

Grijs en Groen Wonen in hartje **Olstergaard**



De huisvesting van ouderen levert voortdurend nieuwe mogelijkheden op. Zo realiseert een groep van oudere gelijkgestemden zijn toekomstdroom binnen een duurzaam en natuurinclusief nieuwbouwplan in Olst.

VOGELVLUCHTIMPRESSIE VAN OLSTERGAARD. IN HET MIDDEN VAN DE NIEUWE WIJK DE VOORZIENE APPARTEMENTEN VAN GRIJS EN GROEN WONEN.

'Nieuwbouwplan' klinkt bijna denigrerend gezien de fraaie schetsen van Olstergaard. Duurzaam moet de wijk worden, en ook circulair en natuurinclusief. Verder bepalen de bewoners vooral zelf hoe de 3,5 hectare worden ingevuld. "Wij spraken al snel van natuur én inclusief", aldus Erwin Stoffer van SVP Architectuur en Stedenbouw. De sociale component bleek minstens even belangrijk in Olstergaard. "De wethouder heeft echt zijn nek uitgestoken."

In 2016 besloot de gemeente om hier een proeftuin van innovatieve en duurzame woningbouw te huisvesten. Met hulp van SVP, Haver Droeze en Ecogroen stelden de potentiële bewoners zelf het ontwikkelplan op. Onder de gegadigden bevindt zich ook een groep senioren. Pionier van het stel is Els Janssen en zij vond voldoende partners om samen op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap binnen het plan appartementen te ontwikkelen (CPO Grijs en Groen Wonen).

WOONSFEREN

De ontwikkeling van de wijk begon met diverse gespreksronden met potentiële bewoners. Stoffer: "Wij hebben het stedenbouwkundig plan niet verzonnen, dat is ontstaan door co-creatie. Hierbij zijn kernwaarden en spelregels opgesteld. Het begon met het trechteren van wat werd verstaan onder duurzaamheid, klimaatbestendigheid en natuurinclusiviteit. Door gradaties aan keuzes te hangen, ontstond een soort onderscheid in de verschillende groepen mensen. De ambities verschilden fors. Om de groepen toch intact te houden, creëerden we drie soorten woonsferen. Deze zijn grotendeels autovrij, waardoor je het gebied groener kunt inrichten." SVP heeft per woonsfeer spelregels uitgewerkt, zoals het ontbreken van erfafscheidingen. "Die regels vielen best goed", aldus Stoffer, "en gaven door de bewijslast de mensen ook meer zekerheid. Daarna hebben wij de mensen uitgedaagd om zelf een positie in het gebied te bepalen. Ze mochten bedenken waar ze wilden wonen en hoe groot hun woning en kavel moesten zijn. >

CORONAPROOF OVERLEG VAN
COP GRIJS EN GROEN WONEN.



Aan de hand daarvan tekenden wij de eerste verkavelingskaart.”

“Dat alles was een heel interactief en bijzonder proces. Je zag ook een soort zelfcorrectie over zaken die niet waren afgesproken. Dat hoefden wij niet meer te verdedigen. Ik was wel wat gewend, maar dit was het meest complexe proces tot nu toe. Het was erg bewerkelijk en dan is een groep van 35 mensen die de lat hoog leggen, de max. Uiteindelijk kregen zij ook een voorkeursrecht op een kavel, hoefden niet te loten en dat is natuurlijk ook uniek.”

KANDIDAAT-BEWONERS BIJEEN
ROND DE CONCEPTMAQUETTE VOOR
OLSTERGAARD VAN SVP.



AVONTUUR

Daarmee waren de leden van CPO Grijs en Groen Wonen al snel zeker van een uitgelezen kans om zelf hun woonwens in te vullen: een kleinschalig woonproject voor actieve 50-plussers.

Zoals voorzitter Wil Kroon, die als welzijnswerker al ervaring heeft met het opzetten van een woongroep. Kroon: “Ons doel is om samen met een aantal aardige mensen, die niet per se je vrienden hoeven te worden, toch in een soort gemeenschappelijkheid dit avontuur aan te gaan. Daarbij ben je echt je eigen projectontwikkelaar. Wij leren nu wat architecten allemaal doen en wat erbij komt kijken. Dat is ongelooflijk. Als je dat van tevoren weet, zou je er bijna niet aan beginnen. Ik ben er meteen vol ingegaan, omdat ik zo geloof in deze vorm van wonen en samen oud worden.”

