

# Groen, het nieuwe Goud

*Onze visie gaat uit van de kracht van wijk, de kracht van mensen en de kracht van het groen. Met het vele groen heeft Bargeres letterlijk goud in handen. Door groen aan kracht te laten winnen, vormt dit de basis voor een toekomstbestendige wijk. Het groen vormt zo de plek voor ontmoeting tussen bewoners en kruisbestuiving tussen verschillende opgaven en geldstromen. Een visie die zich stapsgewijs kan ontwikkelen en een heldere stip op de horizon zet.*

## DE KRACHT VAN BARGERES

Bargeres is de groenste wijk van Emmen. Het landschap dooradert de wijk en vormt een unieke schakel tussen de hogere esgronden en het lagere beekdal. De wijk is daarmee echt des Emmens, een open groene stad met vloeiende overgangen tussen woon- en natuurgebieden. Alleen wordt dit nu niet zo ervaren. Het groen is eenzijdig, slecht onderhouden en vormt nu de achterkant van de wijk. Een heldere verbindende structuur ontbreekt.

De bewoners zijn de kracht van Bargeres en kunnen de motor vormen voor verandering. Het is fijn wonen in Bargeres, 80 tot 90% van de bewoners van de Rolderbrink wil hier blijven wonen, maar door het eenzijdige woningaanbod zijn doorschuifmogelijkheden beperkt. In de wijk is 2/3e van de bewoners ouder en alleenstaand, terwijl de meeste woningen voor gezinnen zijn gebouwd. De helft van de woningen is particulier eigendom. Door de bergingen en rommelige achterkanten is er geen interactie met de omgeving. Dit gebrek aan interactie zorgt voor grotere eenzaamheid en gebrek aan sociale binding met de buurt. De woningen, openbare ruimte en stedenbouwkundige structuur sluiten niet meer aan bij de bewoners van nu en de opgaven van deze tijd op gebied van water en energie.

## GROEN, HET NIEUWE GOUD

### 0. Unieke context als basis

De unieke context van Bargeres vormt de basis om het groen aan kracht te laten winnen. De wijk ligt ingeklemd tussen het industrieterrein Bargermeer

en het Noordbargerbos. De logica van water, bodem en natuur vormt een natuurlijk verloop van de hogere esgronden naar het lagere beekdal. De oude beeklopen vormen de natuurlijke laagtes in het gebied.

### 1. Groen als drager

Door het groen terug te brengen naar de essentie en te koppelen met de directe omgeving ontstaat er een robuuste hoofdstructuur die zorgt voor structuur en verbinding in de wijk. Dit resulteert in een onderscheid in hoofd- en nevgroen en een duidelijkere verdeling in beheerbudgetten.

De hoofdgroenstructuur volgt de oude beekloop (laagste deel van de wijk) en verbindt deze met het bos en industriegebied. Het vormt de drager voor het energienetwerk, watersysteem, ecologische verbindingen en fietsroutes. De hoofdgroenstructuur vormt de basis om op een eenvoudige manier een duurzaam energienetwerk aan te leggen vanuit het industriegebied naar de wijk. Een wadisysteem buffert en infiltreert het regenwater van de wijk en zorgt voor vernatting en meer ecologische variatie in het bos. De oude beken worden weer zichtbaar gemaakt en het oude cultuurlandschap beleefbaar door streekeigen beplanting. Het bos wordt letterlijk de wijk ingetrokken door een stapsgewijze ecologische verbinding en er ontstaan logische doorgaande fietsroutes tussen woon-, werk- en natuurgebieden.

### 2. Groen als meerwaarde

Het groen vormt ruimtelijke basis voor ontmoeting tussen bewoners en kruisbestuiving tussen ver-

schillende opgaven op het gebied van gezondheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Door opgaven te combineren krijgt het groen meerwaarde en worden verschillende geldstromen slim gecombineerd. Zo worden er nieuwe groencoalities gevormd.

