

Participatieverslag

Op woensdag 22 september 2021 is de koopovereenkomst voor de stallen achter strenkhaarsweg 15 gesloten. Een paar weken eerder is strenkhaarsweg 19 al aangekocht. Nog diezelfde middag is er een inloopbijeenkomst georganiseerd. Hiervoor zijn, in de week daarvoor, alle bewoners in het hele gebied rondom deze locatie uitgenodigd. De opkomst was groot. Bijna alle mensen die waren uitgenodigd zijn komen kijken. Vanuit waren de bestuurder H.B., inhoudelijk deskundige GZ-psycholoog D.Z., adviseurs vanuit huisvesting en begeleiders en orthopedagogen vanuit de zorg aanwezig om met de buurtbewoners in gesprek te gaan. Er zijn eerste grove schetsen getoond die dienden als praatstuk. Mensen reageerden verrast en overwegend positief. Opmerkingen zijn meteen opgeschreven om mee te kunnen nemen in het ontwikkelproces.

Voor deze inloopbijeenkomst zijn de verkoper van nummer 19 en R.B. namens Frion bij veel naaste omwonenden op bezoek geweest om te vertellen over de verkoop, het stoppen van de agrarische bedrijven en de bedoeling van Frion. De eerste reacties waren verrast en positief.

Op 20 oktober hebben M.G namens de gemeente Dalfsen en R.B. een gesprek gehad met drie naaste burens. Aanleiding was verwarring die was ontstaan op de inloopbijeenkomst. Burens hadden het gevoel dat de plannen al veel verder waren en er waren zorgen over privacy, veiligheid, geluidsoverlast. Het gesprek is goed geweest en heeft er voor gezorgd dat ze goed op de hoogte waren van de status en het proces. Alle input uit dat gesprek is meegenomen in het ontwerpproces.

Hieronder het verslag van het gesprek dat door de burens zelf is gemaakt.:

20-10: Gespreksverslag overleg 'Burens van Frion'

20 oktober 2021, 20.00u, Strenkhaarsweg

Aanwezig: RB van Frion, MG van gemeente Dalfsen, Burens

Aanleiding: De burens hebben RB en MG Gorter uitgenodigd voor een gesprek naar aanleiding van de informatiebijeenkomst op 22 september jongstleden. Op deze middag zijn er verschillende verhalen verteld over wat de plannen zijn van Frion wat voor verwarring en wantrouwen jegens Frion en de gemeente heeft gezorgd.

RB vertelt nogmaals hoe het proces van aankoop is verlopen en wat de plannen van Frion zijn, hierin staan onze zorgen en vragen centraal. Te weten:

1. Wij als burens hebben het gevoel dat de plannen al veel verder gevorderd zijn en Frion hier niet eerlijk over communiceert.

Dit is niet het geval, er zijn eigenlijk nog geen plannen, wel is er een brainstormsessie geweest met medewerkers van Frion en hier zijn veel ideeën geopperd, onder andere de skelterbaan, maar hier zijn dus nog geen plannen voor. Ook over de verdeling van de woongroepen en dagbesteding zijn nog geen concrete plannen, de schetsen die op de informatiebijeenkomst getoond zijn waren bedoeld om een idee te geven van wat je kunt voorstellen bij een locatie van Frion. RB biedt zijn excuses aan voor het feit dat er op de informatiebijeenkomst niet eenduidig is gecommuniceerd, dit was niet handig. Iedereen is er nu van overtuigd dat dit het echte verhaal is en er geen verborgen agenda meespeelt.

2. Wij krijgen graag antwoord op de vraag waarom de stallen van nummer 15 ook aangekocht moesten worden, aangezien dit voor ons als burens het grootste probleem is omdat er dan verkeer zal ontstaan tussen nummer 15 en 19.

MG kan dit beantwoorden, zij geeft aan dat dit een eis was van de gemeente aangezien er op nummer 19 niet voldoende bebouwde vierkante meters waren om aan het pakket van eisen voor de woningen van Frion te voldoen. Het is niet noodzakelijk dat alle nieuwe gebouwen ook verdeeld worden over nummer 15 en nummer 19. Er kan ook gesloopt worden op nummer 15 en deze vierkante meters bijgebouwd worden op nummer 19. Voor de gemeente is het belangrijk dat het landelijke karakter van het gebied behouden blijft. MG vraagt zich af of het landschappelijk mogelijk is om alle gebouwen op één perceel te concentreren. De burens geven duidelijk en unaniem aan dat het hun wens is om wel alle activiteit en bebouwing op nummer 19 te concentreren.

