

De Zijwende Uithuizen

FASEDOCUMENT
DEFINITIEF ONTWERP

29 mei 2024



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Continuïteit van zorg	7
3. De organisatie van de samenwerking	24
4. Sociale inbedding	27
5. Gebied en gebouwen	34
6. Financiën en planning	51
7. Slotwoord	56
8. Bijlagen	57

1. Inleiding

Dit Definitieve Ontwerp van het project de Zijwende in Uithuizen borduurt voort op het Voorlopige Ontwerp. De wijzigingen ten opzichte van het voorlopige ontwerp zijn in kaders aangegeven.

In september 2020 hebben Cosis, Lentis en Noorderzorg in het visie en haalbaarheidsdocument “**Beschermd Wonen Uithuizen**” het woonzorgconcept dat in Uithuizen gerealiseerd gaat worden, beschreven. Een totaalconcept van wonen, ontmoeten, welzijn, zorg, dagbesteding en dienstverlening voor mensen met een verstandelijke beperking en/of met ernstige psychische kwetsbaarheid. En voor kwetsbare ouderen met een intensieve zorgvraag in Uithuizen en omgeving.

In februari 2023 heeft Noorderzorg zich om financiële redenen moeten terugtrekken uit de samenwerking. Cosis en Lentis hebben in april 2023 besloten samen verder te gaan, nadat er geen nieuwe partner in de ouderenzorg gevonden werd. Een groot aantal stappen moest daarbij opnieuw worden gezet. Met betrekking tot de gebouwen, de inrichting van het terrein en met betrekking tot de samenwerking.



De samenwerking tussen Cosis en Lentis kent dezelfde uitgangspunten als in het visiedocument maar is in de uitwerking toegespitst op de VG en GGZ. De gezamenlijke doelgroep is mensen met een intensieve zorgvraag. Meer specifiek is dit voor Cosis (VG) iemand met een verstandelijke beperking die onder persoonlijke begeleiding zelfstandig kan wonen en gebruik maakt van dagbesteding. Extramuraal wonen is ook mogelijk. Daarbij levert Cosis VG en GGZ (WLZ) en Thuis-plus (WMO). Voor Lentis (GGZ) is dit iemand met een ernstige psychische kwetsbaarheid die met professionele begeleiding zo zelfstandig mogelijk intramuraal kan wonen en zo mogelijk gebruik maakt van dagbesteding. De trend voor beide doelgroepen is dat door het ouder worden er meer somatische maar ook dementieklachten gaan voorkomen.

Voor de samenwerking tussen de partijen zijn diverse onderdelen in dit **fasedocument** uitgewerkt.

Het stedenbouwkundig ontwerp is aangepast waarin het gebouw voor Noorderzorg met 53 plekken niet gerealiseerd wordt. Van de oorspronkelijk vijf gebouwen worden er vier gerealiseerd. Cosis en Lentis realiseren meer woonzorgplekken voor de VG en de GGZ. Naast de drie woongebouwen komt er een Theehuis en een stal met werkplaats. Hier kan dagbesteding plaats vinden en beide gebouwen bieden plek voor cliënten van Cosis en Lentis die hiervandaan begeleid worden bij werkzaamheden op het terrein, in de nabijgelegen basisschool en in het dorp. Het Theehuis, de stal en in te richten dierenweide en voedseltuinen zijn belangrijk voor de verbinding met buurt en dorp. In het Theehuis en de daarbij horende voorzieningen krijgt de toegankelijkheid voor de bewoners van Uithuizen vorm. Cosis krijgt 36 woonplekken en 50 plekken dagbesteding, Lentis krijgt 34 woonplekken.

Inmiddels is er goed overleg met de Gemeente het Hogeland en Woningstichting Goud Wonen in Uithuizen over de realisatie van 12 ouderenwoningen in de sociale huursector op het vrijgekomen deel van het terrein door het niet meer participeren van Noorderzorg. De ouderenwoningen sluiten goed aan op/bij het woon- en activiteitenconcept.

De locatie waarop de gebouwen zijn gesitueerd krijgt de naam Zijwende. Zijwende staat voor een binnendijk, of weg die zich terzijde langs het land wendt of keert.

Cosis en Lentis blijven de zorg leveren onder eigen merknaam. Bij activiteiten in en met de omgeving gebruiken we de naam Zijwende. Het Theehuis, dat zoveel mogelijk voor algemeen gebruik is en als zelfstandig geheel “in de markt” moet staan krijgt de naam Theehuis Zijwende. Met de naam Zijwende stralen we de gezamenlijkheid uit waarbij iedereen welkom is. Het laden van de naam de Zijwende, de profilering van het Theehuis en van de woongebouwen wordt verder uitgewerkt.

De effecten van de samenwerking geven we weer in een maatschappelijke businesscase. De maatschappelijke businesscase ziet toe op de wisselwerking tussen zorgorganisaties, tussen de zorgorganisaties en welzijnsorganisaties, omliggende voorzieningen, familie en bewoners van het dorp. Voor het vastgoed en de zorgexploitatie zijn business cases opgesteld.

Met dit ontwerp leveren we een positieve bijdrage aan de onvermijdelijke veranderingen in onze maatschappij. Veranderingen die vragen om op duurzame en houdbare wijze zorg aan onze cliënten te leveren en te zorgen voor een betere plek van onze cliënten in de maatschappij. Het gaat om een grote sociale innovatie die stap voor stap gaat. Het vraagt om een veranderende houding bij medewerkers, cliënten, familie, mantelzorgers en maatschappij ten opzichte van de wijze waarop zorg wordt verleend. Elke dag zetten we daarin stappen.

We zijn ervan overtuigd dat de hier bedoelde transitie met het VO in gang is gezet en wordt voortgezet met dit DO. We hebben een projectorganisatie ingericht voor het verder uitwerken van de gebouwen en het vormgeven van de samenwerking. De projectorganisatie kent meerdere werkgroepen die de innovatie vormgeven en bijdragen om de gebouwen en de inrichting te realiseren. In bijlage twee is de projectorganisatie in schema weergegeven. De werkgroepen werken met opdrachten.

We zijn ervan overtuigd dat de hier bedoelde transitie met dit VO al in gang is gezet.

Als onderdeel van het **Groninger Zorgakkoord** maken we gebruik van zaken die overkoepelend worden uitgewerkt. Dit zijn:

- Arbeidsmarkt
 - Jongeren netwerk
 - Rebellen met rimpels
 - Werven zij-instromers m.b.v. een arbeidsmarktcampagne
 - Overkoepelende loketfunctie voor arbeidsmarktvraagstukken
- Energie
- Mobiliteit
- Facilitaire zaken

Nu we zijn overgegaan tot het verder concretiseren van de plannen van het Voorlopig Ontwerp zien we een sterke en groeiende toename van activiteiten. Dat geldt voor de innovatie en samenwerking binnen de woonzorgplekken, bij het Theehuis en bij de stal met werkplaats. Samen bouwen we aan een inclusieve duurzame gemeenschap in Uithuizen. We benaderen dit projectmatig om er stuur en richting aan te geven. Maar meer dan een project is het een proces dat zich ontwikkelt, waarin we samen nieuwe wegen ontdekken en elkaar vinden in de samenwerking. Dit proces is groeiende en werpt haar schaduw tot ver na de oplevering van de gebouwen. Dit Definitieve Ontwerp is daarom een moment in de tijd dat de huidige stand van zaken beschrijft. Een stand van zaken die zich wekelijks verder ontwikkelt.

Welkom bij de Zijwende waar zorg en verbondenheid samen komen. **We wensen u veel leesplezier!**



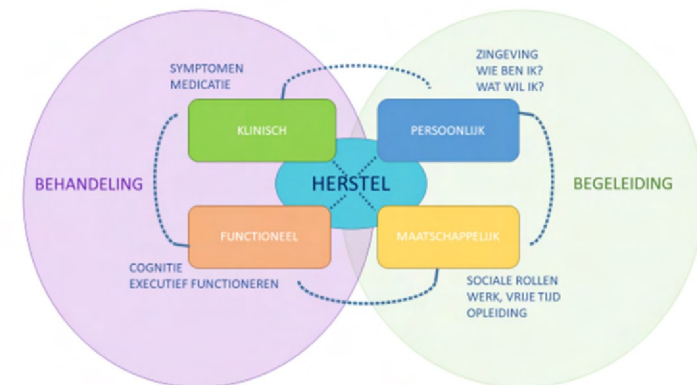
2. Continuïteit van zorg

2.1 Visie

Het woonzorgconcept is geschreven met het besef dat de zorgvraag in de nabije toekomst toeneemt, de financiële middelen niet navenant meestijgen en het aantal medewerkers afneemt. Daarbij is er een maatschappelijke beweging gaande waarbij de van oorsprong institutionele en medische benadering verandert naar een herstelgerichte benadering die uitgaat van de mogelijkheden die mensen hebben om te werken aan hun herstel. Herstel is geen genezing, maar een situatie waarin iemand een zinvolle invulling kan geven aan zijn of haar dagelijks bestaan, ondanks de beperkingen die men ervaart.

Al een aantal jaren staat herstelgerichte zorg centraal in de GGZ. De basis voor deze zorg wordt gevormd door de ART-zorgstandaard. Deze zorgstandaard schept de voorwaarden voor behandeling en begeleiding van mensen die door ernstige problemen zijn vastgelopen in hun dagelijks leven, en waarin het bieden van hoop en perspectief één van de leidende principes is. De beperking is een gegeven, maar deze staat niet centraal. De behandeling en begeleiding zijn erop gericht mensen te ondersteunen bij hun individuele herstelproces en op het creëren van mogelijkheden en perspectief om daar stappen in te zetten.

Herstel is een breed begrip en omvat allerlei aspecten van iemands gezondheid en leven. Herstel kan worden opgesplitst in de volgende vier elementen, die onderling met elkaar samenhangen. Het figuur aan de rechterkant geeft dit weer.



Figuur 2.1 - Het herstelbegrip uiteengezet

Figuur 2.1 geeft weer dat de behandeling voornamelijk focust op het werken aan klinisch en functioneel herstel. In de begeleiding richt men zich hoofdzakelijk op persoonlijk en maatschappelijk herstel. Het is daarom van wezenlijk belang dat behandeling en begeleiding op elkaar zijn afgestemd, zodat deze elkaar versterken en zo in de onderlinge samenhang het algehele herstel van cliënten ondersteunen.

Het model van “**positieve gezondheid**” sluit daarbij aan en is wat meer passend voor de VG.

Positieve Gezondheid is een bredere kijk op gezondheid, uitgewerkt in zes dimensies: Lichaamsfuncties, mentaal welbevinden, zingeving, kwaliteit van leven, meedoen en dagelijks functioneren. De achterliggende gedachte daarbij is dat mensen zoveel mogelijk eigen regie voeren om zo goed mogelijk om te gaan met de uitdagingen (fysiek, emotioneel en sociaal) in hun leven.

Hulpverleners zijn erop gericht om cliënten te helpen hun eigen leven te leiden. Zoals ze dat zelf willen. Dit vraagt om een andere houding van iedereen rondom de cliënt. Thuis, in de wijk en in intramurale organisatie. Je neemt niet over wat ze zelf (samen met hun naasten) kunnen, ondersteunt ze bij dingen die (nog) niet lukken en werkt samen aan een oplossing voor beperkingen of problemen die ondanks die ondersteuning nog niet opgelost zijn.

Bij de opstelling van de visie beschermd wonen hebben we drie basisprincipes leidend verklaard: Mensgericht, Maatschappelijk ingebed en Economisch haalbaar. Daarnaast hebben we kernwaarden geformuleerd met betrekking tot de eigen regie en privacy, een prettige woonomgeving en healing environment, zingeving en sociale veiligheid.

Deze principes en kernwaarden samen met de uitgangspunten van positieve gezondheid en ART zijn de basis voor de uitwerking van de visie in een voorlopig ontwerp (VO) en in een Definitief Ontwerp (DO) .

Onze kernactiviteit is het bieden van een plek waar mensen met een intensieve zorgvraag veilig kunnen wonen en verblijven. Op het terrein waar straks de gebouwen worden gerealiseerd en in het dorp.

Samenwerken is daarbij essentieel om expertise te bundelen, de zorgverlening financieel houdbaar te houden en continuïteit te bieden. In de uitwerking van het VO en DO wordt derhalve een link gelegd met bovenstaande basisprincipes en uitgangspunten enerzijds, en gebruik van techniek en inzet van het (in)formele netwerk anderzijds. Zodat allerlei vormen van digitale en (in)formele ondersteuning geboden kunnen worden.

In dit hoofdstuk zijn diverse onderwerpen uitgewerkt die raken aan het thema samenwerken. Tussen Lentis en Cosis maar ook met familie en burens van cliënten, vrijwilligers en andere organisaties. Het is een samenhangend geheel waarbij cliënten hulp krijgen van familie, vrijwilligers en professionals met ondersteuning van techniek. We her- en erkennen elkaars deskundigheid en mogelijkheden en maken daar gericht gebruik van.

De uitwerking is een vervolg op de VO-fase. Het proces van innovatie en samenwerken sturen we, zoals ook in de inleiding is aangegeven projectmatig aan. Met behulp van een projectorganisatie die we voor lange tijd hebben ingericht. En die pas wordt opgeheven als we zowel de innovatie als de samenwerking structureel hebben kunnen inbedden. De volgende paragrafen geven de stand van zaken per mei 2024 weer.



MENSGERICHT



**MAATSCHAPPELIJK
INGEBED**



**ECONOMISCH
HAALBAAR**

2.2 Nachtzorg

Uitgangspunt

Tussen nu en tien jaar is het niet meer mogelijk om voldoende medewerkers te vinden die invulling willen geven aan de nachtzorg.

Het concept

(Deels) begeleiden op afstand met gebruikmaking van een zorgcentrale en Domotica toepassingen, als fysieke bezetting in de zorgpanden niet meer gerealiseerd kan worden.



De uitwerking

- Begeleiden op afstand met behulp van een zorgcentrale. Hiervoor sluiten Lentis en Cosis een gelijklopende overeenkomst af met een zorgcentrale. De inrichting van de Domotica omgeving is voor Cosis en Lentis dezelfde. Beheer vindt plaats door één van beide organisaties.
- Gebruik van de volgende Domotica toepassingen, afhankelijk van de zorgvraag van de cliënt en/of ondersteuningsvraag van de medewerker: :
 - Hals-/polszenders
 - Alarmkoord
 - Bewegingsmelders
 - Optische bewaking (met of zonder beeld)
 - Akoestische bewaking
 - Video/spraak/luister verbinding
 - Toegangsregeling: alle deuren open maar geen ongewenst bezoek
 - Dwaaldetectie: weten wanneer cliënten het terrein verlaten
- Analyse van de data uit Domotica voor preventieve zorgverlening.
- Waar nodig compartimenteren van de gebouwen en voorzien van een infrastructuur zodanig dat voldaan kan worden aan de brandveiligheidseisen en de BHV ook als er niemand in de nacht aanwezig is.
- Vormgeving van een passende BHV organisatie (samen met de buurt).
- Diensten op basis van bereikbaarheidsdiensten. Eén dienst voor locatie Cosis en Lentis samen. Rijden op basis van meldingen. Bepaald moet worden hoe snel de bereikbaarheidsdienst na een melding bij de cliënt moet zijn (aanrijtijd).
- De aanrijtijd geldt voor de intramurale en extramurale zorg. Denkbaar is dat de diensten plaatsvinden vanuit één van de intramurale locaties.
- Iedereen die bereikbaarheidsdienst doet, is ook BHV'er.
- Bij crisis belt de alarmcentrale 112.

Noodzakelijke stappen tot uitvoering (o.a.)

- Overeenkomst met zorgcentrale.
- Inrichten Domotica.
- Zo nodig compartimenteren gebouwen.
- Inrichten diensten en bepalen vanuit welke locatie de diensten plaatsvinden.
- Wederzijds bijscholen van GGZ-medewerkers en VG-medewerkers.
- Scholen in BHV. Werken met deelcertificaten. De BHV vormgeven samen met de buurt.
- Inrichten van één leeromgeving, of toegang tot elkaars leeromgeving.
- Mogelijkheid om in elkaars EPD te werken. Komen tot uitwerking binnen de AVG (Zie ook de paragraaf EHealth en Domotica).
- ICT-beheer beleggen bij één van de organisaties.
- Aanvullende voorzieningen in het gebouw op het gebied van brandveiligheid om te voldoen aan de brandveiligheidseisen.
- Afstemming met veiligheidsregio en zorgkantoor.