De hoofdgroenstructuur vormt de voortuin van de wijk en het podium voor ontmoeting tussen bewoners. Het groen nodigt uit tot beweging en creëert logische doorgaande fietsroutes. Het vormt daarmee een belangrijke bouwsteen voor een gezonde wijk waarmee kosten op het sociale domein bespaard kunnen worden. Een wadisysteem buffert en infiltreert regenwater en voorkomt wateroverlast in de brinken en droogte in het bos. De overstortvijvers worden hierdoor overbodig. We koesteren het natuurlijke kapitaal en versterken dit. Door een streekeigen en natuurlijke inrichting groeit de biodiversiteit in de wijk en worden beheerkosten verlaagd. Extra bomen zorgen voor een ecologische verbinding en het verkoelen van de wijk.

### 3. Groen als aanjager

Groen vormt hét kapitaal van Bargerres en het sturende mechanisme voor stedelijke differentiatie. Door te verdichten en te verdunnen transformeert Bargerres van een eenzijdige woningvoorraad met voornamelijk rijtjeswoningen naar een gevarieerd woonmilieu. Een divers aanbod van woningtypen zorgt voor doorgroeimogelijkheden en voor blijvende verbondenheid. We koesteren wat er is en bouwen voort op de eigenheid van de wijk. Duurzaamheid en circulariteit staan voorop. Geen sloop-nieuwbouw, maar renovatie en het slim transformeren van bestaande woningen passend in het architectuurbeeld van Bargerres.

De woningen aan de hoofdgroenstructuur zijn stedenbouwkundig het meest interessant en dus het meest toekomstbestendig. Door een mogelijke woningsplitsing wordt het kapitaal aan het groen vergroot. In de wijk ontstaat een gedifferentieerder woningaanbod en sterkere menging van verschillende generaties. De openbare ruimte wordt levendiger door een heroriëntatie van de woning en meer kans op ontmoeting door verdubbeling van het aantal bewoners. In de tweede linie liggen kansen om te verdunnen. De rijtjeswoningen die niet aan het groen liggen, bieden kansen om op termijn te transformeren naar nieuwe typologieën in een lagere dichtheid.

## STAPPENPLAN

In zes interventies naar een toekomstbestendige wijk.

### Stap 1: Voorbeeld deelwoning

De eerste stap is het creëren van ontmoeting en verlangen. De voorbeeldwoning vormt een snelle start als plek voor samenkomst voor de bewoners en als inspirerend voorbeeld van de woningsplitsing. Er zullen meerdere voorbeeldwoningen in de Bargerres gerealiseerd worden. Deze deelwoning vormt de huiskamer van de brink en is gevuld met functies die voor de bewoners belangrijk zijn. Bijvoorbeeld een buurthuiskamer, logeerkamer, co-work plek, deelvoorzieningen (auto, gereedschap, fiets) en kan dienen als thuis- en uitvalbasis van zorgorganisaties. Een plek waar je samen kunt koken, maar vooral een plek waar je kunt ontmoeten en waar lokaal werk aangeboden en gevonden kan worden.

Tegelijk is het een plek om het verlangen te creëren om zelf aan de slag te gaan. Een inspirerend en tastbaar voorbeeld voor particulieren en corporaties hoe een woning gesplitst en verduurzaamd kan worden. Een voorbeeld hoe is het om te wonen aan het park en meer interactie met je buurtbewoners te hebben.

#### *Financiering*

De gemeente, Welzijnsgroep Sedna, waterschap en corporaties slaan de handen ineen voor de aankoop (€150K) en verbouw (€90K) van de woning. De kosten in de gebruiksfase kunnen gedekt worden door de inzet en bundeling van collectieve WMO budgetten. De deelwoning kan de thuis- en uitvalbasis worden van zorgorganisaties. Bijvoorbeeld het punt voor de plaatselijke deeltaxi voor naar het ziekenhuis, klusjesman voor traplift en plek voor logeer- en respijtzorg (normaal individueel uitgekeerd).

