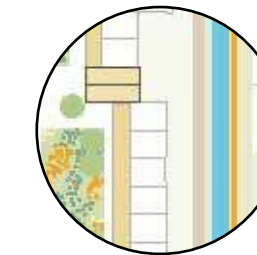


2. RANDEN LANGS NIEUW/OUDE DELFT



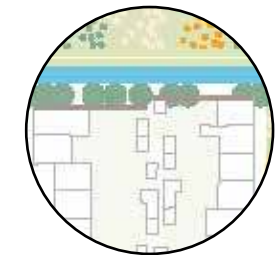
Uitbouw aan waterzijde

- Nieuwe woonkwaliteit langs natuurlijk begroeide oevers.
- Introduceren van nieuwe typologie door bouwblokken te splitsen.
- Uitbouwen aan waterzijde en tuin verkleinen / verleggen naar binnenzijde van de brink.



Tuinen openen waterzijde

- Waterbeleving aan tuinzijde biedt nieuwe kwaliteit voor bewoners.
- Tuinen vrij maken van schuren en schuttingen door alternatief te bieden in vorm van collectieve schuur en uitbouw aan voorzijde van de woning te stimuleren.

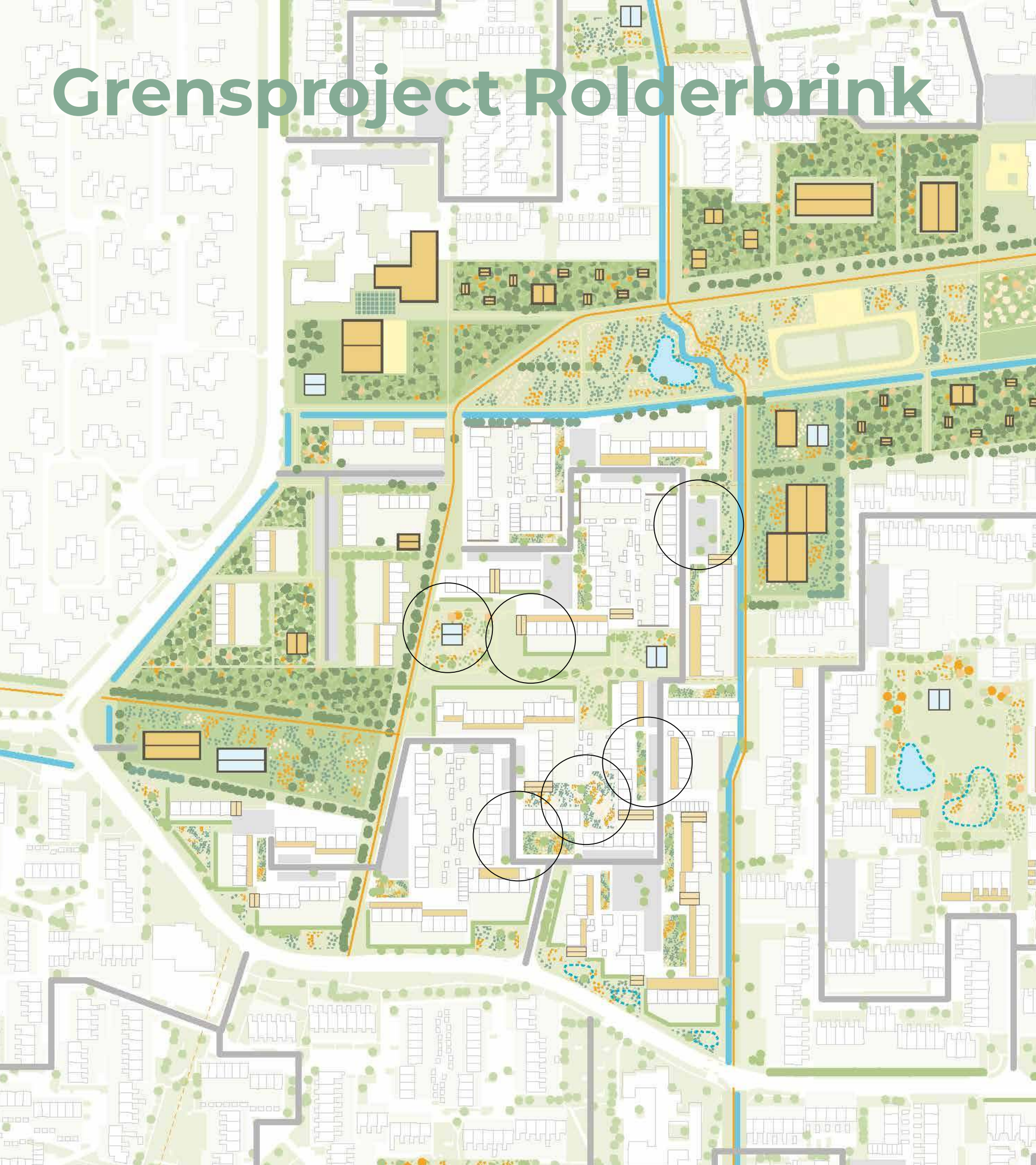


Blokken sluiten

- Brede voetpaden langs het water met nieuwe groenstructuur.
- Tuinranden collectief oplossen en creëren van binnenwereld.
- Van schuttingen vergroening middels klimplanten, nieuw te bouwen gerecyclede stenen muren, tot verbreden van de steeg.



Grensproject Rolderbrink



3. PARKEREN, WATEROPVANG EN BLOEIPERKEN



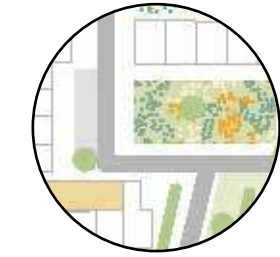
Overmaat in profiel benutten

- Door de wegen te vereenvoudigen en langsparkeren te bundelen ontstaat ruimte voor bloeiend perken.
- Perken vervangen snipper-groen en voortuinen waar mogelijk.
- Bestrating word hergebruikt of gerecycled tot grind.



Introductie van parkeerhoven

- Op verschillende plekken in de brink kunnen parkeerhoven worden aangelegd.
- De hoven worden zoveel mogelijk omsloten door een groen rand van hagen en lage struiken.
- Bestrating is half open voor waterberging bij hevige regenval.



Bloeielperken en pleinen

- Grote vlakken bloeiende perken geven een aantrekkelijk straatbeeld, zijn eenvoudig te onderhouden en bieden opbrengsten in vorm van bloemen, (PTT) thee of kruiden.
- Nieuwe rollen in de wijk als natuurverzorgers, kenners, fotograven.



4. BLOEIENDE BRINK EN BINNENTUIN



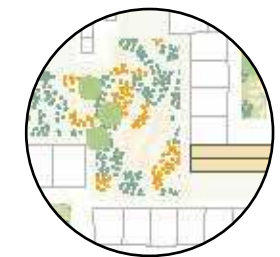
Kas op elke brink

- De grote parkruimte op de brinken krijgen een beheerderswoningen.
- De woning kan deels gebruikt worden als ontmoetingsruimte.
- en fungeert als warmteopslag.
- De grond kan worden verpacht, voorpootrecht kan worden onderzocht.



