

Presentatie gangmaker Dalfsen *april 2025*

“Wat is de stand van zaken met betrekking tot de transformatieplannen en de ontmoetingsruimte?”



Wat gaan we bespreken?

1. Welkom
2. Terugblik op informatiebijeenkomsten 18-20 februari
3. Stand van zaken over de transformatie van het verpleeghuis:
 - de eerste ideeën en ontwerpen
 - de planning
4. Terugkoppeling over de toekomstige ontmoetingsruimte
5. Afronding
 - Vragen?
 - Volgende gangmaker



2. Terugblik op informatiebijeenkomsten 18-20 februari

7 informatie bijeenkomsten:

- Veel belangstelling en goede opkomst
- Nieuwsbrief gestuurd met verslaglegging



2. Terugblik op informatiebijeenkomsten 18-20 februari

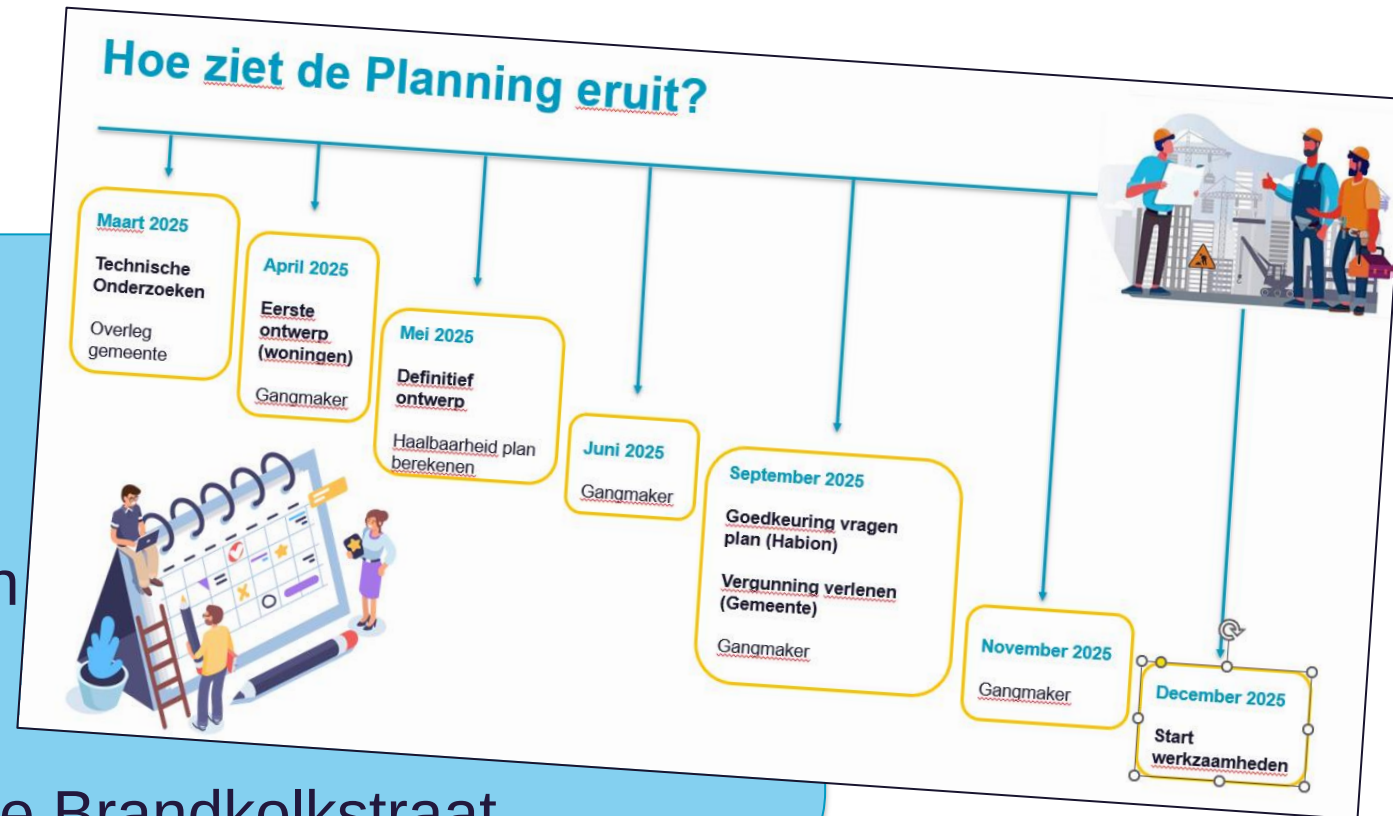
- wat hebben we u verteld?

1. Verpleeghuis Rosengaerde verhuist naar nieuwe locatie.
2. We bouwen het verpleeghuis om tot een **woonconcept voor ouderen**:
 - zelfstandig wonen, waar verzorging en verpleging mogelijk is
 - plek voor activiteiten en ontmoeten voor bewoners en de buurt
 - activiteiten in Blauwe Bogen gaan voorlopig door
 - informatie via gangmakers en nieuwsbrieven.

3. Stand van zaken de transformatie van het verpleeghuis

Wat hebben we eerder verteld over de transformatie:

- Circa 40 tot 45 woningen
- Uitgangspunt Sociale Huur
- Scootmobiel / fietsen bergingen
- Ruimtes voor “Ontmoeten”
- Nieuwe hoofdingang komt bij de Brandkolkstraat



3. Stand van zaken de transformatie van het verpleeghuis

- Wat hebben we gedaan?

Stand van zaken:

- Schetsontwerp: uitgangspunten vertaald in voorlopig ontwerp door Van de Berg architecten
- Flora en fauna onderzoek gestart
- Onderzoek naar parkeren gestart
- Calculatie en technisch onderzoek gestart
- Eerste ideeën ontmoetingsruimte besproken

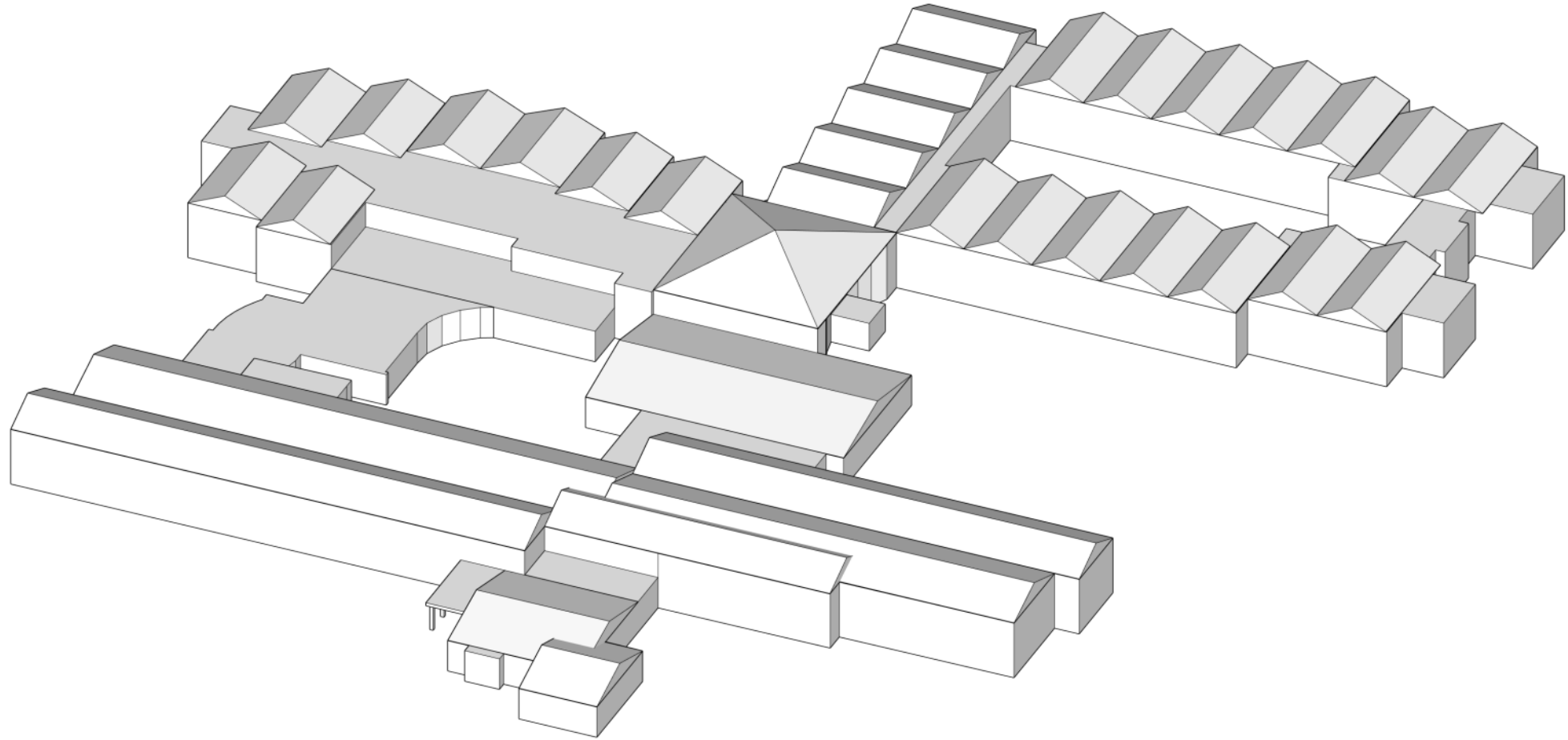
Uitdaging:

Fijne en comfortabele woningen, passend in Dalfsen én.... een (financieel) haalbaar plan
Dit nemen we voortdurend mee in alle afwegingen.

Voorlopig ontwerp:

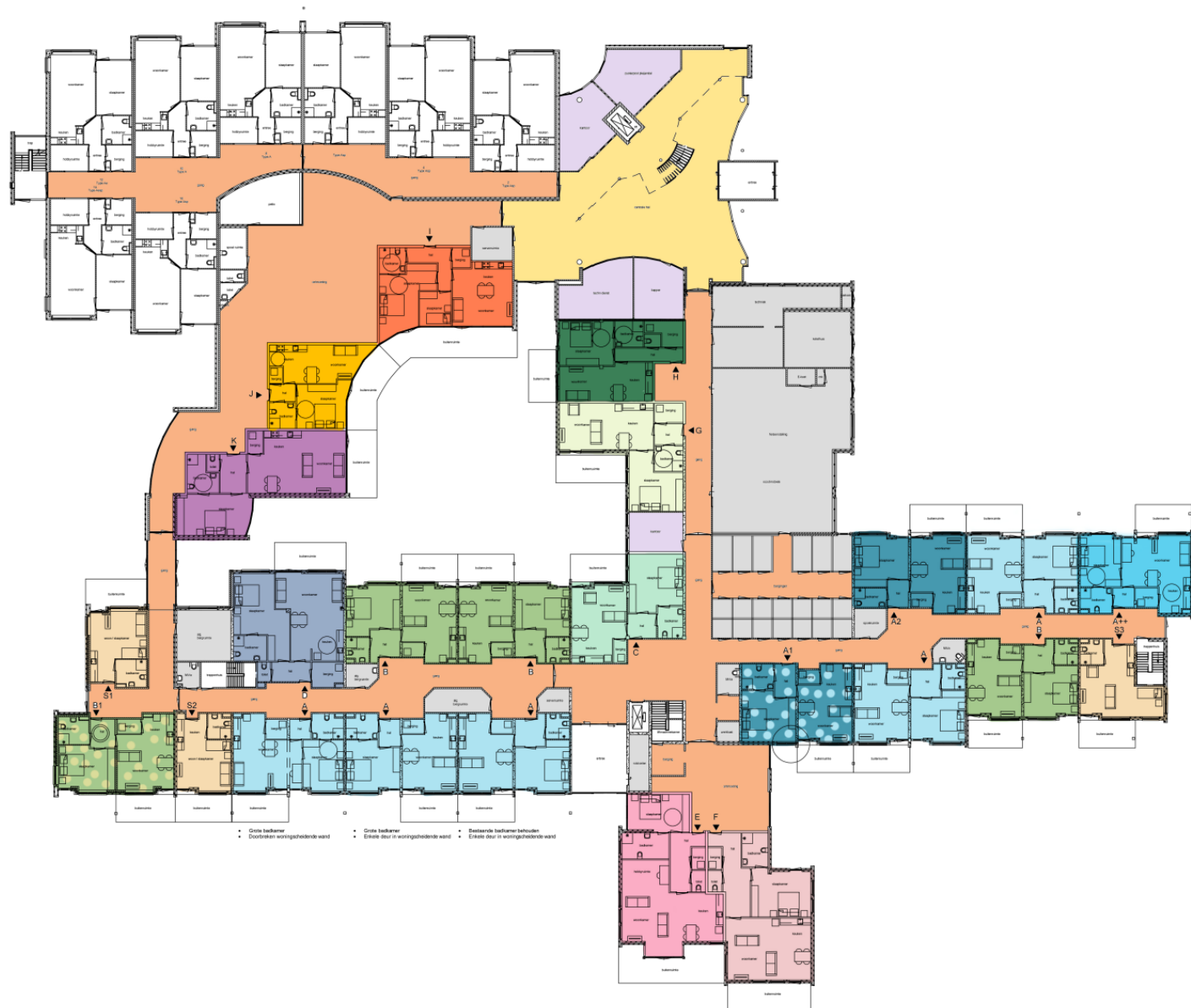
- Scenario 1: ombouwen binnen de bestaande contouren
- Scenario 2: ombouwen, waarbij tussenstuk met binnentuin gesloopt wordt.
- Extra optie: slopen Blauwe Bogen en bouw van 4 woningen
- Woningplattegronden: - samenvoegen van 2 verpleeghuiskamers naar 1 appartement