#### *Belang coalitie*

- Bewoners/Sedna: meer sociale interactie
- Waterschap: voorbeeld klimaatadaptieve tuin
- Corporaties: voorbeeld woningsplitsing
- Gemeente: toekomstige lagere kosten sociaal domein

### Stap 2: Energienetwerk in de hoofdgroenstructuur

De hoofdgroenstructuur vormt de basis om op een eenvoudige manier een duurzaam energienetwerk aan te leggen vanuit het industriegebied naar de wijk. De overtollige energie van EMMTEC gaat nu verloren en wordt ingezet voor een warmtenet

om de woningen van Bargerres te verwarmen. De hoofdleiding ligt in de hoofdgroenstructuur en ontsluit vanaf daar de verschillende brinken. De aanleg van het warmtenet wordt gekoppeld met een doorgaande fietsroute als verbinding tussen woon, werk en natuurgebieden.

Mocht EMMTEC in de verre toekomst minder warmte leveren dan is het warmtenetwerk robuust genoeg en kan altijd aangesloten worden op andere duurzame alternatieven zoals warmtepomptechniek of geothermie.

#### *Financiering*

De gemeente zet de stap voor de aanleg en het eigenaarschap van het duurzame energienetwerk (€ 40 mln.). Mogelijke subsidies zijn de PAW (Programma Aardgasvrije Wijken), EIA (Energie Investerings Aftrek) en de SAH (Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen) en per adres een subsidie voor het afkoppelen van het gasnetwerk. Door werk met werk te maken, wordt de aanleg van het fietspad als meekoppelkans benut en daardoor goedkoper in de uitvoering.

Na 15 jaar levert dit de gemeente een gegarandeerde jaarlijkse opbrengst van €2,5 miljoen. Dit zijn directe inkomsten voor de wijk en worden ondergebracht in het groen- en leefbaarheidsfonds.

#### *Belang coalitie*

- Algemeen: sterke CO2 reductie
- Bewoners/Sedna: duurzame energie, doorgaande fietsroute, gezonde stad
- Corporaties: simpeler duurzaam energiesysteem, minder onderhoud
- Gemeente: inkomsten voor het groen- en leefbaarheidsfonds, benutten meekoppelkans

### **Stap 3: Hoofdgroenstructuur**

Door een bundeling van opgaven en geldstromen krijgt de hoofdgroenstructuur een kwaliteitsimpuls. De belangrijkste drijfveer is een wadisysteem dat regenwater buffert en infiltreert van de wijk en zorgt voor vernatting en meer ecologische variatie in het bos. Het bos wordt letterlijk de wijk ingetrokken door een stapsgewijze ecologische verbinding. Door een streekeigen, gevarieerde en natuurlijke inrichting geënt op het onderliggende landschap groeit de biodiversiteit in de wijk en worden beheerkosten verlaagd. Biodiversiteit vormt het beste wapen tegen de eikenprocessierups en de inrichting versterkt een ecologische verbinding tussen het Noordbargerbos en het Oranjekanaal.

De groenstructuur wordt weer de voorkant van de wijk en nodigt uit tot ontmoeting en beweging. Op de juiste plek geplaatste bankjes, rollatorvriendelijke routes en sport- en spelaanleidingen zoals natuurlijke speelobjecten, een jeu de boules baan en een sportparcours.

#### *Financiering*

De gemeente, het waterschap en Staatsbosbeheer slaan de handen ineen voor de herinrichting van de groenstructuur. De gemeente financiert de aanleg met een lening die in de toekomst wordt terugbetaald uit het groen- en leefbaarheidsfonds. Daarnaast kan het gesprek worden aangegaan met de zorgverzekering om mee te investeren in de aanleg van inrichtingsmaatregelen die meer bewegen stimuleren. Meer bewegen kan preventief helpen de zorgkosten te verlagen. De Subsidieregeling Preventiecoalities kan aangevraagd worden om de koppeling van het ruimtelijk- en sociaal domein te onderzoeken.