Bloeiend gras en groene wallen

- Privé tuinen grenzend aan het park worden omzoomd met struikgewas.
- Het struikgewas vormt een voedselbron voor o.a. vogels.
- De parkgronden worden rijker in beplanting. Bloeiende struiken en bomen goed voor mens en dier.

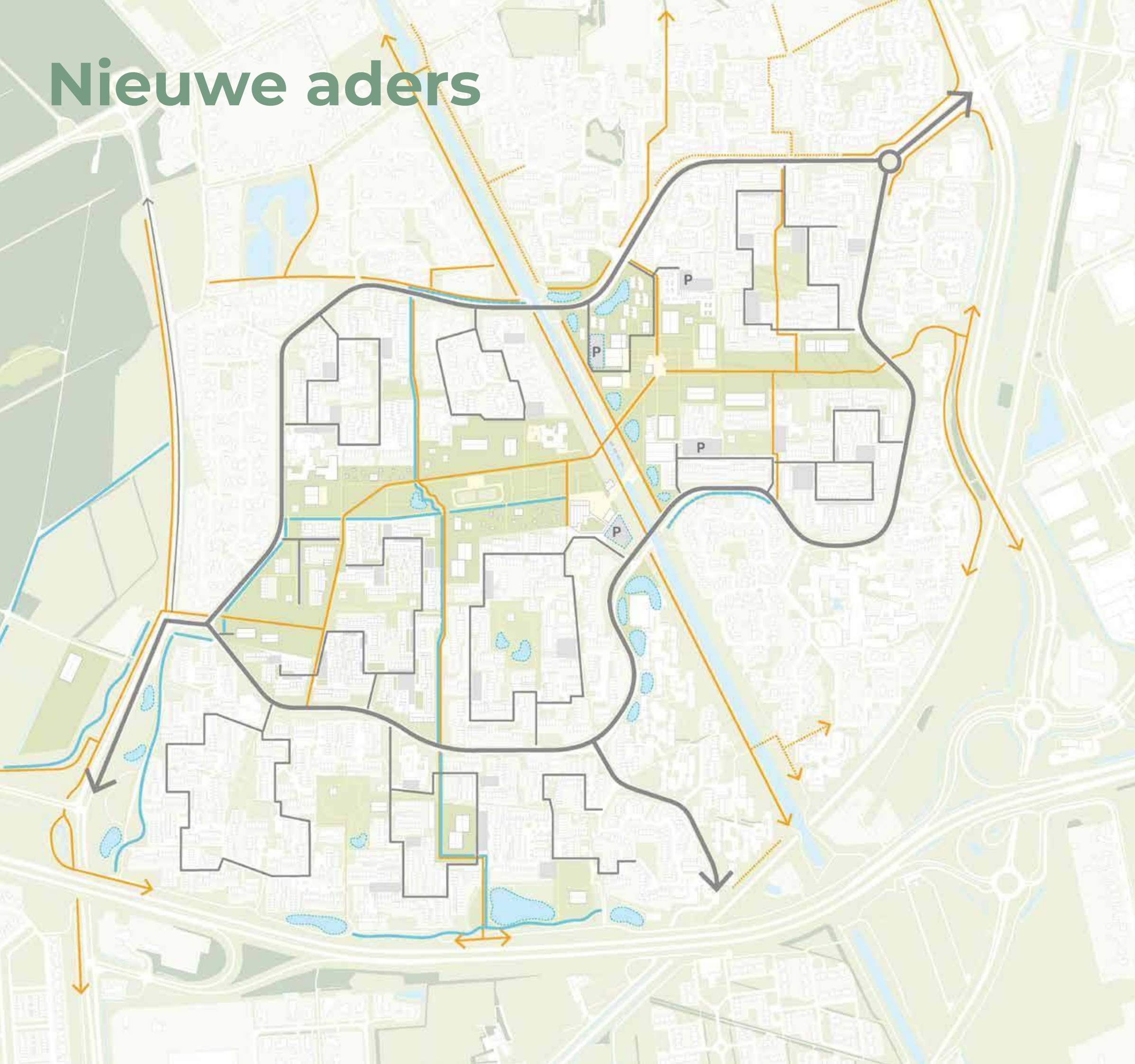


Collectieve tuin

- Tuinen van aaneengesloten coöperatie bezit kunnen worden getransformeerd tot collectieve tuin.
- Woningen krijgen eigen terras met afscheiding
- Schuurtjes worden verplaatst naar een collectieve schuur aan de rand van de tuin.



Nieuwe aders



Herkenbaarheid in verweving

De Brinkenweg blijft ook in de toekomst de onmiskenbare hoofdader van het verkeerssysteem. In het "vatenstelsel" waarmee de brinken worden ontsloten wordt wel strategisch ingegrepen. Door een strakkere organisatie van woningen, wegprofiel en parkeren ontstaat ineens overruimte om wat mee te doen. Fietzers en wandelaars krijgen in de aangepaste opzet weer volop de ruimte om ongehinderd in en door de wijk te bewegen: zoals het hoort.

Sterke hoofdverbinding en ordening

- Brinkenweg als heldere hoofdonsluiting van de wijk en als busverbinding. Vrijliggende fietspaden voor de Brinkenweg voor meer gemak, ontspanning en veiligheid.
- Het organische vatenstelsel in de brinken is een kwaliteit die behouden blijft en tegelijkertijd vereenvoudigd wordt met kleine aanpassingen om het gebruik voor zowel fiets, voetganger als auto te verbeteren.
- Mogelijkheid om de Amsterdamsstraat na kruising / entree af te waarderen om zo wijk en landschap meer te verbinden.

Verbeterde bereikbaarheid centrumgebied rond Oranjekanaal

- Nieuwe routing voor Mantingerbrink en Balingerbrink voor verbetering van bereikbaarheid Wijklandgoed en winkels. Op te splitsen in twee fases.
- In de toekomst is er een mogelijkheid voor een doorsteek van de Brinkenweg aan de oostzijde van het kanaal. Voorkeur gaat naar behoud van doorlopend Wijklandgoed.
- Parkeren is georganiseerd in de Brinken achter de gebouwen zodat de Wijkbrink zoveel mogelijk vrij is van auto's.

Koppelen bestaande landschappelijke structuren en nieuwe langzaam verkeer routes.

