

Haalbaarheidsonderzoek Winsum 0-110



Inhoud

1. Inleiding		6. Vervolg	
1.1. Aanleiding	5		
1.2. Context	5	7. Conclusie	
1.3. Proces haalbaarheidsonderzoek	5		
1.4. Leeswijzer	5	8. Bijlagen	
2. Visie en cultuur		8.1. Deelnemers workshops Klein Wetsinge	38
2.1. Visie	7	8.2. Programma	39
2.2. Onze cultuur: Jij doet er toe!	8	8.3. Planning	40
3. Programma en ruimtelijke voorstel			
3.1. Activiteiten	11		
3.2. Globaal programma van eisen	14		
3.3. Analyse locatie	16		
3.4. Randvoorwaarden ruimtelijke ontwikkeling	18		
3.5. Ruimtelijke inpassing	19		
4. Organisatie			
4.1. Betrokken organisaties	31		
4.2. Samenwerkingsstructuur	32		
4.3. Kansen	32		
5. Financiën			
5.1. Kosten en dekking	34		
5.2. Duurzaamheid	34		

Voorwoord

Er ligt een unieke kans in Winsum:

Onze maatschappij verandert snel en daarmee ook de vraag naar andere soorten van dienstverlening. Bij onze organisaties is momenteel sprake van noodzaak om over te gaan tot nieuwbouw. Daardoor ligt in Winsum een kans om een beter gebouw te maken dan ieder voor zich mogelijk is. Beter omdat er samen meer ruimte gebruikt kan worden door intensievere benutting en dubbelgebruik. Beter omdat activiteiten gebruik kunnen maken van elkaars tijd, kennis en ervaring, zowel bij leerlingen, bewoners als hun personeel.

Door deze combinatie willen we het mogelijk maken een centrum te realiseren waarbij het welbevinden van bewoners, families, kinderen, centraal staat. We kijken daarbij naar ieders talenten in plaats van beperkingen.

Stil zitten kan niet meer. Vandaar dat wij een grote groep betrokkenen hebben gemobiliseerd om met elkaar in korte tijd een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar het draagvlak en de randvoorwaarden voor het slagen van dit concept. Een groep schoolleiders, bestuurders, medewerkers, maar ook vertegenwoordigers van ondernemings- en medezeggenschapsraden zijn in het proces meegenomen.

Op basis van de input van al deze partijen en het nu voorliggende haalbaarheidsonderzoek, constateren wij dat er een groot draagvlak bestaat voor dit unieke concept. Het haalbaarheidsonderzoek geeft de randvoorwaarden waarbinnen de komende maanden de vervolgstappen gezet kunnen worden.

Wij willen ons maximaal inzetten om deze vervolgstappen te zetten en dit concept in Winsum te realiseren.

Winsum, 16 juni 2016

Harmannus Blok
Wethouder gemeente Winsum

Marc Verschuren
Wethouder gemeente Winsum

Jannie Nijlunsing
Bestuurder stichting De Hoven

Simon van der Wal
Bestuurder VCPO Noord- Groningen

Harm Krol
Directeur bestuurder PO a.i. Lauwers en Eems

1. Inleiding

1.1 Aanleiding



Stichting De Hoven, de schoolbesturen VCPO Noord-Groningen en Lauwers en Eems willen onderzoeken of het mogelijk is om zo'n 600 leerlingen van drie basisscholen samen onder één dak te brengen op een prachtige plek in Winsum en deze te integreren met de huisvesting en dagbesteding van kwetsbare ouderen met dementie en mensen die bij De Hoven revalideren, overige kindvoorzieningen en het binnensport-verenigingsleven van Winsum. De gemeente Winsum juicht dit toe. Het gaat om de basisscholen de Piramiden en de Tiggeldobbe, als onderdeel van de schoolbesturen VCPO Noord-Groningen (VCPONG) en Lauwers en Eems en verpleeghuis de Twaalf Hoven als onderdeel van Stichting de Hoven en de gebruikers van de huidige (verouderde) Ripperdahal.

Het betreft hier een uniek project. Uniek qua concept: er staat in Noord-Nederland nog geen zorg- en woonvorm die zo maximaal is geïntegreerd met een primaire onderwijsvoorziening. En ook uniek omdat hier scholen samen gaan optrekken in één gebouw met gezamenlijke opvang en ondersteunende voorzieningen. De Hoven, de schoolbesturen en de gemeente hebben besloten een haalbaarheidsonderzoek te verrichten en voor de zomer van 2016 een besluit te kunnen nemen of dit initiatief echt breed gedragen en ook haalbaar is. Ook dienen vragen beantwoord te worden als: kunnen we dit project echt met elkaar dragen? Wat is onze visie op de functie en het gebouw? Wat levert multifunctionaliteit op? Welke kansen zijn er voor het beheer? Hoe kunnen we de ontwikkelingsfase slim inrichten? Dit haalbaarheidsonderzoek heeft plaats gevonden in de maanden mei en juni, waarbij een grote groep leiders, bestuurders, medewerkers maar ook vertegenwoordigers van ondernemings- en medezeggenschapsraden van de betrokken organisaties in het proces zijn meegenomen.

1.2 Context

De huisvesting van de Twaalf Hoven is verouderd en is aan nieuwbouw toe. Het huidige hoofdgebouw voldoet niet aan de moderne eisen van ouderen en kent een aantal bouwkundige gebreken. Dit dient op 31 december 2018 opgelost te zijn. Het bestuur van De Hoven wil op tijd klaar zijn en heeft tegelijkertijd de ambitie uitgesproken om de nieuwbouw samen met partners en de buurt in te zetten voor een zo hoog mogelijke maatschappelijke waarde in Winsum.

In 2013 hebben VCPO Noord-Groningen, Lauwers en Eems en de Gereformeerde Schoolvereniging Westernieland een kaderstellende notitie (d.d. 21-10-2013) vastgesteld, waarin gezamenlijk een visie is opgesteld voor het primair onderwijs in de gemeente Winsum.

In 2013 heeft de gemeenteraad van Winsum op 26-02-2013 besloten het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs voor alle basisscholen te actualiseren en een haalbaarheidsverkenning te starten naar een brede geïntegreerde kindvoorziening in Baflo en Winsum.

De gemeenteraad van Winsum heeft op 11 maart 2014 het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (11-03-2014) vastgesteld. De nieuwbouwprojecten van deze scholen vallen binnen dit kader. De afgelopen twee jaar zijn daarvoor nadere onderzoeken gedaan, zoals naar de meest geschikte locatie in Winsum en naar de meest optimale samenwerkingsvorm. Daaruit is naar voren gekomen dat de locatie van de Twaalf Hoven ook voor de scholen binnen Winsum gunstig is gelegen en tevens voldoende ruimte biedt om dit forse programma te kunnen accommoderen. De locatie is gelegen binnen het gebied in de provincie Groningen, waar naar alle waarschijnlijkheid aardbevingsbestendig gebouwd zal gaan worden. Dat vraagt derhalve bijzondere aandacht tijdens het planproces.

In februari van dit jaar is een eerste beknopte quick-scan verricht naar de haalbaarheid en de risico's van dit plan. Dit haalbaarheidsonderzoek is een vervolg daarop, waarbij de grote meerwaarde is gelegen in het feit dat de inhoud tot stand is gekomen door dialoog tussen alle betrokken partijen.

1.3 Proces haalbaarheidsonderzoek

Dit haalbaarheidsonderzoek is in een korte tijd tot stand gekomen. Daarbij hebben tijdens 3 werkconferenties in Klein-Wetsinge vele personen van de betrokken organisaties, waaronder medewerkers, schoolleiders, deelgenomen aan creatieve sessies om zo in een korte tijd de belangrijkste thema's van samenwerking met elkaar te kunnen bespreken. Op 10 juni is een afvaardiging van ongeveer 50 personen van de betrokken organisaties met elkaar op excursie naar Muzerijk in Uden geweest. Dit gehele proces is voor de betrokken partijen zeer waardevol geweest voor het vertrouwen dat dit initiatief van grote waarde voor de bewoners van Winsum zal zijn. De deelnemers aan de workshops vindt u in bijlage 1.

1.4 Leeswijzer

In dit document leest u de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek naar een multimaatschappelijke accommodatie in Winsum. In hoofdstuk 2 staat de visie beschreven, in hoofdstuk 3 de organisatie. In hoofdstuk 4 en 5 worden ruimtelijk programma en financiën beschreven. Tot slot beschrijven we in hoofdstuk 6 en 7 de vervolgpacten.



2. Visie en cultuur



2.1 Visie

Meerwaarde van één integraal kind-, ouderen-, sport- en wijkcentrum in Winsum

De gemeente Winsum beschikt over een regionaal onderscheidend voorzieningenniveau dat niet alleen de gemeente Winsum bedient, maar ook haar omliggende gemeenten. Reeds nu al is de plaats Winsum een kern met een groot aanbod van winkels, maatschappelijke voorzieningen en onderwijs. Het is de ambitie om de aantrekkingskracht van dat aanbod verder te versterken en het bovendien makkelijker en comfortabeler te maken om van dat aanbod gebruik te maken en dan met name ook op het gebied van zorg. Kortom, een gemeente waarin een breed aanbod aan kwalitatief goede voorzieningen bereikbaar is voor al haar bewoners, en haar burens.

Er ligt nu in Winsum een kans om een beter samengesteld gebouw te maken dan ieder voor zich apart mogelijk is. Beter omdat er samen meer ruimte gebruikt kan worden door intensievere benutting en dubbelgebruik. Beter omdat activiteiten gebruik kunnen maken van elkaars tijd, kennis en ervaring, zowel bij leerlingen, bewoners als hun personeel.

In het overheidsbeleid zien we de laatste jaren een omslag: het beleid is er op gericht dat ouderen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en daar de zorg krijgen die ze nodig hebben. Actief mee blijven doen in de samenleving en aansluiting zoeken bij de activiteiten en de ondersteuning in de buurt: daar worden de ouderen toe opgeroepen. Er zijn ouderen die er voor kiezen om dicht bij een verzorgingshuis te gaan wonen, in een woning in de wijk of in een aanleunwoning. Pas als mensen heel kwetsbaar worden en door hun naasten en de thuiszorg niet meer thuis kunnen worden geholpen kunnen ze naar een verpleeghuis. Zolang ouderen in hun eigen huis wonen, hebben ze de regie over hun leven. Maar ook in het verzorgings- of verpleeghuis, is het de bedoeling dat mensen zo veel mogelijk zeggenschap houden over hun eigen leven, dat het welbevinden centraal staat en dat ze in contact kunnen blijven met hun dierbaren en bekenden.