Door het nevengeen onderhoudsvriendelijker in te richten (perkjes en kleine snippers omvormen) ontstaat er meer budget om de hoofdgroenstructuur kwalitatief te onderhouden. Daarnaast wordt de hoofdgroenstructuur robuuster ingericht met streekeigen, natuurlijke beplanting met lagere onderhoudskosten en worden bewoners betrokken om mee te helpen met het beheer. Extra onderhoudsbudget kan worden gevonden door slim 'potjes' te combineren uit verschillende gemeentelijke beleidsterreinen die de groenstructuur raken, o.a. welzijn, gezondheid en duurzaamheid. Deze herverdeling van onderhoudsbudgetten en een onderhoudsvriendelijke inrichting compenseren het onderhoud van de extra inrichtingselementen. Onder aan de streep blijft het onderhoudsbudget gelijk.

#### *Belang coalitie*

- Bewoners/Sedna: ruimte voor ontmoeting en beweging
- Waterschap: oplossen wateroverlast, afkoppelen overstortvijvers, pilotproject, bewustwording
- Staatsbosbeheer: oplossen droogte in bos, meer ecologische variatie
- Corporaties: woningbezit in toekomstbestendige wijk
- Gemeente: gedeelde aanlegkosten, groen met meerwaarde, kwaliteitsimpuls

### **Stap 4: Energienetwerk in de Brink**

Het duurzame energienetwerk wordt doorgetrokken via de straat tot aan de woningen. De aanleg

wordt gecombineerd met het afkoppelen van de hemelwaterafvoer en deze verbinden met de wadistructuur. Het openbreken van de straat is een directe aanleiding om de brinken een kwaliteitsimpuls te geven. De bestrating wordt recht gelegd en (extra) parkeervakken ingericht met waterdoorlatende verharding.

De brinken worden groener, bieden meer infiltratiemogelijkheden en gaan hittestress tegen. Bewoners voelen zich gehoord en voelen meer eigenaarschap en zorgplicht voor de directe omgeving.

#### *Financiering*

De gemeente zet de stap voor de aanleg en het eigenaarschap van het duurzame energienetwerk (€ 40 mln.). Het waterschap benut deze ingreep om de hemelwaterafvoer af te koppelen en aan te sluiten op de wadistructuur. Door werk met werk te maken wordt bestrating aangepakt en daardoor goedkoper in de uitvoering.

Na 15 jaar levert dit de gemeente een gegarandeerde jaarlijkse opbrengst van € 2,5 miljoen. Dit zijn directe inkomsten voor de wijk en worden ondergebracht in het groen- en leefbaarheidsfonds. De totale investering voor het energienetwerk (stap 2 en 4) is € 80 miljoen en de totale opbrengst bedraagt na 15 jaar € 5 miljoen per jaar.

#### *Belang coalitie*

- Algemeen: sterke CO2 reductie
- Bewoners/Sedna: duurzame energie, kwaliteitsimpuls brink
- Corporaties: simpeler duurzaam energiesysteem, minder onderhoud
- Gemeente: inkomsten voor het groen en leefbaarheidsfonds, benutten meekoppelkansen

#### **Stap 5: Verdichten**

De woningen aan de hoofdgroenstructuur worden door een slimme woningsplitsing verdicht. Door de woning te verruimen en te splitsen, ontstaat de mogelijkheid om een extra woning te maken op hetzelfde plot. De tuin kan zowel bij de boven als onderwoning getrokken worden. Dit biedt kansen voor jongere huishoudens op de woningmarkt en creëert passende woningen voor ouderen. Een gedifferentieerder woningaanbod verbindt verschillende leeftijden en maakt doorstroming mogelijk op de brink.