3. Scenario 1: alles binnen bestaande contouren



3. Scenario 1: alles binnen bestaande contouren

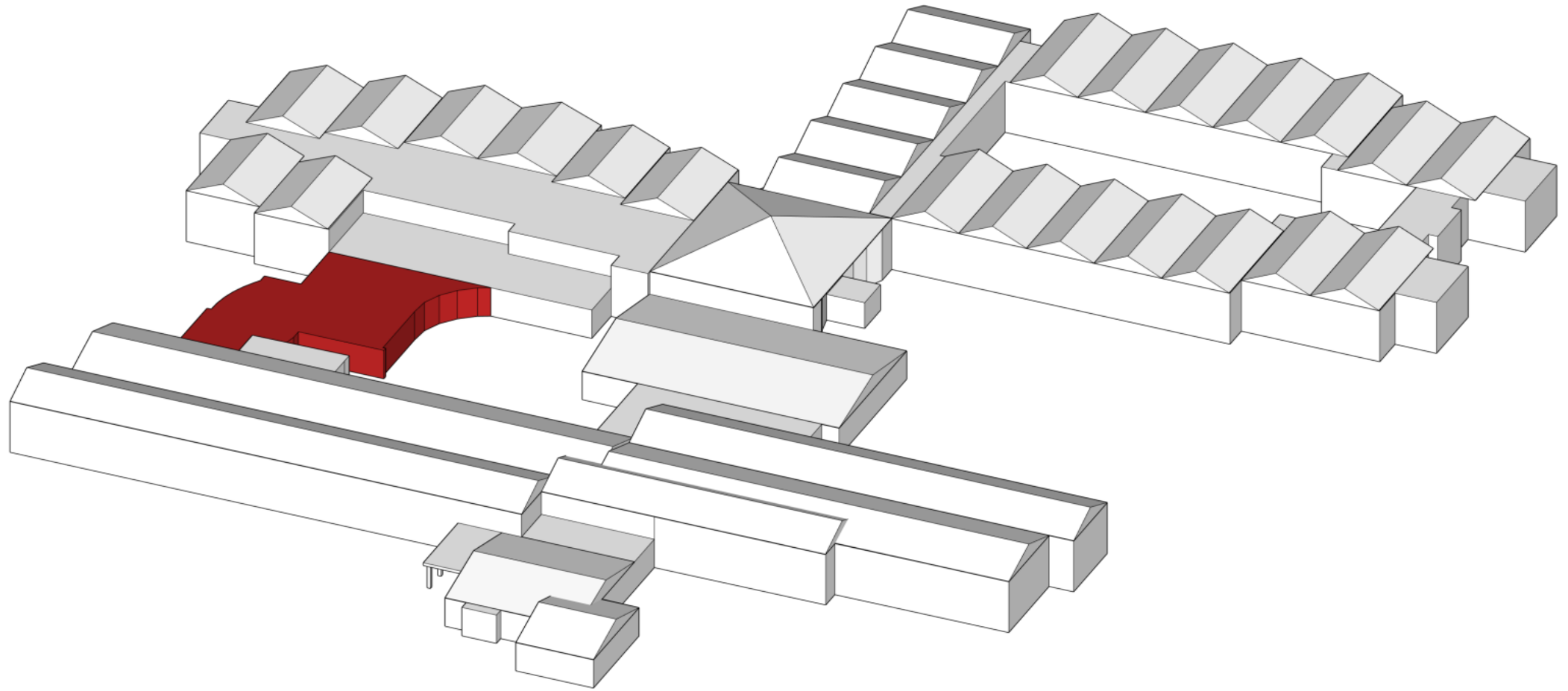
- *begane grond*



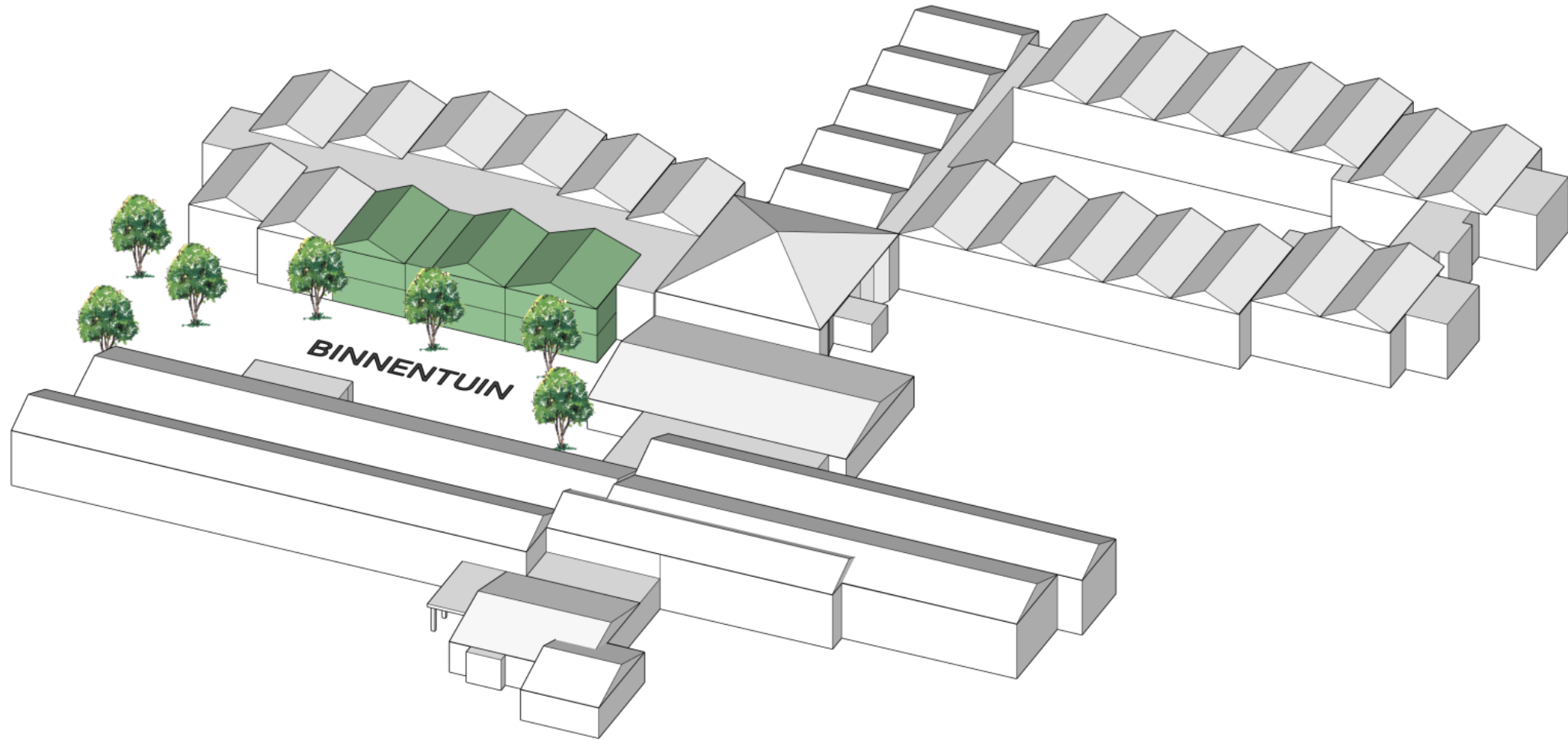
3. Scenario 1: alles binnen bestaande contouren - 1^e verdieping



3. Scenario 2: Sloop tussenstuk met binnentuin



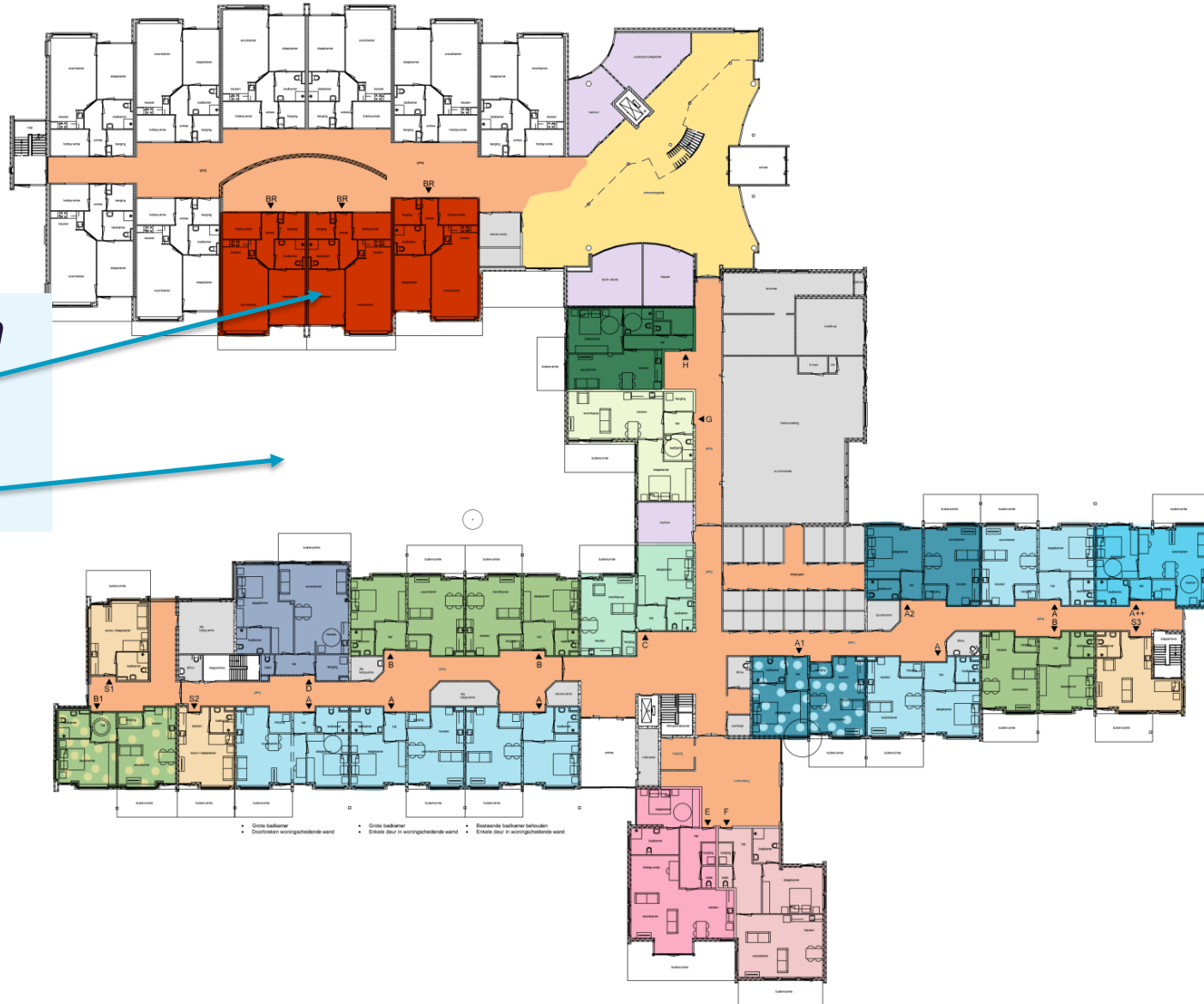
3. Scenario 2: Sloop tussenstuk met binnentuin



