

Weergave van bestaande situatie en de nieuwe situatie in het kader van de

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

m.b.t. de locatie Blokkendijk 1 te Zuna



De eigenaar van de locatie Blokkendijk 1 te Zuna, familie Lohuis, heeft nu nog een pluimveebedrijf en is sinds 2018 voornemens deze locatie te transformeren naar een Zorgerf, waar 24 uren zorg wordt verleend aan dementerende personen (uit de omgeving), dagbehandeling voor ouderen c.q. dementerenden, en een kinderdagopvang.

Na een periode van de onzekerheid rondom de stikstof, de Corona-pandemie en de enorme inflatie, wil de familie nu de uitvoering van het plan starten.

Echter vanwege de enorm gestegen bouwkosten, inflatie en daarbij behorende risico's, wordt het plan in 2 fases uitgevoerd. Dit om het reëel en uitvoerbaar te houden.

*In dit document wordt, naast een weergave van de huidige en de nieuwe situatie van het erf, de opstallen en de activiteiten in fase 1 en fase 2, vooral weergegeven wat de **kwaliteitsprestatie** is die de familie Lohuis levert; welke investeringen er worden gedaan en welke toegevoegde waarde deze nieuwe ontwikkeling heeft ten aanzien van de kwaliteit óp het erf en van de omgeving rondom Blokkendijk 1, in de buurt Notter Zuna.*



Verbeteringen fysiek op het erf in fase 1:

- a. *De bestaande vergunning voor het bouwen van een pluimveestal (2.500m²) wordt niet geëffectueerd.*
- b. *Het houden van 53.000 st. kippen voliëresysteem word gestaakt, en 59.000 st. kippen voliëresysteem met mestbandbeluchtingssysteem, wordt niet gerealiseerd. Met een aanzienlijke reductie van stikstof emissie tot gevolg.*
- c. **Gebouw 3-18-15** wordt landschappelijk aangekleed door omringend groen. Het huidige betondek (erfverharding) aan de noordkant van het gebouw wordt grotendeels verwijderd (nr. 14) en beperkt tot slechts de benodigde verharde inrijstrook voor de vrije toegang tot gebouw. Het asbestvrije dak van deze schuur is geschikt en zal gebruikt kunnen worden voor eventueel te leggen zonnepanelen.
Door een grondige interne verbouwing gaat dit gebouw een ouderendagopvang herbergen (nr. 3), een kinderdagopvang (nr.18) en 6 stuks seniorenappartementen (nr. 15)
- d. *Aan de westzijde, aansluitend aan gebouw-18-3 wordt een **speelweide** ingericht tbv het kinderdagverblijf, omzoomd door aan te planten streekeigen losse bomenrij met ruimte tussendoor, om zicht op de achterliggende natuur te behouden.*
- e. *De **kenmerkende Schöppe** wordt gerenoveerd en het uiterlijk teruggebracht naar de authentieke stijl, het rieten dak wordt hersteld. Nieuwe functie wordt deels activiteitenruimte (werkplaatsje voor ouderen-dagbesteding) en grotendeels stal voor de klein dieren t.b.v. de kinderen ouderdagopvang.*
- f. **Twee schuren 11**
De nieuwe functie betreft berging; berging voor de werktuigen t.b.v. het zorgcomplex en opslag voor derden, deze schuren zijn in fase 1 nodig om de financiële situatie van het plan te waarborgen.
Er wordt een grote volledige transformatie van het bedrijf ondergaan, met de nodige kosten, financieringen en risico's die dit met zich meebrengt.
In deze transitie zullen zekerheden moeten zitten om het voor alle betrokken partijen haalbaar, uitvoerbaar en betrouwbaar te maken en te houden!
- g. **Aanplant van streekeigen bomen en houtsingels** (nrs. 5, 12, 13, 19) op diverse cruciale situaties om het erf landelijk in te passen en gebouwen te onttrekken aan het zicht vanaf de openbare weg.
- h. *Voorerf aan zijde Provinciale weg wordt versterkt door rooien van huidige coniferen en **aanplant van hagen/fruitbomen en solitaire bomen** (nr. 6, 9)*

Overige positieve effecten op de omgeving:

- i. Door de verandering van de intensieve pluimveehouderij naar een Zorgerf met kleine recreatietak t.b.v. senioren, zal de milieubelasting op de omgeving en de nabije natuur **aanzienlijk verbeteren**. Zoals de aanzienlijke **reductie van stikstof emissie**.
- j. Door verandering van de intensieve pluimveehouderij naar het Zorgerf **verbetert de ecologische voetafdruk** van deze locatie, aanzienlijk.
- k. Door de landschappelijke aankleding van het erf, zal het **aanzicht van de locatie drastisch verbeteren**.
- l. De **4 grote**, visueel erg aanwezige, voervoorraad **silo's worden verwijderd**.
- m. Het Zorgerf **gaat kansen bieden voor werkgelegenheid** en steunt daarmee **sociaaleconomische doeleinden**
- n. Deze transitie **draagt bij aan maatschappelijk belang en toekomstvisie** van gemeente Wierden, Provincie Overijssel en de samenleving.