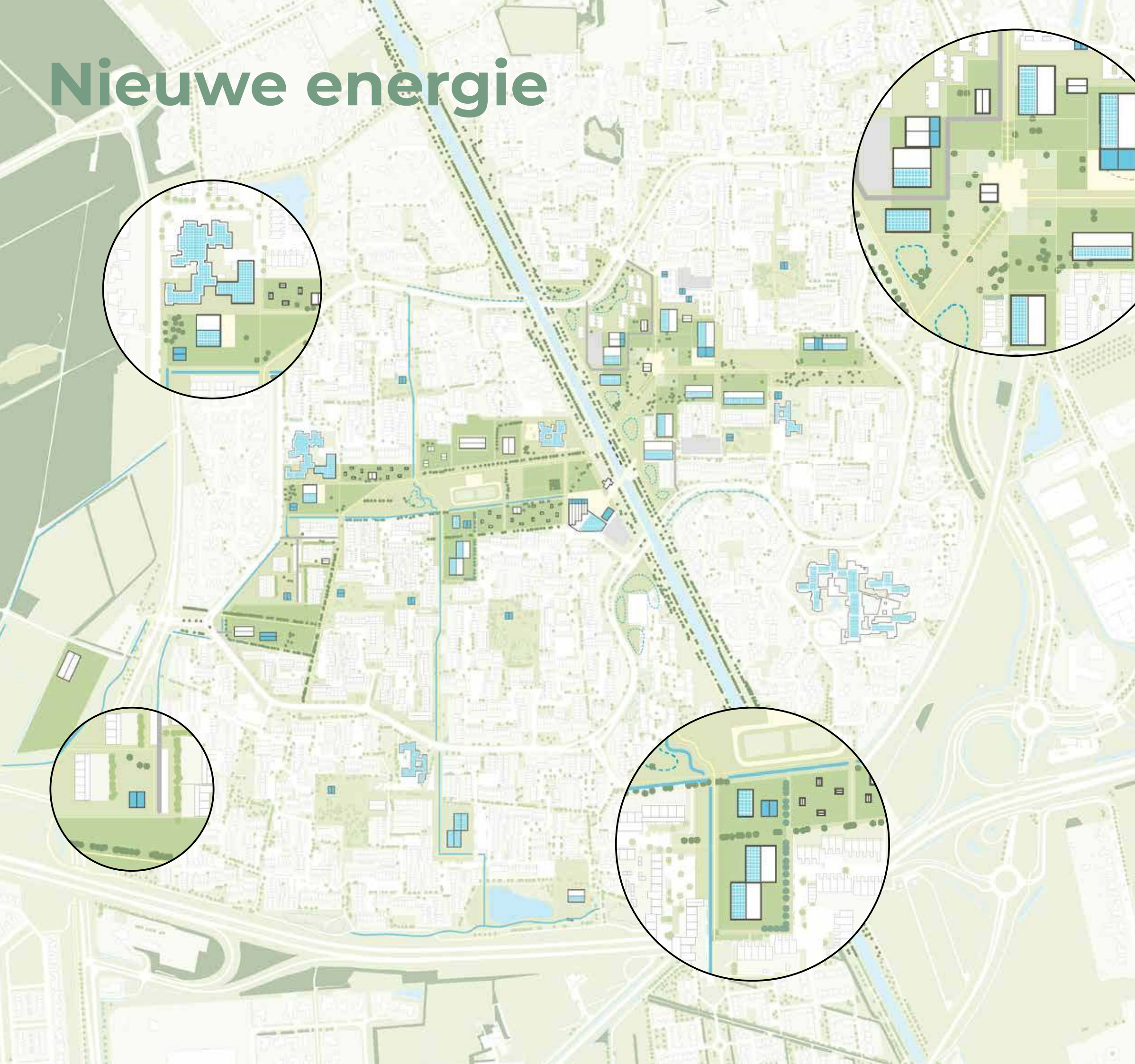
- Leesbaarheid van het onderliggende Beekdallandschap vergroten door de herintroductie van 'oude en nieuwe delft' in de vorm van een begroeide watergang voor waterretentie.
- Leesbaarheid van het onderliggende Beekdallandschap vergroten door Oude boomwallen te koppelen aan doorgaande fietsroutes en wandelroutes.
- Nieuwe waterwegen vormen aanleiding voor sociale activiteiten, interactie en ontspanning.

Koppeling van wateropvang, berging en afvoer met infrastructuur en parkeren.

- Ruimte voor klimaatadaptatie in de openbare ruimte ontstaat door het vereenvoudigen van de wegstructuur, het conceneren van langsparkeren en groen en gerichte sloop op een aantal strategische plekken.
- Parkeren dicht bij huis blijft een kwaliteit: dicht bij huis, maar beter georganiseerd door bundeling in hoven en langsparkeren.
- Deelauto's worden geïntroduceerd door nieuwe wooncollectieven in de wijk. In de toekomst hebben alle brinken meerdere deelauto's.
- Parkeerplekken worden benut om water af te voeren, middels half open bestrating.
- Er is overmaat in het profiel: deze wordt benut om collectieve perken aan te leggen. De perken dragen bij aan waterretentie.
- Bestrating wordt zoveel mogelijk hergebruikt of gerecycled tot grind voor nieuwe paden.



Nieuwe energie



Energie op maat

De realisatie van het wijklandgoed en de brinkshuffel vindt stapsgewijs plaats op een "tussenschaal": het zijn ingrepen die niet te groot zijn, maar tegelijkertijd ook niet te individueel. Daardoor is het mogelijk om energiemaatregelen te treffen op woningniveau, en deze tegelijkertijd te koppelen aan een aantal collectieve oplossingen.

Nieuwe kiemplekken worden nul-op-de-meter gebouwd, voorzien van zonnepanelen. Bij de bouw wordt rekening gehouden met bomen en zonoriëntatie van de daken. Opgeknapte en heringedeelde brinkwoningen worden voorzien van een isolerende schil en aangepast tot woningen die toekunnen met lage temperatuur warmte. Ook hier worden waar technisch mogelijk zonnepanelen geplaatst. Per brink en op het wijklandgoed worden enkele collectieve warmtebronnen geslagen. Deze worden zoveel mogelijk gekoppeld aan nieuwe kassen, die de bronnen deels voeden. De kassen dragen bovendien bij aan activatie van de wijk en stimuleren ontmoeting. Aanvullende energie en warmte via panelen en collectoren levert aanvullende input.

Aan de andere kant van de Hondsrugweg ligt een gigantisch potentieel aan platte daken. Hier is een verkenning voor de haalbaarheid van zonne-energie en warmtecollectoren op zijn plaats. Emmtec is ook met vernieuwende initiatieven bezig op bedrijfsterrain-niveau. Een wenkend perspectief is de koppeling van energiedaken op dit terrein aan de verduurzaming van de woningvoorraad. Daarbij kan uitstekend worden ingetapt op de stap voor stap tot stand gekomen infrastructuur van grondcollectoren, buffervaten en leidingwerk in de Bargeres.