3. Scenario 2: sloop tussenstuk met binnentuin - begane grond

6 extra woningen
Brandkolkstraat

Binnentuin



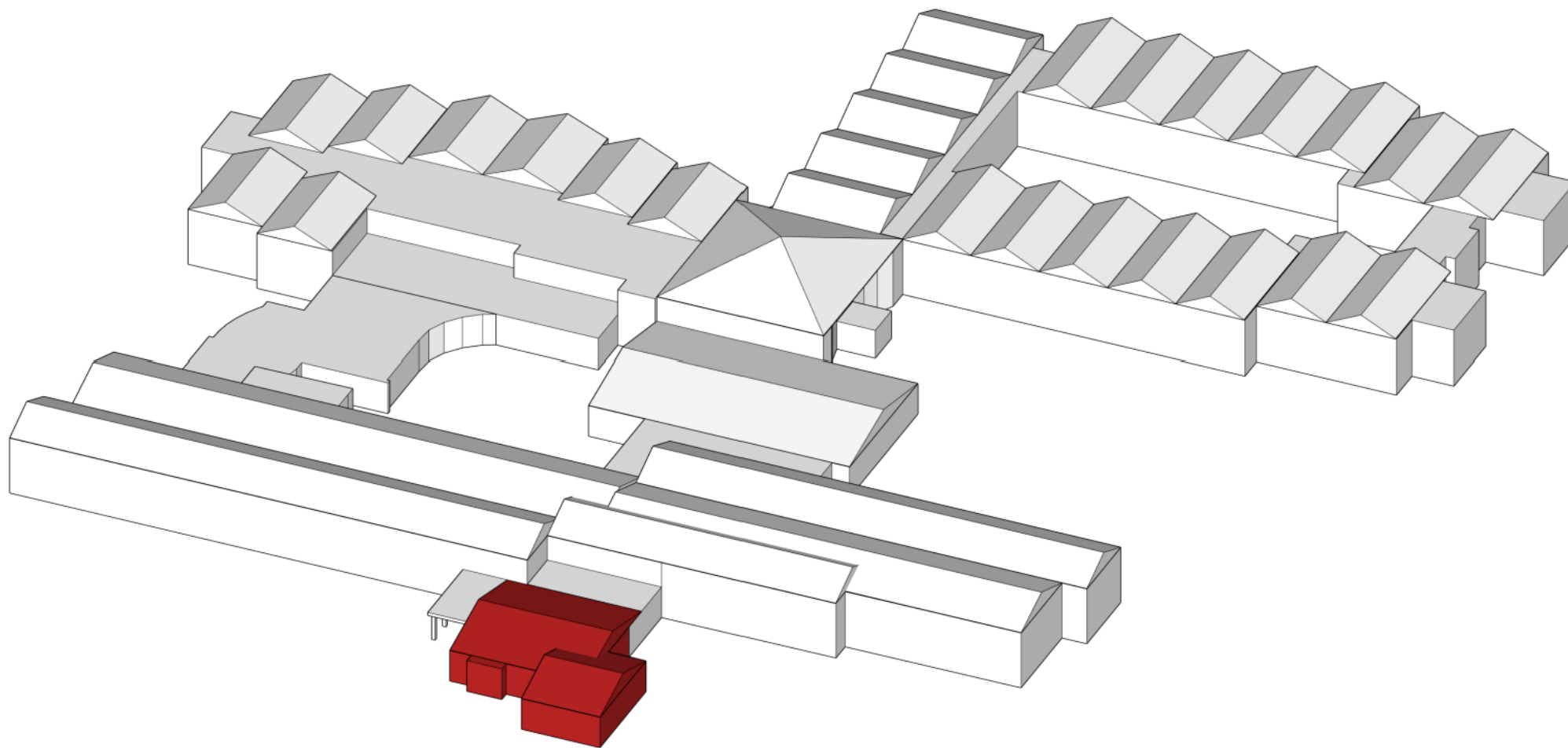
3. Scenario 2: Sloop tussenstuk met binnentuin - 1^e verdieping

Scenario 2 –
nieuwe woningen
Brandkolkstraat

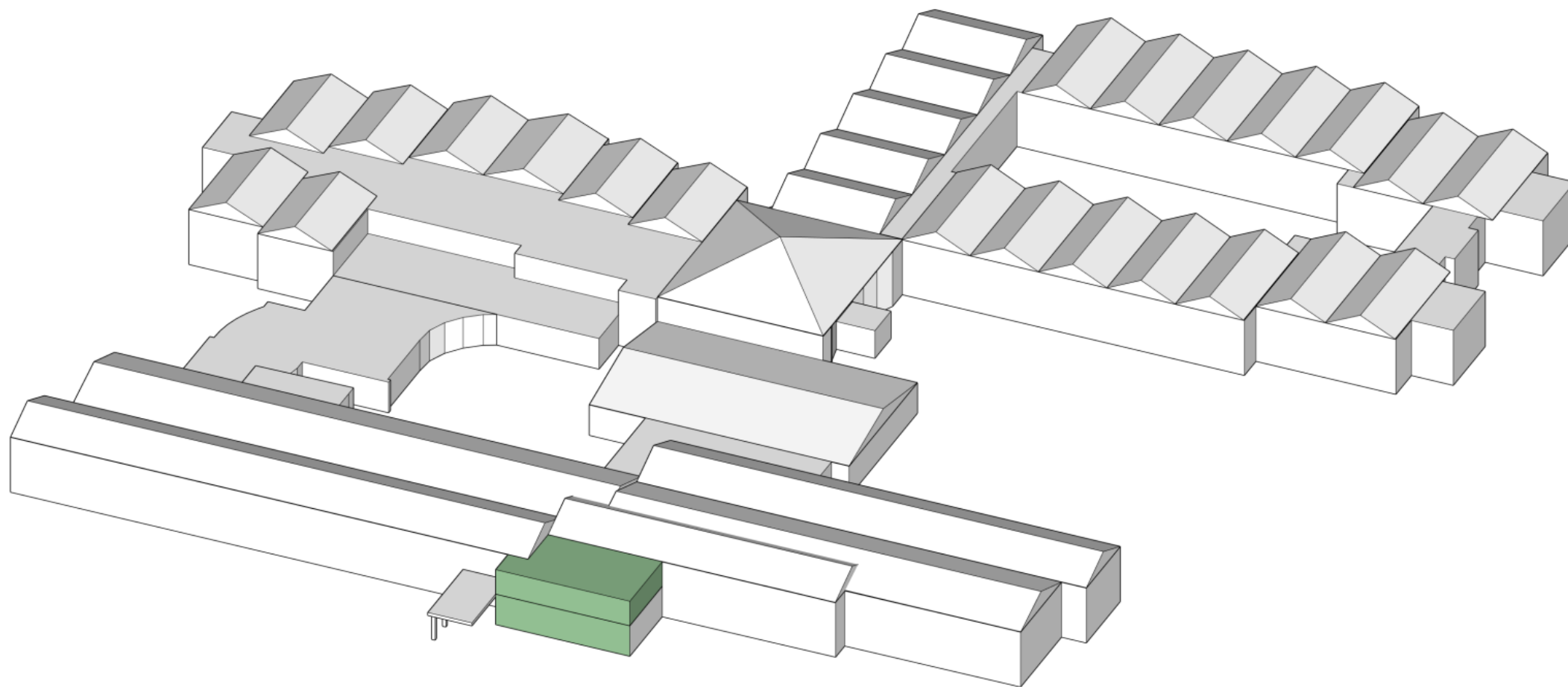
1e verd.