Het integrale centrum in Winsum biedt ouderen daartoe volop de gelegenheid. Zowel voor de ouderen in het verpleeghuis, als die in de omgeving wonen. Het centrum biedt ook volop gelegenheid voor momenten van ontmoeting tussen oud en jong. Dit is voor beide zeer waardevol. Voor mensen met dementie blijven de vroegste herinneringen het langst bewaard en is de herinnering aan het kind-zijn dierbaar. Vinden volwassenen het moeilijk om in contact te zijn met mensen met dementie, voor jonge kinderen zijn de lichamelijke en mentale gebreken geen sta-in-de-weg. De aandacht over en weer - samen luisteren, kijken en aanraken - is prettig voor de kinderen en de ouderen.

De meerwaarde van samenwerking tussen scholen wordt inmiddels breed erkend. Enerzijds vanuit het perspectief van ouders en gebruikers als activiteitengebouw en integratie van onderwijs en opvang. Anderzijds vanuit het pedagogisch en kindperspectief. Kinderen ervaren de integratie tussen cognitief en maatschappelijk leren en ontwikkelen.

Sport en bewegen zijn van belang voor jong en oud. Doordat ook de sport- en wijkvoorzieningen nieuw gehuisvest worden, ontstaat voor zowel de bewoners van De Hoven als de bewoners in de wijk een "continue-rooster". Er is altijd wel wat te doen, soms groot, soms klein. En dat geldt niet alleen binnen, maar ook buiten het gebouw, in de wijk. Kijken bij trainingen, aansluiten bij knutselmiddagen nodigen uit tot beweging en ontmoeting. Door de nabijheid van sportvoorzieningen ontstaan er mogelijkheden voor extra impulsen voor het bewegen voor iedereen. Extra gezondheids- en beweegprogramma's voor kinderen en voor ouderen.

Leerkrachten, verzorgenden en het sportief kader hebben in deze visie één verbindende competentie: zij zien wat de individuele kinderen en ouderen drijft en willen hen daarbij volop ondersteunen. Bij de kinderen en jongeren gaat het daarbij om ontwikkeling, samenspel en talenten ontdekken. Bij de ouderen is het de betekenis die ze geven aan hun laatste levensfase en de contacten met hun dierbaren.

Voor de buurt betekent dit dat het levendiger wordt. En vooral ook mooier. Binnen de wijk Ripperda bestaat onder de bewoners behoefte aan meer samenhang en verbindingen in de wijk. Zij hebben zelf de leefbaarheid geagendeerd en willen hier aan meewerken. In deze wijk neemt de locatie de Twaalf Hoven nu een prominente plek en ook veel ruimte in. In de nieuwe situatie ligt er de kans om ook nieuwe ruimte en verbinding met de wijk te maken. Een groene zone met rustige ruimten en activiteitenruimten, waar je kan wandelen, spelen, kijken en ontmoeten. En vooral: het is een ontmoetingshuis voor de mensen uit Ripperda en alle Winsummers, een plek waar je vaker komt dan alleen om je kind te brengen of je vader of moeder te bezoeken, of je werk uit te voeren. Het is een plek voor alle inwoners van Winsum, van jong tot oud.

2.2 Onze cultuur: Jij doet er toe!

Voorgaande visie wordt breed gedragen. Tegelijkertijd is er het besef dat deze visie alleen echt gaat werken, indien deze vanuit een gemeenschappelijke cultuur wordt gedragen. Daarvoor zijn door de deelnemers van de workshops de volgende kernbegrippen verwoord:

- Openheid en Respect
- Welbevinden
- Eenvoud
- Verbinding en Verrijking
- Mini-samenleving
- Organisatie van Spontaniteit
- Individuele Ontwikkeling
- Identiteit en Oorspronkelijkheid
- Passie en Drive

En tijdens de totstandkoming van dit haalbaarheidsonderzoek persoonlijk verwoord:

We willen werken aan een breed gedragen visie waarbij het welbevinden van bewoners, families, kinderen, centraal staat. Iedereen moet zich geborgen voelen en met plezier naar de nieuwe plek in het dorp Winsum komen. We kijken daarbij naar ieders talenten in plaats van beperkingen. We leren kinderen, ouders en ouderen eigen talenten op waarde te schatten en elkaars talenten te waarderen. Daarbij hanteren we het uitgangspunt dat we samen meer kunnen als alleen. Vanuit ons gezamenlijk motto "jij doet er toe" hebben we respect voor het "anders-zijn". We geloven erg in een gedeelde verantwoordelijkheid tussen professionals, vrijwilligers, kinderen en cliënten. Professionals worden in staat gesteld om in een veel vroeger stadium, preventief waar te nemen wat echt nodig is voor hun klant, kind, bewoner. Meer cure, minder care. Meer leven, minder systemen.

Op deze wijze ontstaat een nieuwe "mini-samenleving", met verbinding tussen buiten- en binnenwereld, tussen oud en jong, tussen het dorp Winsum en deze plek. Daarmee willen we het begrip verdraagzaamheid een nieuwe lading geven, waarbij naast de eerst betrokken partijen ook partijen als NOVO, het wijkleerbedrijf, dagactiviteiten en de wijkraad gelijkwaardig en van harte welkom zijn. Binnen deze samenleving is ruimte voor een eigen identiteit. Deze nieuwe omgeving stimuleert dit.

Om dit te bereiken willen we ons maximaal inzetten om dit concept te bereiken. Dat doen we op basis van een stevig fundament van samenwerking en een groeimodel waar ruimte is voor experiment en ook voor eigen identiteit en tempo.



Jij doet er toe!

verbinden en verrijken

welbevinden

**ontwikkeling
individueel**

eenvoud

mini-samenleving

spontaniteit



**openheid
& respect**

passie en drive

**identiteit en
oorspronkelijkheid**

3. Programma en ruimtelijk voorstel



Wanneer

Wanneer ik ga dwalen,
Laat me dan gaan
Dwing me niet te zitten,
Laat me lopen en staan.

Wanneer ik vraag om mam,
Zeg me niet dat ze dood is
Houd me vast, reik me de hand,
En vraag me naar haar naam.

Wanneer ik boos ben,
Wil ik geen dipiperon of haldol
Luister naar me, hoor mijn stem,
Neem de tijd, doe me eens een lol.

Wanneer ik niet meer eten wil,
Is dat niet omdat ik geen honger heb.
Ik ben vergeten hoe het moet,
Help me herinneren, laat zien hoe jij dat doet

Wanneer ik niet wil dat je me helpt,
met wassen en kleden
Is dat niet omdat ik vies wil zijn,
Maar, omdat ik je aanbod ben vergeten.

Wanneer jij steeds herhaalt wat je gaat doen,
Me waarschuwt wat er gaat gebeuren
Zonder over mijn weerstand te zeuren,
Krijg je straks misschien wel een zoen!

Wanneer jij je inleeft in mij,
Met geduld uitzoekt wat ik bedoel
Wie weet kom je er dan achter,
Hoe ik me echt voel.

Ik heb een ziekte, zoals je weet,
Alzheimer schijnt het te heten
Nu weet ik dat nog,
Morgen ben ik het alweer vergeten

Gedicht door M.C. Eberhart

3.1 Activiteiten

De activiteiten, die binnen dit concept ontplooid zullen gaan worden, zijn op te delen in een aantal hoofdelementen: Onderwijs, Kindopvang, Zorg en wonen, Sporten, Wijk- en dorpsactiviteiten, Kansen voor ontmoeting en activiteiten. Tijdens dit onderzoek is met name gesproken over het laatste onderdeel: de samenwerkingsmogelijkheden tussen alle partners voor ontmoeting en gezamenlijk optrekken. Welke kansen liggen er:

“Iedereen met zorg en onderwijs”

We creëren een ontmoetingsplein of –plek, die het bruisend hart van 0-110 Winsum gaat worden. De plek is gericht op iedereen en op alle leeftijden. Verschillende functies als de scholen, de sporthal, het woonzorggebied liggen hier aan, zodat mensen elkaar kruisen en ontmoeten. In en aan deze ruimte zijn ruimtes ingericht, gericht op specifieke activiteiten, zoals bijvoorbeeld grand café, internetcafé, eetcafé, keuken, huiskamer, winkel, muziekruimtes, sportkantinefunctie, biljart, repair café, speel- en dansruimtes, vergaderruimtes, knutsel- en techniek, leeszaal, behandeling en onderzoek, wijkpost, etc. Delen van al deze ruimtes zullen in het ontmoetingsplein zelf kunnen plaats vinden. Samen met de wijk Ripperda worden wijkgerichte activiteiten ontwikkeld, zoals (reeds geagendeerd) meet & eat, het realiseren van een eetcafé, brei & haakcafé, interactieve speurtochten voor jong en oud. Activiteiten zijn niet alleen naar binnen, maar vooral naar buiten gericht, ook richting de omliggende wijk. Dienstverlening op het gebied van dementie, wordt ook in de wijk geleverd, waardoor deze als “dementievriendelijk” gelabeld kan worden.

Met de nieuwe sporthal komen de sportactiviteiten en sportverenigingen mee. Zij vormen een essentieel onderdeel van de voortdurende dynamiek en gezelligheid in het nieuwe gebouw. Er kan bij hen gekeken worden, zij ontspannen in gezamenlijke ruimtes. Mede door hen is het centrum lang en zichtbaar open: door deze diversiteit aan functies lukt het om een activiteitenprogrammering te ontwikkelen, zodanig dat er altijd iets te doen is, ook na schooltijd en tijdens schoolvakanties.

Buiten het gebouw ontwikkelen we een prachtig buitengebied, welke bewust wordt ingericht op de wandelruimte van de bewoners van de Twaalf Hoven. Daarbinnen, soms deels afgeschermd, zijn activiteitenruimtes gelegen, zoals beweegtuintuin, moestuin, speelplein, kijktuin, pannakooi, kunstgrasveld, etc. er valt iets te doen, te beleven en te kijken.

Bewoners

De oudere bewoners van De Twaalf Hoven kunnen genieten van om zich heen kijken en rustig zien wat er allemaal gebeurt. Maar ze zijn ook graag in beweging en wat aan het doen, rustig op hun eigen tempo. Jonge kinderen en ouderen kunnen samen mee doen aan activiteiten. Lezen, knutselen, dammen, puzzelen, een spelletje doen, muziek maken, winkelen, kijken naar kunst en voorstellingen, muziek luisteren, tuinieren, sporten in de beweegtuintuin. Kinderen stimuleren ouderen tot activiteit, ouderen geven kinderen aandacht. Ze doen er toe voor elkaar! Deze ontmoetingen en activiteiten vinden plaats op het centrale ontmoetingsplein en in de specifieke activiteitenruimtes.

Daar willen we een zo open mogelijk gebouw ontwikkelen, waardoor ouderen veel beweegruimte hebben. Gebruik dus van alle ruimtes, behalve de klaslokalen en leerpleinen van de scholen.