Individueel

- isolerende schil
- zonnepanelen en zonnecollectoren
- (lucht)warmtepomp
- buffervat en aanjager om aan te haken op collectieve warmtevoorziening

Collectief

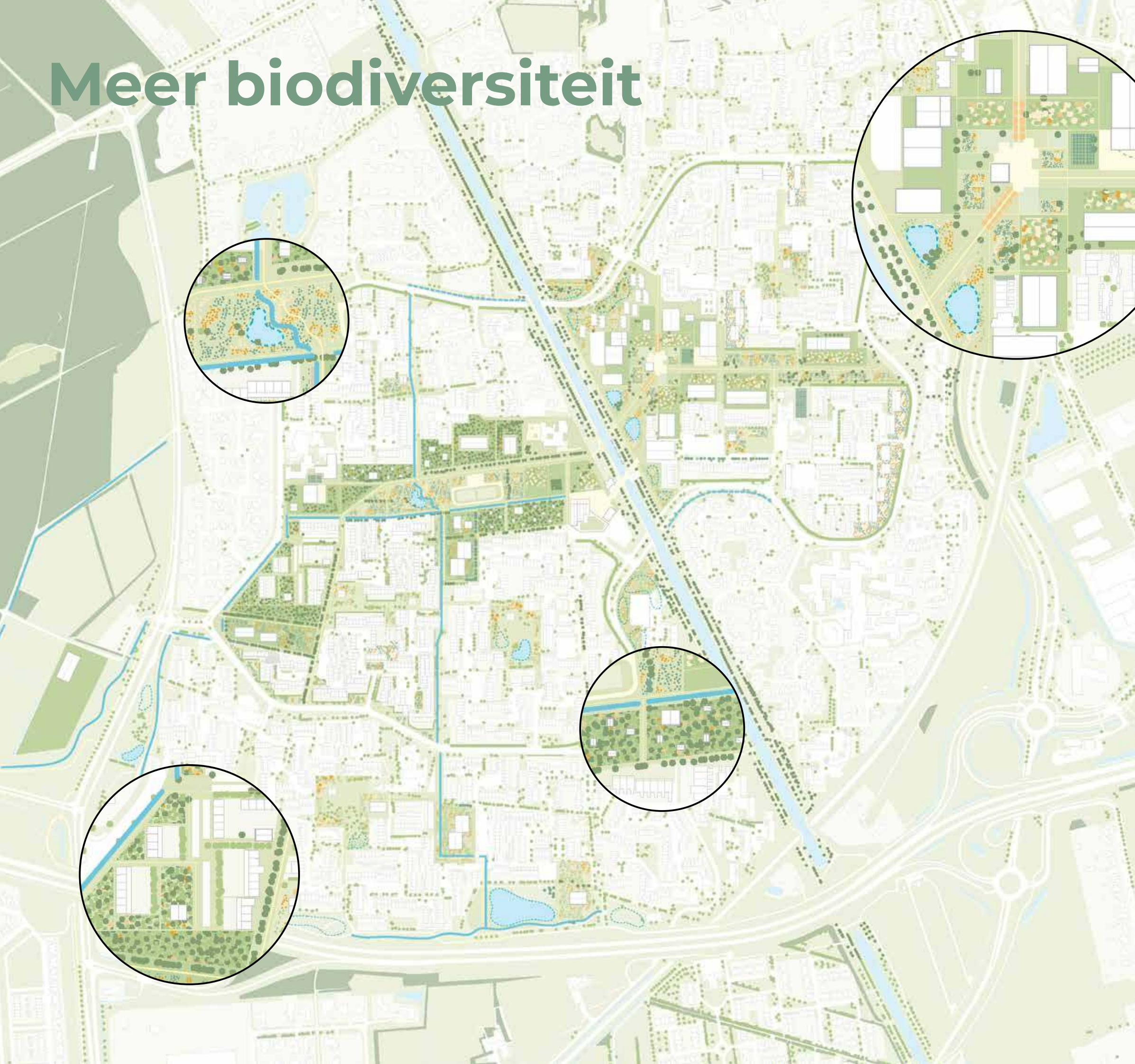
- inkoopvoordeel
- zonnepanelen en zonnecollectoren
- accu / opslag, al dan niet gekoppeld aan elektrische deelauto's
- collectieve warmtepomp
- kassen met warmteopslag
- ondergronds (water)warmte reservoir, (verticale) bodem warmte wisselaar
- passieve koeling

Wijk en wijkoverstijgend

- koppeling met energiedaken van het bedrijventerrein
- grootschalige warmtebuffer
- warmtenet
- coöperatieve windmolen, winddelen, zonneveld



Meer biodiversiteit



Van de voordeur tot in het bos

De wijk verandert van kleur. Nieuw elan voor tuinen en openbaar groen slaat een brug tussen de brinken en het bos. Er is geen grootschalig biodiversiteitsplan voor de wijk, maar er is een beweging van bewoners die zich vol enthousiasme verhouden tot de wereld om hen heen. Groene tuinen, struwelen, wadi's, voedselbossen en extensief beheerde grasweides smeden de brinken van de Bargerres aaneen en dragen zonder al te veel moeite bij aan de biodiversiteit in de wijk.

Verbinding

- *Het Wijklandgoed verbindt het Noordbargerbos en het beekdal met hoger gelegen gronden van de Es aan de Oostzijde van het Oranjekanaal.*
- *Mens en dier kunnen bewegen over het Wijklandgoed, van stadsboerderij in het westen via de kiemplekken naar de centrale Wijkbrink in het oosten.*
- *De Rolderbrink licht hierin als schakelpunt. Aan de oostzijde van de Rolderbrink komt meer ruimte voor bosrijke beplanting, middels dunnen van bebouwing en het transformeren naar een meer natuurlijke hof.*
- *Over het Wijklandgoed lopen natuurlijke fietsroutes & wandelpaden, deze zijn bloeirijk en divers in beplanting en vormen samen het ecosysteem van de wijk.*
- *Groene wallen langs tuinranden aan de Brinkenweg, te gebruiken voor productie van biomassa en/of voor mens en dier. Nieuw doorlopen landschappelijk element in de wijk.*
- *Onderhoud en beheer in samenwerking met CPO locaties. Collectief beheerfonds.*
- *Wijklandgoed heeft ambassadeurs, mensen in de wijk die passie en enthousiasme hebben voor de natuur en dit willen uitdragen.*

Voedselbossen

- *Creëren van een gezond ecosysteem door meer diversiteit in vegetatie om zo natuurlijke balans in de wijk te herstellen. Meer seizoensoeconomie en kleur.*
- *Gelaagde aanplant van inheemse bomen, struiken, kruidlaag en bodembedekkers.*
- *Natuurlijke vijanden van de eikenprocessierupsen lokken middels beplanting (ringmus, koolmees, pimpelmees, spreeuw, spechten, sluipwespen, sluipvliegen, gaasvliegen en zweefvliegen).*
- *Nestkastjes voor vogels.*
- *Experimenteren met aanplant van voedsel; knol- en wortelgewassen, noten, paddenstoelen.*
- *Aanplant van stinzen- en verwilderingsbollen onder de bomen.*
- *Natuurlijke (erf)afscheiding als takkenrillen, klimplanten en aardewallen.*

