

OLSTERGAARD: EEN PLEK VOOR MENS, DIER EN NATUUR



Gemeente Olst-Wijhe bouwt duurzame, circulaire en natuurinclusieve woonwijken samen met toekomstige bewoners

Is het oprichten van een duurzame woonwijk een aanrader?

Olstergaard

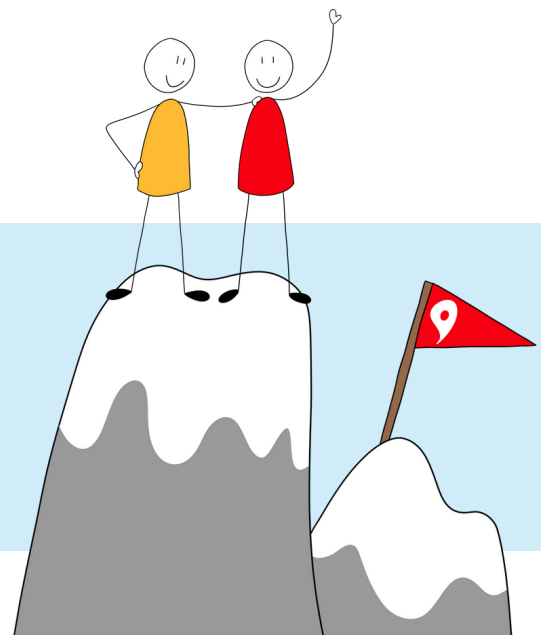
In 2018 hielden de twee portefeuillehouders en de projectleider een 'benen op tafelsessie' over de bestemming van 3,5 hectare gemeentegrond aan de zuidrand van Olst. 'We wilden een wijk creëren die past bij het groene Olst en kwamen uit op een duurzame, circulaire én natuurinclusieve woonwijk. Een toekomstbestendige wijk genaamd Olstergaard', aldus Aafke Kuiper, projectleider gemeente Olst-Wijhe. Wat volgde is een intensieve samenwerking tussen betrokken partijen, de toekomstige bewoners en gemeente Olst-Wijhe.

Natuurlijkhebbers met de droom een eigen huis te bouwen in Olst, konden zich in 2019 aanmelden als belangstellende voor de nieuwe woonwijk Olstergaard. 'De gemeente Olst-Wijhe had een aantal voorwaarden opgesteld in een visie. Afgezien daarvan stond alles nog open. Eind 2018 organiseerden we een droomavond, voor iedereen die interesse had om bewoner te worden van deze duurzame wijk. Tijdens de droomavond konden geïnteresseerden met ons dromen en sparren over de inrichting van de wijk.'

De droomavond was voor gemeente Olst-Wijhe tevens een moment om te toetsen of hun plannen aanslaan bij de doelgroep. 'Onze visie werd enthousiast ontvangen en aan de hand van alle ingebrachte ideeën, maakten we schetsen voor de woonwijk. Een week later presenteerden we de schetsen al aan omwonenden tijdens een inloopavond.'

Daarna hielden we begin 2019 een inschrijving voor de bewonersgroep Olstergaard. 40 Mensen schreven zich in, waardoor zij direct een optie op een van de kavels hadden in het toen nog te ontwerpen plan', vertelt Aafke.

"Samen is een plan gecreëerd met plek voor mens, dier én natuur. De wijk bestaat uit veel groen, zoals bomen, houtwallen en struiken."



Verhaal uit de regio



‘We begonnen met een blanco kaart waarop we samen stickers plakten om prioriteiten aan te geven. De kaart heeft zich uiteindelijk gevormd tot de plattegrond van de wijk. De wijk bestaat op initiatief van de bewoners uit onder andere plukfruit en speelse lijnen. De bewoners werden bij het uitwerken van hun ideeën begeleid door SVP Haver Droeze en Ecogroen. Samen is een plan gecreëerd met plek voor mens, dier én natuur. De wijk bestaat uit veel groen, zoals bomen, houtwallen en struiken. Omdat we een toekomstbestendige wijk creëren, zijn er wadi’s gegraven om wateroverlast te voorkomen en er is rekening gehouden met het voorkomen van hittestress. Normaliter wordt in een nieuwbouwwijk 5 meter bestraat en volgt aansluitend een stoep. Met de oplopende temperaturen wordt dit enorm warm. Doordat Olstergaard vol bomen staat, biedt de wijk juist verkoeling’, legt Aafke uit.