Het ontmoetingsgedeelte is laagdrempelig en is opgedeeld in verschillende vriendelijk ontworpen ruimtes. Dit is belangrijk voor een ieder, maar vooral voor de bewoners van de Twaalf Hoven. Bewoners met dementie zullen zich namelijk spontaan uitgenodigd voelen om ergens op af te gaan, zodra ze het zien, herkenbaar voor hen is (kroeg, werkplaats, keuken) en het veilig voelt.

Buiten het gebouw genieten bewoners van wandel-, tuinier- en kijktuinen. Daar doorheen ontmoeten zij gebruikers van activiteitenruimtes, zoals beweegtuintuin, pannakooi, kunstgrasveld, etc. er valt iets te doen, te beleven en te kijken. Zoals aangetoond in verschillende onderzoeken, hebben tuinen een positief effect op het welzijn van bewoners met dementie. Effecten kunnen zijn het verlagen van de bloeddruk, een verlaagde hartslag en zelfs een verbetering van de zelfbeoordeelde gezondheid. Zelfs zicht op buitenruimten kan al een positief effect hebben. Op het gebied van revalidatie zien we samenwerkingsmogelijkheden voor het opstellen van programma's voor kinderen met bewegingsproblemen, ook Motorische Remedial Teaching en logopedie kan gezamenlijk optrekken. De woonfuncties van de ouderen worden niet gedeeld.

“Onderwijs met onderwijs”

De drie scholen gaan waar mogelijk samenwerken, onderzoeken hoe ze elkaar kunnen versterken, ieder vanuit hun eigen verschillende identiteit. Er wordt gezamenlijk gebruik gemaakt van het speelplein, de speellokale, themalokale, bibliotheek, muzieklokale en aula. Klaslokale, de leerpleinen en directiekamers, worden per school ingevuld en gepositioneerd. Daarbij streven we steeds naar dorpse schaal. Op het gebied van een pedagogische visie wordt bij de start van het project gewerkt met een eigen visie per school. In de toekomst wordt onderzocht in hoeverre deze naar elkaar toe kunnen en/of moeten groeien.



Zorgbewoners

Dementerenden zijn gebaat bij sociale interactie doordat dit het ziekteproces kan vertragen. Zelfs zicht op levendigheid kan al een positief effect hebben. Daarnaast is het belangrijk dat ze niet vereenzamen en zich nog onderdeel voelen van de maatschappij, wat in huidige gesloten afdelingen niet het geval is. Ook komen ouderen vaak zeer weinig buiten en/of zijn ze afhankelijk van begeleiding. Door interactie met andere doelgroepen ontstaan er meer mogelijkheden voor het gebruik van buitenruimten zoals het samen werken in de moestuin met kinderen.

Ouderen die actief blijven en zo lang mogelijk eigen keuzes kunnen maken voelen zich beter en doen een lager beroep op ondersteuning. Dit geldt bij uitstek voor ouderen met demenatie. Lichamelijke en geestelijke activiteit verlagen de onrust en de angst die gepaard gaat met deze ziekte. Zelfvertrouwen houden in wat je nog wel kan helpt. Ook revaliderenden kunnen baat hebben bij het contact met kinderen.



Bewoners Winsum

Voor de buurt betekent het dat het drukker wordt, maar ook levendiger. En vooral ook mooier. De 12 Hoven neemt nu ruimte in. In de nieuwe situatie ligt er de kans om ook ruimte te máken. Een groene zone met rustige ruimten en activiteitenruimten, waar je kan wandelen, spelen, kijken en ontmoeten. het is een ontmoetingshuis voor de Winsummers!



Kinderen

Voor (jonge) kinderen zijn de gebreken die ontstaan in het mentaal of fysiek functioneren van de patienten minder opvallend en geen sta-in-de-weg voor contact. Zij kunnen ook leren van de verschillende typen patienten.

Kinderen ervaren de integratie tussen cognitief en maatschappelijk leren en ontwikkelen: non scolae sed vitae! Kinderen houden ouderen actief, ouderen houden kinderen betrokken.



Bezoekers

Alle gebruikers van het gebouw zorgen voor levendigheid en mogelijkheden tot spontane ontmoetingen, tijdens het drinken van kopje koffie, tijdens het sporten, het bezoeken van een viering of een evenement.



Personeel

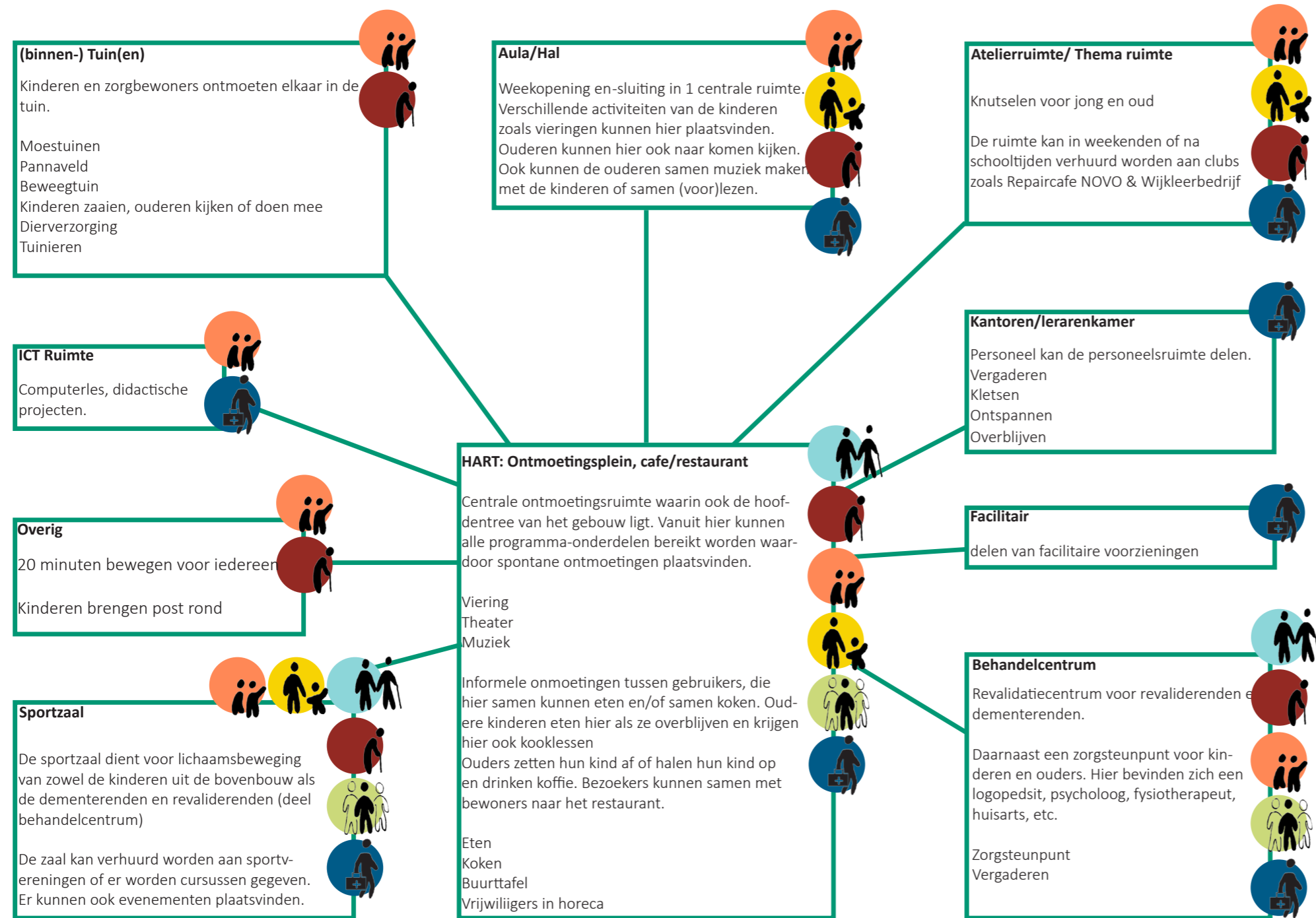
Personeel wil het talent in hun bewoners en kinderen zien en dat ontwikkelen of zo lang mogelijk koesteren. Het gaat om ontdekken van individueel talent. In een multifunctioneel gebouw met verschillende gebruikers zijn hiervoor meer mogelijkheden. Het gaat het om ontdekken van individueel talent. Voor de betrokken organisaties ligt hier een kans om een beter gebouw te maken dan ieder voor zich mogelijk is. Beter omdat er samen meer ruimte gebruikt kan worden door intensievere benutting en dubbelgebruik. Beter omdat activiteiten gebruik kunnen maken van elkaars tijd, kennis en ervaring, zowel bij leerlingen, bewoners als hun personeel.



Ouders van kinderen

Ouders brengen hun kind naar school of halen hun kind op. In het gebouw krijgen zij de mogelijkheid om tijdens het wachten een kopje koffie te drinken of om nog even te blijven hangen en andere ouders/Winsummers te ontmoeten.

Activiteitschema



3.2. Globaal Programma van eisen

Overzicht van het globale programma van eisen is te lezen in bijlage 2. Bij deze een toelichting.

Norm

Scholen & kindvoorzieningen

Het ruimtelijk programma van de drie scholen is vanuit de onderwijsnorm berekend maximaal: $450 \times 5,03 = 2918 \text{ m}^2 + 2 \times 200 \text{ m}^2 = \text{ruim } 2.600 \text{ m}^2$ bruto vloeroppervlak (bvo). Alle scholen hebben in deze opzet recht op een leerling onafhankelijke basisvoet van 200 m². Voor de overige semi-commerciële (kind) voorzieningen is uitgegaan van een peuterspeelzaal en een 3-groepscreche, samen een bvo van 700m². Zouden de partners aparte gebouwen realiseren, dan zouden ze dus $2600 + 700 = 3300\text{m}^2$ bvo bouwen.

De zorg

Uitgangspunt van de Twaalf Hoven is het faciliteren van 74 plaatsen met een totale normatief berekende bvo van ca. 5100 m², uitgesplitst als volgt: - wonen 3300 m² - entree 200 m² - ontmoetingsruimte / keuken 500 m² - behandelcentrum 600 m² - kantoren 200 m² - facilitaire ruimte 300 m².

De sport

Voor de sporthal, categorie C1, is een totale ruimtebehoefte geraamd van 1770 m², waarvan ca 1200 m² voor de zaal en de rest ter ondersteuning (kleedruimtes, techniek, opslag etc). De kantine van de sporthal wordt geïntegreerd in het restaurant/café van het ontmoetingsplein van de scholen en van de Twaalf Hoven. In de buitenruimte wordt rekening gehouden met een pannaveld en een kunstgrasveld.