Stand van zaken:

- Een oriënterend gesprek met een zorgcentrale is gepland en de vraagstelling is voorgelegd.
- Cosis realiseert en beheert de ICT- en Domotica omgeving in Uithuizen, ook voor Lentis. In verband met toegang tot organisatie-specifieke applicaties regelt iedere organisatie wel zelf de laptops en dergelijke voor haar eigen medewerkers.
- Voor de inrichting van de kamers werkt Cosis met persona's. Het PVE voor de inrichting van de kamers is mede op basis van de persona's bepaald en er is met de leverancier een prijs afgesproken voor de apparatuur.
- Ook voor Lentis wordt een persona uitgewerkt. Op basis hiervan wordt de inrichting van de kamers van Lentis bepaald.
- Er is bepaald hoe het beheer moet plaatsvinden. Voor de samenwerking tussen Cosis en Lentis in Uithuizen wordt gewerkt met één servicedesk. Er zijn afspraken gemaakt wanneer er moet worden doorgeschakeld i.v.m. vragen over specifieke programmatuur van Lentis medewerkers.

2.3 Gezamenlijke intake

Uitgangspunt

Een gezamenlijke intake van Cosis en Lentis voor Uithuizen. Eén (virtuele) plek waar aanmeldingen voor zorg en begeleiding binnenkomen en waar de vragen door één intake team worden behandeld. Vervolgens vindt een vloeiende en snelle doorgeleiding plaats naar de juiste zorg of begeleiding. Het uitgangspunt is daarbij “zorgen dat”. Bij de intake wordt maximaal uitgevraagd wat de cliënt zelf kan doen, wat zijn naasten kunnen doen en wat kan gebeuren door vrijwilligers. Zoveel mogelijk zelfredzaamheid is het streven.

Het concept

Bij de opname van een cliënt vindt de intake plaats volgens de schijf van vijf zoals ontwikkeld door de organisatie “De Zorgboog”. De schijf van vijf wordt ook gebruikt bij toepassing van het afwegingskader voor de extramurale zorg. Zonodig worden extramurale cliënten bediend vanuit de intramurale setting.

Schijf van vijf:

- **Wat kan de cliënt nog zelf?**
- **Welke hulpmiddelen kunnen er worden ingezet?**
- **Wat kan familie/mantelzorg?**
- **Wat kan het sociale netwerk/wat kunnen andere instanties?**
- **Wat kan de professional van de organisatie?**



Figuur 2.3.1 - De Schijf van 5 Bron: De Zorgboog

De uitwerking

Cosis en Lentis hebben de intake centraal geregeld. Waarbij de eerste beoordeling van de aanmeldingen door de centrale intaker van de eigen organisatie plaatsvindt. Hier wordt bepaald wie er voor de locatie Uithuizen geschikt is. Bij twijfel vindt er afstemming plaats met de collega intakers. De intakers hebben de bevoegdheid cliënten daar te plaatsen waar dit vanuit cliëntbelang het beste kan.

Noodzakelijke stappen tot uitvoering (o.a.)

- Komen tot afspraken tussen de intakers voor de intramurale zorg van Cosis en Lentis en de extramurale zorg van Cosis.
- Aanpassen van de intake. Gebruik maken van de schijf van vijf.
- Begeleiders en verzorgers trainen in het verleggen van hun taak van zelf uitvoeren naar het regisseren van zorg en begeleiding in samenspraak met de cliënt en diens netwerk. Gebaseerd op de intake volgens de schijf van vijf. Lentis werkt reeds volgens de ART zorgstandaard waar deze werkwijze in is belegd.
- Onderscheid maken tussen Hulpwens, Hulpvraag en Hulpbehoefte.
- Scholen van medewerkers in de verandering van zelf uitvoeren naar regisseren.
- Voorlichten cliënten en verwanten over de nieuwe werkwijze.
- Leidinggevendens introduceren en borgen deze nieuwe werkwijze in hun organisatieonderdeel.

Stand van zaken:

De werkgroep is samengesteld. En begint met de werkzaamheden in mei.

2.4 Generalistische medewerker

Uitgangspunt

We hebben veel medewerkers met specialistische kennis en vaardigheden voor specifieke zorgvragen van cliënten. Deze specialismes blijven nodig voor de toekomst. Dit is al georganiseerd binnen beide organisaties. Echter er is ook overlap in de (zorg)vragen van de cliënten van VG en GGZ. We zijn vakgenoten onder elkaar met op veel terreinen behoefte aan dezelfde kennis en kwaliteiten om goede zorg te kunnen waarborgen. Om flexibeler te worden, gemakkelijker over de domeinen heen te werken, de integratie te bevorderen en efficiëntie te bereiken in de personeelsplanning (bijv. nachtzorg) is een profiel voor een generalistische medewerker in ontwikkeling.

Daarbij verwachten we het volgende:

- Het is aantrekkelijk voor huidige en nieuwe medewerkers om op de twee vakgebieden ervaring op te doen. Hierdoor zullen meer medewerkers geïnteresseerd zijn en wordt Uithuizen aantrekkelijker om te komen werken.
- De generalistische medewerker heeft een jaarurencontract waarbij deze medewerker voor deze uren flexibel wordt ingezet bij beide organisaties. Dat heeft ook voordelen op de kwetsbare tijden zoals in de nacht, tijdens weekenden, op piekmomenten en bij gecombineerde VG/GGZ problematiek waarin er beperkte inzet van personeel is en samenwerken bij kan dragen aan efficiënte inzet van personeel. Een generalistische medewerker heeft voordelen op de kwetsbare tijden zoals in de nacht en weekenden waarin er beperkte inzet van personeel is en samenwerken bij kan dragen aan efficiënte inzet van personeel.
- Een nieuwe/andere keuzemogelijkheid en ontwikkelperspectief voor de huidige medewerkers die al in één van de organisaties werken.

Het concept

De generalistische medewerker functioneert op niveau vier. De generalistische medewerker heeft kennis op de volgende domeinen: Somatiek, dementie, psychiatrie en VG, verslaving. Er is sprake van een nieuwe functie. De generalistische medewerker kan flexibel worden ingezet bij krapte, bij roosterproblemen en bij gecombineerde VG/GGZ problematiek.



De uitwerking

De uitwerking heeft plaatsgevonden in de vorm van een functiebeschrijving (concept in bijlage 1).

Noodzakelijke stappen tot uitvoering (o.a.)

- Ontwikkelen van een persoonlijk ontwikkelingsprogramma, zowel voor de interne als externe instromers, gebaseerd op reeds aanwezige kennis, vaardigheden en competenties. Hierbij maken we zo veel als mogelijk gebruik van modules/trainingen/e-learnings die de organisaties al beschikbaar hebben.
- Schoolverlaters in een brede BBL-opleiding over de organisaties heen laten instromen. Afstemmen met de school i.v.m. het volume.
- Starten van een pilot vooruitlopend op de samenwerking in de gebouwen in Uithuizen. Medewerkers, die als “proefkonijn fungeren”, moeten zich dit realiseren. Ze kunnen gesprekspartner worden bij het vormgeven van de opleiding en het samenstellen van het juiste profiel. Ze kunnen meelopen in de organisatie.
- Creëren budgettaire ruimte om deels boven de sterkte te werken.
- In beeld brengen juridische en organisatorische knelpunten (arbeidsvoorwaarden, AVG, werkgeverschap etc.) en formuleren van oplossingen.

Stand van zaken

De werkgroep heeft de uitgangspunten en het concept aangescherpt. In de uitvoering ligt de focus in eerste instantie op de in pandige zorgteams. Uitbreiding met de ambulante teams van Cosis wordt in een later stadium bekeken.

De aandacht gaat uit naar twee groepen lerenden:

- De huidige medewerkers van Lentis en Cosis, die zich willen verbreden. In eerste instantie de medewerkers van Uithuizen, in tweede instantie buiten Uithuizen. Zij worden geschoold op basis van competenties.
- Nieuwe instromers, die een brede groep cliënten bedienen. Waar nodig volgen zij de diplomaroute.

Van de huidige groep medewerkers lijken globaal vijf medewerkers van Cosis en een nog onbekend aantal van Lentis interesse te hebben deel uit te maken van het overkoepelend in te zetten team. In de jaar-/POP-gesprekken bespreken de leidinggevenden met iedere medewerker of zij een voorkeur hebben tot ontwikkeling tot specialist of tot generalist. Iedereen die overweegt de overstap te maken, mag een aantal diensten meelopen bij de andere organisatie. Dat gebeurt met gesloten beurs.

Om draagvlak te bevorderen worden de teamleden van Lentis en Cosis betrokken bij de inventarisaties en het maken van de plannen, bijvoorbeeld:

- Welke competenties zijn nodig?
- Wat zien wij in de ontwikkeling van de samenstelling van de cliëntengroep?

Om de samenwerking te stimuleren worden in 2024/ 2025 informatiebijeenkomsten voor de teams georganiseerd.

- Start van de pilot in Q1 2025, waarbij men vooral gebruik maakt van de interne scholingen.
- Nieuwe (zij-)instromers starten september 2025.

We richten ons erop dat in kwartaal één van 2026 (wanneer nieuwbouw gerealiseerd is), het team voldoende opgeleid is om te kunnen functioneren. Voor die tijd zullen mensen beperkt bij de verschillende organisaties ingezet worden. Dat heeft onder meer te maken met de reistijd (Lentis Uithuizen is tijdelijk gehuisvest op een locatie in Warffum). De werkgroep maakte een plan van aanpak.

De generalistische medewerker is bedoeld om de samenwerking tussen de organisaties en de flexibiliteit in personeelsroosters te bevorderen. Er is veel overlap in de doelgroepen daar waar het de dagelijkse zorg en begeleiding betreft. Voor specialistische vraagstukken blijft het altijd mogelijk specialistische kennis in te roepen. Deze is in de organisaties volop aanwezig.

De generalistische medewerker wordt ook geschoold op het gebied van Somatiek en Dementie.

Cliënten die verzorging of verpleging nodig hebben worden zoveel mogelijk verzorgd door het eigen team. Er zijn meerdere regieverpleegkundigen en praktijkverpleegkundigen op afroep beschikbaar die worden ingeschakeld. De regieverpleegkundigen gaan na welk materiaal en scholing er nodig is, zorgen daarvoor en toetsen af zodat het personeel op locatie zelf de handeling kan verrichten. Als het om begeleiding gaat dan wordt dit opgepakt met de gedragswetenschapper. Korte thuiszorgvragen worden beantwoord door de thuiszorg.

2.5 EHealth en Domotica en gegevensuitwisseling

Uitgangspunt

Om de continuïteit van zorg te waarborgen gaan we onze medewerkers ondersteunen met EHealth en Domotica in hun zorgtaken. Cliënten (en mantelzorgers) ondersteunen we om zo lang mogelijk verantwoord thuis te kunnen blijven wonen en een **‘zo gewoon mogelijk leven’ te kunnen leiden**.

De inzet van technologie heeft op diverse fronten meerwaarde:

- **Cliënt:** Vergroten van eigen regie. Met behulp van technologie kan de zorg persoonsgericht worden georganiseerd, de cliënt krijgt mogelijk meer vrijheid, veiligheid en comfort.
- **Medewerker:** Nieuwe technologische ontwikkelingen ondersteunen medewerkers en maken het werk gemakkelijker en leuker (zoals b.v. digitaal aftekenen en spraak-gestuurd rapporteren). Ook kan er efficiënter worden gewerkt.
- **Mantelzorger:** Het werk van de mantelzorger wordt ontlast doordat meer ondersteuning op afstand kan worden geboden.

We hebben de volgende kaders geformuleerd t.a.v. EHealth en Domotica:

- Uniform waar het kan, specifiek waar het moet (qua doelgroep).
- Flexibiliteit en open systemen, mede om te kunnen anticiperen op toekomst en verdergaande samenwerking.
- Synergie uit samenwerking creëren.

De inzet van EHealth en Domotica zullen we, daar waar het vraagt om technische oplossingen, in eerste instantie richten op de nieuwe locatie. Toepassingen die we ambulant kunnen gebruiken en die alleen om organisatorische uitwerking vragen (bv beeldbellen) pakken we eerder op. In onze nieuwe gebouwen willen we zoveel mogelijk, al bestaande EHealth en Domotica technieken inzetten gebaseerd op een gezonde businesscase. Het leidt tot meerwaarde voor de cliënt in zelfstandigheid en voor de medewerker en mantelzorger in verminderen van de werklust.

Om het digitale werken waar Cosis en Lentis al vertrouwd mee zijn in Uithuizen door te zetten, zullen we als Cosis en Lentis gezamenlijk met één toepassing werken waar het kan. Dit maakt het ook noodzakelijk om met één ICT-infrastructuur te werken, zodat deze de samenwerking faciliteert.



Het concept

We leggen een flexibele gezamenlijke ICT-infrastructuur neer waarin de gebouwen netwerk technisch verbonden zijn, met beschikbaarheid in en tussen de gebouwen van een dekkende Wifi. De gebouwen zijn voorzien van voorzieningen en loze leidingen, zodat toekomstige nieuwe innovaties makkelijk in de gebouwen toegepast kunnen worden.

- De woningen in de intramurale zorgcomplexen worden voorzien van Domotica toepassingen om begeleiding op afstand mogelijk te maken. Deze toepassingen kunnen ook overdag gebruikt worden. We hebben het dan over:
- **Dwaaldetectie:** Inrichten van dwaalcirkels per persoon in de binnen- en buitenruimte, rekening houdend met de Wet Zorg en Dwang.
- **Zorgalarmering:** Flexibel op ieder appartement in te zetten.
- **Toegangsregulering:** Een gezamenlijk toegangsreguleringssysteem zodat op persoonsniveau de toegang tot verschillende locaties kan worden ingesteld.

De toepassingen zien we als noodzakelijk in de nieuwbouw waarbij we ons blijven oriënteren op de digitale mogelijkheden, omdat moeilijk te voorspellen is wat we over drie jaar de standaard vinden op dit gebied. Met betrekking tot de EHealth toepassingen zien we potentie in de volgende toepassingen:

- Online platformen.
- Apps voor mobiele devices.
- Sociale robots.
- Wearables.
- Beeldbellen.

Voor laagdrempelige toegang tot zorg en begeleiding en voor het inzetten voor sociale contacten met anderen. De zorg kan hierdoor efficiënter worden georganiseerd en het leidt tot beperking van reiskosten. Het is een oplossing die zowel voor intra-als extramurale cliënten geschikt is. Formele en informele zorg kan eenvoudig in contact komen met de cliënten.

Ook hier blijven we ons oriënteren op de mogelijkheden en kiezen voor oplossingen zodra die meerwaarde hebben voor het vergroten van de zelfstandigheid van de cliënt of in de bedrijfsvoering.

- Omdat er over de locaties heen gewerkt wordt, moeten medewerkers over de locaties heen toegang hebben tot de dossiers van cliënten met wie ze een zorgrelatie hebben. In GZA verband wordt er onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en beperkingen van gegevensuitwisseling. De bevindingen gaan we gebruiken om de gegevensuitwisseling in Uithuizen te realiseren. Mogelijk is het een voordeel dat beide organisaties gebruik maken van het EPD van leverancier Nedap.
- Ook voor extramurale zorg passen we eHealth en Domotica toe zodat we zorg kunnen leveren. Zorgtechnologie wordt ook dan gebruikt met inzet van een zorgcentrale. (Zie ook nachtzorg en regionaal team).
- Elektronische toedieningsregistratie medicatie. Dit om de cliënt zo lang mogelijk te ondersteunen bij het zelfstandig innemen van medicatie.
- Ontwikkelen van digitale vaardigheden van medewerkers. Dat krijgt vorm in samenwerking met andere GZA-projecten en gebruik makend van de service van het TZA Groningen.

De uitwerking

- We bepalen de bevoegdheden en verantwoordelijkheden op samenwerkingsniveau. We leggen vast in welke zorgprocessen wordt samengewerkt en welke overdrachtmomenten er bestaan. We definiëren welke informatie-uitwisseling er nodig is en welke informatiesystemen we gaan gebruiken en hoe de gegevensuitwisseling plaatsvindt.
- Er wordt, op basis van een investeringsplan gekozen voor gezamenlijke systemen door één van de organisaties te beheren. AVG-regels worden nageleefd bij het helpen van elkaars cliënten en werken in elkaars dossiers.

Noodzakelijke stappen tot uitvoering (o.a.)

- Komen tot een gezamenlijke visie op de informatie-uitwisseling en het beleggen van de verantwoordelijkheden en bevoegdheden.
- Opstellen gezamenlijk investeringsplan.
- Toetsen van de oplossingen aan wet- en regelgeving. (AVG, WGBO, Wbsn.)
- Zorgen voor een goede beveiliging.
- Komen tot gezamenlijke besluitvorming.
- Doen van een gezamenlijke aanbesteding.
- Komen tot gezamenlijke implementatie.
- Beleggen van het beheer bij één van de organisaties.
- Komen tot zakelijke afspraken over het beheer.
- Komen tot een propositie voor Domotica in de thuissituatie.