Doelstelling van het nieuwe Zorgerf:

- Aanbieden van kwalitatief hoogwaardige dagopvang voor ouderen én kinderen: met voorrang aan ouderen uit de buurschap, kinderen uit de nabije omgeving en andere ouderen uit de omgeving. Plus kleinschalige woonvoorziening voor senioren, met voorrang voor buurtgenoten.
- Zorg, opvang, natuur en platteland samenbrengen.
- Deze mooie landelijke locatie aan de rand van de natuur benutten, om ouderen en kinderen, een gelegenheid te bieden om nabij hun eigen omgeving, dagelijks een fijne verblijfplek te hebben.
Voor senioren om een comfortabele, op leeftijd afgestemde woonplek te hebben in het buitengebied.
- Creëren van een generatiebestendig erf.
- Functioneren in harmonie met de omgeving.
- Buurt en omgeving betrekken bij het Zorgerf.

Verbetering fysiek op erf in fase 2:

Op het moment dat de activiteiten in fase 1 goed lopen, en de omstandigheden hiervoor gunstig zijn, zal fase 2 worden uitgevoerd.

- o. **Eén van de 2 schuren** op nr. 11 (uit fase 1) met asbest dakbedekking wordt in **geheel gesloopt** (ca. 785m²)*
- p. **Gebouw 3** (andere schuur 11 uit fase 1) wordt voor een deel gesloopt aan de zijde van de rotonde/Blokkendijk (215m²)
De overige 550m² wordt zowel extern als intern compleet gerenoveerd, het asbest gesaneerd en dak vervangen. Dit gebouw zal de ouderendagopvang gaan herbergen.*
- q. **Gebouw 20:** realiseren van een **zorgaccomodatie in schuurarchitectuur** (ca. 1.540m²).
De architectuur van het nieuwe te bouwen zorggebouw krijgt bijzondere aandacht.
Vormgeving en materialen worden afgestemd op de streekeigen karakteristieken.*
- r. De graslanden rondom het erf zullen **bij uitvoering van fase 2 extensief worden gebruikt** (nr. 8).
Het dient vooral als groen uitzicht vanuit het zorggebouw en zorgerf,
regelmatig begraasd door de dieren toebehorende aan het zorgerf, met zicht op de Elsenerbeek en het daarachterliggend natuurgebied de Zunasche heide.*
- s. Het **aanleggen van een natuurstrook** (in dezelfde stijl als de Elsenerbeek) van ruim 6.000m² aanliggend aan het natuurgebied de Elsenerbeek (nr. 22). Deze wordt zodanig aangelegd dat de visueel zeer onaantrekkelijke scherpe hoek in de rand van natuurgebied de Elsenerbeek vervangen wordt door een zachte afgeronde rand.*
- t. Het **aanleggen van een poel** in deze natuurstrook (nr. 21). Hier hopen wij een hogere biodiversiteit op onze gronden mee te creëren, wat weer volledig aansluit bij onze visie om mens en natuur, met respect voor de natuur, bij elkaar te brengen in ons zorgconcept.*
- u. **Het gehele erf wordt asbestvrij**; er wordt ruim 2.200 m² asbest gesaneerd.*

Verbeteringen door samenwerking en integratie in de directe omgeving:

De “coöperatie Notter Zuna” hanteert in zijn manifest dat één van haar doelstellingen, de realisatie van (woon-) zorg-accommodaties op boerenerven is. Het plan van de familie Lohuis sluit geheel aan op deze doelstelling. Ook heeft de coöperatie als doelstelling een ouderendagbesteding/ontmoetingspunt voor ouderen in de buurtschap Notter Zuna, ook hier sluiten wij met ons concept aan bij de wensen vanuit de buurtschap.

In 2019 hebben diverse overlegmomenten plaatsgevonden tussen de familie Lohuis met het plan voor het Zorgerf en de Buurtcoöperatie Notter-Zuna.

Uit deze gesprekken is voortgekomen dat beide partijen zich positief hebben uitgesproken en reeds enkele afspraken hebben gemaakt om wederzijds te gaan samenwerken.

Resultaat gesprekken:

- Het voltallig bestuur en de leden van de werkgroepen van de Coöperatie heeft zich unaniem uitgesproken dat er **binnen de Coöperatie veel draagvlak aanwezig** is voor het plan van het Zorgerf, dat het aansluit bij de toekomstvisie die de coöperatie heeft op de buurtschap en dat zij dit plan positief gaan uitdragen naar de buurtbewoners.