Een bloei-rijk en extensief midden

- *Bermen met inheemse mengsels van schermbloemigen en vlinderbloemigen*
- *Bloeirijke open land combineren met wateropvang in wadi's*
- *Collectieve perken op de brinken aanplanten met kruiden en thee mengsels*
- *Op diverse plekken in de wijk bijen kasten plaatsen.*
- *Natuureducatie programma over het Wijklandgoed in samenwerking met scholen, alle scholen liggen aan het Wijklandgoed of aan groene routes in de wijk.*



Kiemplekken in relatie met het landschap



Wijklandgoed

In de ruimtes op, aan en rond de lommerrijke groenstructuur van de centrale groenzone komt een bruisend wijklandgoed tot leven. Een gemengd programma van huur- en koopwoningen van passende schaal biedt volop kansen voor bestaande en nieuwe bewoners van de Bargeses. Stap voor stap nemen duurzame manieren van bouwen, energiebeheer en inrichting van de openbare ruimte bezit van het landgoed en ontstaat er een soepele overgang van de bestaande brinken naar de centrale groenzone. De wensen van individuele bewoners staan voorop, maar collectiviteit staat hoog in het vaandel. Juist door samen werken, spelen en leven komt het landgoed tot bloei. Een centrale route rijgt een landgoed vol hofjes, collectieve tuinen en unieke woonvormen aaneen. Doordat de hoofdgroenstructuur en een groot deel van de centrale groenzone blijven gehandhaafd, is de beleving al meteen van topklasse.

Opbloeiende brinken



Bloeiende brink

De brinken van de Barges worden bloeiende brinken. Door de impuls van het wijklandgoed is ruimte vrijgekomen op de brinken en zijn bestaande woningen getransformeerd. De eenzijdige rijen van gezinswoningen zijn veranderd in rijen van diverse woontypologieën, nul-op-de-meter en voorzien van een rigoureuze facelift. Hier en daar is er wat gesloopt en op enkele strategische “kiemplekken” is nieuw programma bijgevoegd. Met de vrijgekomen ruimte en een set aan chirurgische ontwerpingrepen heeft de veelheid aan schuurtjes, krappe doorgangen, gemeenteplantsoen en ongeorganiseerde parkeerplekken plaatsgemaakt voor levendige publieke ruimtes, prachtige voorportaaltes, parkeerhoven en lommerrijke straatprofielen.

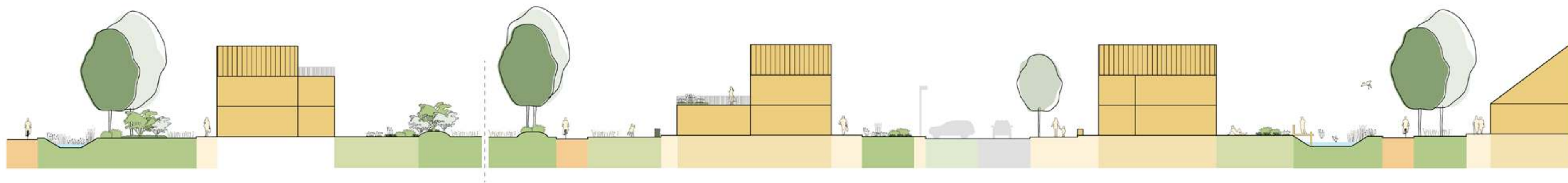
Tiny Houses die opgaan in het groen



Tiny Living in het wijklandgoed

Op een aantal plekken is ruimte gemaakt voor in het groen opgaande tiny houses. Groepen van woonenthousiastelingen koloniseren delen van het stadslandgoed en zenden schokgolven door de wijk. Uitbundig bloeiende voedsel- en wildernisbiotopen, elektrische deelauto's, cursussen, compostbakken en gezellige buurtinitiatieven: ze zijn niet het resultaat, maar juist het startpunt van de nieuwe beweging in de Barges.

Van Brink naar Wijklandgoed



*Bloeiende berm Brinkenweg
Ruimte voor wateropvang*

*Tuinen aan collectieve parkruimte
Groene wallen en terrassen als nieuwe tuingrenzen*

*Woonstraat met brede trottoirs, bloeiende
perken met langsparkeren*

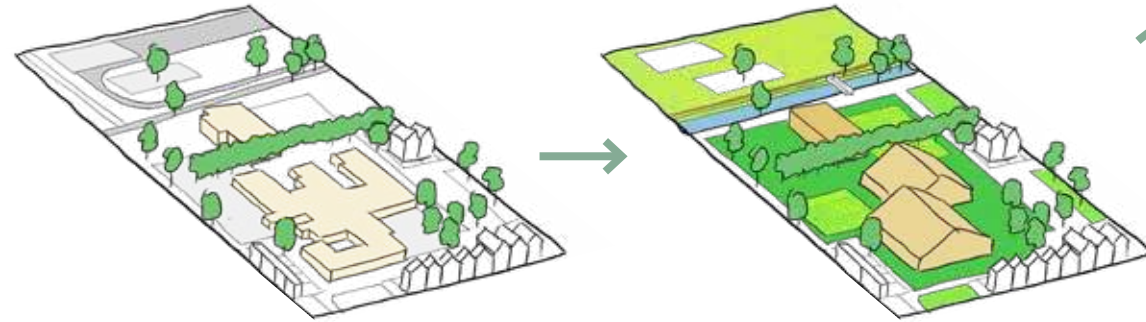
*Watergang, fietspad en wooncollectief als
schakel naar het Wijklandgoed*



Een dwarsdoorsnede impressie van de Rolderbrink

Exploitatie per kiemplek

4000 m2 KIEMPLEK



Eenmalig

EENMALIGE KOSTEN	aantal	eenheid	bedrag	totaal
Aankoop vastgoed	2500	m2	€200,00	€500.000,00
Sloopkosten	2500	m2	€30,00	€75.000,00
Plankosten (10%)	1	plan	€800.000,00	€800.000,00
Bouwrijp maken kavel	4000	m2	€50,00	€200.000,00
Grondwerk en basislaag tuin	2000	m2	€15,00	€30.000,00
Bouw van woningen / appartementen	5000	m2 BVO	€1.250,00	€6.250.000,00
EENMALIGE KOSTEN TOTAAL				€7.855.000,00

EENMALIGE BATEN	aantal	eenheid	bedrag	totaal
Woning voor eigenaren koopwoningen Rolderbrink (ruildeal)	12	woningen (65 m2)	€125.000,00	€1.500.000,00
Verkoop woningen	45	woningen (65 m2)	€160.000,00	€7.200.000,00
EENMALIGE BATEN TOTAAL				€8.700.000,00

NETTO RESULTAAT - investeringsimpuls voor openbare ruimte, buurtactivatie en nieuwe ruilingen €845.000,00