Stand van zaken

- Cosis verzorgt het beheer van de ICT en Domotica voor Lentis en Cosis in Uithuizen.
- Er zijn afspraken gemaakt over één servicedesk voor Uithuizen.
- Er is een inrichtingsplan gemaakt voor de appartementen op basis waarvan een investeringsplan is gemaakt.
- Er zijn afspraken gemaakt over een dekkende Wifi voor het gehele terrein.
- Er zijn afspraken gemaakt over het gebruik van 1 toegangssysteem.
- Voor toegang tot elkaars dossiers wordt aangesloten bij de werkgroep die dit op GZA- niveau onderzoekt. Een kant en klare oplossing is er nog niet en wordt ook niet op korte termijn verwacht. Er wordt door de werkgroep gekeken naar wat wél mogelijk is, welke deeloplossingen er worden gebruikt bij de diverse partijen in de zorgketen en welke technologische ontwikkelingen er zijn. In het najaar komt de werkgroep met een adviesrapport met aanbevelingen. Zolang er geen "ICT-oplossing" is zullen de organisaties medewerkers toegang geven tot twee systemen. Hierbij moeten veel organisatorische stappen worden gezet. (Netwerkkaccount, juiste autorisatie, toegang tot het ECD, training voor de "vreemde" omgeving, toestemming van de cliënt etc.).

2.6 Regionaal team

Uitgangspunt

De arbeidsmarkt dreigt zo krap te worden dat het op diverse terreinen onmogelijk wordt om voldoende gekwalificeerd personeel te vinden. Mensen met een zorgvraag blijven daarom in de nabije toekomst langer thuis wonen omdat er intramuraal geen plek meer is. Voor hulp moet er een beroep gedaan worden op familie, burens en vrijwilligers en in laatste instantie op professionals. We willen deze ontwikkeling zo goed mogelijk volgen en tijdig anticiperen op de veranderende rol van alle betrokkenen. Intramuraal en extramuraal en voor de cliënten die noodgedwongen nog thuis wonen vanwege een gebrek aan een intramurale plek.

Het concept

Een lokaal team van medewerkers van meerdere locaties en op termijn organisaties. Intramuraal en extramuraal. Het team bestaat uit professionals met een brede deskundigheid en heeft afspraken met familie, burens en vrijwilligers over alarmeringsopvolging en vervolgzorg. Huisartsen worden nauw bij het team betrokken. Een alarmcentrale doet de triage. Cliënten beschikken over de middelen om contact te leggen met de alarmcentrale.

De uitwerking

Cliënten bellen naar de alarmcentrale (overdag en 's nachts) die de eerste triage doet en zo nodig het regionaal team of naasten inzet. Dit laatste op basis van de afspraken die zijn gemaakt met familie, burens en vrijwilligers volgens de werkwijze van de schijf van vijf. Persoonlijk begeleiders worden ingezet voor het begeleiden en instrueren van familie en vrijwilligers. Familie en vrijwilligers hebben toegang tot het zorgdossier (na toestemming van de cliënt). Ook de medewerkers van de zorgcentrale hebben toegang tot het dossier. Familie wordt betrokken bij de MDO's.

Het team bestaat uit mensen van verschillende locaties en op termijn organisaties maar met één werkwijze en dienstrooster. Voeren van regie over inzet van naasten en vrijwilligers is een belangrijke rol van het team.

Noodzakelijke stappen (o.a.)

- Samenstellen team.
- Scholen en trainen nieuwe werkwijze.
- Afwegingskader herzien en schijf van vijf inbedden.
- Zorgen voor toegang tot de dossiers inclusief toestemmingsprocedure.
- Beleid ambulante zorg herformuleren.
- Afspraken met naasten en vrijwilligers maken rond de cliënten.
- Acties ondernemen om het aantal vrijwilligers te vergroten.
- Organisatie m.b.t. vrijwilligers maken.
- Teamoverleg organiseren.
- Organisatorische inbedding verzorgen.
- Teamleden moeten gevoel van veiligheid en gelijke waardering hebben.
- JZOJP.

Stand van zaken

Er is contact gelegd met alle andere zorg-en welzijnsorganisaties die actief zijn in Uithuizen om binnenkort acties uit te zetten die moeten leiden tot meer inzet van informele zorg. Daar zal het regionaal team ook onderwerp van gesprek zijn.

2.7 Facilitaire zaken

Uitgangspunt

De totstandkoming van een gezamenlijke facilitaire dienstverlening op de locaties in Uithuizen.

Het concept

- We werken op het gebied van facilitaire ondersteuning op alle gebieden samen waar dit vanuit cliënt, medewerker, organisatie of maatschappij meerwaarde biedt.
- We gaan zo veel als mogelijk uit van de inzet van lokale en regionale partijen. Naast dat deze partijen producten en diensten kunnen leveren, kunnen zij mogelijk ook een rol spelen bij de inzet en dagbesteding van onze bewoners. Wederkerigheid is hierbij een belangrijk principe.
- Bij het uitvoeren van facilitaire taken hanteren we de zogenaamde A-B-C-benadering. A wil zeggen we maken gebruik van inzet van cliënten. Dit is het uitgangspunt. Als A niet mogelijk is kiezen we voor B waarbij de cliënten worden ondersteund. Pas als dit niet mogelijk is kiezen we voor C waarbij we de uitvoering zonder cliënten doen en producten en diensten gaan inkopen.
- Innovatief. In het kader van het facilitair beleidsplan zoeken we de innovatie in de eerste plaats in nieuwe vormen van samenwerking tussen de twee organisaties. We kijken daarbij niet alleen lokaal maar ook naar zaken die we centraal, op organisatieniveau, samen kunnen doen, zoals bijvoorbeeld gezamenlijk contracten afsluiten en meerjarige planvorming (gebouwen, ICT) in overleg te doen, af te stemmen.
- We kiezen voor duurzame oplossingen. O.a. door zoveel mogelijk lokaal in te kopen, vermindering van afval, een juiste afvalverwerking, groen transport, inkoop van duurzame producten en materialen zoals gerecycled meubilair en energiezuinige apparatuur en milieuvriendelijke schoonmaakmiddelen.



De uitwerking

Facilitaire activiteiten zijn en de facilitaire organisatie is ondersteunend aan het primaire proces. Daarbij hebben we het over de volgende onderwerpen:

1. Schoonmaken
2. Voedsel/maaltijden. Inkopen en bereiden
3. Wassen
4. Afval verzamelen, scheiden en verwijderen
5. Gebruik van gebouwen, algemene ruimten en terrein
6. Archiveren
7. Cliënten vervoeren
8. Dagelijks onderhoud gebouw uitvoeren
9. Dagelijks onderhoud tuin en infra terrein uitvoeren
10. Inkopen diverse artikelen
11. Onderhoud en beheer van inrichting algemene ruimten
12. Onderhoud en oplossen storingen van energie- en klimaatinstallaties
13. Onderhoud en oplossen storingen van Installaties beveiliging en toegang
14. Inkoop, onderhoud en storingen van ICT
15. Planmatig onderhoud gebouwen, installaties en terrein
16. Inkopen energie

Noodzakelijke stappen

- Per onderdeel in afstemming met de zorg invulling geven aan de gezamenlijke facilitaire zaken.
- In afstemming met de zorg en andere betrokken organisatieonderdelen (zoals inkoop, ICT en vastgoed) voor alle componenten van de dienstverlening vaststellen of we gaan voor A, B of C.
- Bij aanschaffen (materiaal en diensten) gaan we zoveel als mogelijk uit van lokale en regionale partijen. Dit om de binding met de lokale gemeenschap in stand te houden en mede op die manier de lokale gemeenschap blijvend te motiveren zich in te zetten voor de Zijwende en diens cliënten.
- Per in te kopen onderdeel bekijken of dit bij een van de moederorganisaties belegd kan worden, zodat het óf kan meevaren op een groter contract of dat zij iets inkopen specifiek voor Uithuizen (of GZA).
- Zorgen voor een lokale functionaris die operationeel contactpersoon is voor de ingekochte dienstverlening.



Stand van zaken

Er zijn voor de facilitaire zaken vier werkgroepen samengesteld om de samenwerking verder uit te werken. Deze werkgroepen betreffen:

- Schoonmaak.
- Voeding.
- Afval.
- Onderhoud.

Per werkgroep is een opdracht geformuleerd.

2.7.a Schoonmaak

Lentis is in the lead voor de schoonmaak. Lentis heeft de rol van Facilitair coördinator onder zich. Er zullen facilitair medewerkers van zowel Lentis als Cosis aan het werk gaan. De uitwerking in een dienstverleningsovereenkomst waarbij rekening gehouden wordt met fiscale en arbeidsrechtelijke randvoorwaarden moet nog plaatsvinden.

De volgende stap is het opvragen van een schoonmaak bestek aan de hand van plattegronden van de gebouwen. Op basis hiervan zal de grote van het schoonmaakteam worden bepaald. Voor de specialistische schoonmaak zal worden gekeken naar mogelijkheden in contract afspraken.

Als de schoonmaakprogramma's gereed zijn worden er afspraken gemaakt over de inzet van cliënten van Cosis.

2.7.b Voeding

De werkgroep voeding onderzoekt of het mogelijk is om vanuit het theehuis te koken voor cliënten van Cosis en Lentis van de woonlocaties in Uithuizen. En eens per week voor belangstellende bewoners van Uithuizen. De cliënten betrekken keuzevrijheid, flexibiliteit, kwaliteit en kosten in hun overwegingen of maaltijden uit het Theehuis een alternatief zijn voor de huidige situatie. Voor een haalbare businesscase zijn ongeveer 70 cliënten een randvoorwaarde. Er wordt een businesscase opgezet waarin ook andere activiteiten vanuit het Theehuis worden betrokken.

2.7.c. Afval

Afval wordt verwerkt via de gemeente het Hoge Land.

2.8. Onderhoud

Voor het meer jaren onderhoud van de gebouwen volgen Lentis en Cosis hun eigen werkwijze. Voor gezamenlijke installaties zal in gezamenlijkheid een onderhoudspartij worden gecontracteerd. Tuinonderhoud wordt belegd bij Cosis of Lentis waarbij ook hier een gezamenlijke onderhoudspartij wordt gecontracteerd. Daarbij wordt inzet van Cosis cliënten in de dienstverlening bij de besluitvorming betrokken. Klein onderhoud in het gebruikersdeel (defect sanitair, hang-en sluitwerk, wcd, spullen ophangen etc.) zal worden uitgevoerd door de technische dienst van Cosis.

Er zal sprake zijn van:

- a. Een gezamenlijke BHV organisatie en brandmeldsysteem. Dit wordt verder uitgewerkt in een BHV plan.
- b. Eén toegangssysteem.

De afspraken worden opgenomen in een dienstverleningsovereenkomst



3. De organisatie van de samenwerking

3.1 Inleiding

In Uithuizen werken Cosis en Lentis intensief samen. In het voorgaande hoofdstuk is op onderdelen een beeld geschetst hoe we dit gaan doen. De locaties in Uithuizen maken zowel in het geval van Lentis als van Cosis onderdeel uit van een veel grotere organisatie met eigen beleid, afspraken, werkwijzen, richtlijnen, procedures etc. De verdere samenwerking krijgt binnen deze context vorm. Om dit mogelijk te maken is een aantal uitgangspunten geformuleerd.

Uitgangspunten

- De locaties blijven onderdeel van de moederorganisaties.
- Er wordt zo veel mogelijk samengewerkt in Uithuizen en lokaal ingekocht.
- De vorm van de samenwerking wordt onderzocht. Er is advies gevraagd of een juridische constructie voordelen biedt voor de samenwerking.
- Er is ruimte voor het formuleren van eigen beleid, visie, procedures en werkwijzen in Uithuizen waarbij wordt afgeweken van het beleid van het algemene (moeder)organisatiebeleid. Voorwaarde is wel dat het gaat om een gezamenlijk geformuleerd beleid. Dit gezamenlijk geformuleerd beleid (bestaande uit beleidsafstemming, vormgeven van de samenwerking en bepalen structuur en inhoud) is richting gevend voor de te maken afspraken ook als het afwijkt van het beleid van de moederorganisatie.

De uitwerking

- Bij het aangaan van nieuwe overeenkomsten voor dienstverlening is er steeds één van de twee partijen (Cosis of Lentis) penvoerder. Betreffende partij gaan de overeenkomsten aan voor de gezamenlijkheid Cosis/Lentis in Uithuizen.
- Alle afspraken worden gemaakt vanuit de gezamenlijkheid en gaan zoveel mogelijk uit van uniformiteit, één systeem etc.
- De lokale afspraken mogen beargumenteerd en geaccordeerd afwijken van de afspraken die de organisaties op organisatieniveau hebben
- Dienstverlening aan de partij die geen penvoerder is zal veelal gepaard gaan met BTW. Dit wordt voor lief genomen.
- Bij afspraken met externe leveranciers regelt de penvoerder dat beide organisaties rechtstreeks voor hun eigen deel door de leverancier worden gefactureerd.
- Voor diensten die de penvoerder zelf levert treedt de penvoerder op als leverancier op basis van vooraf gemaakt vastgelegde afspraken.

Het advies over een juridische constructie kan hier nog wijzigingen in aanbrengen.

Stand van zaken:

De werkgroep financiën werkt een standaard dienstverleningsovereenkomst uit voor de situaties waarbij de ene organisatie binnen de samenwerking diensten levert aan de andere. Dit wordt vormgegeven op een manier waarmee een eventuele extra BTW druk zoveel mogelijk wordt vermeden.

Besloten is om geen juridische constructie te maken maar te werken met een samenwerkingsovereenkomst. Deze is uitgewerkt waarbij:

- De ontwerp en realisatierisico's voor de gebouwen zijn gedemarceerd.
- Er is vastgelegd dat er bij de realisatie van de gebouwen zoveel mogelijk wordt gestreefd naar uniformiteit.
- De buitenruimte voor gezamenlijk rekening en risico wordt ontwikkeld.
- Er wordt samengewerkt in een projectorganisatie.
- Cosis optreedt als penvoerder.
- De werkwijze t.a.v. de aanvraag van de vergunningen is beschreven.
- Afspraken zijn gemaakt over de planning.
- Is afgesproken dat er sprake is van gezamenlijke ICT-infrastructuur.
- Afspraken zijn gemaakt over demarcatie van het onderhoud.

Er ligt een advies over de eigendomssituatie met betrekking tot de buitenruimte. Er is een bouwteam overeenkomst.

De volgende stap voorziet in een oriëntatie op een verdere integratie van de Cosis- en Lentis organisatie in Uithuizen.



4. Sociale inbedding

4.1 Inleiding

We streven naar een goede sociale inbedding van onze cliënten in het dorp. We willen de bewoners van het dorp betrekken bij onze activiteiten en willen tegelijkertijd van betekenis zijn voor de bewoners. Voor ondersteuning op het gebied van ontmoeten, welzijn, werken, en diensten wordt ingezet op uitbreiding van het lokale netwerk en vrijwilligers. Om de sociale inbedding te vergroten worden activiteiten en voorzieningen gerealiseerd die de verbondenheid met de bewoners van Uithuizen versterken. Een belangrijk middel hiervoor is het realiseren van een theehuis op onze locatie.

We gaan ervan uit dat een grotere betrokkenheid van dorpsbewoners leidt tot een meer zorgzame gemeenschap, minder eenzaamheid en mogelijk tot ontlasting van de zorgprofessional. En tot langer zelfstandig en verantwoord thuis wonen. Dit betekent dat we meer bewoners dan nu willen betrekken bij onze activiteiten. Door te laten weten wat we doen, door via onze ambulante zorg signalen op te vangen van behoeften die er leven en door samen te werken met andere organisaties die actief zijn in het sociale domein. Hierbij gaat het om Vrijwilligerswerk Het Hoge Land, Mensenwerk Het Hoge Land en Werk op Maat. Ook zoeken we samenwerking met huisartsen, andere zorgorganisaties en de basis- en mbo-scholen. Voor het bieden van plaatsen voor dagbesteding of beschut werken doen we een beroep op lokale ondernemers. Samen met de ondernemers bepalen we wat hiervoor nodig is.

4.2 Inzet van vrijwilligers en mantelzorgers

Uitgangspunt

Inzet van vrijwilligers en mantelzorgers zien wij als een deel van de oplossing voor de verwachte toename van zorgvragen en afname van het personeelsbestand. Tevens draagt het bij aan een normaler leven voor de cliënt waarbij alle betrokkenen in hun positie worden gebracht zodat er vanuit nauwe samenwerking de wenselijke ondersteuning wordt geboden. Daarnaast is het ook een middel om te komen tot een zorgzamere samenleving en het tegengaan van eenzaamheid. Daarom organiseren wij met familie en vrienden en vrijwilligers informele zorg voor onze cliënten. De ART zorgstandaard en het herstel van de triade (samen met je naasten en hulpverleners werken aan herstel) staat daarbij centraal. Naasten kunnen een belangrijke schakel zijn bij de ondersteuning van de client.