Verhaal uit de regio

Spelregels

Eind 2019 werd het plan voor Olstergaard definitief vastgesteld en samen met de betrokken partijen heeft gemeente Olst-Wijhe spelregels opgesteld waarmee de algemene kwaliteit van Olstergaard wordt bewaakt. 'Dit zijn regels over de natuurinclusiviteit in de wijk en over de circulariteit, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Ook betreffen het regels over bouwmaterialen die gebruikt mogen worden voor de huizen. We doen het net wat anders dan de naastgelegen duurzame en grotendeels zelfvoorzienende Aardehuizen. Zo is in de wijk Olstergaard wel riolering aangelegd en mogen bewoners zelf beslissen of ze hierop willen aansluiten. De spelregels zijn continu voorgelegd aan de bewoners. Samen met hen werd gezocht naar gedeelde visies en zijn spelregels bijgeschaafd. Zo is ervoor gekozen om het gebruikelijke aantal parkeerplekken voor een woonwijk te halveren, want de bewoners zijn voornemens om auto's met elkaar te delen.'

Vormgeven eigen kavel

'Helaas heeft de bouw vertraging opgelopen doordat we 1,5 jaar op de stikstofvergunning hebben gewacht. Hoewel Olstergaard een duurzame wijk is, komt bij de bouw ervan ook verkeersbewegingen en dus uitstoot kijken. De bewoners hebben zich door de vertraging flexibel moeten opstellen.'

De berekening die zij in 2019 hebben gemaakt voor de kosten van de bouw van hun woning, zijn inmiddels bijna verdubbeld door de stijgende prijzen van bouwmaterialen. Uiteindelijk zijn 25 van de 40 belangstellenden begonnen aan de bouw van hun huis. De overige kavels zijn weer in de verkoop gegaan. Eind 2020 is de laatste club bewoners erbij gekomen en inmiddels schieten de woningen als paddenstoelen uit de grond. De huizen worden energieneutraal en zoveel mogelijk circulair gebouwd van gerecyclede materialen. De woningen verschillen van een tiny house tot een grote vrijstaande woning. Een aantal bewoners komt uit Olst, maar de meeste bewoners komen uit omliggende dorpen of woonden inmiddels in het westen en zijn terugverhuisd naar Olst.'

'We doen het net wat anders dan de naastgelegen duurzame en grotendeels zelfvoorzienende Aardehuizen'





Community

Gemeente Olst-Wijhe had grootse plannen om de tweede groep bewoners na de tweede kavelverkoop te introduceren aan de bestaande groep bewoners. 'Samen met de bewoners wilden we een groot festival organiseren, maar helaas gooide corona roet in het eten. Gelukkig hebben we dit opgelost door iedere maand een Zoom-meeting te organiseren samen met de bewoners. Dit organiseert de bewonersgroep nu nog steeds, maar dan helemaal zelf. Wanneer je een wijk als deze wijk bouwt, ontstaat er een soort community.

Zelf ken ik ook alle bewoners persoonlijk. Hoewel deze betrokkenheid veel tijd en energie kost, is het de inzet meer dan waard. Normaliter worden toekomstige bewoners niet of nauwelijks betrokken bij de bouw van hun wijk. Terwijl zij degene zijn die er gaan wonen en er gelukkig hopen te worden. Je ontwikkelt de wijk voor hen en daarom is het juist belangrijk om hen er wel bij te betrekken.'

Op 9 juli dit jaar heeft gemeente Olst-Wijhe alsnog een openingsfeest kunnen organiseren waarop de bewoners elkaar fysiek hebben ontmoet. Onder de 200 bezoekers waren ook wethouders en partijen die betrokken zijn bij het project.



Verhaal uit de regio

Toekomst

'Toen we de plannen bedachten voor deze bijzondere wijk, waren we geen krimpregio maar was het wel de vraag of het verstandig was om veel woningen te bouwen. Daardoor zijn we op zoek gegaan naar een niche markt waar een specifieke doelgroep op af zou komen. Wanneer ditzelfde project vandaag de dag van start zou gaan, zouden er op zijn minst 400 belangstellenden zijn. Nog steeds word ik gebeld door mensen die een tiny house in Olstergaard willen omdat het een broedplaats van duurzaamheid is.'

Aafke hoort van veel gemeenten dat ze aarzelen over het wel of niet oprichten van een duurzame woonwijk. 'Tegen hen wil ik zeggen: ga ervoor! Betrek bewoners bij het proces en geef aan dat je zelf ook niet beschikt over alle antwoorden, maar dat je samen met hen wilt ontdekken en tot antwoorden wilt komen. Twijfel je nog? Ga eens op excursie door een duurzame wijk, bijvoorbeeld door Olstergaard, en laat je inspireren.'



'Twijfel je nog? Ga op excursie door Olstergaard!'