Het totale programma van deze drie functies bij elkaar opgeteld zou dus in het geval van het realiseren van separate gebouwen op basis van huisvestingsnormen, ruim 10.000 m² bvo bedragen. Onderwijs-specifieke ruimten (klaslokalen, ICT ruimten, leerpleinen & directieruimten) en de woonfuncties van de zorg worden niet gedeeld.

Integratie: wat kan er zoal samen?

Samenwerking onderwijs - onderwijs

De optimalisatie van het programma vindt op twee lagen plaats. De eerst optimalisatie vindt plaats doordat de scholen ruimten met elkaar delen. De kernfuncties blijven per school gescheiden. Hier vindt dus geen optimalisatieplaats. De ondersteunende functies (entree, personeel, ontmoeting etc.) daarentegen bieden kansen voor samengebruik. In de tabel van bijlage 2 is te zien dat door gezamenlijk gebruik ca 200 m² te besparen is in de verkeersruimte, entree, techniekruimte, bergingen, toiletten en de lerarenkamer.

Samenwerking zorg – onderwijs – sporthal - speellokaal

De tweede optimalisatieslag vindt plaats door integratie van ruimten van de scholen en de sport- en speelruimtes met de zorg. Ruimtebesparing wordt gerealiseerd door het delen van een aantal kantoren, facilitaire ruimten zoals de keukens en bergingen, maar ook door gezamenlijk gebruik van *een deel van* de aula en de entree. Deze kan in verbinding worden gezet met de ontmoetingsruimte van de zorg en zo wanneer nodig vergroot of verkleind worden. Het idee is verder ontstaan dat het behandelcentrum kleiner gebouwd kan worden door ongeveer de helft van deze activiteiten in de sporthal of de speellokalen uit te voeren.

In totaal komt dit neer op een besparing van 1189m² voor beide partijen gezamenlijk.

Resume

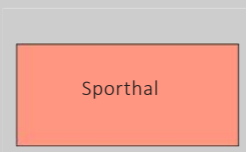
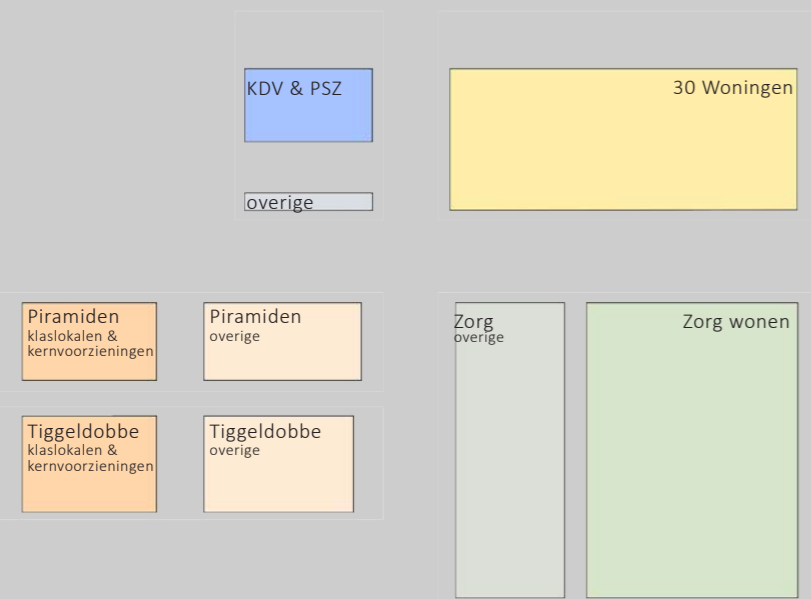
Op basis van de gesprekken tot op heden is te constateren dat er met bijna 1500 m², zo'n 12% is te besparen op de eenmalige investeringskosten van het gebouw. Van de overgebleven 9037 m² is ruim 1000 m² in gemeenschappelijk gebruik. Voor de scholen betekent dit dus: er wordt ruim 400 m² minder gebouwd, maar er wordt 700 m² gebruikt in de zorg. De zorg bouwt 700 m² minder, maar gaat wel 290 m² gebruiken bij de scholen. Dus voor een behoorlijke verkleining van het bouwprogramma worden per saldo door een goede samenwerking weinig vierkante meters ingeleverd.

Deze cijfers, zoals ook weergegeven in de bijlage, zijn voor dit moment indicatief en richtinggevend. In de volgende ontwerpfasen zullen deze definitief gemaakt worden. Veiligheidshalve nemen we nu niet 12% ruimtebesparing mee in ons investeringsvoorstel, maar gaan we voor dit moment uit van een besparing van 10%. Deze zijn meegenomen in de financiële uitwerking van hoofdstuk 5.

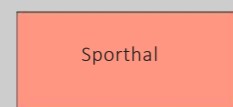
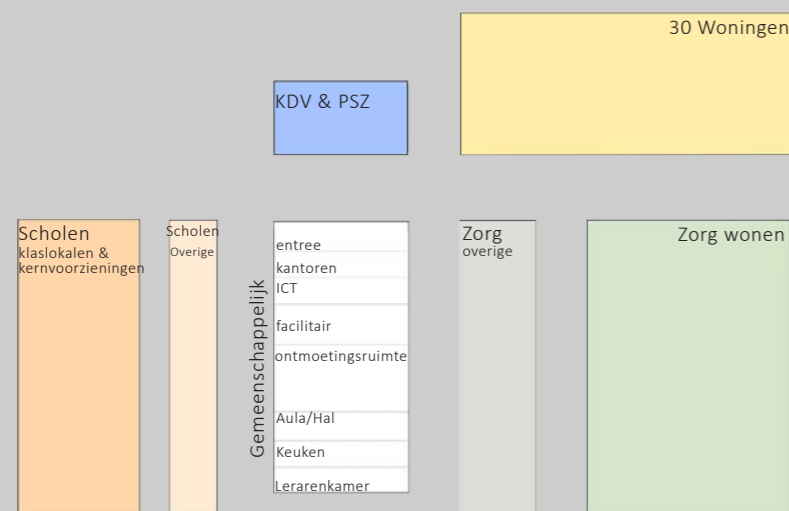
Integratie: wat kan er nog meer samen?

Een derde optimalisatieslag vindt later plaats indien we met de andere nieuwe partners kunnen doorspreken wat hun wensen zijn en hoe we hen kunnen huisvesten, zoals de wijk, WMO-loket, kindvoorzieningen, sportverenigingen, etc. Samenwerking met het gezondheidscentrum en huisarts(en) uit Winsum kan leiden tot een anderhalve lijns zorgcentrum. Daarnaast willen we ook uitzoeken of het mogelijk is een winkel/ afhaalpunt winkel van een landelijke keten onder te brengen. De verwachting is dat zij gebruik kunnen maken van het programma, zoals hierboven beschreven. Daardoor zal de optimalisatie nog groter kunnen worden. Daar is nu niet mee gerekend.

Scholen, zorg, sport & KDV 10.235 m² | Buitenruimte 2.500 m²



Scholen, zorg, sport, KDV & gemeenschappelijk 9.037 m² | Buitenruimte 2.500 m²



Nr.	Omschrijving	mono functioneel	samenwerking scholen	samenwerking zorg en scholen		
				totaal	ind.	gez.
Zorg						
01	facilitair	300	300	240	120	120
02	slaapkamer en badkamer & alg woonfunc	3.300	3.300	3.300	3.300	
03	behandelcentrum	600	300	300	300	
04	entree	200	200	100		100
05	ontmoetingsruimte	500	500	400		400
06	kantoren	200	100	100		100
Subtotaal BVO		5.100	4.700	4.440	3.720	720
Scholen						
01	kantoren e.d.	171	115	34	34	
02	techniek	85	46	46	46	
03	bergingen	166	150	150	150	
04	toiletten	93	83	80	80	
05	klaslokalen	1.145	1.145	1.145	1.145	
06	flexlokaal	147	147	112	112	
07	speellokaal	203	203	203	203	
08	lerarenkamer	97	70	46		46
09	ICT ruimte	121	121	52		52
10	keuken	80	32	32		32
11	Aula/hal	170	170	170	85	85
12	entree / verkeersruimte	187	150	150	75	75
Subtotaal BVO		2.664	2.432	2.220	1.930	290
Sporthal						
01	sporthal	1.214	1.214	1.214	1.214	
02	toestelberging	52	52	52	52	
03	kleedkamers en douches	290	290	290	290	
04	lerarenkleedkamer	14	14	14	14	
05	werkkast	5	5	5	5	
06	techniek	17	17	17	17	
07	verkeersruimte	179	179	150	150	
Subtotaal BVO		1.771	1.771	1.742	1.742	0
Overig						
01	peuterspeelzaal / KDV	700	700	636	636	
Subtotaal BVO		700	700	636	636	0
Multifunctioneel						1.010
Totaal BVO		10.235	9.603	9.037	8.027	1.010

Dit betreffen de resultaten van de tweede workshop. Ze zijn richtinggevend.

3.3 Analyse locatie

Op de schaal van het dorp valt de tweedeling op die wordt veroorzaakt door het spoor. Ten westen van het spoor bevinden zich het dorpscentrum, de oudere bebouwing en de voorzieningen kern van het dorp. Het grootste gedeelte van Winsum ligt aan de nieuwere oostzijde van het spoor en wordt met name gekenmerkt door nieuwbouwwoningen en onderwijs voorzieningen. Het spoor vormt een barrière, de onderdoorgang bij het station vormt een belangrijke verbinding tussen beide delen.

De locatie ligt aan de oostelijke rand van Winsum en grenst hier direct aan het landschap. De bereikbaarheid is goed en is voldoende ruim om het programma te kunnen accommoderen. Twee belangrijke wegen, de Meeden en Lombok, begrenzen respectievelijk de west- en noordzijde van de locatie. De kruising van deze wegen vormt een belangrijk verkeersknooppunt. De verkeersdruk zal toenemen door het extra programma op de locatie, maar zal door de realisatie van een kiss&ride route en parkeren op de locatie geen extra overlast geven in de omliggende wegen. Een verbetering van de verbinding naar het station en met het westelijke deel van Winsum zou de ontsluiting nog verder kunnen verbeteren.

De locatie is door de aanwezigheid van de huidige functies op dit moment ruwweg te verdelen in drie zones: noordelijk een zone "wonen", zuidelijk een zone "gezondheid" en daartussen een zone "zorg en maatschappelijk". Deze zonering functioneert goed en zal door de ontwikkeling verder versterkt worden.

De nieuwe invulling zal naast het huidige complex gebouwd worden, dicht tegen het landschap. Hierdoor vormt het een intermediair tussen de wijk en het landschap en kan met beide een verbinding aangaan en de kwaliteiten benutten. De locatie van het huidige complex, tussen de wijk en de nieuwe gebouwen, kan dan als nieuw parklandschap worden ingericht, die zowel aan de wijk als aan het nieuwe complex extra kwaliteit en de mogelijkheid tot verbinding en ontmoeting geeft.