Het rapport “anders leven en zorgen” van de Raad voor Volksgezondheid en Samenleving (Den Haag mei 2022) dat uitgaat van een gelijkwaardig samenspel tussen naasten, vrijwilligers en beroepskrachten wordt onderschreven en sluit aan bij de praktijk die we voorstaan en ook al uitvoeren. De Raad beschrijft dat de relatie tussen formele en informele zorg fundamenteel moet worden herzien. Beroepskrachten moeten een verbintenis aangaan met het netwerk van de hulpvrager en niet alleen met het individu. Als beroepskrachten van meet af aan een team vormen met naasten en vrijwilligers kunnen ze de hulpvraag als een gezamenlijke opdracht beschouwen.

Het concept

Zorgverleners gaan meer samenwerken met de informele zorg. Beroepskrachten ondersteunen naasten en vrijwilligers zodat zij het zorgen aankunnen. Vrijwilligers en naasten trekken samen met beroepskrachten op zodat de hulpvragen van cliënten zo goed mogelijk worden beantwoord.



De uitwerking

Een herijking van de relaties waarbij informele zorg niet op de tweede plaats na formele zorg komt maar verleners van informele zorg van meet af aan gelijktijdig optrekken met beroepskrachten.

Noodzakelijke stappen tot uitvoering (o.a.)

Op vele manieren wordt informele zorg ook nu ingezet bij onze cliënten. Ouders en verwanten ondersteunen en onze cliënten van de dagbesteding werken bij plaatselijke organisaties en ondernemers.

Toch gaan we dit verder ontwikkelen omdat het beroep op de informele zorg steeds groter zal worden.

- Zodra iemand in zorg komt vormen we een team van cliënt, naasten, vrijwilligers en beroepskrachten. We wijzen een regievoerder aan.
- Onderzoeken welk type zorgprofessional nodig is om meer inzet van informele zorg te begeleiden.
- We gaan een verbinding aan met het netwerk van de cliënt i.p.v. alleen met de cliënt. Bij de intake passen we de schijf van 5 toe om te bepalen wat de informele en wat de formele zorg doet.
- We staan de client en diens naasten zonnig bij, bij het vinden van zorgvrijwilligers.
- We starten gesprekken met beroepskrachten en vrijwilligers om verder te verkennen hoe informele en formele zorgverleners op gelijkwaardige voet kunnen samenwerken.
- We gaan onderzoeken of we vernieuwende zorgvormen kunnen introduceren zoals blijmakers en ervaringsdeskundigen.
- We onderzoeken hoe e.e.a. juridisch moet worden ingebed.

We gaan vrijwilligers scholen om voorbehouden handelingen te mogen doen.

Stand van zaken

Het vormgeven aan een andere inzet van vrijwilligers in de organisaties is een proces dat moet groeien. De aanpassing van de zorg binnen de “driehoek” hulpvrager, naasten en beroepskrachten naar een meer geïntegreerde aanpak waarbij partijen deel uitmaken van één gezamenlijk team moet zich werkende weg ontwikkelen. Dit geldt ook voor een andere inzet van vrijwilligers. Zowel bij vrijwilligers als professionals vraagt dit om verandering van mindset die in gezamenlijkheid en geleidelijk moet plaatsvinden. Er lopen veel activiteiten die hier voeding aangeven:

- In de organisaties lopen veel initiatieven op kleine schaal die de mindset veranderen. Te denken valt aan toegevoegde vragen bij de intake gericht op wat verwanten kunnen bijdragen, inzet van modules om de eigen regie van cliënten te vergroten, onderzoeken naar inzetten van ervaringsdeskundigen, vrijwilligers als onderdeel van een team en aanwezig bij overleggen, vrijwilligers die zelfstandig activiteiten draaien, kennisbijeenkomsten met leidinggevend.
- Er is een brede werkgroep samengesteld vanuit Cosis en Lentis voor Uithuizen (adviseurs vrijwilligerswerk, medewerkers, aandacht functionarissen vrijwilligers, management) om het thema vrijwilligers in het licht van het beschreven concept te bespreken. Onderzocht wordt welke mogelijkheden er liggen voor de 18 vrijwilligers in Uithuizen. De gedachten gaan daarbij uit naar kleine stapjes in dialoog met vrijwilligers en medewerkers. Het betrekken van vrijwilligers is de vervolgstap.
- Samen met Mens en Werk is er een bijeenkomst georganiseerd voor Cosis, Noorderzorg, Lentis, TSN, Buurtzorg en het Centrum Vrijwilligerswerk het hoge Land om samen te onderzoeken hoe we meer vrijwilligers kunnen vinden, bestaande vrijwilligers kunnen behoeden voor overbelasting en welk gezamenlijk werkaanbod er is voor vrijwilligers.
- De GZA-uitnodiging voor een symposium over formele en informele zorg is breed verspreid.

4.3 Inzet van het Theehuis

Uitgangspunt

Samen met buurt en- dorpsbewoners en maatschappelijke organisaties (Voedseltuinen, dierenweide, scholen, verenigingen) vormgeven aan “welbevinden” voor buurtbewoners, vrijwilligers en cliënten waarbij wordt uitgegaan van wederkerigheid en zingeving.

Het concept

We vullen dit in door middel van het realiseren van een theehuis en stal met dierenweide en voedseltuinen. Cliënten, buurt- en dorpsbewoners en maatschappelijke organisaties komen hier samen.

Cliënten

In het Theehuis de Zijwende wordt dagbesteding aan cliënten geboden. Dagbesteding die wordt ontwikkeld met maatschappelijke organisaties. Cliënten leren hier door middel van ontwikkeltrajecten en door te werken. Er worden in het Theehuis, de stal, de omliggende dierenweide en de voedseltuinen activiteiten gedaan.

Het Theehuis is ook de plek van waaruit allerlei werkzaamheden worden verricht in de omgeving en het dorp. De cliënten kunnen altijd terugvallen op het Theehuis of de stal voor een beschermde plek met dagbesteding en begeleiding.

Bewoners van het dorp

Het Theehuis en de bijbehorende voorzieningen van de Zijwende zijn belangrijke plekken en functies om in verbinding te zijn met de mensen uit het dorp. Het is een aantrekkelijke plek om te vertoeven. Een plek waar cliënten, buurtbewoners, vrijwilligers en familie graag zijn. Mensen komen er samen en cliënten van de dagbesteding en vrijwilligers zorgen voor de noodzakelijke dienstverlening. Het theehuis vergroot de betrokkenheid van mensen op elkaar en vermindert de eenzaamheid.

Aan de activiteiten die worden aangeboden in het Theehuis kunnen de cliënten van Cosis en Lentis deelnemen. Maar met het Theehuis willen Cosis en Lentis ook zorgen dat ze onderdeel van het dorp zijn. In het theehuis wordt koffie, een eenvoudige lunch, high tea of een hapje en drankje geserveerd door onze cliënten. Ook zal er minimaal 1x in de week gekookt worden voor inwoners uit het dorp. Om eenzaamheid te voorkomen kunnen ze deze avond naar het Theehuis. Gezelligheid, even eruit en aanspraak hebben. De maaltijden zullen tegen een betaalbare prijs worden aangeboden. Daarnaast kunnen de (deelbare) ruimtes verhuurd worden voor diverse activiteiten of aan verenigingen en particulieren uit het dorp.

In het Theehuis is een gastvrouw/heer (vrijwilliger) aanwezig die ontmoeting, samen werken en leren stimuleert en faciliteert. In het Theehuis is een klein winkeltje met lokale producten uit de tuin of van de dagbesteding.

Het Theehuis is zeven dagen per week zowel overdag als 's avonds geopend, voor een deel in samenspraak met het dorp. De nadruk ligt op het multifunctionele karakter van het theehuis.

Vrijwilligers en familie

De inzet van vrijwilligers en familie wordt in de toekomst steeds belangrijker. De ART zorgstandaard en uitgaan van positieve gezondheid vraagt om een goed netwerk van mensen. Een netwerk dat we via het Theehuis willen opbouwen. Wederkerigheid en zingeving zijn daarbij belangrijk. Als organisatie moet je niet alleen vragen maar moet je ook bieden. "Wie niet kan delen kan ook niet vermenigvuldigen".

In het Theehuis werken mensen, al of niet op vrijwillige basis, die het betrekken van vrijwilligers en de buurt bij de zorg op de Zijwende handen en voeten geven. Met de buurt maar vooral ook met andere maatschappelijke organisaties.

De uitwerking

De Zijwende stelt aanpalend aan de woonvoorzieningen en het Theehuis, tegen betaling grond beschikbaar waar maatschappelijke organisaties invulling aan kunnen geven. Cliënten van Cosis en Lentis kunnen werk of activiteiten vinden binnen de functies die de maatschappelijke organisaties inrichten.

De functies zijn in eerste instantie:

- **Dierenweide:** De dierenweide met stal fungeert als ontmoetingsplek, dagbestedingsplek en zorgt voor reuring en aanloop, ook naar het Theehuis.
- **Voedseltuin:** Een voedseltuin die enerzijds kan voorzien in de verse producten voor gebruik in het Theehuis, verkoop in het winkeltje en in te zetten voor de maaltijden van de bewoners, maar ook voorziet in een zinvolle en betekenisvolle dagbesteding (in de vorm van tuin-/kookwerkzaamheden, etc.). De tuin is toegankelijk voor alle doelgroepen en inwoners uit het dorp.
- **Speeltuin:** Voor de buurtkinderen waardoor er een aanzuigende werking ontstaat naar het Theehuis van jonge ouders en opa's en oma's die op deze wijze betrokken raken bij onze cliënten.
- Educatief buiten lokaal door de naastliggende Brede School.
- Jeu de boule voor de buurt.
- Volkstuinjes door de Volkstuinvereniging.

Inrichting van het terrein vindt plaats door de participerende organisaties die daarvoor een eigen businesscase moeten opstellen. Vanuit het theehuis worden relaties gelegd met maatschappelijke organisaties om het aantal vrijwilligers uit te breiden. Werkende weg wordt het concept van het Theehuis, de betrokkenheid van het dorp en de inrichting van het buitenterrein ontwikkeld.



Noodzakelijke stappen tot uitvoering (o.a.)

- Afspraken met partijen definitief maken.
- Betrekken van ander maatschappelijke organisaties en gemeente om samen tot meer vrijwilligers te komen en het concept van het theehuis te ontwikkelen.
- Komen tot een facilitair en dienstverlenende organisatie om te komen tot een wervende kracht van het theehuis.
- Aanvragen van aanvullende subsidies samen met de dorpsvereniging.
- Komen tot een terreininrichting die uitgaat van een basis, nader in te vullen door gebruikers binnen de context van een getekend eindplaatje.

Stand van zaken

- Het restaurant van het Theehuis moet een fijne plek worden om te zijn. Hiervoor is inmiddels een conceptplan gereed waarin is uitgewerkt op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven. De afdelingen communicatie van de beide organisaties werken aan een goede profilering van het Theehuis in Uithuizen en omgeving. Er ligt een concept businesscase om de haalbaarheid van een volwaardige keuken en de aanwezigheid van koks te onderzoeken. De businesscase is nog niet af.
- Er zijn afspraken gemaakt over de voedseltuin. We gaan uit van een tuin van 1500m² die voor de overzichtelijkheid is verdeeld in vakken. Er wordt samengewerkt met de voedseltuin van Uithuizen die ook een teelplan zal maken voor de voedseltuin aan de Zijwende. Gestart wordt met grove groente om de grond te leren kennen.
- Voor de speeltuin is een eerste opzet en kostenraming gemaakt. Dit moet nog worden besproken. Daarna zal onderzocht worden op welke wijze er subsidies voor de speeltuin verkregen kan worden.
- Er is overleg met een lokale “hobbyboer” die schapen houdt en graag wil participeren in de dierenweide. Betrokkene zoekt binnen zijn netwerk twee tot drie andere “hobbyboeren” die andere dieren houden. (Geiten, kippen, vogels, varkens) met de bedoeling gezamenlijk een bestuur te vormen die verantwoordelijk is voor de dieren op de dierenweide. (Naast de individuele verantwoordelijkheid die ze blijven dragen als eigenaar). De cliënten van Cosis zorgen dan voor de dagelijkse verzorging.
- Er is een landschappelijk ontwerp gemaakt waarbinnen de dierenweide, voedseltuin, speeltuin en overige voorzieningen eenvoudig en gefaseerd ingepast kunnen worden.



5. Gebied en gebouwen

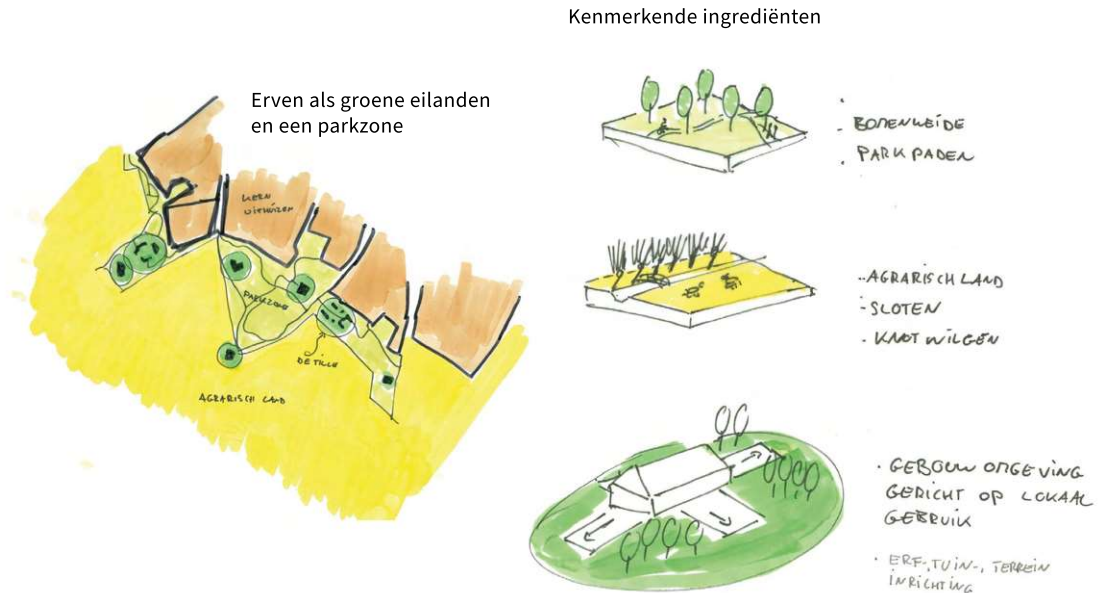
5.1 Stedenbouw

Het terrein van de huidige Tille, waar de nieuwe gebouwen gerealiseerd gaan worden, ligt aan de zuidrand van Uithuizen. Deze groene dorpsrand bestaat uit een afwisseling van agrarische veldjes en recreatieve voorzieningen. Het is een groene 'rafelrand' van erven die als groene eilanden aan de rand van het dorp gesitueerd zijn, die een ontspannen overgang vormt tussen het dorp en het open landschap. Het karakter van het terrein de Zijwende sluit aan op deze zone. Buiten het hof van de gebouwen krijgt het terrein een agrarisch karakter dat doet denken aan een boerenerf. Moestuinen, dierenweides en natuurlijk spelen krijgen hier een plek. De groenstructuur bestaat uit knotwilgen, fruitbomen en bloemrijk gras. Wandelpaden bieden de mogelijkheid om ommetjes te maken. Om deze zone wordt een fietspad gelegd dat de fietsroute aan de zuidkant van Uithuizen compleet maakt. Deze functies sluiten aan op de behoefte van de bewoners en het terrein krijgt een semiopenbaar karakter. Hierdoor wordt interactie tussen dorpsbewoners en Zijwende bewoners gestimuleerd.

a. Stedenbouwkundige uitwerking

In afwijking van het visie- en haalbaarheidsdocument, is Noorderzorg niet meer betrokken bij het plan de Zijwende. Programmatisch heeft dit tot enkele verschuivingen geleid, maar de hoofdgedachte van de situering van gebouwen is overeind gebleven, van een hof dat in verbinding staat met haar omgeving, het open hof. Het programma bestaat uit:

- 34 eenheden voor Lentis in een corridor gebouw;



Figuur 5.1 - Analyse stedenbouw en landschap met links de 'rafelrand' van het dorp en rechts enkele landschappelijke karakteristieken