3. Wij hebben zorgen over privacy, veiligheid en geluidsoverlast.

Verschillende burens hebben hun zorgen geuit met betrekking tot de doelgroep en kinderen. Privacy en geluid wegen voor de burens erg zwaar aangezien dit de redenen zijn geweest om hier in het buitengebied te gaan wonen. Het liefst zouden wij geen activiteiten op nummer 15 zien, geen huisvesting en/of dagbesteding en al het verkeer over de Strenkhaarsweg zien gaan in plaats van 'vrij' door de weilanden.

4. Wat als het niet goed gaat met Frion, kan er dan zomaar een andere instantie met een andere doelgroep de grond met gebouwen overnemen en wat als het wel goed gaat en Frion wil uitbreiden? Wat staat hierover in het bestemmingsplan dat straks wordt afgegeven?

MG geeft aan dat het bestemmingsplan zo specifiek en nauw mogelijk omschreven wordt, de doelgroep wordt specifiek omschreven alsook het maximum aantal bewoners waarvoor het bestemmingsplan wordt afgegeven. Voor elke wijziging moet dan ook het bestemmingsplan (of straks het omgevingsplan, onder de omgevingswet) gewijzigd worden en de hele procedure opnieuw gestart.

Conclusie:

- Frion heeft Strenkhaarsweg nummer 15 en 19 aangekocht om woningen en dagbesteding voor 48 cliënten te realiseren
- Hiervoor zijn nog geen concrete plannen
- Frion zegt toe de burens goed en tijdig te informeren en om inspraak te vragen
- Het bestemmingsplan wordt nauw omschreven voor 48 cliënten van deze specifieke doelgroep
- De bebouwing hoeft niet verdeeld te worden over nummer 15 en 19
- De eerste informatiebijeenkomst voor burens is niet goed gelopen maar dat is nu rechtgezet
- Er is vertrouwen tussen de burens, Frion en gemeente Dalfsen

Hoe het nu verder gaat:

Frion bespreekt de planning 26 oktober met de gemeente. De gemeente Dalfsen heeft als voorwaarde aan de ontwikkeling gesteld dat er een advies komt van een onafhankelijk landschapsdeskundige, namelijk de ervenconsulent van het Oversticht. Zij neemt in haar advies de eisen van de gemeente vanuit bijvoorbeeld beleid mee en legt deze op het pakket van eisen van Frion, dan wordt er een architect gezocht om de plannen te gaan uitwerken. Via de nieuwsbrief worden de burens op de hoogte gehouden van de planning en de vorderingen. De burens geven aan

graag een soort tijdelijk te hebben van het proces zodat duidelijk is waar Frion is en wat de momenten van inspraak zijn.

Er is besproken dat de naaste burens ook inspraak hebben in de vorm van het bijwonen van een schetsessie of het bekijken van verschillende plannen en opties van Frion. Onder naaste burens verstaan we de naaste burens. Welke vorm en mate van inspraak gewenst is, is wat de burens betreft afhankelijk van of alleen nummer 19 of ook nummer 15 bebouwd gaan worden.

Daarna wordt gewerkt aan een bestemmingsplanwijziging, die ook een procedure met inspraak zal volgen. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad van Dalfsen om het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling vast te stellen.

In oktober en november zijn er nieuwsbrieven verstuurd naar de hele buurt om te vertellen over de status.

Op 30 december is er een online bijeenkomst geweest met de buurt. Daarin heeft bestuurder HB een toelichting gegeven op de plannen. DZ heeft verteld wat de visie van Frion is en welke doelgroep er komt te wonen en programmamanager EK van Frion heeft verteld over het proces en de planning. Daarna was er gelegenheid om vragen te stellen.

Op basis van het plan van eisen van Frion, input van de burens en kaders en eisen van Het Oversticht en de gemeente Dalfsen is een concept inrichtingsplan gemaakt.