Gedachte over bereikbaarheid school



bereikbaarheid - loop- & fietsroute station



3 logische zones

3.4 Randvoorwaarden ruimtelijke ontwikkeling

Direct contact met het maaiveld

Uit de wensen van de toekomstige gebruikers komt naar voren dat een groot deel van het programma een relatie moet hebben met het maaiveld. Zowel de ouderen met dementie als de (vooral jongste) kinderen kunnen dan eenvoudig naar buiten gaan, in een natuurlijke omgeving.

Door kleinschalige elementen zoals losse gebouwen met beperkte hoogtes ontstaat op een relatief grote locatie een menselijke schaal. Dit sluit aan bij de Groningse wooncultuur van de bewoners en biedt aan de mensen een herkenbaar en vertrouwd gevoel. Ontmoetingsruimtes worden niet te groot om desoriëntatie te voorkomen. Hoogte is wel nodig om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Delen van het complex die hoger zijn, kijken uit op de ontmoetingsruimtes. Het gebouw wordt zo meer compact met delen die visueel verbonden zijn met de ontmoetingsruimtes, maar toch enige afstand hebben en daardoor een zekere rust en intimiteit bieden.

Werken aan de dorpse schaal, borg de menselijke maat

Een erg belangrijk aandachtspunt voor het ontwikkelen van het ruimtelijk principe is het contrast tussen de schaal van het totale programma en de locatie met de kleine belevingswereld van de individuele gebruikers; ouderen met dementie en (kleine) kinderen. Daarop aansluitend is de identiteit en de herkenbaarheid op deze verschillende schaalniveaus voor de verschillende functies en organisaties een belangrijk thema.

Om de prikkels te doseren is een zonering gemaakt: de kernfuncties hebben allen een eigen gebouwdeel, specifiek voor de functies (onderwijs en wonen), in "rustige" zones. Het ondersteunende programma, gedeeld door de partijen, bevindt zich in een "drukke" zone. Kortom, we bouwen een complex waar zowel samen als individueel wordt gefaciliteerd: samen in de gemeenschappelijke ruimtes en individueel in de eigen woning of in het eigen klaslokaal.

Fasering en flexibiliteit

De zorgfunctie moet gebouwd zijn voordat dat de huidige Twaalf Hoven gesloopt gaat worden. De kosten voor een tijdelijke huisvesting zijn niet draagbaar binnen de huidige budgetten, nog los van de impact op bewoners en verzorgenden en de overlast van gefaseerd bouwen. Dat betekent dat het geheel op de zuidoostkant van het terrein gerealiseerd gaat worden. Alle partijen hebben de wens om het complex in één fase te realiseren. Dat betekent ook concreet dat er wordt uitgegaan van één bouwstroom.

Om functionele, financiële en organisatorische redenen is het verstandig om steeds rekening te houden met een flexibel ruimtelijk concept, zodat mogelijke afwijkingen in het proces bij één partij (planning, programma van eisen) geen gevolgen hebben voor de overige partijen en zodat ook in de toekomst ingespeeld kan worden op gewenste veranderingen in het vastgoed. Een mogelijkheid is het realiseren van meerdere losse gebouwen.

Organiseer spontaniteit

Werk met een centrale ontmoetingsplek, waaraan collectieve activiteitenruimtes zijn gelegen. Creëer daartussen looplijnen die uitnodigen tot beweging, waardoor iedereen op een eigen manier en in veiligheid kan deelnemen aan de activiteiten. De centrale ontmoetingsplek krijgt daarmee persoonlijke betekenis.

Sport

Onderzoek en borg de definitieve komst van de sporthal. Deze is essentieel voor het welslagen van dit concept, zie ook 3.1.

Buitenruimtes

Zoals aangetoond door verschillende onderzoekers hebben tuinen een positief effect op het welzijn van mensen met dementie. Zelfs zicht op buitenruimten kan al een positief effect hebben. Herinneringen worden tot leven gewekt en het helpt de bewoners zich thuis te voelen. Ook geeft het een besef van tijd en seizoenen. Ook voor kinderen zijn buitenruimten erg belangrijk. Dit is de plek waar zij kunnen sporten en bewegen maar ook ontmoeten of uitrusten. Werken in moestuinen, eventueel samen met zorgbewoners, geeft ze een besef van gezond eten en ook een kans om op school gezondere maaltijden te verkrijgen.

Positieve effecten die buitenruimten kunnen hebben, gelden voor alle gebruikers; het ontvangen van frisse lucht, de mogelijkheid om te bewegen, genieten van de zon, sociale interactie door de ontmoeting van anderen, enz! Er wordt een mini-samenleving gecreëerd waarbij sociale interactie zoveel mogelijk wordt gestimuleerd. Hierin kan het ontwerp van de buitenruimten dus een belangrijke rol spelen.

De buitenruimte wordt ingericht als een zone waarbinnen veel activiteiten (sport, speeltuin, moestuin, beweeg- en beleefstuin) mogelijk zijn, goed bereikbaar voor iedereen. De locatie krijgt het karakter van een landschappelijk park, dat doorgetrokken wordt in de nieuwe ontwikkeling ten oosten van de locatie. Zorgbewoners kunnen hier vrij rondlopen. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van domotica.

Ontsluiting en parkeren

Er wordt een nieuwe infrastructuur met kiss & ride plekken in het noordwesten gecreëerd. Ook worden er nieuwe parkeermogelijkheden gerealiseerd. In het noorden van het terrein bevindt zich de parkeerplaats voor bewoners van de appartementen. Langs de nieuwe weg over het terrein bevindt zich een tweede parkeerplaats, die voor personeel en bezoekers zal dienen. Daarnaast bevindt zich in het zuiden van het terrein een parkeerplaats, die zal dienen voor bezoekers van het gezondheidscentrum, de sporthal, het restaurant enz.

Open landschap

Positioneer de nieuwbouw zodanig, dat er zichtlijnen blijven vanuit de wijk naar het open landschap aan de oostzijde.





Hart model



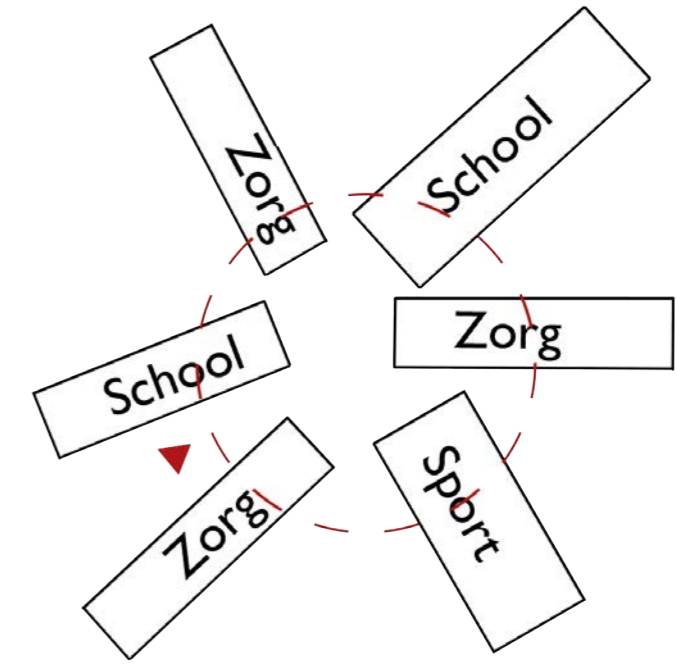
As model



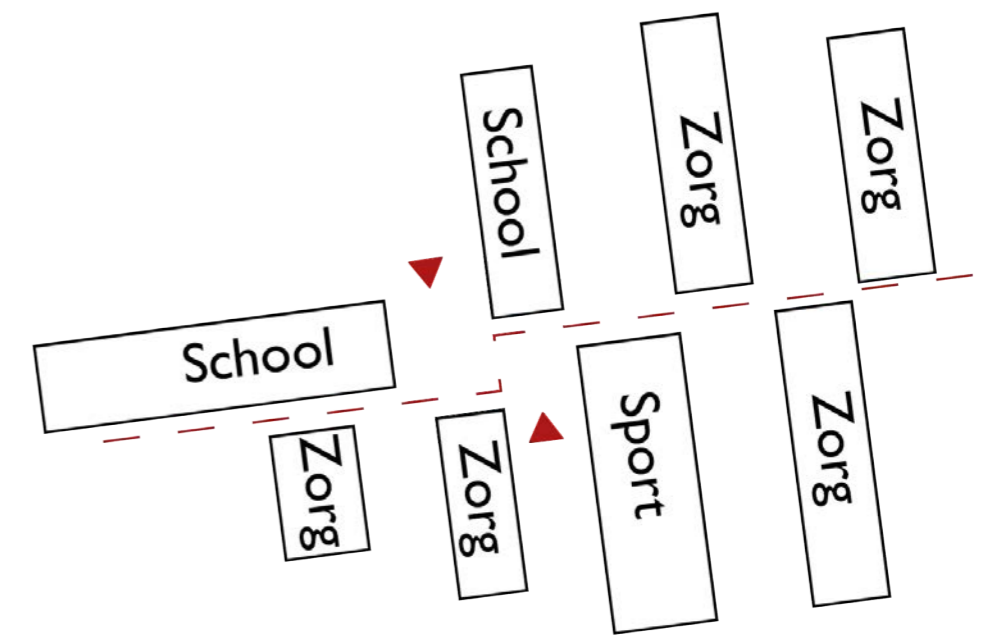
Slinger model

3.5 Ruimtelijke inpassing

Op basis van het resultaat van de 2e workshop zijn twee mogelijke ruimtelijke concepten uitgewerkt ter inspiratie. Het betreffen dus nog geen ontwerpen. Deze ruimtelijke concepten zijn gebaseerd op twee stedenbouwkundige elementen die de informele ontmoetingen van de gebruikers zullen faciliteren: het plein en de straat. Naast het zorg en onderwijs complex zijn op de noordkant van de locatie voor de toekomst 30 woningen geprojecteerd: mensen met vraag naar lichte zorg en partners van de bewoners van het intramurale deel kunnen hier terecht.