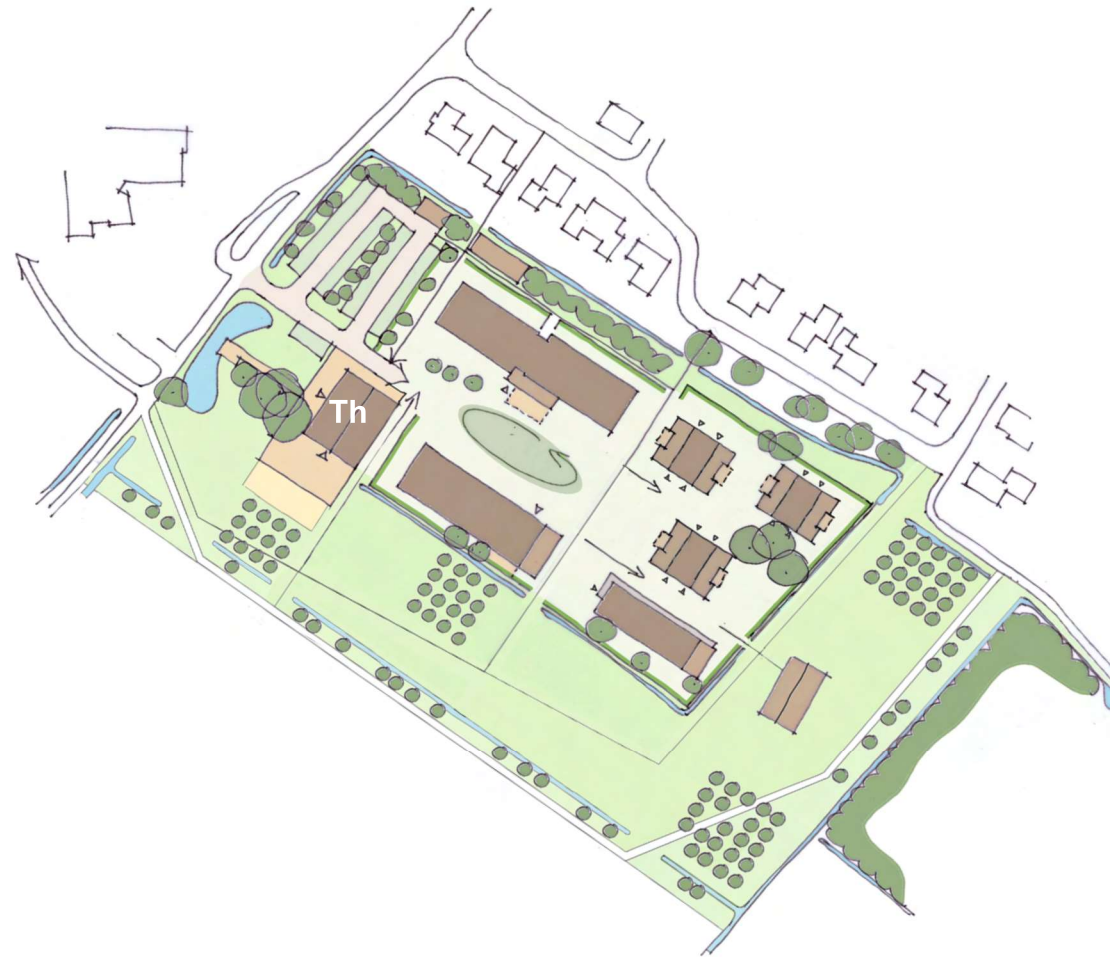
- 36 eenheden voor Cosis, waarvan 22 in een corridorgebouw en 14 in een galerijgebouw;
- Een theehuis en stalgebouw voor ca. 50 cliënten van Cosis die gebruik maken van dagbesteding.
- Een nog nader in te vullen gebouwvlek die geschikt is voor max. 34 eenheden voor intensieve zorg (bijv. ouderenzorg), of maximaal 20 wooneenheden voor de reguliere markt. We zijn in goed gesprek met partijen om te komen tot patiowoningen voor ouderen in de sociale huursector. Uit verkennende gesprekken met mogelijke ontwikkelaars van dit deelgebied is gebleken dat de laatste variant de voorkeur heeft

echter met de invulling van 12 patiowoningen voor ouderen in de huur-sector. HevoFame zal daarvoor in opdracht van de ontwikkelaar Goud Wonen een haalbaarheidsonderzoek opstarten.

Binnen het open hof van de zorggebouwen bevindt zich een meer besloten wereld. De vormgeving is tuinachtig van karakter. Auto's zijn te gast op het terrein en parkeren bij de ingang. Elk gebouw staat in een eigen tuin wat het groen dicht bij de bewoners brengt en privacy biedt. Het theehuis staat vooraan op het kavel aan de Oude Tilsterweg. Dit vormt de schakel tussen de wereld binnen en buiten het hof. Terrassen en ontmoetingsplekken bij het theehuis zijn voor gezamenlijk gebruik. Het wordt dé ontmoetingsplek van de Zijwende. In het ontwerp wordt bewust met materialen omgegaan. Er is gekozen voor rustige neutrale kleuren en zachte materialen als basis om bewoners niet onnodig te overprikkelen. Op plekken waar de buitenruimte gezamenlijk gebruikt wordt en waar beleving centraal staat komen zitplekken en zintuigenborders (voelen, ruiken, zien, horen). Het ontwerp stimuleert biodiversiteit door gebruik te maken van een diverse inheemse beplanting. Regenwater wordt zoveel mogelijk lokaal geïnfiltreerd of vertraagd afgevoerd. Zo draagt het bij aan het klimaatbestendig maken van de leefomgeving.

b. Uitstraling in relatie met de omliggende omgeving

In het huidige model is de setting een open hof; een gemeenschappelijk binnengebied waaraan de woongebouwen en theehuis zijn gepositioneerd. De toegang tot het hof ligt aan de Oude Tilsterweg tegenover de brede school op een herkenbare plek. De gebouwen krijgen allemaal hun entree aan het hof. Het theehuis ligt vooraan in het hof als duidelijk herkenbaar adres van het plan. Dit geeft reuring aan het begin van het hof, waar ook mensen uit het dorp naar toe komen en waar ouders die hun kind van school halen een kopje thee komen drinken. Verder het terrein op verandert de sfeer naar een rustiger woonbuurt. Aansluitend bij de schaal van de woningen aan de naastgelegen Ulbrandahof, is gekozen voor tweelaagse bebouwing in de vorm van grondgebonden (patio-)woningen. De looplijnen tussen de gebouwen zijn kort, dit sluit aan bij de hof-gedachte en maakt dat ook voor medewerkers de looplijnen beperkt blijven.



Figuur 5.2 - Basis verkaveling met theehuis (Th) vooraan het terrein en de woongebouwen daarachter.

Nagenoeg alle gebouwen zijn alzijdig; dit betekent dat er geen achterkanten zijn, aan alle zijdes wordt gewoond. Daarmee keert het plan zich ook niet af van zijn omgeving. Elke woning heeft hierdoor ook een interessant uitzicht: op het hof, op een tuin of op de dierenweide en akkers.

Participatie

De relatie met de omgeving zoals nu in het plan verwerkt, is mede in overleg met de buurt tot stand gekomen. Het participatie traject met de omwonenden van de locatie is voor dit plan al in een vroegtijdig stadium opgestart. Er hebben sinds 2021 diverse omwonendenavonden plaatsgevonden. Een verslag van dit traject is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan (zie hoofdstuk 5.5.6). Alle avonden stonden in het teken van de beoogde plannen. De sfeer was tijdens deze gesprekken goed. De zorgen van de omwonenden gingen voornamelijk over de hoogte van de bebouwing, de afstand tot de woningen in de buurt en het aantal parkeerplekken en mogelijke onveilige verkeerssituatie in de Ulbrandahof. Ook kwam de verkeerssituatie in combinatie met de school aan de Oude Tilsterweg naar voren. Hiervoor is door de gemeente een onderzoek uitgezet bij Royal Haskoning DHV. De conclusie uit dit onderzoek was dat de huidige verkeerssituatie passend is bij het toekomstige programma en er geen reden is tot wijziging.

Punten die in het plan gewijzigd zijn (mede) naar aanleiding van de participatie:

- Geen aanvullend parkeren in de Ulbrandahof ten behoeve van ons plan, al het parkeren op eigen kavel;
- Alleen een langzaam verkeersverbinding vanaf de Ulbrandahof naar de locatie De Zijwende, wel toegankelijk voor hulpdiensten bij calamiteiten;
- Herpositionering van de bebouwing direct grenzend aan de Ulbrandahof zodat er een maximale afstand is tot de woningen aan de Ulbrandahof;
- Gebouwen in 2 bouwlagen.

c. Ontmoeting in en rondom het theehuis en stal

Een belangrijk thema bij de herontwikkeling is ontmoeten. Niet alleen tussen cliënten van de beide organisaties, maar juist ook met de wijken van het dorp. De opzet van de gebouwen houdt hier rekening mee, vooral het theehuis met omliggende faciliteiten speelt hier een belangrijke rol in. In het theehuis kunnen mensen uit het dorp, maar ook passanten van de fietsroute die langs de zuidrand van het dorp ligt, langskomen voor een kop thee of koffie of een lunch. Het terrein voor en rondom het theehuis is ook specifiek voor ontmoeting uitgewerkt. Dit wordt ingericht als verblijfsgebied met een terras en speelgelegenheid, maar ook met fruitbomen, moestuinbakken en een dierenweide voor kleinvee. Bij deze dierenweide is een stalgebouw gesitueerd, waar cliënten van Cosis de dieren kunnen verzorgen op een manier dat er verspreid over het terrein mensen actief en zichtbaar zijn.

Het totale ontwerp (stedenbouwkundig, terrein, gebouwen, constructie en installaties) is opgenomen in bijlage 2.



5.2 Functionele en ruimtelijke indeling gebouwen

De woongebouwen zijn ontworpen vanuit de visie van positieve gezondheid. De volgende zaken zijn hiervoor van belang:

- Wonen en leven zoals men dat zelf graag wil.
- Elke bewoner heeft zijn of haar eigen appartement met woonkamer/keuken, slaapkamer en badkamer. Elk appartement is rolstoeltoegankelijk. De corridorwoningen zijn tevens geschikt voor het verlenen van zware zorg en beschikken over een rolstoeltoegankelijke slaapkamer geschikt voor een tweepersoonsbed.
- Bewoners hebben hun eigen bed, meubels en linnengoed en hun eigen persoonlijke spullen. Mochten bewoners zorg op bed nodig hebben, dan gelden de Arbo-richtlijnen voor de thuiszorg.
- Het appartement beschikt over een kleine volwaardige keuken met inductiekookplaat die uitgeschakeld kan worden als dit niet veilig is voor de bewoner en zijn/haar omgeving (bijv. mensen met vergevorderde dementie).
- Hier ontvangt men vrienden en familie.
- Hier bewaart men zelf zijn/haar medicatie (waar nodig veilig achter slot en grendel).
- Opslag voor incontinentiemateriaal en andere persoonlijke hulp-, verpleeg- en ondersteuningsmiddelen.
- Bewoners gaan zoveel mogelijk naar behandel disciplines toe. Als dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld vanwege een verminderende mobiliteit, dan komen de behandelaren bij bewoners thuis.
- Bewoner en/of familie kan ervoor kiezen de was zelf in het appartement te doen. Hiervoor is een wasmachineaansluiting aanwezig.
- De woning is voorbereid op het financieel en contractueel scheiden van wonen en zorg.
- Er is rekening gehouden met ruime daglichttoetreding in de woningen in het kader van het welbevinden van bewoners; dit ligt hoger dan de minimale eisen vanuit de bouwregelgeving
- Ook algemene ruimtes zoals de corridors en ontmoetingsruimtes zijn zo veel als mogelijk voorzien van daglicht en uitzicht naar buiten.
- De woningen hebben een privé buitenruimte.
- Bij de corridor woningen liggen de entrees naar de appartementen in een nis aan de corridor; hiermee wordt als het ware een delfts stoepje gemaakt, een plek voor de woning om zelf in te kunnen richten en om elkaar te ontmoeten.
- De woningen zijn voorbereid op het toepassen van Domotica.

5.2.1. Woongebouw Lentis

Het woongebouw van Lentis bestaat uit een centrale entree op de begane grond van waaruit een linker- en een rechtervleugel met woningen bereikbaar zijn. Het hoofd stijgpunt is bij de centrale entree gelegen, evenals de ruimte voor ontmoeting voor bewoners en ruimten voor de zorgmedewerkers en vrijwilligers. Aan het einde van elke vleugel bevindt zich een inpandig noodtrappenhuis, dat niet alleen bij nood, maar ook in de dagelijkse praktijk door medewerkers gemakkelijk gebruikt kan worden om van verdieping te wisselen. De looplijnen worden hierdoor zo beperkt mogelijk gehouden. Elke bewoner heeft een eigen tweekamerappartement van ca. 40 m² met hoekkeuken, badkamer en privé buitenruimte.

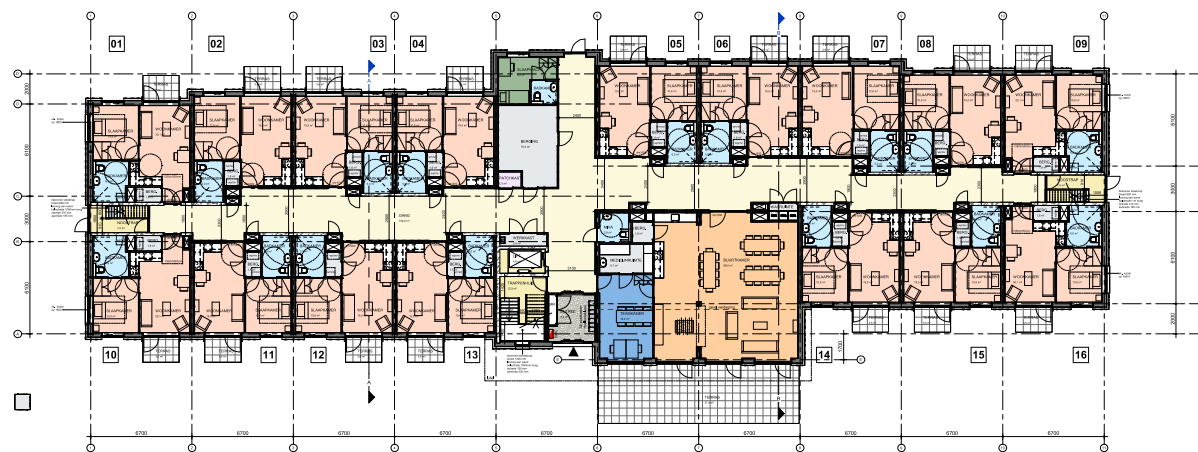
Een ander belangrijk punt is daglichttoetreding. Daglicht is een belangrijk gegeven in het verminderen van depressiviteit. In het ontwerp is daarom rekening gehouden dat elke woning zo veel mogelijk daglicht heeft met grote ramen. Maar ook de trappenhuisen aan het einde van de woonvleugels zijn zo ontworpen, dat er nog wel daglicht naar binnenkomt in de binnengang. De fietsenbergingen zijn los van dit gebouw gesitueerd in de tuin.

In de woning scheidende wanden is rekening gehouden met een zone zonder leidingen, zodat er in de toekomst een doorbraak mogelijk is om op die manier appartementen te koppelen. Elke woning voldoet aan de uitgangspunten van het woningwaarderingstelsel voor een zelfstandige woning en voldoet ook aan de eisen van een woning om huurtoeslag te kunnen ontvangen.

De gemeenschappelijke ruimte ligt centraal in het gebouw om de bereikbaarheid voor iedere bewoner te optimaliseren. De ruimte ligt aan de binnenzijde van het hof, waarmee interactie gestimuleerd wordt. Wel is er bewust nagedacht dat de oppervlakte van deze ontmoetingsruimte niet te groot moet worden, omdat ontmoeten en activiteiten ook vooral in het theehuis moeten plaatsvinden.



Op deze manier hebben bewoners keuzevrijheid tussen een meer beschutte, kleinschalige ontmoetingsruimte of een wat grotere en meer vrije ontmoeting in het theehuis of op de omliggende akkers.