- Met de plannen van het Zorgerf wordt **invulling gegeven aan meerdere doelstellingen van de Coöperatie**.

- **Met de drie werkgroepen** binnen de Coöperatie, Zorg voor jong en oud, Duurzaamheid en Landschap zijn en worden gesprekken gevoerd ten aanzien van de samenwerking.

- + **werkgroep Zorg voor jong en oud** = plannen om op het boerderijdeel op het Zorgerf periodiek (bijv. maandelijks) open te stellen voor buurtbewoners (jong en oud) t.b.v. stimulans van saamhorigheid, betrokkenheid.
= onderzoeken naar de mogelijkheden om een gezamenlijke nacht zorgpost op te zetten voor de buurt, vanuit de zorgaccommodatie
- + **werkgroep Duurzaamheid** = er wordt gekeken naar samenwerking in aanleg van zonnepanelen op de daken van de zorggebouwen of afname van door de coöperatie opgewekte stroom van andere daken binnen de buurtschap.
In ieder geval zoekend naar samenwerking en wederzijdse ondersteuning.
- + **werkgroep Landschap** = er zijn reeds afspraken gemaakt dat beide partijen op korte termijn en in de toekomst gaan samenwerken t.a.v. de bestaande landschapselementen op het Zorgerf.
De coöperatie gaat ook meedenken, adviseren en meewerken bij het realiseren van de aan te planten en leggen groene zones op het Zorgerf.

In november 2022 heeft familie Lohuis kenbaar gemaakt aan de coöperatie dat het plan in 2 fases op is gedeeld. Focus in fase 1 op kinder- en ouderendagopvang en kleinschalige woongelegenheid voor senioren met name voor mensen in de omgeving. In fase 2 zal het 24 uren zorggebouw worden gerealiseerd, ook hier is zeer positief op gereageerd.

*** Overige samenwerkingsverbanden:**

- Staatsbosbeheer = De familie Lohuis wil in gesprek met Staatsbosbeheer, de eigenaar van de natuurgronden die gelegen zijn aan de Elsenerbeek. En willen kijken naar een invulling van de te realiseren natuurgronden die behoren bij het Zorgerf en die aansluitend gelegen zijn aan de Elsenerbeek.

*** Verbinding buurtbewoners:**

Op maandag 21 oktober 2019 heeft de familie Lohuis buurtgenoten uitgenodigd voor een presentatie van de plannen.

21 Uitnodigingen zijn verstuurd aan burens wonend binnen een straal van een halve kilometer van het toekomstig Zorgterf

plus aan mogelijk belanghebbenden buiten een halve kilometer. 35 Buurtbewoners gaven gehoor aan de uitnodiging en nagenoeg elk uitgenodigd adres was vertegenwoordigd.

Zij werden breed geïnformeerd over alles wat met de transformatie van het erf van doen heeft: het plan, de doelstelling, de fysieke verandering op erf en de aankleding, de doelgroep en de inhoudelijke plannen, de integratie in buurt en omgeving op diverse vlakken.

Na de presentatie werden door de buurtbewoners diverse vragen gesteld o.a. naar drijfveren en doelgroep en verwachte datum opening. Onder luid applaus van de aanwezigen werd de familie veel succes gewenst. Circa 20 enquêteformulieren werden ingevuld ingeleverd. De formulieren geven unaniem weer dat men "positief gestemd is over de Zorgterf plannen van de familie Lohuis".

Een aantal treffende zinnen uit reacties van omwonenden, die de sfeer van de avond goed weergeven:

"Het is een mooi concept, het geeft wat extra's aan Zuna, Erg positief! Wat ons betreft kan de schop in de grond!"

"Omdat het voor de zorg nooit genoeg is!"

"Mooie vorm van maatschappelijk ondernemen. Blijf de buurt meenemen in de plannen, dat voelt fijn en betrokken."

"Ik ben positief gestemd, om de mogelijkheden dat mensen van buitenaf ook buitenaf kunnen blijven wonen. Had het ook mooi gevonden dat niet dementerenden met zorg buitenaf konden blijven wonen."

"Ik ben positief gestemd, omdat hiermee in de behoefte wordt voorzien voor mensen van het platteland, zorg voor voldoende ruimte voor activiteiten."

Uit verdere gesprekken in de tijd na de informatieavond tot heden met meerdere buurtbewoners, is gebleken dat de enthousiasme en positiviteit over de plannen nog steeds onverminderd is, en dat met grote positieve belangstelling de ontwikkelingen in de gaten gehouden word.