De waardevermeerdering van de woning biedt kansen om de woning te verduurzamen en een nieuw uiterlijk te geven. De gevels krijgen een kwaliteitsimpuls en blinde (berging) gevels worden

geopend. Het oorspronkelijke systeem van voor- en achtertuinen aan het groen wordt hersteld door de achtertuinen te openen met een lage haag en houten zitrand /plantenbak. De erfgrans wordt zo aan de voor- en achterzijde weer een plek voor sociale interactie.

#### *Financiering*

Een corporatie of particulier neemt het initiatief voor de woningsplitsing. Twee particulieren huishoudens die door het verkleinen van het huishouden, minder ruimte nodig hebben, kunnen beslissen om een van de woningen te verkopen (€ 150K). De helft daarvan gaat naar de eigenaar van de te splitsen woning. Met dit vermogen (2x €75K) wordt de andere woning gesplitst, vergroot en verduurzaamd (€ 90K). Daarnaast zijn er gemeentelijke kosten voor het splitsen van de woning. Deze splitsingsgelden (€ 20K per woning) worden ondergebracht in het groen- en leefbaarheidsfonds, dit vormt de aanjager voor het verdunnen in de tweede linie. Afhankelijk van de hoogte van de hypotheek kunnen de overige opbrengsten gebruikt worden voor het verlagen van de hypotheek met €40K. Een vermogende particulier zou dit ook alleen kunnen doen en de andere helft verhuren dan wel verkopen.

Hetzelfde principe kan worden ingezet door corporaties met bezit in de wijk. De hoge investering staat tegenover hogere huurinkomsten na splitsing en duurzaam woningbezit aan de 'gouden' rand van een toekomstbestendige wijk.

#### *Belang coalitie*

- Bewoners/Sedna: sociale interactie, levensloopbestendige woning, lagere woonlasten, nieuwe typologie
- Corporaties: duurzaam en levensloopbestendig woningbezit, nieuwe doelgroepen, geschikte woningen voor mensen met zorgvraag
- Gemeente: inkomsten voor het groen en leefbaarheidsfonds

#### **Stap 6: Verdunnen**

De rijtjeswoningen die niet aan het groen liggen, bieden kansen om op termijn te transformeren naar een nieuwe typologie in een lagere dichtheid. De veelheid aan rijtjeswoningen wordt geleidelijk getransformeerd tot 2-1 kap woningen op een ruime kavel. Nieuwe bewoners worden aangetrokken en het verharde oppervlak (verharding en gevel) en de parkeerdruk verlaagd. Deze geleidelijke transformatie maakt de wijk toekomstbestendig en bereid de wijk voor om zich flexibel aan te passen aan veranderingen zoals krimp. De

strategie van het onttrekken van woningen kan ook worden ingezet om huishoudenskrimp en daarmee leegstand en verloedering voor te zijn.

#### *Financiering*

De motor achter het verdunnen is het groen- en leefbaarheidsfonds. Een corporatie of de gemeente koopt een rijtje woningen en sloopt een tussenwoning (€ 120K per woning) zodat er 2-1 kapwoningen ontstaan. Omdat een rijwoning omgezet wordt tot 2-1 kapwoning is de verkoopwaarde (€20K) hoger, een bestaande hoekwoning zal minder hard stijgen (€5K). Met dit bedrag komt een deel van de investering van het wegnemen van de sloopwoning weer terug, maar het zal altijd aanspraak blijven doen op het groen- en leefbaarheidsfonds.

De woningen worden direct verduurzaamd (meekoppelkansen), dit komt voor rekening van de particulier, corporatie of gemeente (indien zij het rijtje gekocht hebben). De verduurzaming kan deels met subsidies en een bijdrage uit het groen- en leefbaarheidsfonds betaald worden en wordt terugverdiend in een hogere verkoop- of verhuurwaarde, wat te verdedigen is doordat de energielasten lager worden.