Plattegrond begane grond Lentis corridor

In de DO-fase zijn ten opzichte van het Voorontwerp de volgende wijzigingen doorgevoerd;

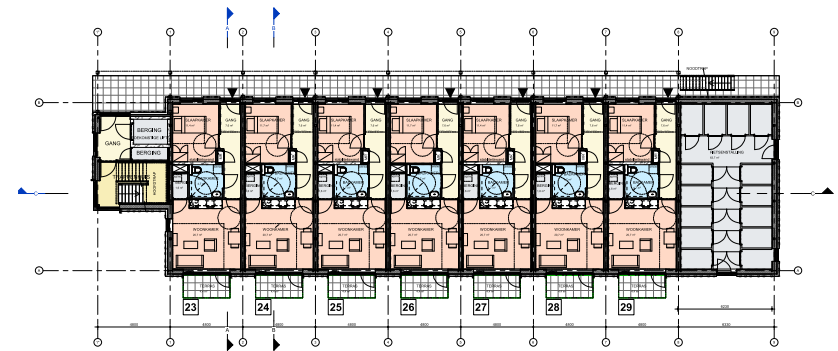
- Uitbreiding en aanpassing middengebied met extra achteringang, extra ca 21 m² BVO
- Aanpassingen ten gevolge van afstemming met Welstand (extra gevelsprongen, aanpassingen in de gevelcompositie, materialisering en detaillering)

5.2.2. Woongebouw Cosis

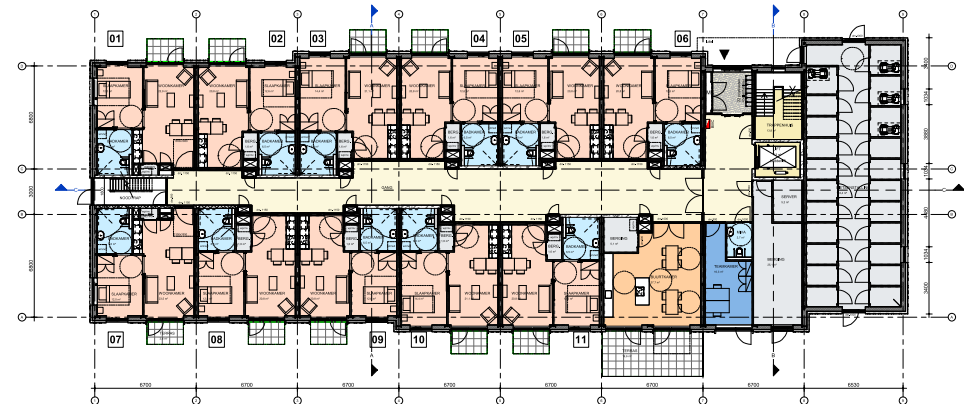
Cosis heeft gekozen voor twee verschillende typen woningen, passend bij de diversiteit van hun klantgroep. Het ene woongebouw bestaat, net als bij Lentis, uit een gebouw met een centrale entree op de begane grond van waaruit een vleugel met woningen bereikbaar is. Het hoofd stijgpunt is bij de centrale entree gelegen, evenals de ruimte voor ontmoeting voor bewoners en ruimten voor de zorgmedewerkers.



Aan het einde van de vleugel bevindt zich een inpandig noodtrappenhuis, dat niet alleen bij nood, maar ook in de dagelijkse praktijk door medewerkers gemakkelijk gebruikt kan worden om van verdieping te wisselen. De looplijnen worden hierdoor zo beperkt mogelijk gehouden.



Plattegrond begane grond Cosis
gallerij



Plattegrond begane grond Cosis
corridor

Ook in dit ontwerp heeft elke bewoner heeft een eigen tweekamerappartement met keukenblokje, badkamer en privé buitenruimte. De woningen en badkamers zijn in dit gebouw iets ruimer dan bij Lentis, te weten ca. 45 m². Dit omdat de klantgroep die hier komt wonen, vaak gebruik maakt van grote rolstoelen. De fietsenbergingen van dit gebouw zijn direct naar de hoofdingang gelegen als onderdeel van het gebouwwolume. Een aantal bergingen zijn daarbij ruimer dan standaard, zodat ook een scootmobiel of duofiets daar gestald kan worden.

In de woning scheidende wanden is rekening gehouden met een zone zonder leidingen, zodat er in de toekomst een doorbraak mogelijk is om op die manier appartementen te koppelen. Elke woning voldoet aan de uitgangspunten van het woningwaarderingstelsel voor een zelfstandige woning en voldoet ook aan de eisen van een woning om huurtoeslag te kunnen ontvangen.

De gemeenschappelijke ruimte ligt bij de centrale entree van het gebouw. De ruimte ligt aan de buitenzijde van het hof, op het zuidwesten, waarmee zicht op de akkers en fruitbomen ontstaat en prikkels verminderd worden. Wel is er bewust nagedacht dat de oppervlakte van deze ontmoetingsruimte niet te groot moet worden, omdat ontmoeten en activiteiten ook vooral in het theehuis moeten plaatsvinden. Op deze manier hebben bewoners keuzevrijheid tussen een meer beschutte, kleinschalige ontmoetingsruimte of een wat grotere en meer vrije ontmoeting in het theehuis of op de omliggende akkers.

In de DO-fase zijn ten opzichte van het Voorontwerp de volgende wijzigingen doorgevoerd;

- Aanpassing entreegebied met een meer overdekte toegang tot de entree en de bergingen
- Aanpassingen ten gevolge van afstemming met Welstand (extra gevelsprongen, aanpassingen in de gevelcompositie, materialisering en detaillering, zie ook hfdst. 5.5.6a)

Voor de meer zelfstandig wonende cliënten heeft Cosis gekozen voor appartementen met een galerijontsluiting. Voor deze cliënten is een eigen voordeur namelijk erg belangrijk. Dit blok is gesitueerd naast het corridor gebouw van Cosis, in de hoek van het terrein. De galerij is aan de binnenzijde van het hof gesitueerd, zodat de woonkamers met terras of balkon op het zuidwesten gelegen zijn met uitzicht over de akkers.

Elke woning is ca. 50 m² en voorzien van ruime woonkamer met keukenblok, inpandige berging, badkamer en slaapkamer die ruim genoeg is om ook een tweepersoonsbed in kwijt te kunnen mocht dat wenselijk zijn. De fietsenberging is ook bij dit gebouw onderdeel van het gebouwwolume. Elke woning heeft zijn eigen fietsenberging.

De constructie van dit gebouw is zo opgebouwd, dat de draagstructuur steeds een woning scheidende wand overslaat. Hierdoor is het ook in dit gebouw mogelijk om in de toekomst een doorbraak te maken tussen een aantal van de appartementen.

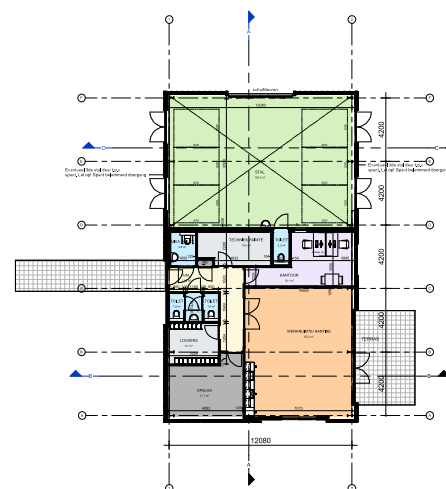
In de DO-fase zijn ten opzichte van het Voorontwerp de volgende wijzigingen doorgevoerd;

- Uitbreiding en aanpassing entree met ca 65 m² BVO met een inpandig trappenhuis met optie tot toekomstige plaatsing van een eenvoudige lift
- Aanpassingen ten gevolge van afstemming met Welstand (aanpassingen in de gevelcompositie, materialisering en detaillering, zie ook hfdst. 5.5.6a)



5.2.3. Theehuis en stal

Ontmoeting en dagbesteding vindt plaats in het theehuis en de bijbehorende stal, zoals omschreven in paragraaf 4.3. Het theehuis heeft een centrale entree aan de zijde van de brede school, maar ook een entree vanaf de akkers. De zuidwestzijde bestaat uit het restaurant, met eigen terras. De keuken is hier gelijk aan gelegen. De restaurantzaal kan in twee delen gesplitst worden door een tussenwand. Hierdoor kan ook van deze ruimte gebruik gemaakt worden door groepen die willen overleggen of vergaderen.



Plattegrond begane grond
Stal



Plattegrond begane grond
Theehuis

De noordoostzijde van dit gebouw wordt voorzien van ruimten voor dagbesteding, o.a. de diensten en keramiekgroep. Voor deze groepen is ook een eigen buitenruimte voorzien aan het binnenterrein van het hof. Tevens is er een ovenruimte voor de keramiekgroep.

De centrale ruimte tussen deze twee functies (restaurant en dagbesteding) is ingericht met functies die geen of minder daglicht nodig hebben, zoals toiletruimte, kantoorruimte en bergruimte. Door de vorm van het gebouw (zie bij 5.3 Architectonische verschijningsvorm) is het tevens mogelijk om installaties en extra bergruimte boven op dit deel te realiseren, die met een vlizotrap bereikbaar zijn.

De stal is een eigen gebouw achter op het terrein voor de groep dagbesteding die zich bezighoudt met het verzorgen van de dieren en onderhouden van de akkers. Dit gebouw bestaat uit een kantine van 60 m², eigen toiletten en een kantoorruimte en een niet-geïsoleerd deel waar de stallen van de dieren komen met bijbehorende werkruimte voor cliënten.

In de DO-fase zijn ten opzichte van het Voorontwerp geen wijzigingen doorgevoerd.

5.3 Architectonische verschijningsvorm

De gevels van de nieuwbouw bestaan uit een combinatie van een lage plint van metselwerk en daarbovenop hout. Reden voor het kiezen van deze samenstelling is de inschatting van de schadegevoeligheid van hout. Voor de houten gevelbekleding wordt voorgesteld om thermische gemodificeerd hout toe te passen, een milieuvriendelijke wijze van verduurzamen waarbij geen chemicaliën aan te pas komen. Bij de uitwerking is het principe verscheidenheid in eenheid. De afzonderlijke woongebouwen zijn qua architectuur familie van elkaar door het gebruik van dezelfde materialen en principes, maar elk gebouw zal zich qua ontwerp onderscheiden om een eigen identiteit op het terrein te behouden.



5.4 Circulariteit

Bij circulair bouwen wordt er een gebouw ontwikkeld, gebruikt en hergebruikt zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Het is bouwen op een economisch verantwoorde manier en bijdragend aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later. Technische elementen zijn demonteerbaar en herbruikbaar, biologische elementen kunnen ook worden teruggebracht in de biologische kringloop. Dit sluit ook naadloos aan op de principes van positieve gezondheid.

In het VO zijn diverse circulaire uitgangspunten in het plan en ontwerp ingevuld:

- De woningplattegronden zijn functioneel geschikt voor meerdere doelgroepen binnen de zorg;
- De eenheden zijn ook goed verhuurbaar aan klantgroepen buiten de zorg, bijv. aan huishoudens met een kleinere portemonnee;
- De gebouwen zijn voorbereid op het scheiden van wonen en zorg;
- In de woning scheidende wanden is rekening gehouden met het kunnen koppelen van eenheden in de toekomst;
- Ontmoetingsruimten zijn om te bouwen naar woningen, voldoen qua maatvoering en energievoorzieningen aan zelfstandige eenheden. ;
- Hoofddraagconstructie: Circulariteit weegt mee in de advisering voor en keuze van de soort constructie;
- **Architectuur:** Materiaalkeuzes Bouwkundig ontwerp zoveel mogelijk natuurlijke materialen;
- **Installaties:** Systeem en materiaalkeuzes technische installaties energieneutraal;

Op basis van het oude VO (met daarbij toen ook nog Noorderzorg als projectpartner), is een bouwteamselectie gedaan. Om ervoor te zorgen dat kennis en kunde voor het invoegen van circulaire gedachten en bouwsystemen vroegtijdig aan tafel zit. Er zijn aannemers geselecteerd die hier ervaring mee hebben. Tevens is de aannemers verzocht om een oogstkaart van het huidige gebouw in beeld te brengen.

Ook is uitgevraagd of modulair bouwen binnen het beschikbare budget een optie was. Door de verdere uitwerking in bouwteam op te pakken, is er ruimte voor expertise en innovatie vanuit de aannemer.



Modulair bouwen is door één van de partijen aangedragen als gevraagde optie, maar door hogere kosten en een langer proces en wellicht herontwerp is uiteindelijk niet voor die partij gekozen. In de huidige markt is het voor de vastgestelde budgetten niet haalbaar om modulair te gaan bouwen. In de huidige markt is het voor de vastgestelde budgetten niet haalbaar om modulair te gaan bouwen.

Uiteindelijk is Trebbe gekozen als beoogd bouwpartner en onderdeel geworden van het bouwteam. Voornamelijk vanwege het feit dat ze de laagste inschrijver waren, maar ook omdat er een uitgebreide optimalisatielijst was bijgevoegd (zie bijlage 3) die allemaal zijn gewaardeerd op invloed op circulariteit, kostenbeheersing, planning en beheer en onderhoud.

In de DO-fase zijn nog geen keuzes gemaakt ten aanzien van de overige circulaire aspecten, dit zal in de fase Technisch Ontwerp plaatsvinden waarbij als voorwaarde geldt dat extra investeringen moeten passen binnen de vastgestelde stichtingskosten en/of moeten worden gecompenseerd door lagere exploitatielasten. Te denken valt aan de volgende onderdelen:

- Mossedum daken
- HWA afvoer naar open water
- Geïntegreerde installaties / vervallen gipsplaatplafonds
- PV-panelen dakopstelling, tevens afstemmen op beschikbare teruglevercapaciteit
- Houten galerijen uitvoeren in FSC hardhout
- Geen verzinkte hekwerken toepassen
- Anhydriet dekvloeren
- Vervallen isolatie in binnenwanden
- Infrarood panelen

Daarnaast zal door de aannemer / sloopbedrijf een zgn. oogstkaart worden opgesteld van het bestaande pand en worden onderzocht of uitkomende materialen technisch en economisch geschikt zijn voor circulair gebruik. Hierbij te denken aan bijvoorbeeld buitenkozijnen, balkhout, bestratingmateriaal, puingranulaat etc.

5.5 Installatie, constructie en overige uitgangspunten

5.5.1. Installaties en akoestiek

Na een brede oriëntatie voor wat betreft de mogelijke energie- en installatieconcepten is in overleg met alle partijen gekozen voor een zo collectief mogelijke installatie. De locatie wordt voorzien van een centrale transformator/ nutsaansluiting waarop de gehele locatie is aangesloten. Hierdoor is mogelijk om tussen de onderlinge bouwdelen te salderen en wordt energie zo efficiënt mogelijk ingezet. De daken zullen worden voorzien van PV-panelen t.b.v. de eigen energievoorzieningen in het kader van de ENG-eis. Hiermee wordt rekenkundig voldaan aan de eisen van GZA, maar geldt nog wel een voorbehoud dat in het kader van beperkte netcapaciteit of de energie bij ingebruikname ook werkelijk terug geleverd kan worden. Alle wooneenheden worden afzonderlijk voorzien van een tussenmeter.

In verband met de kostentechnische optimalisatie wordt in afwijking van het VO-installaties met een WKO-installaties met bodembron, in de DO-fase vooralsnog uitgegaan dat warmte en koude zal worden geleverd d.m.v. een collectieve Lucht-Water Warmtepomp (LWWP) per gebouw.

Momenteel lopen de gesprekken met nutsbedrijven en wordt ook gerekend aan de TO-berekening (temperatuur overschrijding) waarna in de TO-fase de definitieve keuze voor het installatieprincipe kan worden gemaakt.

Warmte en koude zal vooralsnog worden geleverd d.m.v. een collectieve WKO-installatie met open of gesloten bodembron die alle gebouwen voorziet. Ook hiervoor geldt dat elke afzonderlijke eenheid wordt voorzien van een tussenmeter. De keuze voor een open of gesloten bron wordt in de DO-fase definitief gemaakt.

Elk gebouw en elk van de appartementen zijn voorzien van een eigen Nuts-wateraanleiding en watermeter. T.b.v. warmtapwater

wordt elke eenheid voorzien van een eigen warmtapwaterbereider in de vorm van een doorstroomboiler.

Alle woningen, buurtkamers en personeelsruimten worden voorzien van een eigen gebalanceerde en op CO₂-gestuurde luchtbehandelingsinstallatie voorzien van warmteterugwinning. Gemeenschappelijke verkeersruimten en toiletten worden centraal afgezogen.

Elk bouwdeel heeft een algemene meterkast waar alle centrale voorzieningen en (een deel van) het terrein op aangesloten zijn. Alle elektravoorzieningen in de woning komen samen in de meterkast van de woning.

Voor de interne geluidwering worden minimaal de eisen van het bouwbesluit gehanteerd. De eisen die het bouwbesluit stelt aan een groepszorgwoning zijn echter vrij laag omdat dit als één collectieve woning wordt beschouwd. In het kader van duurzaamheid en alternatieve aanwendbaarheid zijn de geluidseisen voor deze bouwdelen opgehoogd naar het niveau van een zorgclusterwoning. De projecteisen voor wat betreft geluid zijn weergegeven in memo interne geluidwering en akoestiek van Sijperda Hardy d.d. 25-05-2022 die als bijlage 4 is toegevoegd.

5.5.2. Brandveiligheid

De brandveiligheidsvoorzieningen zijn gebaseerd op de gebruiksfuncties van het gebouw. Voor de bouwdelen met een corridorontsluiting is de functie: Wonen met zorg – 24-uurs zorg - groepszorgwoning. Voor de bouwdelen met een galerijontsluiting is de functie: Wonen met zorg – 24-uurs zorg – zorgclusterwoning. Op basis van deze functies wordt er een brandmeld- en ontruimingsinstallatie met volledige respectievelijk gedeeltelijke bewaking aangebracht.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de tekeningen met brandveiligheidsschema's d.d. 10 november 2023 van Sijperda Hardy.