Plein concept



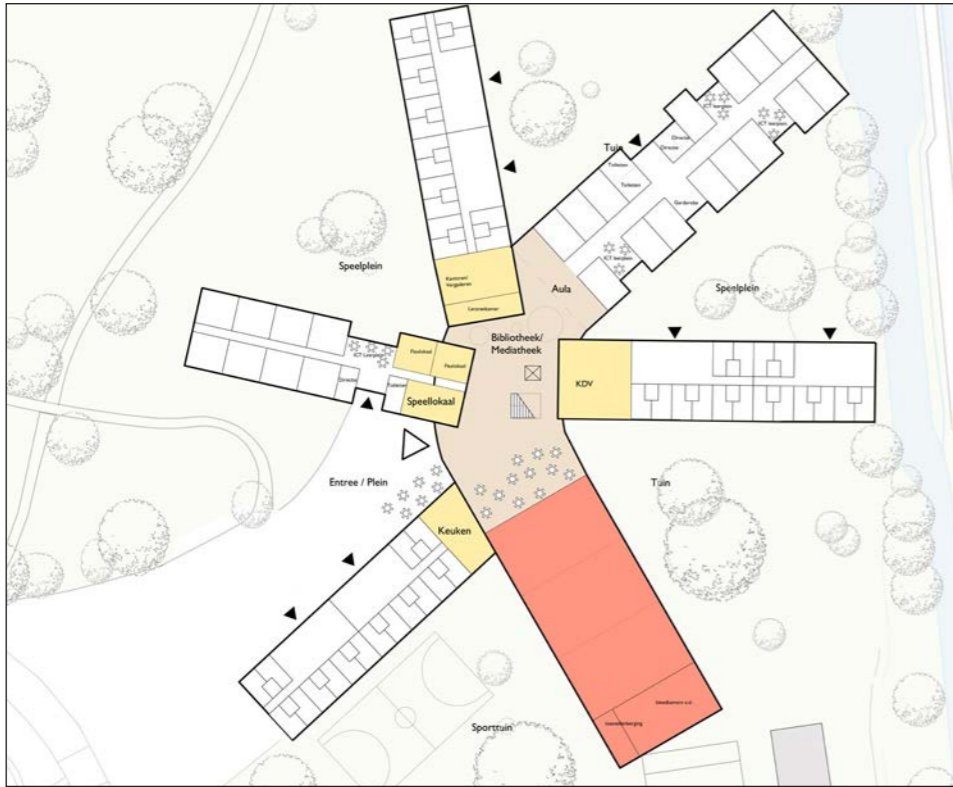
Straat concept

Plein concept

In het concept "Plein" wordt een centrale ruimte gecreëerd tussen de gebouwdelen. Deze plek wordt vanaf de dorpskant ontsloten en krijgt door de sterke verbinding met het landschap een organisch karakter. De tussenruimtes zijn toegankelijk voor de verschillende gebruikersgroepen.



Plein concept - situatie



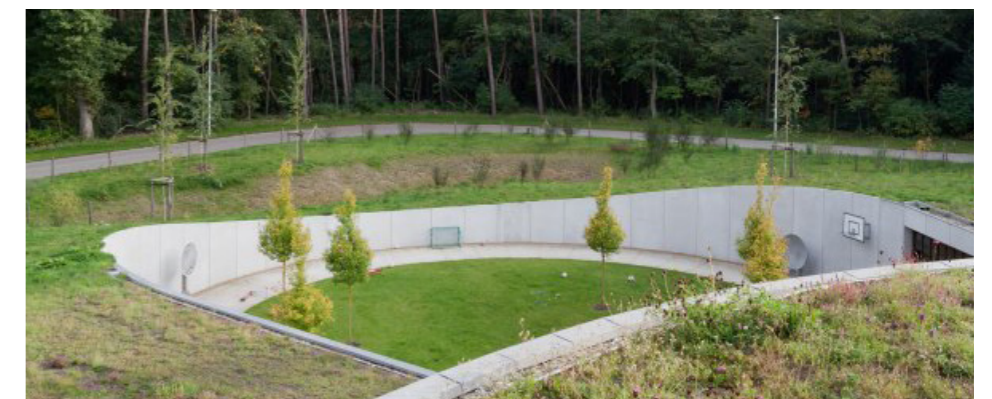
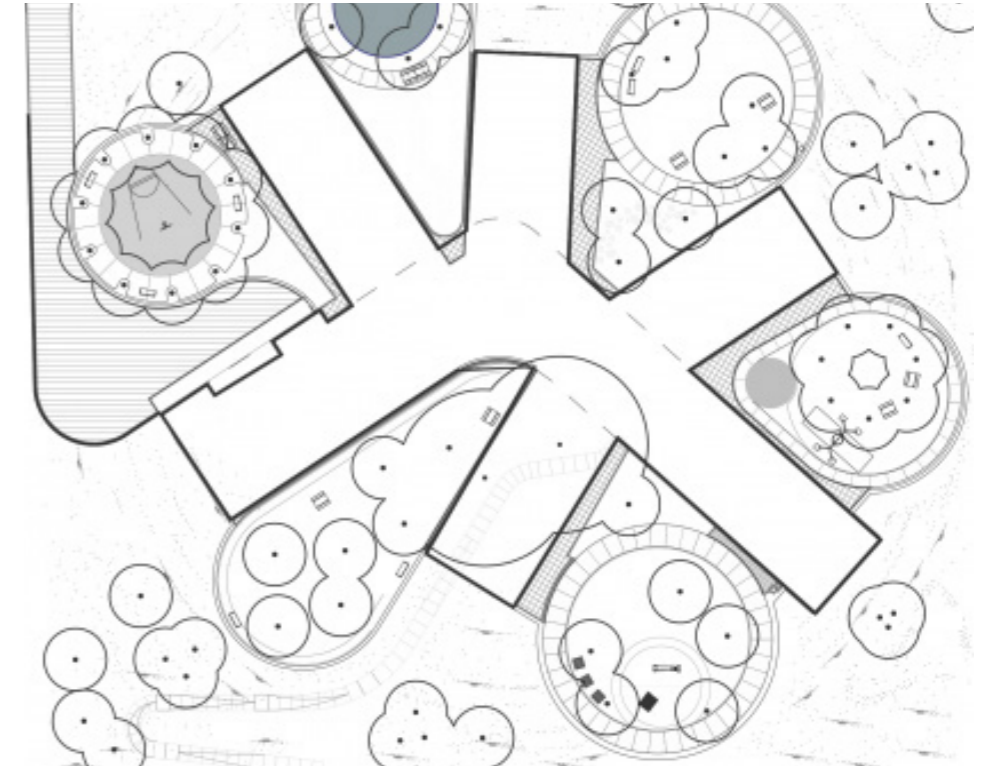
Begane grond