Dit concept inrichtingsplan is door KH van The Citadel Company en RB met de naaste burens besproken. Opmerkingen, wensen en eisen zijn verwerkt en vervolgens opnieuw besproken met de naaste burens.

Op 30 mei 2021 is er een buurtbijeenkomst georganiseerd bij Zaal Reimink. Hier is het conceptinrichtingsplan gepresenteerd en gingen burens en mensen van Frion en The Citadel Company met elkaar in gesprek. Met geeltjes konden allerlei opmerkingen worden geplakt op het, op A0-formaat uitgeprinte, plan.

Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt:

Verslag Informatiebijeenkomst Frion - omwonenden Strenkhaarsweg
30 mei in café Reimink

Beste burens

Zo'n 40 omwonenden bezochten op maandag 30 mei 2022 de informatieavond van The Citadel Company en Frion over het concept-ontwerp voor de woonwerklocatie van Frion aan de Strenkhaarsweg. Architect HG en stedenbouwkundige KH presenteerden het concept-ontwerp met de gebouwen, hun indeling en hun plek op het terrein. Deze nieuwsbrief is een verslag van die avond. Tijdens/in het volgende communicatiemoment volgt meer informatie.



Presentatie

Het concept-ontwerp is besproken met de gemeente, de welstandscommissie, het Oversticht en de Omgevingstafel. Ook is met een aantal bewoners nog een één-op-één gesprek geweest. Op 30 mei konden omwonenden laten weten hoe ze over dit concept-ontwerp dachten en hun vragen

stellen.

Oude waarden

Op Strenkhaarsweg 19 staan in het ontwerp de woningen en een aantal dagbestedingsgebouwen. In totaal zijn dat er 48 (6 x 8 woongroepen in 5 gebouwen). Achter nummer 15 komt dan dagbesteding. Het woonterrein bestaat op deze tekeningen uit een woonstraatje waaraan in de voormalige stallen studio's komen.

Stedenbouwkundige Kathinka vertelde over de geschiedenis van het stuk grond waarop de woon- en dagbestedingslocatie naar het ontwerp komt; over de zandduinen, dekzandruggen en beekdalen waar de Strenkhaarsweg op ligt. Ze vertelde iets over de behoefte om in Nederland weer iets terug te brengen van de oude waarden. Dat vanuit de provincie bloemrijk grasland en bermen worden bemoedigd en een kleinschalig landschap.

Gebruik huidige stallen

Op het concept-ontwerp zie je terug dat de architect en de stedenbouwkundige de compacte erven in stand willen houden. Daarom worden de huidige stallen gebruikt. Eén van die stallen wordt in dit ontwerp afgebroken en achterop het terrein komt een nieuw gebouw. De mensen die er komen wonen, gaan volgens het concept-ontwerp over het erf naar de dagbesteding. Bewoners kunnen lopend of per fiets bewegen op het terrein. De grote parkeerplaats voor werknemers komt in het ontwerp links in een bospark, dus uit het zicht en zo geluidsarm als mogelijk. Per dienst werken ongeveer 24 mensen. Vooraan komt volgens het ontwerp een

kleine parkeerplaats voor 6 auto's. De aanvoer van voeding, wasserette en andere distributie gaat via de Strenkhaarsweg.

Wandelroutes en pluktuin

Vooraan op het terrein, dat oogt als een erf, komt volgens het ontwerp een klein winkeltje. Langs het terrein komen wandelroutes. Achterop het terrein is een parcours voor skelters en een trapveldje om te voetballen, getekend. De dennenboompjes blijven staan en wie weet kan er een boomgaard komen, waarvan bewoners van de Frionlocatie jam kunnen maken. Ook blijft er ruimte voor een pluktuin en een voedselbos. Er zijn kleine stukjes grond die kunnen worden verhuurd.

Boerderij

De boerderij waarin het winkeltje en ruimte voor de arts kunnen komen, krijgt het uiterlijk van een Sallandse boerderij. Een mooi, houten hek, zorgt ervoor dat bewoners niet zomaar de weg op kunnen gaan.