3. OPTIE Scenario 1 en 2: andere inpassing woningen voorzijde - *slopen Blauwe bogen*



3. OPTIE Scenario 1 en 2: andere inpassing woningen voorzijde - *herbouwen 2 nieuwe verdiepingen (4 woningen)*



3. OPTIE Scenario 1 en 2: andere inpassing woningen voorzijde



3. Stand van zaken de transformatie van het verpleeghuis

- *Woningtypen*

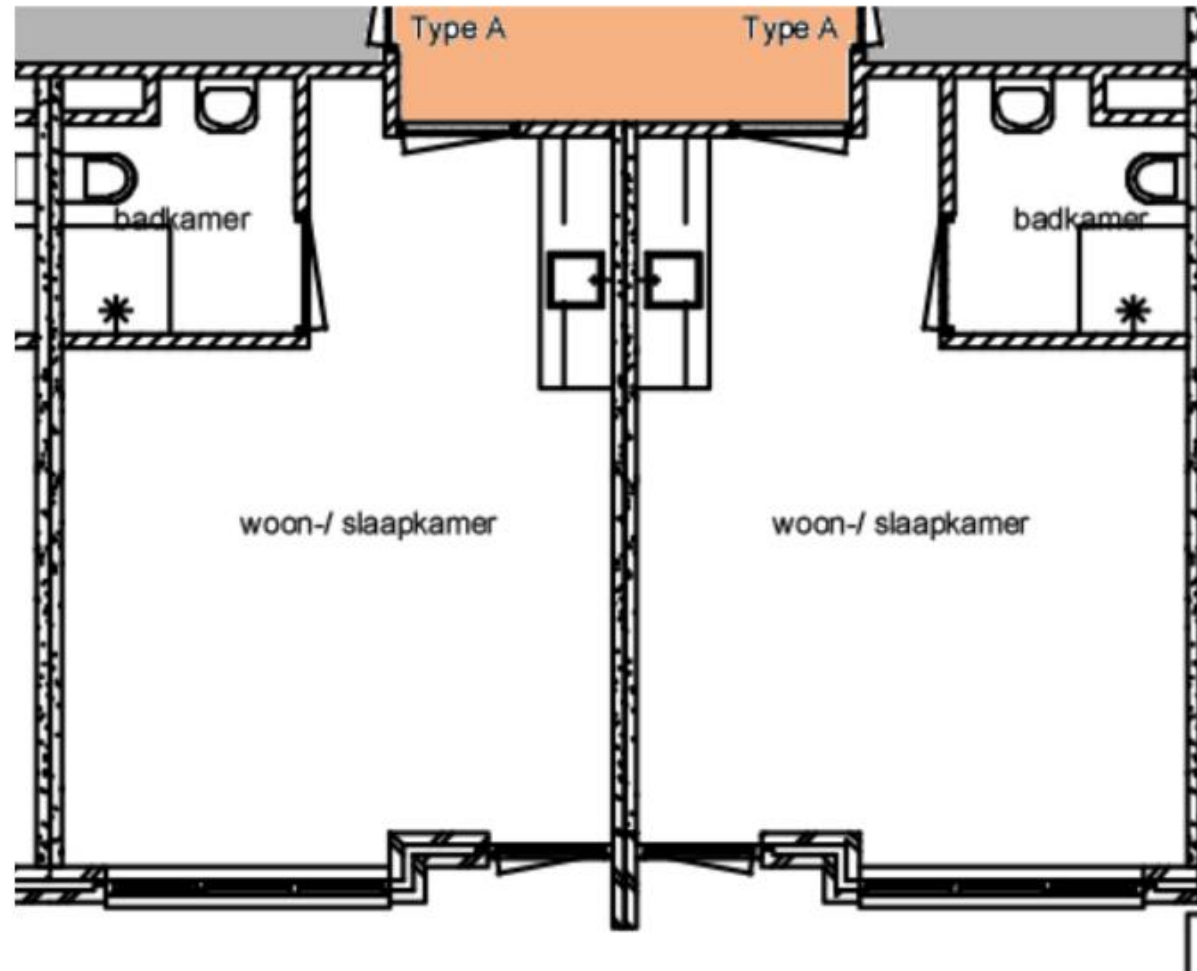
In beide scenario's 1 en 2 komen:

- verschillende woningtypen:
 - voornamelijk 2-kamerwoningen (ca 58 m², een aantal iets groter)
 - ook een aantal 3-kamerwoningen
 - mogelijk ook paar kleine woningen (studio's)
- ontmoetingsruimten
- extra bergingen
- scootmobielruimte
- fietsenstalling (voorkeur overdekt op buitenterrein)

