

## **SAMENVATTING**

### **LOKAAL KAPITAAL**

#### **bezield wonen in Bargerres**

“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.”

#### **Opgave**

De wijk Bargerres 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.

#### **Lokaal Kapitaal**

We hebben ons gericht op wat wij het verborgen “lokale kapitaal” van Bargerres noemen. Dat kapitaal 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 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?

#### **Bezield 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.

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.

### **Stap 1: 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.

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 contrastrijke woonvormen toe aan de wijk.

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.

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.

### **Stap 2: 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. vervolgens wordt ook op 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 typologieën. 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.

### **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. Schuurtjes worden gesloopt en opnieuw gebundeld. Zo ontstaat de ruimte om riantere groene plekken te maken en verdwijnt de noodzaak voor schuttingbouw. Ook wordt een verdwenen beekloop terug gebracht en een aantal oude houtwallen hersteld, wat de verbinding met het Bargerbos versterkt. Het resultaat is een bloeiende brink vol groen, biodiversiteit en buffercapaciteit voor heftige plensbuien.