Groen rond de stallen

Rond de stallen is veel groen getekend. De stallen worden in dit ontwerp woningen met in het midden een woonkamer waarin je uitkijkt op het terrein. Wie binnenstapt, komt volgens het concept-ontwerp binnen op de 'deel'. Daar kunnen bewoners hun fiets of skelter neerzetten. Ze hebben hun eigen woon-slaapkamer met eigen sanitair. Er is ook een gezamenlijke snoezelkamer. De stallen bestaan uit één laag. In het ontwerp van het nieuwe gebouw zijn twee woonlagen ingetekend. Die 'dakkapel' past

goed bij het landschap.

Varkensstal

Achter nummer 15 gaan een paar varkensstallen weg. Hier komt ruimte voor bijvoorbeeld ateliers en een moestuin. De dagbesteding komt zoveel mogelijk aan de zuid- en westkant van het terrein, én in het hoofdgebouw.

Ontwerp Bestemmingsplan

Het concept-inrichtingsplan is nu klaar. Dit is de basis voor het ontwerpbestemmingsplan dat voor het einde van het jaar klaar moet zijn. Daarna kan de bestemmingsplanwijziging worden ingediend. De onderzoeken hiervoor zijn gestart. Zoals dat naar flora-fauna en stikstof. Als alles loopt zoals we nu voor ons zien, wordt in 2024 begonnen met de sloop en de bouw. En dan hopen we dat we begin 2025 kunnen verhuizen. Zo kijken we er met de kennis van nu naar.

Vragen vanuit aanwezigigen

Vragen van bewoners staan schuin. Daaronder vindt u het antwoord vanuit Frion.

Verkeersbewegingen

Vraag: Hoeveel medewerkers van Frion zijn per dag aanwezig?

Dat zullen zo'n 24 mensen per dienst zijn. Er staan drie mensen op een woongroep met acht bewoners en vier á vijf op de dagbesteding. De eerste groep begint 's ochtends en helpt bewoners 's ochtends met opstaan, wassen en ontbijten. Om 9.00/9.30 uur gaan cliënten naar de dagbesteding. Tussen 15.00 en 16.00 uur komt een nieuwe groep medewerkers. Die nemen de mensen van de ochtendploeg over. Zij gaan rond 22.00/22.30 uur weer naar huis. De nachtdienst wordt gedraaid door twee of drie collega's.

*Wat wordt de exacte verkeersdrukke?**

Dat weten we niet exact. Naast 24 medewerkers komen er in het weekend ouders of voogden op bezoek. Niet hele families.



* We proberen dit zo gedetailleerd mogelijk in kaart te brengen. We komen hier tijdens het volgende informatiemoment op terug.

Hoe groot is de toename van verkeersdruk vanuit leveranciers?

Niet zo heel groot. Waarschijnlijk zijn het er zelfs minder. Ook nu is er veel verkeersbeweging door voer, mest en het halen en brengen van de varkens. De toename wordt vooral anders. Denk aan de bezorging van boodschappen, schoon wasgoed. De grootte van de vrachtwagens zijn vrij gewoon. Denk aan het formaat van een vuilniswagen van de Rova. En de dagbesteding is op het terrein, dus er komen geen busjes die cliënten halen of brengen.

Is er overleg geweest met de gemeente?

Dat is er zeker. Ook Frion heeft er alle belang bij dat de Strenkhaarsweg een veilige weg is, dat hij veiliger wordt dan dat hij nu is.



Vragen omwonenden

Bouwen



Het bouwblok zou toch niet uitgebreid worden?

Er wordt niet méér bebouwd. We doen het met de bestaande vierkante meters die er zijn. Er gaat twee keer een stal uit.

Wat doet de bouw van het nieuwe gebouw met het vooraanzicht vanaf de Strenkhaarsweg?

Het is niet zichtbaar vanaf de Strenkhaarsweg. Er staat nu een kapschuur, die is al behoorlijk hoog. Die gaat weg. Het is een gebouw met een verdieping. Maar de stallen zijn ook al hoog. Daar zit nu geen verdieping slaag in. De nok wordt niet veel hoger.

Waarom kan het gebouw met twee lagen niet bij de pluktuin? Bij het dennenbos.

Dan komt het meer in de zichtlijn. Het Oversticht wilde graag een kijklijn in landschappen. Het moet de uitstraling van een boerenerf houden, maar er moet ook duidelijk een hoofdgebouw voorop het terrein staan. Daar voldoen we aan.

Welke dakbedekking komt op de gebouwen? Die bestaat nu uit golfplaat.