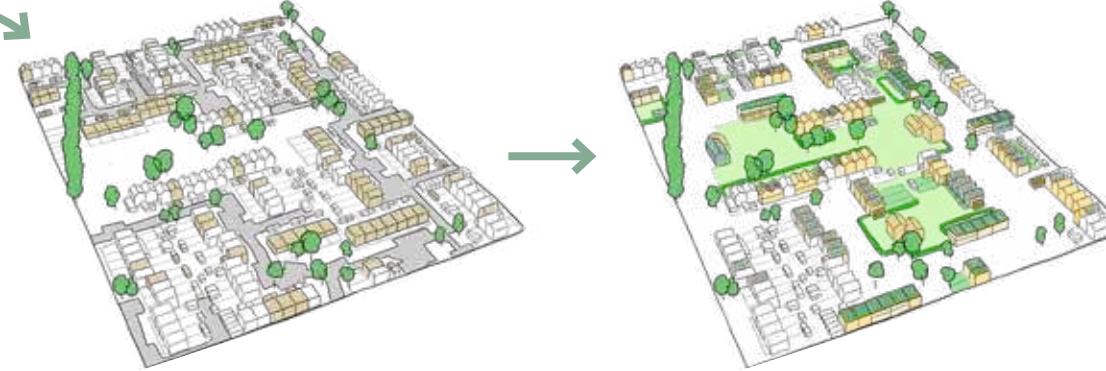
Jaarlijks

JAARLIJKSE KOSTEN	aantal	eenheid	bedrag	totaal
Onderhoud huurwoningen nieuw concept	20	woningen (65m2)	€700,00	€14.000,00
JAARLIJKSE KOSTEN TOTAAL				€14.000,00

JAARLIJKSE BATEN	aantal	eenheid	bedrag	totaal
Woningen vervangend voor huurwoningen Rolderbrink en nieuwe bewoners	20	woningen (65 m2)	€9.360,00	€187.200,00
Pachtopbrengsten kavel (3% grondkosten)	4000	m2	€3,00	€12.000,00
JAARLIJKSE BATEN TOTAAL				€199.200,00

NETTO JAARLIJKS RESULTAAT - investeringsimpuls voor openbare ruimte, buurtactivatie en nieuwe ruilingen €185.200,00

DEEL ROLDERBRINK (25%)



Eenmalig

EENMALIGE KOSTEN	aantal	eenheid	bedrag	totaal
Plankosten (10%)	1	plan	€600.000,00	€600.000,00
Aankoop woningen met kap	12	woningen	€125.000,00	€1.500.000,00
Opknappen en herindelen koopwoningen	12	woningen	€75.000,00	€900.000,00
Opknappen en herindelen huurwoningen	11	woningen	€75.000,00	€825.000,00
Sloop bungalows	585	m2	€30,00	€17.550,00
Bouwrijp maken vrijgekomen ruimte bungalows	585	m2	€75,00	€43.875,00
Herontwerp en herindeling delen van straat, parkeren en groen	2500	m2	€100,00	€250.000,00
Sloop schuren	288	m2	€30,00	€8.640,00
Bouw woningen nieuwe kiemplekken voormalige bungalows	1500	m2 BVO	€1.250,00	€1.875.000,00
EENMALIGE KOSTEN TOTAAL				€6.020.065,00

EENMALIGE BATEN	aantal	eenheid	bedrag	totaal
Verkoop opgeknapte woningen	16	woningen (75m2)	€200.000,00	€3.200.000,00
Verkoop woningen nieuwe kiemplekken voormalige bungalows	24	woningen (62,5 m2)	€150.000,00	€3.600.000,00
EENMALIGE BATEN TOTAAL				€6.800.000,00

NETTO RESULTAAT - investeringsimpuls voor openbare ruimte, buurtactivatie en nieuwe ruilingen €779.935,00

Jaarlijks

JAARLIJKSE KOSTEN	aantal	eenheid	bedrag	totaal
Onderhoud woningen van nieuw concept	17	woningen (65m2)	€700,00	€11.900,00
JAARLIJKSE KOSTEN TOTAAL				€11.900,00

JAARLIJKSE BATEN	aantal	eenheid	bedrag	totaal
Verhuur opgeknapte huurwoningen	17	woningen (65 m2)	€9.360,00	€159.120,00
JAARLIJKSE BATEN TOTAAL				€159.120,00

NETTO JAARLIJKS RESULTAAT - investeringsimpuls voor openbare ruimte, buurtactivatie en nieuwe ruilingen €147.220,00

Toelichting

De exploitatie op deze pagina toont de balans van alles wat nodig is om te transformeren. Het is een aanzet die toont aan welke knoppen je binnen het ontwerpconcept kan draaien voor een goed rendement.

De vastgoedexploitatie en grondexploitatie zijn niet als aparte onderdelen opgesplitst in deze "transformatie-exploitatie". Het uitwerken daarvan, overleg erover en het verdelen van rollen en verantwoordelijkheden is een proces op zich. Het doel van deze exploitatieopzet is het toetsen van de haalbaarheid en het inzichtelijk maken van de financiële parameters van de voorgestelde wijktransformatie.

Er is gerekend met een deel van de Rolderbrink (25% van de oppervlakte), conform de verbeeldingen op pagina ... en een denkbare kiemplek van 4000 m2. Die kiemplek zou bijvoorbeeld een deel van de hectare grote locatie van de te verhuizen OBS de Brink kunnen zijn. Dit voorbeeld onderbouwt de exploitatie voor een passende schaal, waarmee in de wijk kan worden gestart en geëxperimenteerd om woonenthousiasme terug te brengen in de wijk.

Wat de exploitatie aantoont, is dat de ontwikkeling van een kiemplek, een ruil tussen brink en landgoed en de daaropvolgende doorontwikkeling van de brink voorstelbaar is en rendabel kan zijn. Zowel eenmalig, als in de vorm van jaarlijkse baten.

De aankoop van vastgoed conform marktwaarde is opgenomen, onbebouwde grond in het wijklandgoed is niet aan de kostenkant van de exploitatie meegenomen. De grond in het nieuwe wijklandgoed is grotendeels gemeentegrond en wordt uitgegeven in erfpacht. Vrijkomende bebouwing op de brinken wordt flink omgevormd om passend woonprogramma te bieden, energiezuinig gemaakt en esthetisch aangepakt. De nieuwe woningen krijgen een kleiner woonoppervlak, waardoor op dezelfde footprint meer woningen worden gerealiseerd. Ook het nieuwe programma in het wijklandgoed gaat uit van kleiner woonoppervlak, passend bij de beoogde doelgroep. Woningeigenaren die hun huis op de Rolderbrink achterlaten, worden "geruild" naar een woning in het nieuwe wijklandgoed. Een unieke kans om met gesloten beurs te verhuizen naar een passende, gloednieuwe woning op het bruisende Wijklandgoed Bargeses!

Exploitatie van het totaal

Aanzet exploitatie met ruildeal-ontwikkelingen op wijkschaal, met plankaart als uitgangspunt.