Verdieping

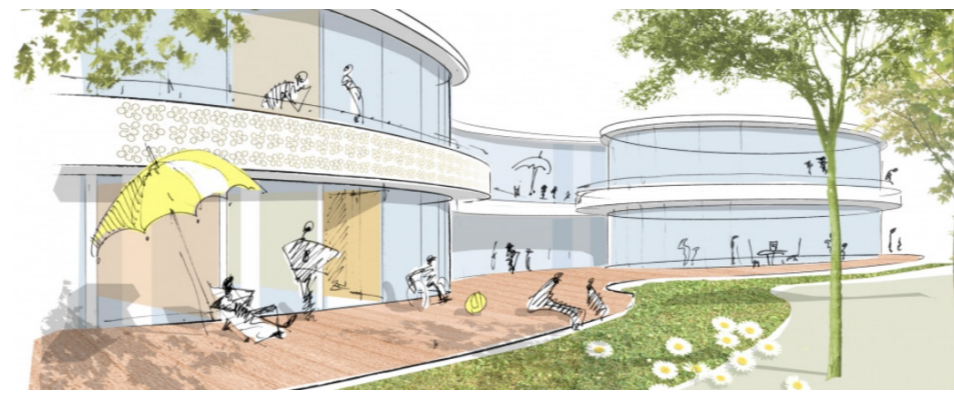
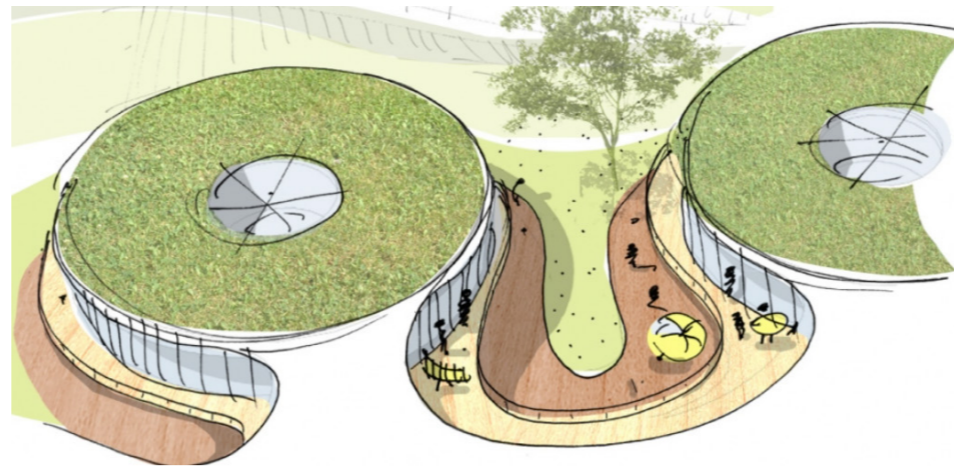
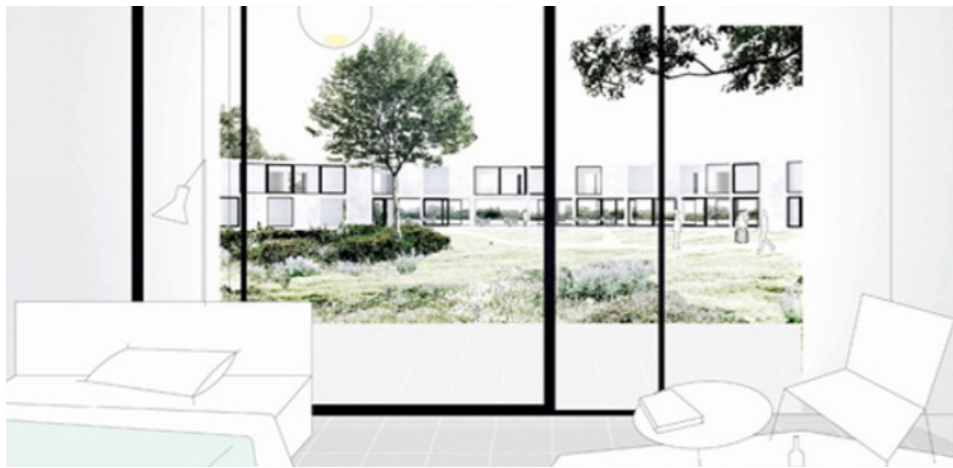
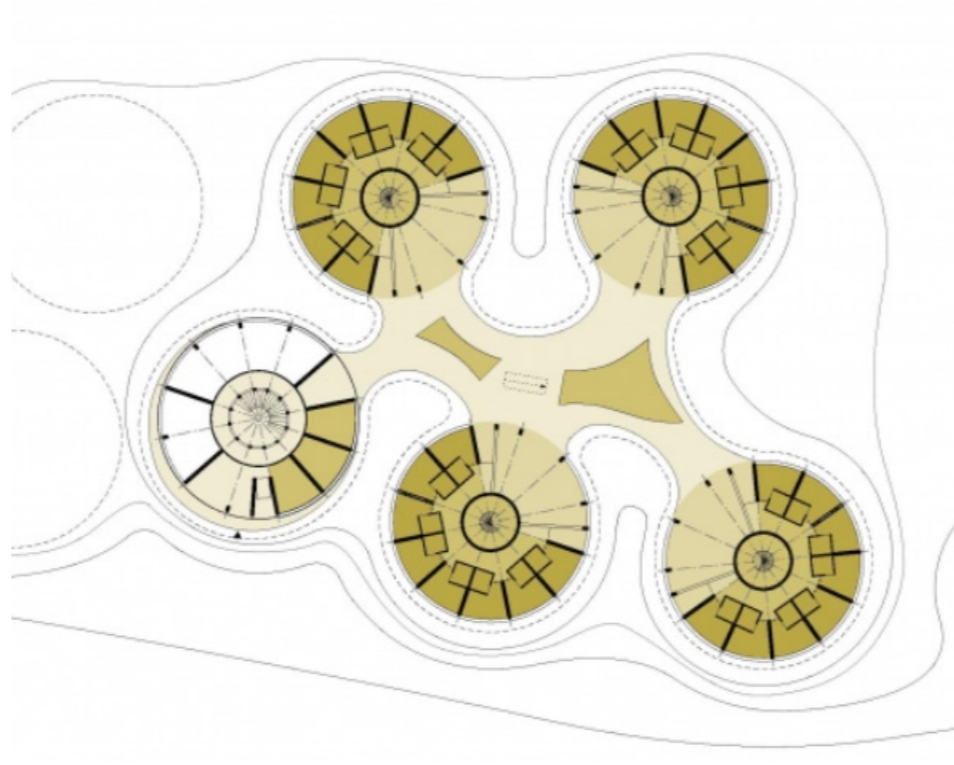
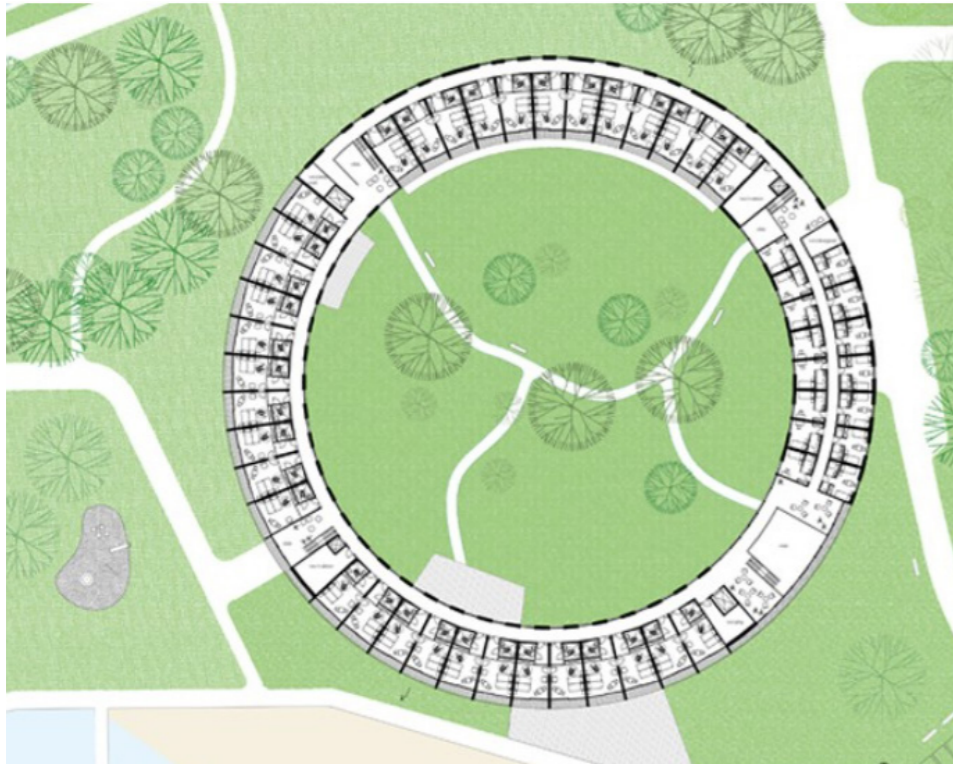


Landschap als uitgangspunt



Referentieproject - Bosrijk - EGM Architecten

Referentieproject - KPC Genk - OSAR Architecten



Referentieproject - Zorginstelling - Dierendonckblancke

Referentieproject - Nusantara Almere - KAW Architecten

Straat concept

In het concept "Straat" wordt een lineaire centrale as gecreëerd, die meer als aaneenschakeling van dorpse sfeer wordt ervaren. Deze as ligt in het verlengde van de zichtas vanaf Winsum naar het landschap. De kamstructuren van de bestaande woongebouwen en het nieuwe gebouw grijpen in elkaar, waardoor visuele verbindingen in de openbare ruimte ontstaan. Hierdoor worden ook de bewoners van de bestaande gebouwen gestimuleerd om de gemeenschappelijke ruimtes te gebruiken en deel te nemen aan de activiteiten.



Straat concept - situatie



Begane grond



Verdieping

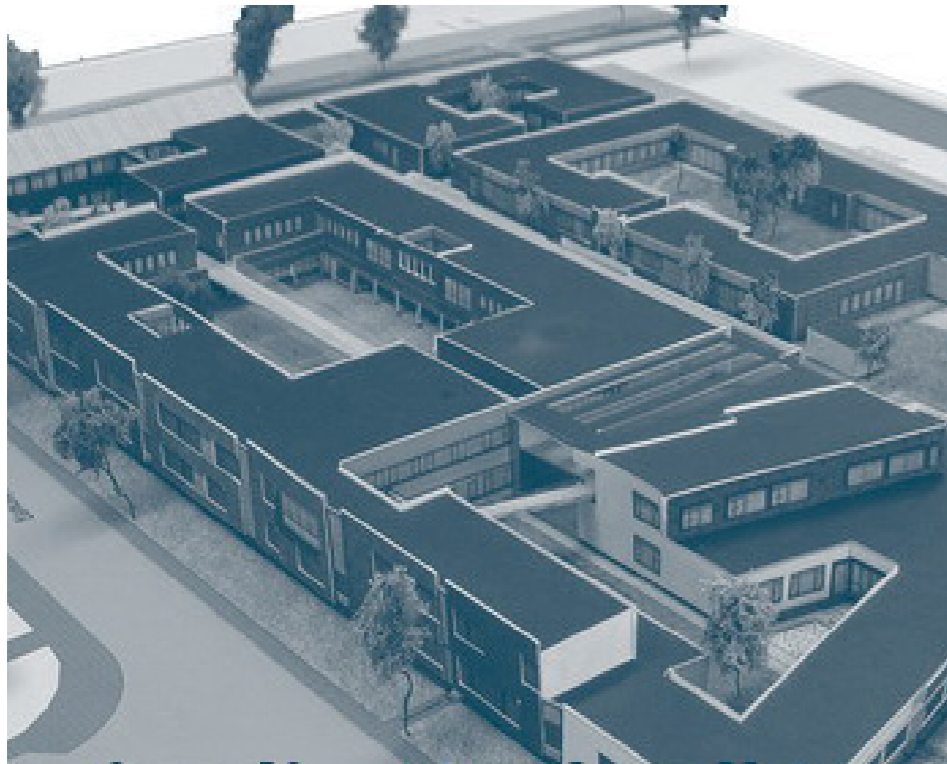


Dorp als uitgangspunt



Referentieproject - Albert Schweitzer Ziekenhuis

Referentieproject - Zorgcentrum Lemmer - KAW Architecten



Referentieproject - Hogeweyk Weesp - mbvda

Referentieproject - MFA de Zonneboom - Drost & van Veen Architecten

In de tweede workshop werd een sterke wens uitgesproken om de ontmoetingsruimten overdekt en bebouwd te maken. Nader onderzoek bepaalt wat de beste mogelijkheid is in relatie met de bijzondere gebruikers: overdekt en bebouwd, overdekt en semi-open of niet overdekt. In de volgende fase is het nodig hier tijd en aandacht aan te besteden. Zo ontstaan op basis van de gekozen randvoorwaarden meerdere varianten van verbinding.

Integraal ontwerp van het nieuw complex en de buitenruimte is essentieel voor de positieve zintuiglijke beleving van alle gebruikers, jong én oud.



'Plein' als buitenruimte



'Straat' als buitenruimte



4. Organisatie



4.1 Betrokken organisaties

Wie zijn de primair betrokken organisaties en waar staan ze voor:

Stichting De Hoven

“Stichting De Hoven heeft verzorgings- en verpleeghuizen in Winsum, Bedum, Appingedam en Delfzijl. Daar kunnen mensen wonen, logeren, tijdelijk verblijven voor revalidatie en overdag komen voor behandeling of opvang. De Hoven vindt dat ouderen moeten door kunnen gaan met het leven dat ze gewend zijn. Ook als mensen heel kwetsbaar worden en bij De Hoven beschermd wonen, is het belangrijk dat zij hun eigen gewoontes kunnen blijven houden. Dat zij er toe blijven doen en met hun familie en vrienden kunnen blijven omgaan, zoals ze dat gewend waren. Behandelaars en medewerkers zijn daarom dagelijks met cliënten en hun familie in gesprek hoe de ondersteuning zo vorm te geven, dat het leven de betekenis houdt die de ouderen en zijn familie daar aan wil geven. Het welbevinden en de individuele kwaliteit van leven is de leidraad van handelen van de professionals. Dat betekent dat we ruimte laten aan eigenheid en diversiteit; dat we willen begrijpen wat de ander bedoelt en dat we complexe vraagstukken kunnen vereenvoudigen. Zie verder www.dehoven.nl”

VCPO Noord-Groningen

“VCPO Noord-Groningen is een bestuurlijke drager voor 17 christelijke basisscholen in Noord-Groningen. Wij staan midden in de samenleving en geven elk kind de ruimte om op eigen wijze de wereld te leren ontdekken. In één zin is de missie: Leer je wereld ontdekken.