“Je moet wel een bepaalde instelling hebben om dit te willen”, vervolgt Kroon. “Soms vallen er ook mensen af. Dan moet je ze vertellen dat ‘dit niet jouw vorm is’. Onze adviseur Katja van der Valk, van Buildingcommunity, zegt altijd: ‘Als je een kant-en-klaar huis wilt hebben, ga je maar naar Funda’. Wij weten zelfs nu nog niet hoe de appartementen er uit gaan zien. Je moet het durven, het is echt een avontuur.”

Janssen, nu penningmeester van Grijs en Groen Wonen: “Wij wilden midden in de wijk terecht komen en hadden eerst een optie op één kavel. Dat bleek echter wat klein voor twaalf woningen, dus namen we ook een optie op de kavel ernaast, toen die weer vrij kwam.” Inmiddels gaat het plan van Grijs en Groen Wonen waarschijnlijk bestaan uit twee woongebouwen van twee verdiepingen

met appartementen variërend van 80 tot 120 m². Verder zijn ook een gemeenschappelijke tuin en ontmoetingsruimte gepland.

“We hebben hen”, aldus Stoffer, “al vrij snel geïntegreerd in het midden van het plan, aan de hoofdas. Zo werd het plan luchtiger en kleinschaliger. Aan de rand van de wijk zouden hun plannen een te grote impact hebben op de kleinschaligheid en uitstraling.”

COHESIE

Dat Olstergaard ook een inclusieve wijk met sociale cohesie moest worden, kwam al snel naar voren in de kernwaarden. Zo’n zestig procent van de bewoners kiest daar min of meer voor. Daar wordt ook corporatie Salland Wonen bij geteld, die hier sociale huurwoningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens gaat realiseren. Ook kiest een deel van de mensen met het oog op de toekomst voor vrijstaand en gelijkvloers wonen, aldus Stoffer.

“De inbreng van Grijs en Groen Wonen”, vervolgt Stoffer, “gaf een impuls aan de diversiteit van de wijk. Zij komen vaak uit grote huizen met grote tuinen, houden van de landschappelijkheid en van tuinieren en willen ook graag mensen in hun omgeving hebben. Een mooie impuls voor de cohesie die in de wijk gaat ontstaan. Zo zijn er ook twee gezamenlijke ruimten overgebleven. Daarin zou een zorggebouw kunnen komen, of een schuur met collectieve voorzieningen, zoals wasmachines.”

ZORG

Over de zorg maakt men zich bij Grijs en Groen (ongeveer 20 mensen van 59 tot 77 jaar) nog niet zo druk. Janssen: “We kunnen met z’n allen eventueel iemand inhuren die de woningen gaat schoonmaken.” En Kroon: “We maken gebruik van de reguliere zorg die iedereen kan krijgen en die kunnen we ook inhuren of kopen. We zeggen nadrukkelijk dat we niet elkaars steunkousen gaan aantrekken. Als ik echter goed met Els blijf te kunnen optrekken, belet niemand mij om haar met die kousen te helpen. Of zij mij. Dat is echter niet waarom we dit doen. Het gaat om die sociale component. Als je dan eens alleen komt te staan, is het heerlijk dat je een aantal mensen om je heen hebt met wie je het goed kunt vinden.”

“Ik denk”, sluit Stoffer aan, “dat je in deze wijk langer zelfstandig oud kunt worden. De sociale cohesie wordt in zo’n woonbuurt heel erg groot en uiteindelijk kun je er langer wonen als mensen naar je omkijken. Ook de leefomgeving, waarin je veel groen ziet, vergroot je levenskwaliteit.”

“We kijken daarom ook goed naar ieders motivatie”, aldus Kroon, “want we zijn geen service-flat. De geplande groepsruimte in ons pand komt er niet voor niets. Daar willen we samen de voor de hand liggende dingen doen, zoals koffiedrinken en eten, of een cursus organiseren.” Janssen vervolgt: “Het hangt af van je eigen inzet. De een wil graag in de tuin werken en de volgende wil een eigen clubje starten.”

“Ik vind het jammer dat ik dit niet veel eerder heb gedaan”, besluit Kroon. “60 was een heel mooie leeftijd geweest om ermee te beginnen. Als je ouder bent, kost alles veel meer energie en heb je er bovendien veel minder lang plezier van. Je moet het niet zien als een restje van je leven, maar als een mooie nieuwe levensfase. Moet je eens kijken naar dit avontuur: ik zit hier in coronatijd helemaal te pieken.”

HET PLANGEBIED MET IN HET MIDDEN EEN SCHETS VAN DE APPARTEMENTEN.