3. Stand van zaken de transformatie van het verpleeghuis

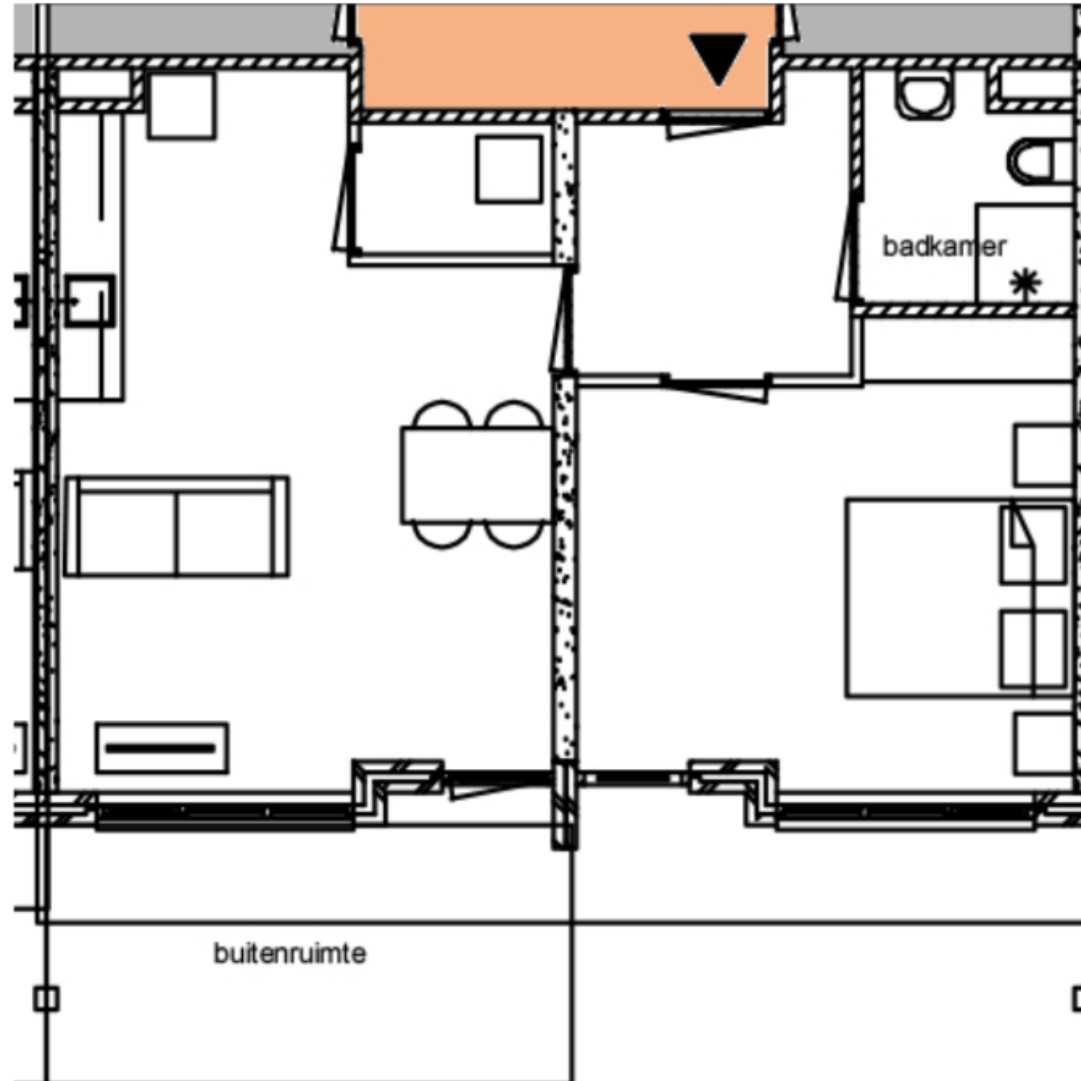
- Studie naar woningplattegronden

Huidige verpleeghuiskamers



3. Stand van zaken de transformatie van het verpleeghuis

- Studie naar woningplattegronden

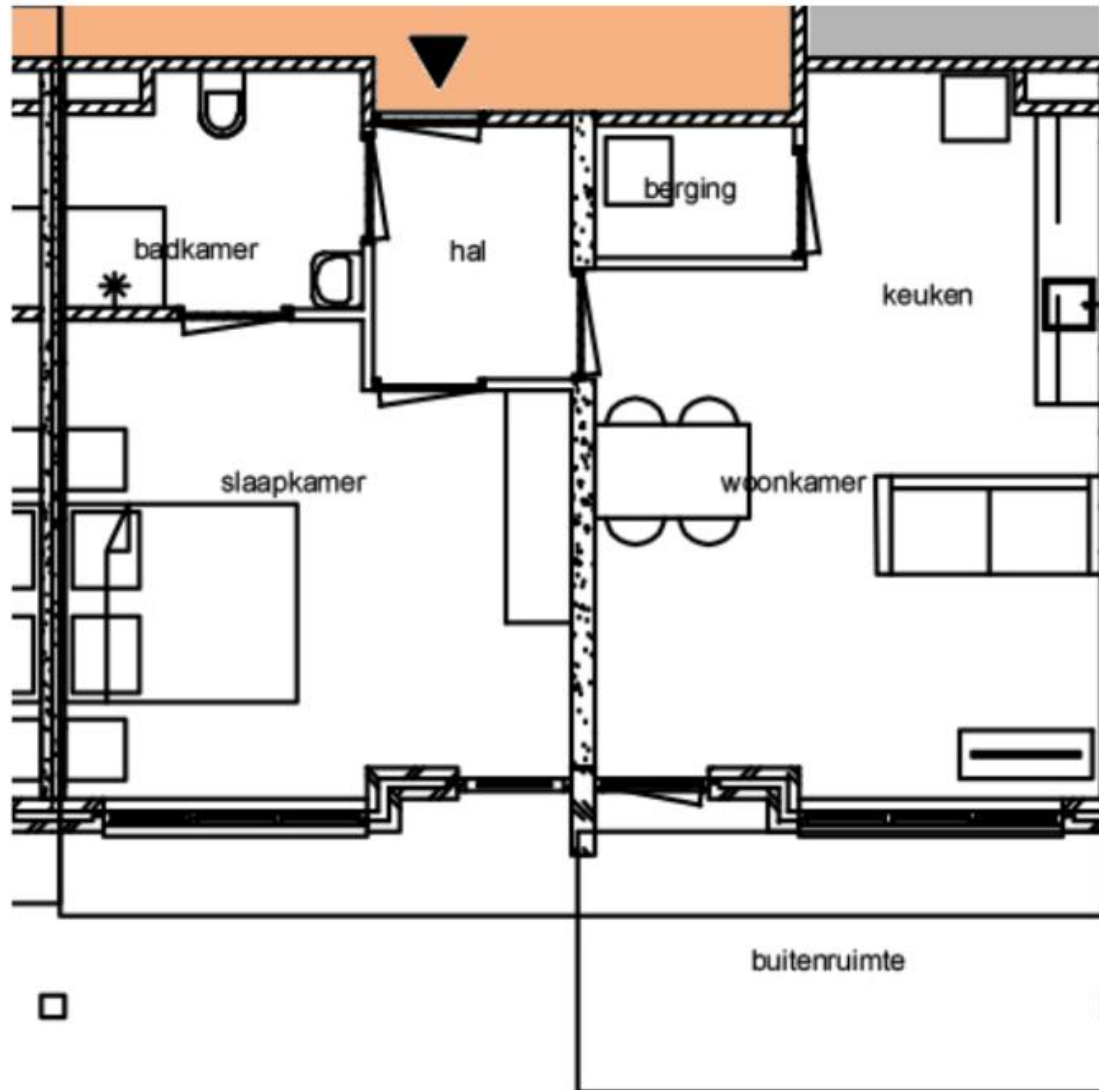


Woningplattegrond 1:

- Bestaande indeling badkamer blijft
- Toegangsdeur in woning scheidende wand.