Kosten

Eenmalig

STADSLANDGOED - EENMALIGE KOSTEN	aantal	eenheid	bedrag	totaal
Aankoop vastgoed ten behoeve van sloop	11500	m2	€200,00	€2.300.000,00
Sloopkosten	11500	m2	€30,00	€345.000,00
Plankosten (10%)	1	plan	€7.000.000,00	€7.000.000,00
Bouwrijp maken kavels kiemplekken	15750	m2	€50,00	€787.500,00
Grondwerk en basislaag tuinen kiemplekken	51320	m2	€15,00	€769.800,00
Bouw van huurwoningen bij kiemplekken (25%)	11250	m2 BVO	€1.250,00	€14.062.500,00
Bouw van koopwoningen bij kiemplekken (75%)	33750	m2 BVO	€1.250,00	€42.187.500,00
EENMALIGE KOSTEN STADSLANDGOED - SUBTOTAAL				€67.452.300,00

BRINKEN - EENMALIGE KOSTEN	aantal	eenheid	bedrag	totaal
Aankoop woningen van nieuwe stadslandgoed-bewoners via opkoopregeling	150	woningen	€125.000,00	€18.750.000,00
Plankosten (10%)	1	plan	€6.000.000,00	€6.000.000,00
Opknappen en herindelen woningen naar nieuwe concepten	150	woningen	€75.000,00	€11.250.000,00
Opknappen en herindelen vrijkomende huurwoningen naar nieuwe concepten	50	woningen	€75.000,00	€3.750.000,00
Sloop woningen op strategische plekken en sleetse voorraad	5000	m2	€30,00	€150.000,00
Bouwrijp maken vrijgekomen ruimte	5000	m2	€75,00	€375.000,00
Herontwerp en herindeling delen van straat, parkeren en groen	50000	m2	€100,00	€5.000.000,00
Sloop schuren	6000	m2	€30,00	€180.000,00
Bouw nieuwe concepten als kiemplekken op vrijgekomen ruimte brink	15000	m2 BVO	€1.250,00	€18.750.000,00
EENMALIGE KOSTEN BRINKEN - SUBTOTAAL				€64.205.000,00

EENMALIGE KOSTEN TOTAAL €131.657.300,00

Jaarlijks

STADSLANDGOED - JAARLIJKSE KOSTEN	aantal	eenheid	bedrag	totaal
onderhoud groen en infrastructuur	107930	m2	€2,00	€215.860,00
onderhoud huurwoningen	175	woningen	€700,00	€122.500,00

BRINKEN - JAARLIJKSE KOSTEN	aantal	eenheid	bedrag	totaal
onderhoud woningen van nieuw concept	135	woningen	€700,00	€94.500,00
onderhoud groen en infrastructuur vrijgekomen ruimte	50000	m2	€2,00	€100.000,00

JAARLIJKSE KOSTEN TOTAAL €532.860,00

Eenmalig

STADSLANDGOED - EENMALIGE BATEN	aantal	eenheid	bedrag	totaal
Verkoop zelfbouw-titels tiny housing	21	zelfbouwtitel op 30m2	€20.000,00	€420.000,00
Woning voor eigenaren koopwoningen brink (ruildeal)	150	woningen (65m2)	€125.000,00	€18.750.000,00
Verkoop woningen	370	woningen (65m2)	€160.000,00	€59.200.000,00
EENMALIGE BATEN STADSLANDGOED - SUBTOTAAL				€78.370.000,00

BRINKEN - EENMALIGE BATEN	aantal	eenheid	bedrag	totaal
Verkoop nieuwe concepten	405	woningen (65m2)	€160.000,00	€64.800.000,00
EENMALIGE BATEN BRINKEN - SUBTOTAAL				€64.800.000,00

EENMALIGE BATEN TOTAAL €143.170.000,00

NETTO RESULTAAT - investeringsimpuls voor openbare ruimte, buurtactivatie en nieuwe ruilingen €11.512.700,00

Jaarlijks

STADSLANDGOED - JAARLIJKSE BATEN	aantal	eenheid	bedrag	totaal
pachtopbrengsten kavels (3% grondkosten)	67070	m2	€3,00	€201.210,00
huuropbrengst	175	woningen (65 m2)	€9.360,00	€1.638.000,00

BRINKEN - JAARLIJKSE BATEN	aantal	eenheid	bedrag	totaal
huuropbrengst nieuwe concepten	135	woningen (65m2)	€9.360,00	€1.263.600,00

JAARLIJKSE BATEN TOTAAL €3.102.810,00

NETTO JAARLIJKS RESULTAAT - investeringsimpuls voor openbare ruimte, buurtactivatie en nieuwe ruilingen €2.569.950,00

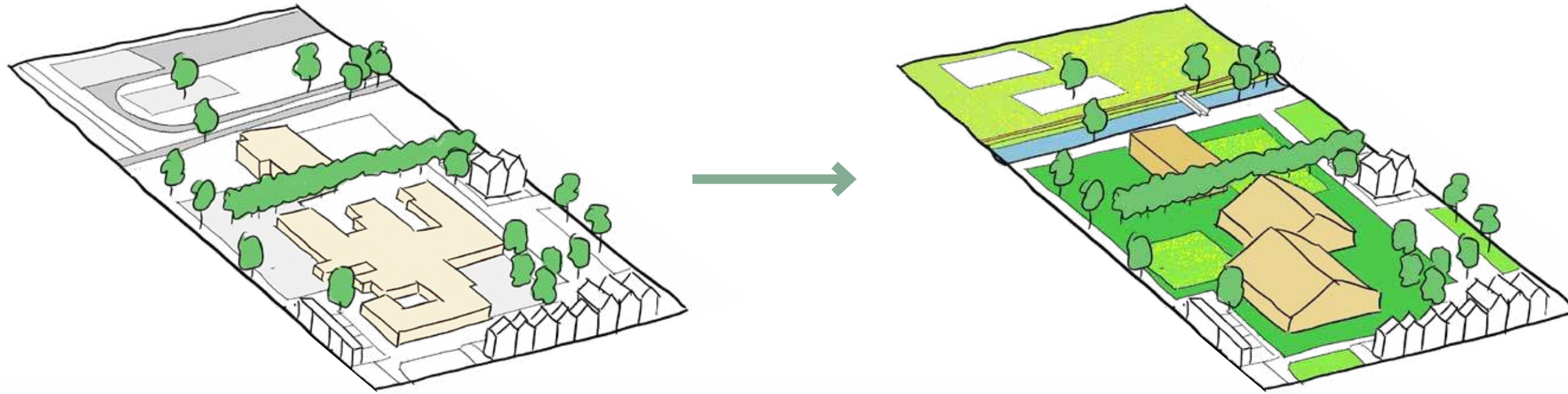
Toelichting

In navolging van de exploitatie voor één denkbare kiemplek is ook een exploitatie opgesteld voor de gehele Bargeres. De haalbaarheid en voorstelbaarheid van het concept wordt automatisch iets suggestiever, wanneer je de omvang opschaalt naar wijkniveau. Het is daarom cruciaal om te starten op een meer passende schaal, zoals is voorgesteld in de exploitatie van de kiemplek in relatie tot een deel van de Rolderbrink. Toch is het interessant om op wijkschaal de getallen op een rij te zetten: het maakt inzichtelijk dat er een perspectief lonkt. Een perspectief waar nieuwe woonvormen het woonenthousiasme terugbrengen, het wijkcentrum een echte attractie is, waar brinken weer tot bloei komen en waar de jaarlijkse baten nieuwe investeringen in de wijk mogelijk maken.