#### *Belang coalitie*

- Bewoners/ Sedna: nieuwe typologieën, lagere woonlasten
- Corporaties: nieuwe typologieën, toekomstbestendige wijk
- Waterschap: grotere tuinen=minder verharding
- Gemeente: toekomstbestendige wijk, voorbereid op krimp

#### **Vliegwieleffect**

De sleutelinterventies zijn een impuls voor de verdere ontwikkeling van Bargerres tot een toekomstbestendige wijk.

- Door het versterken van sociale interactie hebben bewoners weer vertrouwen in hun wijk en voelen zij zich mede eigenaar van de openbare ruimte. De deelwoningen zijn er nu in meerder brinken en vormen een sleutelrol tussen de bewoners in een brink. Omdat de deelwoningen aan de hoofdgroenstructuur liggen zijn er veilige en snelle routes tussen de verschillende deelwoningen en zijn de diensten in een andere brink goed bereikbaar voor iedereen. De deelwoning kan ook een plek zijn voor wisselende commerciële functies die voor ouderen essentieel zijn (kapper, pedicure en fietsenmaker). Maar ook WMO gerelateerde activiteiten, voor iedereen op loopafstand, zo blijft het geld circuleren in de brink en kan

zelfs de vraag naar WMO dalen. Er ontstaat een hechte gemeenschap van verschillende doelgroepen en leeftijden.

- Bewoners van gesplitste woningen hebben door de lagere woonlasten meer te besteden. Anderen zien de voordelen en gaan ook over tot splitsing en een passende woningindeling. Ook varianten op de woningsplitsing zijn mogelijk, zoals bijvoorbeeld de woning vergroten zodat een mantelzorger van een zorgbehoevende in de woning op de begane grond terecht kan. Zo ontstaan er stap voor stap meer naar de straat georiënteerde woningen voor dat korte zwaaimoment.
- Goede verbindingen zorgen voor meer beweging en een betere gezondheid, de verbindingen liggen langs ontmoetingsplekken, zoals picknick bankjes, uitrustbankjes en fitness apparaten zo ontstaan die belangrijke terloopse ontmoetingen.
- De wijk is toekomstbestendig en voorbereid op klimaatverandering en huishoudenskrimp.
- Het winkelcentrum wordt door de ligging aan goede veilige routes en aan de hoofdgroenstructuur weer gewaardeerd en meer gebruikt. Het blijft een klein winkelcentrum maar de winkels zijn toekomstbestendig. Aan de oostzijde kan een centrale ontmoetingsruimte ontstaan, het wijkcentrum de Brinkenhoes, deze is voornamelijk geschikt voor grotere activiteiten voor de hele wijk en het blijft de uitval basis voor Sedna. Tevens kan de oostzijde gebruikt worden voor extra parkeren en kleinschalige woningbouw, voor levendigheid op alle momenten. De plint van de bebouwing dient zo vormgegeven te worden dat er altijd de mogelijkheid is een klein winkeltje te beginnen als de vraag naar winkeloppervlak stijgt.
- Extreme periodes van neerslag en droogte worden opgevangen.
- De biodiversiteit groeit en wordt versterkt door verbindingen met aangrenzende groengebieden zoals het Oranjekanaal en Noordbargerbos.

## **TEAM**

### **DAAD architecten**

Martijn Prins stedenbouwkundige en architect

Alex Huisman, assistent ontwerper

Ivar ten Cate, architect

### **BoschSlabbers landschapsarchitecten**

Wijnand Bouw, landschapsarchitect

Cor Simon, landschapsarchitect

Maike Warmerdam, stedenbouwkundige en landschapsontwerper

### **Ekwadraat**

Rolf Drijfhout, adviseur (energietransitie)

### **Planecologie**

Sjef Jansen, ecooloog