Daar zijn we nog niet uit. We willen een duurzaam plan maken of de hele buitenkant van de stal isoleren. Of wellicht een dubbele schil door in de stal een 'doos' te bouwen. Daar komen we later op terug.

Moet je dan ook airco's hebben?

We werken met vloerverwarming en vloerverkoeling. Dat is een dubbelpijps-systeem. Je kunt er koud en warm water doorheen laten lopen. Ook onder de grond. Er komen dus ook geen radiatoren.

Licht en geluiden

Hoeveel licht zal er 's avonds van het terrein komen?

We houden ons aan de normen voor het buitengebied. Op de parkeerplaatsen zal lage verlichting zijn, naar de grond. Dat moet ook in verband met vleermuizen. Het zal vriendelijk licht zijn en er komen geen lantaarnpalen. Daarbij kijken we ook naar slimme verlichting die alleen aanstaat als er iemand loopt.

Hoe zit het bij deze doelgroep met geluiden?

Vergelijk de mensen uit onze doelgroep met kinderen van een jaar of drie/vier, die zich niet gehoord voelen. Elk mens uit zich op zijn of haar eigen manier. Sommigen gooien iets weg, bevriezen of worden boos. Het kan dus zo zijn dat ze ook even schreeuwen. Maar hier spreken we van een zogenaamde healing environment. De prikkels waardoor ze gefrustreerd raken, heb je hier niet.

*Maar wat als er nu zes mensen tegelijk naar buiten gaan om even hun frustratie kwijt te raken?
Prikkelen zij elkaar dan niet?*

Het landschappelijk effect is sterk. De som van de prikkels is veel lager dan waar ze nu wonen. En door de grootte van het terrein is er veel verspreiding. Daar zal de gedragskundige tijdens een volgende avond meer over uitleggen.

Hoe laat zijn bewoners 's avonds binnen?

De meeste bewoners gaan tussen 20.00 en 21.00 uur naar bed. Na dat tijdstip zullen er niet vaak activiteiten buiten zijn.

Komen er dieren op het terrein?

De ezels blijven. En het kan zijn dat er een dierenweide komt. Maar er zullen geen hele kuddes dieren komen.

Groen

Wordt het groen?

Er komen bomen. Wat u nu ziet, is nog een grof ontwerp. Wellicht struwelen. We willen een groen gevoel creëren.



Hoe zit het met het zicht van de mensen naar de buurkavels?

Bewoners die in de 'dakkapel' wonen kijken in principe rechtuit. Dit vraagt nog wel om uitwerking.

Komen er naast bomen ook struiken op de parkeerplaats?

We willen de 'blik op blik' wegwerken. Dat doen we inderdaad met groen. Denk ook aan houtwallen of heesters die in de winter groen blijven, een bosschage van ongeveer 20 meter breed.

Duurzaamheid

Gaan jullie lokaal energie opwekken?

Wellicht met zonnepanelen op het dak.

Openheid terrein

Kunnen de bewoners makkelijk het terrein af komen?

In Zwolle-Zuid heeft Frion al een locatie met meerdere woongroepen op één terrein. De cliënten en deelnemers die daar wonen en werken, hebben niet de neiging het terrein af te gaan.

Daarnaast is dit ontwerp op de achterkant gericht. Ze zullen dus vooral daar zijn. We zijn gericht op omgekeerde integratie. Je kunt een wandeling over ons terrein maken als je dat wilt. We hebben liever dat mensen bij ons komen, dan dat we in een wijk gaan wonen met cliënten.

Landjes/perceel

Aan wie worden de stukjes land verhuurd?

We zijn nu nog bezig met de gebouwen en dergelijke, maar de grond blijft van Frion en wordt ingevuld in samenspraak met de zorg, gemeente, Oversticht en burens.



Wat gebeurt er met het perceel aan de Dwarsweg?

Daar is nu geen bestemming voor. Het perceel gaat waarschijnlijk worden verhuurd, maar daar zijn nog geen concrete afspraken over gemaakt. We hebben vooralsnog niet de intentie om daar zelf iets te organiseren.

Water

Is er extra water ingetekend op het ontwerp?

Hoe zit dat met maaisel dat vanuit de sloten wordt gehaald? Komen voertuigen over ons land als ze daarmee bezig zijn?