3. Stand van zaken de transformatie van het verpleeghuis

- Studie naar woningplattegronden

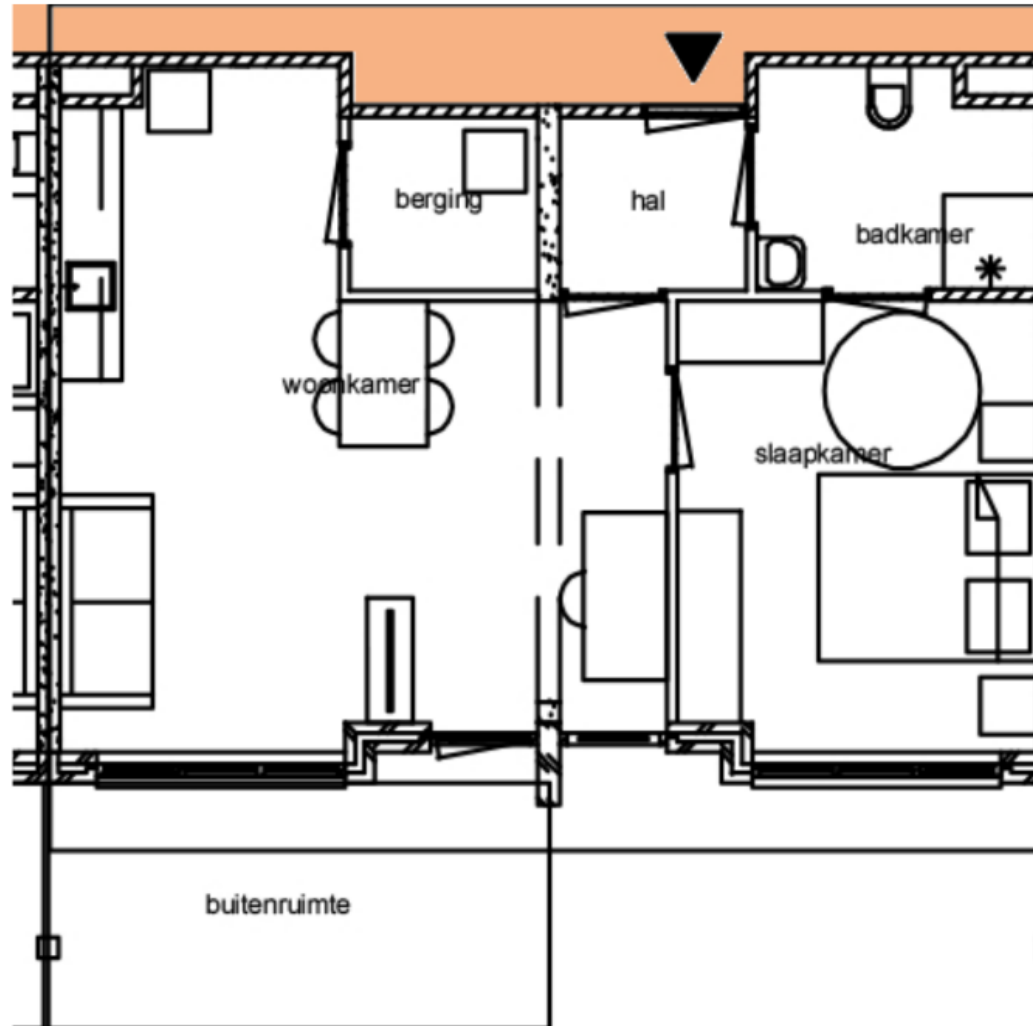


Woningplattegrond 2:

- Grotere badkamer
- Toegangsdeur in woning scheidende wand.

3. Stand van zaken de transformatie van het verpleeghuis

- Studie naar woningplattegronden



Woningplattegrond 3:

- Grotere badkamer
- Doorbreken woning scheidende wand.
- Grotere woonkamer, kleinere slaapkamer

3. Stand van zaken de transformatie van het verpleeghuis

- *planning*

Hoe gaan we verder:

- Mei: - voorlopig ontwerp: haalbaar en betaalbaar?
- Mei: - voorlopig ontwerp: verder aanpassen
- Juni: - definitief ontwerp en keuze scenario
 - start vergunningstraject (onder voorbehoud van haalbaarheid)
- November: - goedkeuring investeringsvoorstel Habion
- 1^e kwartaal 2026: - start uitvoering werkzaamheden

4. Terugkoppeling over de ontmoetingsruimte

- hoe is het proces gegaan?

Wat waren de uitgangspunten?

- Het wordt zelfstandig wonen met gevarieerde bewonersmix
- Centrale ingang komt bij de Brandkolkstraat - wordt “ Hart van het gebouw ”
- plek voor ontmoeten en activiteiten - multifunctioneel gebruik
- Iedereen is welkom - bewoners en de buurt

Wat is de rol van de meedenkers?

- Vertegenwoordigers namens verschillende doelgroepen
- Denken mee over invulling en gebruik van ontmoetingsruimtes
- Doen dit aan de hand van **Roring-methode**

Drie centrale vragen:

1. Hoe wilt u oud worden?
2. Wat is daarvoor nodig?
3. Wat draagt u daar zelf aan bij?

4. Terugkoppeling over de ontmoetingsruimte - *waar liggen de wensen en ideeën?*



1. Hoe wil je oud worden?

1. Ontmoeten en sociale contacten hebben
2. Mee blijven doen en van betekenis blijven
3. Zorg nabij en zorg voor elkaar
4. Actief blijven en goede gezondheid
5. Buitenruimte is ook belangrijk
6. Veiligheid en zich veilig voelen

3. Wat draag je daar zelf aan bij?

1. Meedoen, mee organiseren, meehelpen
2. Minder afhankelijk opstellen
3. Actief deelnemen en bijdrage leveren
4. Concreet: - helpen in tuin, gastheer, koffie schenken, actief als organisator en als vrijwilliger

2. Wat is daarvoor nodig?

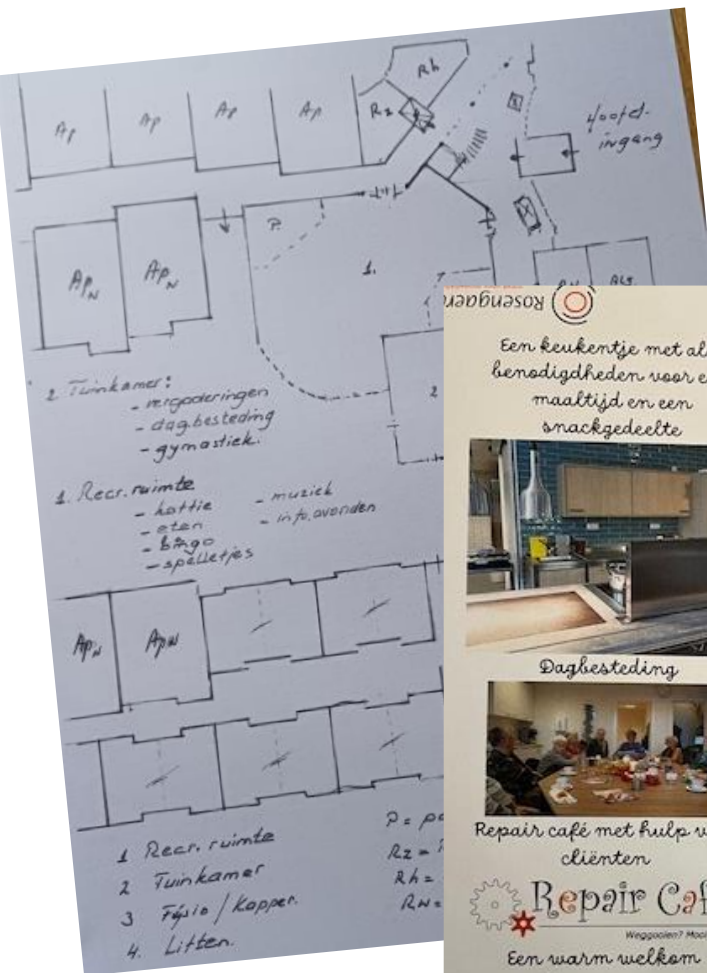
1. Noaberschap en buurtkracht
2. Open sfeer met open communicatie
3. Faciliteiten in het gebouw voor ontmoeten
4. Diensten, die wat toevoegen
5. Buurtfunctie (buurt naar binnen halen)



4. Terugkoppeling over de ontmoetingsruimte

- hoe zou deze ontmoetingsruimtes eruit moeten zien?

**Veel mooie ideeën
voor ontmoeten
vanuit de
Meedenkers!**



Repair café met hulp van cliënten

Repair Café

Een warm welkom

Winkeltje om de zelfredzaamheid en onafhankelijkheid in bepaalde mate te behouden



Ontmoeten:

Functie:

- Multifunctionele ontmoetingsruimte
 - Actief kunnen zijn, gym, fitness, yoga,
 - Hobby's, klussen / reparaties / repair-café, workshops.
- Buiten ontmoeten
 - Tuinkas, tuin, samen eigen
 - Met deze groentes samen koken
 - Bankjes, picknicktafel, jeu de boules etc.
- Sociale ontmoetingsruimte
 - Koffie, eten, biertje, wijntje, borreltje, sociale gezelligheid, spelletjes, zien en gezien

Ensten en leveranciers:

- Er zou een ruimte kunnen zijn waar een kapper, pedicure, diensten kunnen bieden.
- Een winkeltje lijkt mij niet haalbaar, doen we het toch dan met vrijwilligers deze moeten runnen. Er zou ook een vrijwilligers groep kunnen zijn die boodschappen doet voor die wie het zelf niet kunnen doen.