De exploitatie op deze pagina toont de balans van alles wat nodig is om te transformeren, het is géén totale gebiedsexploitatie. In hoofdlijnen is de opzet gelijk aan de exploitatie van de uitsnede Rolderbrink en kiemplek. Daarbij zijn de getallen in verhouding gebracht met de oppervlaktes op wijkschaal, met de totaalkaart op wijkniveau als uitgangspunt.

De impuls van het wijklandgoed en de getransformeerde brinken leveren zowel een eenmalig rendement op als jaarlijks terugkerende baten. Zo vormt de set aan ingrepen naast een kwalitatieve impuls ook een financiële motor. In de jaarlijkse kosten loopt zelfs aanvullend het onderhoud van het totale niet-verpachtte deel van het stadslandgoed mee. Een gezamenlijk belang van investeringen en rendement tussen partners in het gebied is cruciaal om het langjarig rendement wijkgedreven in te kunnen zetten. Het instellen van een wijkfonds lijkt daarvoor een goed middel, met de exploitatie op landgoed en brinken als de kans om de pot te vullen.

Het startpunt



Het eerste zaadje

Wij planten nu het zaadje. Met liefde, geduld, daadkracht en samenwerking kan dat zaadje gaan kiemen. Dan komen er uiteindelijk prachtige nieuwe plekken uit tevoorschijn. Het ene zaadje kiemt en groeit uit, en een nieuw zaadje wordt geplant. Zo groeit er stap voor stap een nieuw wijklandgoed, gelegen tussen bloeiende brinken. Kieming is een proces, dat gebeurt niet van de ene op de andere dag. Dat wil niet zeggen dat we de luxe hebben om af te wachten: de zaadjes moeten in de grond.

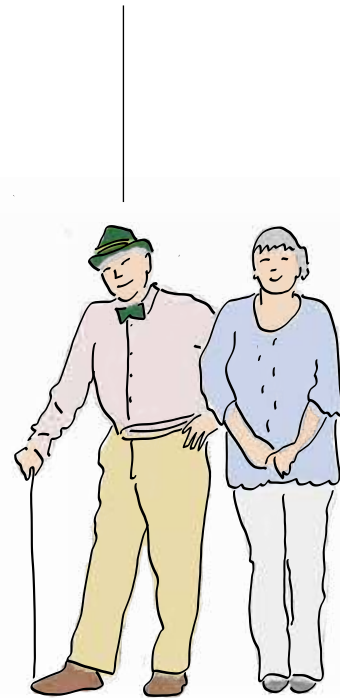
Een kans om op korte termijn te starten is de verlaten locatie waaruit OBS De Brink is verhuisd. Deze locatie is gelegen aan de centrale groenzone, tussen de Rolderbrink en de Ruinerbrink. Het schoolgebouw is verlaten, gedateerd en klaar voor sloop. Het is in potentie een prachtige plek, met overvloedig groen in de vorm van decennia oude bomen, een goede aansluiting op de wijk en directe koppeling met de centrale groenzone. Hier kan op korte termijn woonenthousiasme worden opgewekt en de weg worden voorbereid voor de allereerste brinkshuffle.

De ervaringen

“Wij zijn gaan wonen op één van de eerste kiemplekken langs de rand van het wijklandgoed, in het groen en vlakbij alle voorzieningen! Ieder heeft een eigen voordeur en een ruim terras, maar er zijn ook wat collectieve binnenruimtes en we hebben met verenigde krachten een prachtige boomgaard aangelegd op ons stukje wijklandgoed.

Het mooie is dat hier verschillende generaties naast elkaar wonen, op een plek en in een gebouw bij ons past. Weetje, het zijn vaak de kleine, eenvoudige dingen die nu een verschil maken: soms wordt er samen wat gegeten of past José even op de kinderen van hierboven. En al ben ik de lenigste niet meer, laat mij maar lekker wieden in de moestuin, terwijl al het jonge grut hard aan het werken is.

Doordat we hier niet alles in een hokje hebben gestopt is er weer ruimte voor het onverwachte ontstaan, voor veerkracht. Het begon toch een beetje stil te worden in ons oude huis, maar nu leeft het weer om ons heen. We hebben ons oude huis goed kunnen verkopen aan het wijkontwikkelfonds en profiteren nu van een gebouw dat meer energie levert dan verbruikt!”



JOS (79) EN JOSÉ (67)

“Ik heb mee kunnen denken over een nieuwe kiemplek in de brink en die wordt over een paar maanden opgeleverd! Het proces met de ontwerpers was leuk en we hebben best wat vrijheid gehad om dingen in te brengen. Ik huur straks een zelfstandige, ruime studio met een grote veranda die grenst aan een collectieve tuin.

Iets anders waar ik ook blij van wordt is dat aan de oostzijde van het wijklandgoed een gebouw wordt ontwikkeld met in de plint een buurtkantoor. Soms zit ik hier thuis achter de computer nogal op een eiland, dus mij ga je daar straks wel tegenkomen.

Ik heb een paar keer op het punt gestaan bij mijn vriendin in Groningen in te trekken, maar ik zal je zeggen, het is nu andersom. Er beginnen leuke dingen te ontstaan in de wijk en Emmen is toch wel een heel groene, relaxte stad. Wat we hier doen valt op, net als in de jaren 50 en 60. Laatst kwam Tegenlicht nog opnamen maken!”



JOOST (30)

“Wij hebben in de Rolderbrink een rijwoning kunnen kopen van het wijkontwikkelfonds, één die al helemaal is getransformeerd! Onze woning is, naar onze wens, zelfs nog wat uitgebouwd. Andere rijwoningen zijn juist weer opgesplitst, en hier en daar is iets weggehaald om nieuwe “kiemplekken” te bouwen.

De brink oogt veel rustiger nu; veel van de stenen bergingen langs de straat zijn verplaatst, de wegen zijn wat rechter getrokken en dankzij parkeerhofjes nemen auto's een minder prominente rol in. Ook loop je vanuit hier heel makkelijk het Bargerbos of het wijklandgoed in, langs de nieuw aangelegde beek.

Bij alle getransformeerde woningen zijn de tuinen opnieuw ingedeeld en de schuttingen vervangen door veranda's, aarde wallen en groene hagen. De zachte grenzen die daardoor zijn ontstaan hebben de wijk echt open gebroken. Naast de kiemplek in de wijk staat nu een kas waar, in samenwerking met stadsboerderij 't Nije Hoff en het Wijklandgoed, groenten worden verbouwd. Wij hebben ons al aangemeld voor de meewerkdag dit weekend.”



JOOP (36), YESYM (35), JULIA (11) + JAPSER! (1)