Dit voorlopige advies is nader uitgewerkt in de DO-fase en op de bouwkundige tekeningen verwerkt. Vanuit de onderlinge samenwerking tussen Lentis en Cosis zal in een latere fase ook het BHV-plan verder uitgewerkt worden, bijvoorbeeld hoe de opvolging in de nachtsituatie zo efficiënt mogelijk vormgegeven kan worden en daarbij ondersteund door gebruik te maken van domotica.

5.5.3. Constructie

Voor de constructieve opzet is het uitgangspunt dat er voldaan wordt aan aardbevingsbestendig bouwen. Onderdelen die hierbij een belangrijke rol spelen, zijn gebruik maken van lichte materialen, materialen die relatief gemakkelijk meebewegen (ductiel) en een opbouw van de gebouwen die regelmaat laat zien. In de ontwerpen van alle gebouwen is hier rekening mee gehouden. Dit heeft geresulteerd in een overspanning tussen de woning scheidende wanden. De woning scheidende wanden liggen daarbij recht boven elkaar.

De gevels worden, afgezien van een lage plint van steenachtig materiaal, voorzien van een houten afwerking. De keuze voor een houten gevel sluit erg goed aan op de voorgestelde (lichte) bouwconstructie van staalframe met betonvloeren.

In de DO-en TO fase zal de constructie verder worden uitgewerkt op basis van de constructieve uitgangspunten uit het VO maar maken geen onderdeel uit van dit fasedocument DO.

5.5.4. Domotica

Een belangrijk geformuleerd uitgangspunt voor de Domotica is de centrale aanpak en keuze voor de locatie i.p.v. per gebouw of zorgverlener. Zo zijn er gezamenlijk wensen en uitgangspunten geformuleerd t.a.v. de functionaliteit van Domotica (waaronder actieve en passieve zorgoproep/alarmering, dwaaldetectie), brandveiligheid, BHV, en beveiliging, camerabewaking en toegangscontrole en -hulpmiddelen. Op basis hiervan zijn de technische uitgangspunten voor de zorginfra omschreven. De wensen en uitgangspunten zijn weergegeven en uitgewerkt in de notitie Collectieve uitgangspunten o.g.v. techniek voor eHealth&domotica in GZA locatie Uithuizen (bijlage 5), opgesteld door de initiatiefnemers en voorzien van reactie door Sijperda Hardy en HevoFame m.b.t. afwerkniveau en beschikbaar budget.

Stand van zaken

De Domotica is georganiseerd rondom het toestel waarmee alle zorgmedewerkers van locatie De Zijwende gaan werken. Het toestel is een door Cosis beheerd toestel, waar verschillende functionaliteiten bij elkaar komen.



Voor de zorgalarmering wordt op basis van de persona beschrijvingen een inrichting gedaan, waarmee cliënten zowel zelf kunnen alarmeren, als bewaakt kunnen worden. In afstemming met de leverancier Viedome wordt door de zorgverleners bepaald welke zorgalarmering passend is voor een cliënt. De inrichting is volledig gericht op het kunnen samenwerken. Ook met WDL en de ambulante dienstverlening.

Voor de actieve alarmering worden aan cliënten de volgende zaken beschikbaar gesteld:

- Alarmknop in de slaap en/of woonkamer, met geïntegreerde spreek-luisterunit;
- Trekkkoord in badkamer.
- Hals- of polszender.

Voor de passieve alarmering zal in afstemming met de begeleiding, gedragswetenschapper en de cliënt, of zijn of haar wettelijke vertegenwoordigers, gebruik worden gemaakt van:

- Bewegingsmelders.
- Deurcontacten.
- Auditieve sensoren voor uitluisteren (geïntegreerd in de alarmknop in de slaapkamer).
- Optische sensoren voor optisch bewaken (camera zonder of met beeld in het appartement).
- Dwaaldetectie.
- Epilepsiedetectie.

Additioneel zal de zorgalarmering ook gebruikt worden voor een nevensignalering naar de zorg vanuit de brandmeldcentrale. Hiermee weet zorgpersoneel dat er brand is. De werking is niet gegarandeerd conform NEN2575 normering. Er komt echter wel wel een bericht dat er een calamiteit gaande is. De brandmelding en bijbehorend BHV plan wordt separaat uitgewerkt.

Ten slotte zullen de intercoms in de zorgtelefoon bediend kunnen worden, en de buitendeuren op afstand geopend.

Er kan besloten worden dat er persoonsbeveiliging nodig is. Persoonsbeveiliging is het oproepen van collega's of een alarmcentrale bij calamiteiten. Op dit moment is dit voor Zijwende nog niet als noodzakelijk bepaald. Mocht dit op termijn nodig

zijn dan zal de locatie waar de medewerker zich bevindt in de gebouwen, of buiten, via Bluetooth signalen en GPS worden bepaald.

De telefonie wordt door Cosis geleverd. Dit maakt onderling bellen tussen medewerkers eenvoudig.

Voor de zorgalarmering en de persoonsbeveiliging geldt dat de meldingen niet alleen in de app op het zorgtoestel kunnen worden afgeleverd. Ook kan de alarmering op andere plaatsen uitkomen. Deze flexibilisering (het plaats onafhankelijk werken) maakt het mogelijk de meldingen en telefoonoproepen ook naar een zorgcentrale door te zetten.

Cosis zal de inrichting van de panden van zowel Cosis als Lentis begeleiden op het gebied van patchruimten en inrichting van de appartementen en gedeelde ruimten; ook de dekking van de Wifi op het buitenterrein en in de stal worden daarin meegenomen.

Op de zorgtelefoon kunnen ook extra apps worden toegevoegd. Hiermee wordt voorkomen dat er meerdere toestellen nodig zijn. Denk aan het ECD, Elektronische Toedieningsregistratie, Kwaliteitssysteem. Hier speelt dat de gegevensuitwisseling wel eerst moet zijn uitgewerkt. Tevens moet verder uitgewerkt worden hoe er moet worden omgegaan met “moeder-organisatiesystemen”. (Salaris, declaraties, incidentmeldingen etc.)

De aanwezige infrastructuur maakt het mogelijk dat ook andere toepassingen gebruikt kunnen worden. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar de mogelijke effecten van de inzet van sociale (structuur)robots, huishoudrobots en andere ondersteunende technologie. De netwerkaansluitingen en de Wifi zijn hierop voorbereid.

5.5.5. Geotechniek

Voor zover mogelijk zijn er op het terrein sonderingen gemaakt en is een funderingsadvies opgesteld (Wiertsema & Partners). Na de sloop van het huidige pand zullen aanvullende sonderingen gemaakt worden om een completer beeld te krijgen van de draagkrachtige lagen. De reeds uitgevoerde sonderingen laten een heel divers beeld van de draagkrachtige lagen zien. Voor het project is nu uitgegaan van DPA (trillingsvrije schroefpalen), zie ook de onderbouwing in de constructierapportages van Pieters Bouwtechniek in bijlage B2.

Uit het initiële grondonderzoek is gebleken dat er een paalfundering dient te worden toegepast en dat de draagkrachtige grondslag voor palen op stuijk zich bevindt op een zeer uiteenlopend niveau van circa 14,0m tot 25,0m minus N.A.P. Dit maakt het noodzakelijk om meer sonderingen (*) dan gebruikelijk uit te voeren, teneinde meer inzicht te verkrijgen in de overgangen van de vaste grondslag.

Er wordt basaal gekozen voor een trillingvrij, geluidarm paalsysteem vanwege de belendingen, echter kan er alsnog gekozen worden voor een geheid paalsysteem. De aanverwante risico's van trillingen dienen daarvoor dan nog beheersbaar te worden gesteld, mede door het opstellen van een trillingspredictie. Door de geotechnisch adviseur is reeds een funderingsadvies opgesteld voor mortelschroefpalen en DPA-palen, tezamen met een verwekingsanalyse i.v.m. seismische belastingen. Vanwege de optredende krachtswerking op de paalschacht ten tijde van verweking van de bodem door een aardbeving, dienen de palen over voldoende lengte voorzien te kunnen worden van voldoende wapening. Daarbij dient te worden vermeld dat dit voor mortelschroefpalen in beperkte mate mogelijk is, doordat in dergelijke palen de wapening achteraf wordt aangebracht.

5.5.6. Vergunningen

a) Welstand

Het voorontwerp (VO) is op 28 november 2023 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) gepresenteerd (zie bijlage 2). De commissie was hoofdzakelijk positief over de gewijzigde planopzet, de geschetste uitstraling van de akkers en het openbaar gebied en de architectuur van de gebouwen. Aandachtspunten die zijn meegegeven voor de vervolgitwerking hebben betrekking op de uitstraling en positionering van het theehuis, de schermen naast de balkons bij de woongebouwen en in de gevels meer kleinschaligheid te benaderen.

In de DO-fase is het aangepaste ontwerp op 9 april voorgelegd aan de welstandscommissie.

De aanpassingen in de woongebouwen met de extra verspringingen in de gevels, de aanpassingen in de gevelcompositie, de materialisering en detaillering zijn goed ontvangen. Der commissie vraagt nog aandacht om de uitstraling van de kopgevels van de corridorwoningen te verbeteren en aandacht voor de kleurstelling. De commissie suggereert hier in om te kijken naar een andere kleurstelling van de balkonhekken en kozijnen/ramen. De commissie vindt het theehuis nog onvoldoende uitnodigend naar de Oude Tilsterweg. Mondeling is tijdens de behandeling aangegeven dat er begrip is voor de oriëntatie van het theehuis met de nokrichting parallel aan de Oude Tilsterweg maar ook aandachtspunten zijn zoals een minder sobere uitstraling.

Daarnaast zijn er aandachtspunt benoemd t.a.v. de terreininrichting aan de westzijde van het theehuis (parkeren en entree).

De commissie heeft aangegeven dat met aanpassingen van bovenvermelde aanpassingen de aanvraag voor de omgevingsvergunning kan worden ingediend.

b) Ruimtelijke ordening

Voor de locatie is het bestemmingsplan 'Uithuizen' (vastgesteld op 14 januari 2016) van toepassing. Het beoogde gebruik van het plangebied voor wonen met zorg door de initiatiefnemers past niet binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zoals volgt uit het bestemmingsplan 'Uithuizen'. Daarom is gekozen een ruimtelijke procedure te starten om het bestemmingsplan te wijzigen. De nieuwe bestemming wordt Woongebied. Dit is een brede bestemming, waar het aanbieden van wonen, (24-uurs) zorg en bijpassende horeca onder valt. Omdat de dierenweiden, schooltuinen en moes- en pluktuin niet passen binnen de huidige agrarische bestemming, is besloten ook deze percelen onderdeel uit te laten maken van de totale bestemming Woongebied. Het bestemmingsplan gaat nog steeds uit van 104 woonzorgeenheden, ondanks dat Lentis en Cosis die niet in zijn geheel realiseren (gezaamenlijk 70 appartementen). Hierdoor blijft het mogelijk om een ouderenzorgorganisatie aan te laten haken in de planvorming en kon tevens zonder verdere vertraging het bestemmingsplantraject vervolgd worden. Wel is in overleg met de gemeente een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een gedeelte van het programma om te zetten naar maximaal 20 reguliere woningen. Hiermee ontstaat flexibiliteit voor de toekomstige invulling van de kavel die voor een ouderenzorgorganisatie gereserveerd is.

Op 21 november 2023 heeft er een inloopavond voor omwonenden plaatsgevonden m.b.t. het gewijzigde bestemmingsplan. De reactie op het plan waren daar voornamelijk positief. Het College van B&W heeft vervolgens eind november besloten dat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht kan worden. Publicatie heeft plaatsgevonden in december 2023, waardoor dit plan nog niet onder de omgevingswet valt. Bij een normaal verloop zonder grote bezwaren, zal het bestemmingsplan in de zomer van 2024 vastgesteld en van toepassing zijn. Het bestemmingsplan is online te vinden via het Omgevingsloket.

Er zijn bij de totstandkoming van het plan, reeds gesprekken gevoerd met omwonenden (zie ook bij Participatie) op basis waarvan de plannen op enkele punten zijn aangepast. Naar verwachting zal de bestemmingsplanprocedure geen gegrond bezwaar opleveren vanuit de omwonenden, maar de kans blijft mogelijk dat er zienswijzen en bezwaren ingediend worden met mogelijke vertraging als gevolg daarvan.

Van 8 december 2023 tot en met 18 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn twee zienswijzen binnengekomen;

1. De eerste zienswijze gaat over het niet persoonlijk zijn geïnformeerd over de plannen, maar heeft inhoudelijk geen bezwaar tegen het plan.
2. De andere zienswijze is verstuurd namens de eigenaar van de nabijgelegen camping. Die ziet met name op mogelijke overlast van de activiteiten van de stal en het nog aan te leggen fietspad langs de camping. Naar aanleiding van deze zienswijze is nader contact opgenomen door de initiatiefnemers met de campingeigenaar om te kijken of de zorgen (deels) kunnen worden weggenomen. De zienswijze heeft wel geresulteerd in een paar geringe aanpassingen

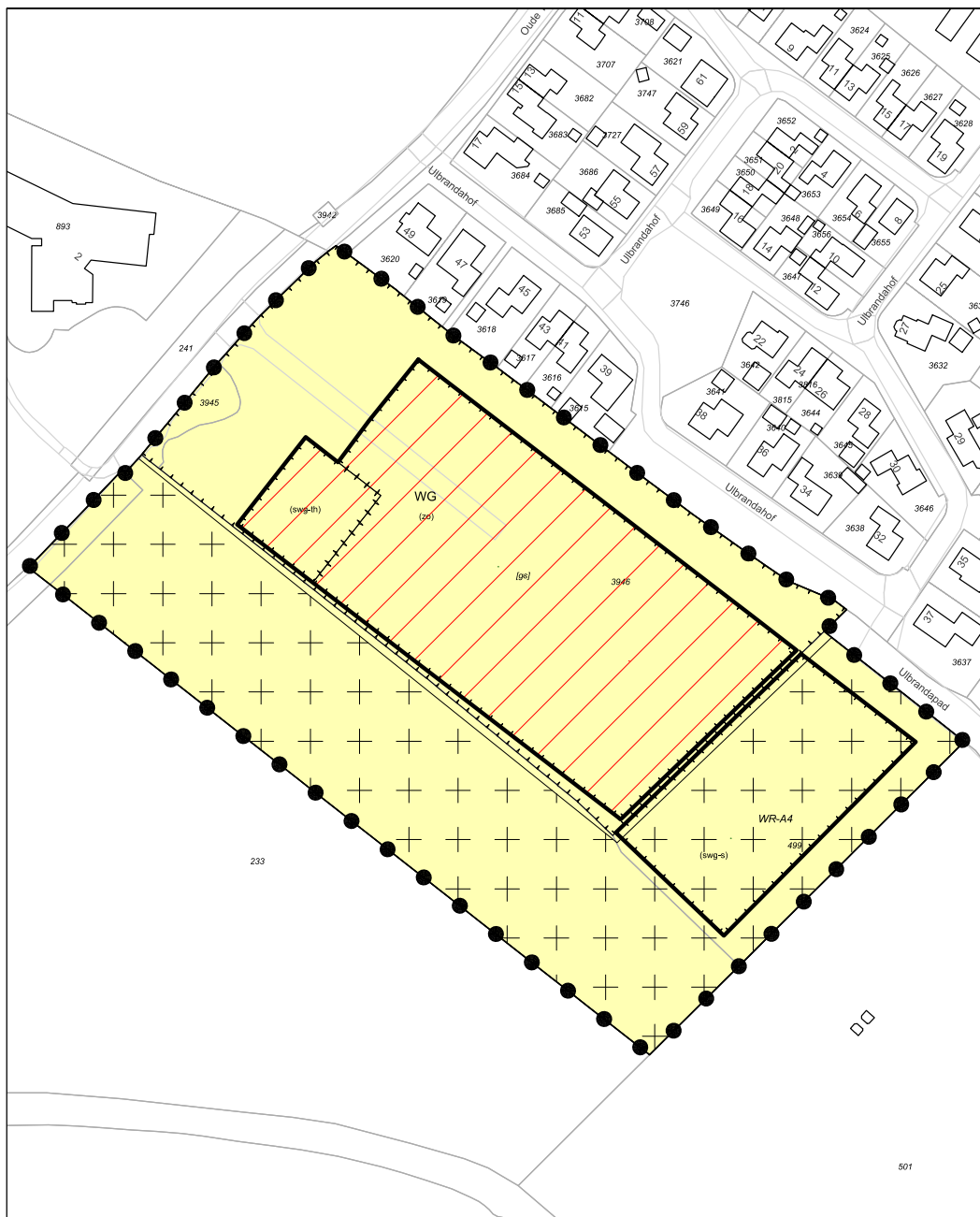
aan het bestemmingsplan voor meer rechtszekerheid voor de campingeigenaar.