Algemene punten:

- Inclusiviteit, iedere bewoner hoort erbij en moet gezien worden
- Toegankelijkheid van de ruimtes.
- Bewoners moeten het doen, voor zover mogelijk

Aanvullende ideeën, samenvattend en vanuit discussies:

- Keuken met alle benodigdheden voor een maaltijd en een snackgedeelte
- Dagbestedingsruimte (multifunctioneel gebruik, parkinsongroep, etc.)
- Repair café
- Leeshoek / knusse hoekjes
- Winkeltje om zelfredzaamheid en onafhankelijkheid in bepaalde mate te behouden
- Sfeervol/huiskamergevoel/Warm welkom
- Jeu de boules baan
- Crea-ruimte/handwerk/bloemschikken
- Spelletjes/bingo/sjoelen/klaverjassen
- Kapsalon/schoonheidssalon
- Eten & ontmoeten: Grand café/koffie dringen/high tea/happy hour/patatdag
- Biljart
- Aandacht voor lokale cultuur/historie: bijv. dmv gebruik foto's van Oud Dalfsen
- Kunst/cultuur: ruimte (op wanden) voor expositie (al onderdeel van kunstroute)

4. Terugkoppeling over de ontmoetingsruimte

- hoe zijn de wensen en ideeën vertaald in een eerste vlekkenplan?

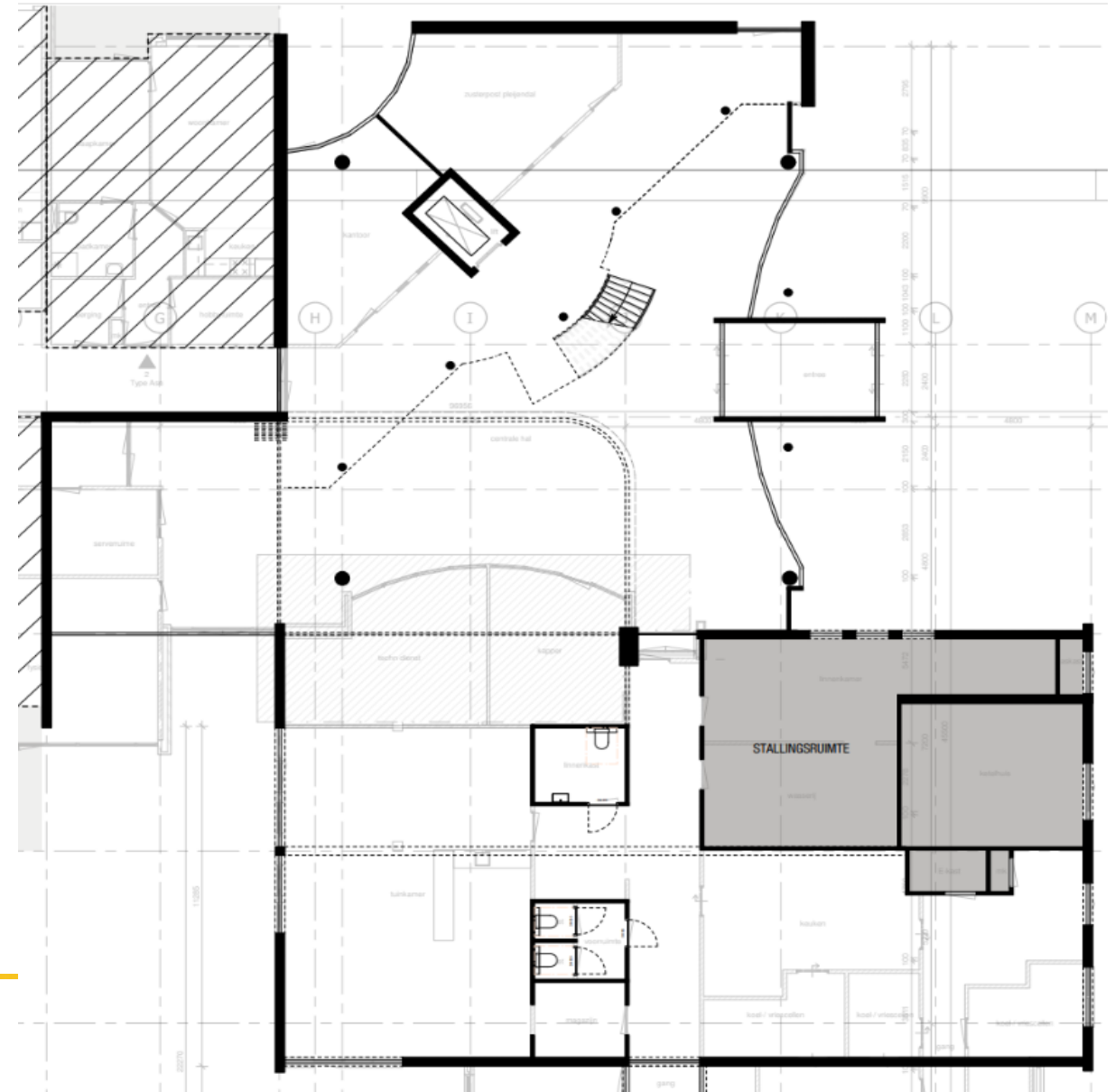
Belangrijk om te weten:

1. Het is een vlekkenplan – nog geen definitief ontwerp
2. Het moet een betaalbaar plan worden - niet alles is financieel mogelijk
3. Het is transformatie, geen nieuwbouw – niet alles is technisch mogelijk
4. Er zijn 2 architecten – plannen moeten op elkaar afgestemd worden
 - Van den Berg voor transformatieplannen van kantoren en verpleeghuis
 - Binnenhuisarchitect Raumkultur voor het ontwerp en inrichting van ontmoetingsruimtes

4. Terugkoppeling over de ontmoetingsruimte

- hoe zijn de wensen en ideeën vertaald in een eerste vlekkenplan?

Huidige situatie “Pauzeplein”



4. Terugkoppeling over de ontmoetingsruimte

- hoe zijn de wensen en ideeën vertaald in een eerste vlekkenplan?



Uitgangspunten eerste vlekkenplan:

- Vlekkenplan gaat over **activiteiten en functies**.
- **Pleinfunctie** voor verschillende activiteiten.
- **Geen tussenmuren** tussen gangen-ruimtes.
- **Toilet ruimtes** blijven op dezelfde plek.
- **Temperatuurprobleem** op Plein wordt opgelost.
- **Diensten**, zoals kapper, pedicure, bewegen ook op begaande grond.

4. Terugkoppeling over de ontmoetingsruimte

- hoe zijn de wensen en ideeën vertaald in een eerste vlekkenplan?



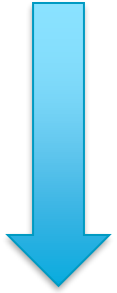
Eerste stap naar inrichtingsplan:

- Gaat over type meubilair en inrichting, passend bij verschillende activiteiten en functies.
- Gaat nog niet over kleuren en materialen.

4. Terugkoppeling over de ontmoetingsruimte

- Hoe nu verder? Wat zijn de volgende stappen?

1. Afstemmen plannen beide architecten: - Hoeveel ruimte neemt ontmoeten in?
2. Uitwerking van vlekkenplan: - Past alles erin?
3. Bepalen welke diensten er blijven of komen: - Hoeveel ruimte neemt dit in?
4. Toetsing van financiële en technische haalbaarheid.



5. Daarna definitief ontwerp en inrichtingsvoorstel: - presentatie volgende gangmaker.

5. Afronding

Heeft u nog vragen?

Volgende stappen:

- **Nieuwsbrief** met verslag volgt begin mei.
- **Volgende gangmaker: dinsdag 1 juli 2025**
(uitnodiging volgt medio juni)

Koffie momenten:

- Inloopmoment dinsdagochtend: 6, 20 mei en 3,17 juni

Contactpersonen:

- Habion: Hermien Visser, Afke de With
- Telefonisch bereikbaar via (030) 220 4704
- Email: Dalfsen@habion.nl
- Website: <https://www.habion.nl/projecten/dalfsen>

Wilt u op de hoogte blijven van de plannen?

- Meld u aan voor de nieuwsbrief via website of via aanmeldformulier.
- Aanmelden voor een woning kan nog niet- alle informatie volgt in nieuwsbrieven en gangmakers.



Bedankt voor uw aandacht!