Er zijn nog gesprekken met het Waterschap over vernatting. Dat komt nog. Net als over maaisel.



Wijzigingen als gevolg van input buren en instanties zijn wederom met de buren gecommuniceerd en akkoord bevonden.

Tussendoor is er regelmatig contact met individuele buren en Frion over de ontwikkelingen.

Zo lag er voor de zomervakantie van 2022 een inrichtingsplan dat kon dienen als onderlegger voor het schrijven van het ontwerpbestemmingsplan waarmee de buurt akkoord was. Hierover heeft de buurt in september 2021 onderstaande nieuwsbrief ontvangen:

[View this email in your browser](#)





Nieuwsbrief omwonenden Strenkhaarsweg

september 2022

Beste buren,



Voor de zomer zijn we met elkaar in gesprek geweest over de aangepaste schetsen voor de woon-werklocatie van Frion aan de Strenkhaarsweg. We praten u via deze nieuwsbrief graag weer bij.

tekening: CvG, bewoner in Zwolle met haar interpretatie van een fijn huis

Ontwerp bestemmingsplan maken

Het afgelopen half jaar is er hard gewerkt aan het inrichtingsplan met mensen van Frion, de gemeente, Het Oversticht en u als omwonenden. Er ligt nu een inrichtingsplan waar iedereen het mee eens is. Dit inrichtingsplan is de basis voor het ontwerp bestemmingsplan.

Diverse onderzoeken

Hier wordt nu aan gewerkt en alle benodigde onderzoeken (geluid, geur, bodem, flora/fauna) worden uitgevoerd. Voordat de nieuwe omgevingswet (mogelijk) ingaat, op 1 januari 2023, wordt de bestemmingsplanwijziging aangevraagd. Dit duurt minimaal 26 weken. Het ontwerp bestemmingsplan delen we globaal in november met u als omwonenden.

Gebouwen ontwerpen

Parallel hieraan worden de verschillende gebouwen ontworpen, samen met de werkgroepen waar begeleiders en verwanten in zitten. Via de nieuwsbrief houden we u hiervan op de hoogte. Als het bestemmingsplan is gewijzigd gaan we meteen de vergunning aanvragen. Daarna kan er gebouwd kan worden. We hopen dat we daar rond de jaarwisseling 2023/2024 mee kunnen beginnen.

Terrein ontwerpen

We beginnen ook met het ontwerpen van het omliggende terrein. Er zijn gesprekken

met mensen met de juiste expertise, er worden subsidie mogelijkheden onderzocht en er wordt gezocht naar samenwerkingspartners. Als de ontwerpen concreter worden inventariseren we graag of u als omwonende ook behoefte heeft om mee te denken.

INRICHTINGSPLAN Strenkhaarsweg, Lemelerveld
Schetsontwerp | formaat A0 | datum: 27 juli 2022



Verkeer

We hebben beloofd in kaart te brengen hoe het verkeer eruit ziet, als Frion eenmaal aan de Strenkhaarsweg zou zitten. Daar komen we nu graag op terug.

”

We hebben het huidige verkeer voor de nummers 15 en 19 in kaart gebracht. Het gaat dan bijvoorbeeld om brengen

van voer, vervoer van varkens en kalveren en het uitrijden van mest. Daarnaast hebben we geïnventariseerd hoeveel verkeer we verwachten van zorgcollega's die elkaar aflossen, ondersteunend personeel, bezoek van verwanten en het leveren van boodschappen en medisch materiaal.

Waar we dan op uitkomen is:

Het huidige aantal (vracht)auto's is 11 per dag. Dat worden er ongeveer 59 per dag. Dit gaat met name om personenverkeer.

Het aantal zware vrachtauto's neemt af. Dat zijn er nu gemiddeld 6 per dag en dat wordt er 1.



Contact

Heeft u een reactie of een vraag voor ons? Neem dan gerust contact met ons op via:

- Ronny Brok, strategisch adviseur huisvesting, via rbrok@frionzorg.nl of
- Emiel Kallenkoot, programmamanager huisvesting, via ekallenkoot@frionzorg.nl

Wij houden u op de hoogte via onze digitale nieuwsbrief. Heeft u zich daar nog niet voor

opgegeven? Opgeven kan
via communicatie@frionzorg.nl. Afmelden ook.