Op 5 juni zal het ingediende raadsvoorstel met zienswijzennota worden behandeld in de Gemeenteraad waarbij het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Opmerking / risicoanalyse:

Voor de gemeente zijn er geen financiële risico's want het bestemmingsplan is opgesteld in opdracht van de zorgpartijen. Eventuele planschade is voor de initiatiefnemers waarbij een anterieure overeenkomst met een planschadeparagraaf is ondertekend.

Er bestaat daarnaast ook een risico op bezwaar tegen het vastgestelde bestemmingsplan door de campingeigenaar ondanks dat aanpassingsvoorstellen zijn doorgevoerd in de terreintekening (verlegging fietspad) en t.a.v. het gebruik van de stal. Op dit moment vinden er wel gesprekken plaats over de doorgevoerde plan aanpassingen. Bezwaar tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan leiden tot uitstel van het verlenen van de omgevingsvergunning én dus vertraging in de boogde start van de bouw opleveren.



Legenda



Plangebied

Enkelbestemmingen



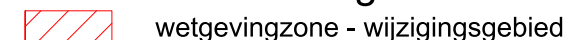
WG Woongebied

Dubbelbestemmingen



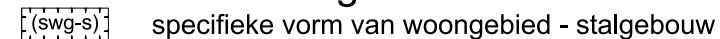
WR-A4 Waarde - Archeologie 4

Gebiedsaanduidingen



wetgevingzone - wijzigingsgebied

Functieaanduidingen



(swg-s) specifieke vorm van woongebied - stalgebouw



(swg-th) specifieke vorm van woongebied - theehuis



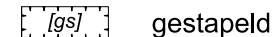
(zo) zorg

Bouwvlakken



bouwvlak

Bouwaanduidingen



[gs] gestapeld

Bestemmingsplan:

De Tille Uithuizen

Gemeente Het Hogeland

Status: ontwerp

Get.:
BraGIS bv

Datum:
26-10-2023

Formaat:
A3

Schaal:
1:1500

Tekeningnummer:
NL.IMRO.1966BP04DeTille-ON01



Noordpijl



lycens

6. Financiën en planning

6.1 Maatschappelijke businesscase

In de hoofdstukken 1 tot en met 4 hebben we beschreven wat we gaan doen om invulling te geven aan onze visie met betrekking tot een toekomstgericht concept van wonen, ontmoeten, welzijn, zorg en dagbesteding. In deze paragraaf vertalen we dit naar een maatschappelijke businesscase. De onderwerpen die we hebben beschreven komen hierin terug. Daarnaast staan we stil bij de betekenis van onze activiteiten voor het dorp. (Zie figuur 6.1)

De achterliggende doelstelling is om met een toenemende vraag naar zorg en een afnemende populatie werknemers onze doelgroepen te blijven voorzien van de juiste zorg op de juiste plaats. Daarnaast willen we vanuit onze visie zorgdragen voor een toegevoegde waarde voor het dorp door mensen te betrekken en eenzaamheid tegen te gaan. Dit heeft niet direct betrekking op de “core business” van Cosis en Lentis maar kent wel een grote maatschappelijke bijdrage.

Als we erin slagen om de toenemende zorgvraag op te vangen of te verminderen terwijl we minder personeel inzetten levert dat een grote winst op binnen de WLZ. Een maatschappelijke opbrengst die niet ten goede komt aan Cosis en Lentis maar waar we ons wel voor gaan inspannen. Maatschappelijke verantwoordelijkheid gaat daarbij boven het organisatiebelang. In een volgende fase zal de maatschappelijke businesscase worden gekwantificeerd. Het voorliggende DO komt hiervoor te vroeg.



Doelgroep	Actie	Kosten	Baten	Indicatoren	Kosten/baten
Bewoners Lentis en Cosis	Nachtzorg	Investeren in Domotica en brandwerendheid en contract met alarmcentrale	Geen/minder medewerkers meer in de nachtzorg en eventueel minder medewerkers overdag	Fte inzet Inzet alarmcentrale	Budgetneutraliteit. Oplossen personeelstekort is het doel. Baten en lasten binnen domein Cosis en Lentis.
Nieuwe bewoners Lentis en Cosis en verwanten	Gezamenlijke intake	Kosten te maken voor de samenwerking	Betere plaatsing, JZOJP, mogelijk betere bezetting	Zorgvraag Aantal plaatsingen	Winst door betere plaatsing van cliënten en realiseren van een zo laag mogelijke zorgvraag Baten vallen deels buiten domein Lentis en Cosis
Bewoners Cosis en Lentis en extramurale cliënten	Generalistische medewerker	Hoogste CAO is leidend, organisatiekosten i.v.m. regelgeving	Flexibeler inzet, deel behoud van personeel, deskundigheidsontwikkeling kwaliteitsverbetering door flexibele inzet en domein overstijgend werken	Fte inzet Kwaliteit Deskundigheid Rooster	Mogelijk meerkosten. Doel is behoud van personeel. Baten en lasten binnen domein Cosis en Lentis
Bewoners en extramurale cliënten Cosis en Lentis	EHealth en Domotica	Investerings- en beheerkosten ICT, Domotica (€ 350.000,-) en EHealth. Jaarlijks terugkerende exploitatiekosten	Betere kwaliteit van zorg en ondersteuning van het personeel	Fte Ondersteuning via EHealth en Domotica Inzet alarmcentrale	Budgetneutraal Minder inzet van personeel door meer zelfredzaamheid cliënt en zorg op afstand. Baten en lasten binnen domein Cosis en Lentis
Inwoners Uithuizen die hulp nodig hebben	Regionaal team	Organisatiekosten (AVG, aansturing, verrekening etc.)	Oplossing personeelstekort, per saldo minder inzet personeel	Aantal cliënten Fte	Bij toenemend personeelstekort kan regionaal team een groot aantal cliënten en hun netwerk ondersteunen op sec de professionele zorgtaken Baten vallen deels buiten domein Cosis en Lentis
Cliënten en zorgmedewerkers Cosis en Lentis	Cliënten en zorgmedewerkers Cosis en Lentis	Samenwerken door specialistische functionarissen	Organisatiekosten	Gebruik maken van schaarse deskundigheid	Deskundigheid blijft beschikbaar. Baten en lasten binnen domein Cosis en Lentis
Cliënten Cosis en Lentis, organisaties, bewoners en ondernemers Uithuizen	Facilitaire zaken	Organisatiekosten (samen optrekken en demarcatie moeders) duurdere inkoop, btw-effect	Verbinding met dorp en regio, wederkerigheid, positief effect op betrokkenheid dorp bij organisaties. Lokaal inkopen geeft duurzaamheidswinst	Aantal plaatsingen cliënten bij ondernemers Aantal vrijwilligers	Wederkerigheid leidt tot meer vrijwilligers en minder inzet zorgprofessionals. Baten en lasten binnen domein Cosis en Lentis
Cliënten Cosis en Lentis, medewerkers, mantelzorgers en vrijwilligers	Inzet vrijwilligers en mantelzorgers	Kosten om informele zorg te organiseren Mensen blijven langer thuis	Minder inzet personeel Lagere zorgvraag Meer inzet vrijwilligers	Aantal vrijwilligers Fte Aantal extramurale cliënten	Voordeel door minder inzet zorgpersoneel Baten vallen deels buiten domein Cosis en Lentis
Bewoners van het dorp	Inzet theehuis en stal	€ 50.000,- per jaar voor extra niet gedekte investering in bouw uit opbrengst dagbesteding. Kosten t.b.v. creëren ontmoetingsfunctie € 50.000,- per jaar	Meer inzet vrijwilligers bij organisatie Verlagen van de zorgvraag door meer betrokkenheid en minder eenzaamheid	Aantal vrijwilligers Ontwikkeling zorgvraag Welbevinden bewoners	Voordeel door minder inzet zorgpersoneel Baten vallen deels buiten domein Lentis en Cosis

Figuur 6.1 - Kosten en baten maatschappelijke business case

6.2 Stichtingskosten vastgoed

In dit hoofdstuk is een vergelijk van de stichtingskosten (Stiko) voor de realisatie van de gebouwen in beeld gebracht. Sinds het opstellen van het visie-en haalbaarheidsdocument is er veel gebeurd, in de wereld maar ook in het project. Zo zijn de bouwrijzen in de tussentijd flink gestegen als gevolg van de Oekraïne-oorlog, de energiecrisis en schaarste in personeel en materialen. En voor het project is een belangrijke wijziging dat een van de drie initieel betrokken partners helaas geen onderdeel meer vormt van de planvorming. Deze ontwikkelingen hebben allemaal hun (negatieve) impact op de Stiko. Doordat het vertrek van Noorderzorg pas na de bouwteamselectie bekend is geworden, is in samenwerking met de bouwteam-aannemer gezocht naar optimalisaties in het plan. Uitkomsten van deze zoektocht zijn o.a.:

- Dat zowel Lentis als Cosis besloten hebben om meer eenheden te realiseren, te weten Lentis 34 (was 24) en Cosis 36 (was 30).
- Dat Lentis gewisseld is van een galerijflat in 3 verdiepingen naar een corridorgebouw in 2 lagen.
- Dat Cosis en Lentis de algemene ruimten in de woongebouwen verkleind hebben omdat dit ook in het theehuis aanwezig is.
- Dat niet gelijk het gehele terrein woonrijp aangelegd wordt, maar dat de ruimte die overblijft voor aanvullend programma als grasland ingezaaid wordt. Inmiddels is er goed overleg met de Gemeente het Hoge Land en Woningstichting Goud Wonen in Uithuizen over de realisatie van 12 ouderenwoningen in de sociale huursector.

De kosten van het VO en DO zijn t.o.v. het visie en haalbaarheidsdocument door alle ontwikkelingen fors gestegen. Het gaat hierbij om een percentage van 36% voor de woningen en dagbehandelingsplaatsen.

De stiko per gebouwonderdeel voor het VO en DO zijn hiernaast weergegeven.

Op basis van het Stiko overzicht zijn kader stellende budgetten aan de aannemer gegeven. Die heeft zich daar in principe aan gecommitteerd. Het proces van doorontwikkeling loopt met als doel om na het DO op basis van een Technisch Ontwerp binnen de in de Stiko genoemde bedragen een aannemersovereenkomst met de bouwteam-aannemer af te sluiten.

	Cosis VO wonen	Cosis DO wonen	Cosis Theehuis en stal VO	Cosis Theehuis en stal DO	Lentis VO	Lentis DO
Bruto investering	€ 12.405.035	€ 12.405.035	€ 4.643.866	€ 4.643.866	€ 10.609.367	€ 10.609.367
Subsidie	€ 5.201.640	€ 5.201.640	€ 2.150.100	€ 2.150.100	€ 4.912.660	€ 4.912.660
Netto investering	€ 7.203.395	€ 7.203.395	€ 2.493.766	€ 2.493.766	€ 5.696.707	€ 5.696.707
aantal m²	2643	2643	765	765	2209	2209
Aantal dagbehandelingsplaatsen/woningen	36	36	50	50	34	34
Kosten per woning/dagbehandelingsplaats	€ 344.584	€ 344.584	€ 92.877	€ 92.877	€ 312.040	€ 312.040
m² per woning/dagbehandelingsplaats	73	73	15	15	65	65

Binnen de kaders van de integrale Stiko zal ook moet worden gezocht voor dekking voor de extra kosten voortkomend uit onderstaande wijzigingen uit de DO-fase en optionele extra maatregelen:

- Toegenomen ruimtelijk programma Lentis en Cosis (toelichting zie par. 5.2.1 en 5.2.2)
- Aanpassingen t.g.v. Welstandseisen (toelichting zie par. 5.5.6a)
- Extra maatregelen circulariteit (toelichting zie par. 5.4)

6.3 Business case vastgoed

6.3.1 Lentis

Op basis van de stichtingskostenopzet december 2023, waarbij de netto-investering van Lentis € 5,7 miljoen bedraagt, voldoet de businesscase aan de beleidsnormen binnen Lentis.

6.3.2 Cosis Wonen

Op basis van de stichtingskostenopzet december 2023, waarbij de netto-investering van Cosis € 7,2 miljoen bedraagt, laat de businesscase een positief rendement zien. Het rendement voldoet echter niet aan de interne rendementsdoelstelling van Cosis (3,56% bij een rendementsdoelstelling van 4,18%).

6.3.3 Cosis Dagbesteding

Op basis van de stichtingskostenopzet december 2023, waarbij de netto-investering van Cosis € 2,6 miljoen bedraagt, laat de businesscase een positief rendement zien. Het rendement voldoet echter niet aan de interne rendementsdoelstelling van Cosis (3,57% bij een rendementsdoelstelling van 4,18%).

6.4 Zorgexploitatie

	Cosis Wonen	Cosis Theehuis en stal	Lentis Wonen
Personeelskosten	- € 1.379.690,-	- € 417.943,-	- € 1.144.986,-
Doorbelasting	- € 477.819,-	- € 160.579,-	- € 599.924,-
Kapitaallasten / interne huur	- € 464.732,-	- € 150.683,-	- € 414.787,-
Vervoer	- € 2.522,-	- € 75.218,-	€ 0,-
Huisvestingskosten	- € 47.000,-	- € 23.552,-	- € 202.607,-
Materiële kosten	- € 264.910,-	- € 60.730,-	- € 158.884,-
Totale kosten	- € 2.636.673,-	- € 888.705,-	- € 2.521.188,-
Zorgopbrengst ⁶ incl. NHC en NIC	€ 2.662.061,-	€ 853.067,-	€ 265.496,-
Opbrengst verkopen	€ 5.989,-	€ 53.045,-	€ 0,-
Overige opbrengsten	€ 105,-	€ 4.880,-	€ 0,-
Totale opbrengsten	€ 2.668.155,-	€ 910.992,-	€ 2.565.496,-
Resultaat	€ 31.482,-	€ 22.287,-	€ 44.308,-
In percentage	1,18%	2,45%	1,73%

6.5 Financiering

Financiering van de gebouwen vindt als volgt plaats:

Cosis: Cosis is bezig met een herziening van de financiering van haar vastgoedportefeuille. De financiering van de panden in Uithuizen worden hierin meegenomen. De financiering zal geen problemen opleveren.

Lentis: Lentis zet de restwaarde compensatie in en financiert het resterende deel uit eigen middelen.

6.6 Planning

Voor de planning gaan we uit van de volgende mijlpalen, gebaseerd op de overallplanning (bijlage 7):

Voorlopig ontwerp	Q1 2024
Definitief ontwerp	Q2 2024
Start uitvoering	Q4 2024 (sloop- en bouwrijp maken) /Q1 2025 (bouw)
Oplevering	Q1 2026



7. Slotwoord

Innovatie en verandering is een proces van lange adem. Veranderingen beginnen klein en zijn moeilijk zichtbaar. Maar vele kleine stappen maken een grote. Ten opzichte van het moment waarop we zijn begonnen is er al een grote afstand afgelegd. We hebben onze visie vertaald naar concrete plannen waarover we het eens zijn en waaraan we samen invulling geven. Tegenslagen, met name het terugtrekken van Noorderzorg uit de samenwerking, zijn overwonnen. We blijven vol vertrouwen dat in de nabije toekomst de zorg anders wordt ingevuld, we zorgzamer naar elkaar zijn en de vraag naar zorg zal afleveren. Daar willen wij onze bijdrage aan leveren. Daar werken wij aan. Volhardend.

Dit Definitieve Ontwerp is ten opzichte van het Voorlopige Ontwerp weer een stap verder. Activiteiten lopen nog volop en zullen de komende jaren doorgaan. Daarmee is het Definitieve Ontwerp “slechts” een mijlpaal in een spannend en enthousiasmerend proces.

8. Bijlagen

Bijlage 1	Generalistische medewerker, Cosis/Lentis d.d. oktober 2023
Bijlage 2	Ontwerpboekje DO: • Terrein en landschapsontwerp, Laos landschapsarchitectuur, d.d. 19 maart 2024 • Bouwkundig definitief ontwerp, HevoFame, d.d. 1 mei 2024, Welstandsadvies, Libau, d.d.09-04-2024 • Constructieadviezen, Pieters Bouwtechniek, d.d. oktober/november 2023 • Installatieadviezen, Sijperda Hardy, d.d. oktober/november 2023
Bijlage 3	Optimalisatielijst met impact op circulair, onderhoud en investering, Trebbe d.d. 22 december 2022
Bijlage 4	Memo interne geluidwering en akoestiek, Sijperda Hardy d.d. 25 mei 2022

Bijlage 5	Notitie Collectieve uitgangspunten o.g.v. techniek voor eHealth&domotica in GZA locatie Uithuizen - Cosis en Lentis, incl opmerkingen HevoFame d.d. 4 juni 2022
Bijlage 6	Stichtingskostenopzet per gebouw (inclusief de kostenramingen Trebbe voor de gebouwen en van Laos voor het terrein) - HevoFame d.d. 13 december 2023
Bijlage 7	Overallplanning, HevoFame d.d. 27 september 2023
Bijlage 8	Organogram Projectorganisatie