De scholen van VCPO Noord-Groningen zijn niet alleen leergemeenschappen, maar ook leefgemeenschappen. Wij vinden het belangrijk dat kinderen zich onderdeel voelen van een groter geheel en zich hier ook medeverantwoordelijk voor voelen. Bij VCPO Noord-Groningen delen we de christelijke grondslag, maar iedereen geeft hieraan zijn eigen invulling. Respect en gelijkwaardigheid zijn kernwaarden in onze christelijke levensvisie. Passend onderwijs is voor ons dan ook geen nieuwe aanpak die in Den Haag is bedacht, maar een benadering die naadloos aansluit bij onze visie. Ieder kind is anders, ieder kind verdient het gezien te worden. Wij werken vanuit het hart en gaan uit van wat kinderen kunnen en niet van wat zij niet kunnen. Zie verder www.vcpong.nl”

Lauwers en Eems

“Lauwers en Eems staat met in totaal 18 openbare basisscholen en 3 scholen voor voortgezet onderwijs voor het bieden van algemeen toegankelijk en kwalitatief hoogstaand onderwijs met het doel leerlingen maximale ontwikkelingskansen te bieden. Iedere leerling heeft het recht zichzelf te zijn en krijgt de kans om zijn of haar aanleg te ontplooien. Daarnaast zien wij het als onze verantwoordelijkheid om onze medewerkers mogelijkheden te bieden hun talenten te ontwikkelen. In onze ogen kunnen wij alleen kwalitatief goed onderwijs geven in een omgeving die veilig en stabiel is, waar ruimte is voor ieder individu en waar aandacht is voor elkaar. Met ouders vormen wij samen een intensief educatief partnerschap. Onze kernwaarden zijn waarden die we allemaal onderschrijven en die ten grondslag liggen aan onze werkwijze in de dagelijkse praktijk. Ze vormen samen met ons openbare karakter onze identiteit. Onze kernwaarden zijn een veilige en stabiele omgeving, ruimte voor ieder individu, aandacht voor elkaar en verbondenheid met elkaar en de omgeving. Zie ook www.lauwerseneems.nl”

Gemeente Winsum

“Winsum is een gemeente waarin inwoners, bedrijven, instellingen en gemeentebestuur zich er gezamenlijk voor inzetten dat het er goed wonen, werken, leren, spelen en leven is. Het uitgangspunt is dat mensen zoveel mogelijk in staat moeten zijn om zelf te beslissen hoe zij die doelstelling willen behalen. Om dat te bereiken, worden verantwoordelijkheden in eerste instantie opgepakt door direct betrokkenen. Voor inwoners die niet in staat zijn die verantwoordelijkheid te nemen, is de gemeente vangnet tot het moment dat die inwoners weer in staat zijn om zelf de verantwoordelijkheid te nemen”.



4.2 Samenwerkingsstructuur

In dit stadium is er nu dus sprake van een kerngroep van lokale sleutelpartners: de gemeente Winsum, Stichting De Hoven, VCPONG (CBS de Piramide) en Lauwers en Eems (de Tiggeldobbe). Zij nemen de verantwoordelijkheid voor deze gemeenschappelijke ontwikkeling. Het gaat dan met name om:

- Vrij maken benodigde financiële middelen;
- Opdrachtgeverschap voorbereiding en uitvoering gebouw en openbare ruimte;
- Ontwikkelen draagvlak onder zowel de bewoners van Winsum, mogelijke partners, maar ook partners als provincie Groningen en de Rijksoverheid;
- Werven van nieuwe partners: peuterspeelzaal, kinderdagopvang, wijkcomité, anderhalve lijnsgezondheidscentrum, huisartsen, verenigingen etc;
- Voorbereiden beheer: het inregelen van services en diensten, die door de stichting geboden moeten gaan worden, zoals administratie, ICT, gezamenlijke activiteiten, het betrekken van vrijwilligers, invullen bedrijfsleiding, invullen receptie, horeca en winkel, etc.

Voor deze opgave wordt nu een slagvaardige projectorganisatie ingericht, met voldoende mandaat. Per betrokken organisatie wordt een trekker benoemd, die samen met elkaar de opdrachtgevende rol gaan innemen.

Nadat het gebouw gerealiseerd is, blijft er sprake van een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid. Daarvoor zal een gezamenlijke beheerorganisatie in het leven worden geroepen, die de verantwoordelijkheid neemt voor:

- Het facilitair beheer van het gehele gebouw en de buitenruimten: schoonmaak, nuts, ICT, administratie, ICT, het betrekken van vrijwilligers, invullen bedrijfsleiding, invullen receptie en horeca, etc;
- Het programmatisch beheer van de gezamenlijke activiteitenagenda, binnen, buiten, nieuwe initiatieven;
- Het eigendom van de multifunctionele delen van het gebouw.

Deze beheerorganisatie werkt samen met meerdere partners: sportverenigingen, peuterspeelzalen, het gezondheidscentrum, kinderdagopvang, etc. Voor deze structuur bestaat nu nadrukkelijk nog geen blauwdruk, maar een ontwikkelingsrichting die nader juridisch uitgewerkt gaat worden.

4.3 Kansen

Op voorhand zien de betrokken partijen de volgende kansen die dit project organisatorisch zal bieden:

Samen met onze medewerkers gaan we sfeer kweken in dit bijzondere gebouw. We gaan aandacht schenken aan de kernwaarden die we willen uitdragen, zodanig dat een die wil, zich daar bij aan kan sluiten.

In een mini-samenleving, zoals 0-110 Winsum, werken verschillende professionals met elkaar. We willen hun wisselwerking stimuleren en leren gebruik te maken van elkaars expertise.

Door de komst van de sporthal en al haar sportactiviteiten, introduceren we een enorme dynamiek tussen sporters, Winsummers, bewoners, kinderen, ouderen en de wijk Ripperda. Een steunpilaar voor bewegen, kijken, ontspannen, ontdekken.

De wijk Ripperda is er langer klaar voor: we willen ook hart voor hun wijk zijn. We ontwikkelen samen met hen diverse concrete activiteiten, die zich in het gebouw, de buitenruimten of de wijk kunnen afspelen.

Door gezamenlijk op te trekken bij werving, opleiding en aansturing van bestaande en nieuwe vrijwilligers, ontstaat een nieuw, aantrekkelijker aanbod. We kunnen elkaar helpen bij onderbezetting. De bedrijfsleiding brengt dit, in samenwerking met de vrijwilligerscoördinatoren, naar een hoger plan. Binnen de totale groep blijft uiteraard ruimte voor organisatie-gebonden vrijwilligers.

Door het gezamenlijk gebruik van vele ruimtes, bereiken we een veel betere bezettingsgraad daarvan. Daardoor zijn alle vaste en variabele kosten, die voor deze ruimtes gemaakt moeten worden beter besteed, beter te verdelen en daarmee lager per klant.

Met name in het beheer zit veel zakelijke muziek: door gezamenlijke inkoop van schoonmaak-, ICT, food, etc ontstaat direct voordeel. Door de kosten en opbrengsten van het beheer van zowel de zorg, het onderwijs, de sport en de horeca, alsmede de bedrijfsleiding daarvan in één hand te leggen, kan veel beter gestuurd worden op efficiënt inzetten van personeel. Het gaat daarom niet alleen om kostenverlaging maar ook om het bereiken van hogere kwaliteit. We willen dus de van tevoren gecalculerde opbrengst niet meteen inboeken, maar steeds de afweging maken hoe dienstverlening zo hoog mogelijk kan zijn.



5. Finanziën



5.1 Kosten en dekking

De eenmalige investeringskosten zijn als volgt:

Grondkosten	1,5 mln exclusief btw
Vastgoed	
- Zorg	7,3
- Onderwijs	3,7
- Sport	2,6
- Semi-commercieel	1,1
- Multifunctioneel	1,9
Totaal	16,6 mln inclusief btw

Zoals reeds eerder beschreven in hoofdstuk 3.2, zijn deze investeringsbedragen een resultante van samenwerking, waarbij nu is gerekend met een ruimtebesparing van 10%.

Deze investeringen worden als volgt gedekt, met op voorhand de volgende verdeling, waarbij de grondkosten nader gespreksonderwerp tussen de Hoven en de Gemeente zijn:

Grondkosten	1,5 mln exclusief btw
- Buitentuinen	
- Kiss and ride, pannakooi, kunstgrasveld	
- Nieuwe rijweg, verlichting, straatmeubilair	
- Wandelpaden	
- Parkeren	
- Groen	

Vastgoed		
- Zorg	7,3	De Hoven
- Onderwijs, incl. schoolpleinen	3,7	gemeente Winsum
- Sport	2,6	gemeente Winsum
- Semi-commercieel	1,1	derden, voorgefinancierd door gemeente Winsum
- Multifunctioneel	1,9	De Hoven en gemeente
Totaal	16,6 mln inclusief btw	

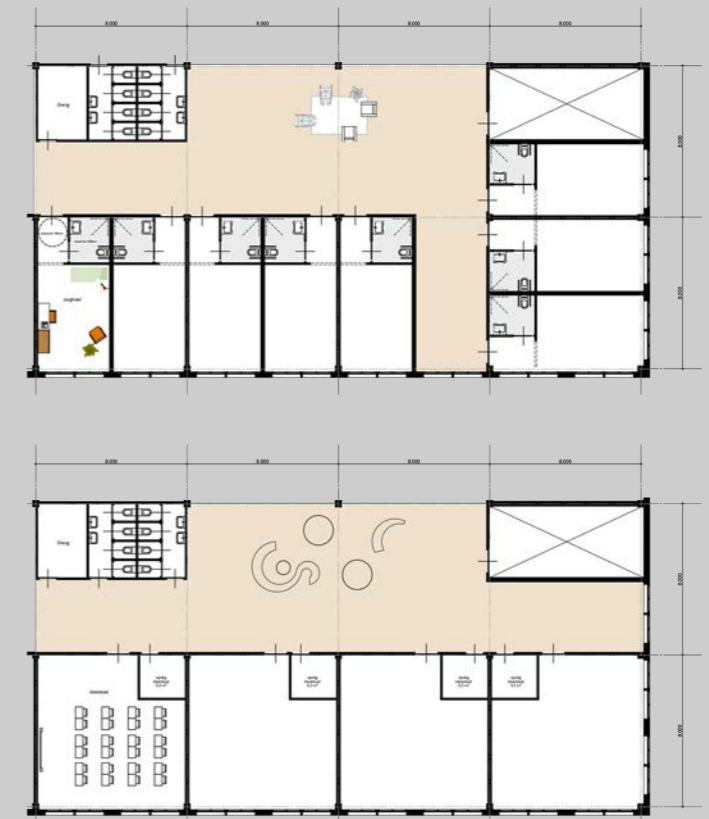
Opmerkingen bij deze investeringsbedragen:

- in overleg is nu geen grondwaarde aangenomen onder de gebouwdelen, welke de gemeente zal verwerven;
- deze bedragen zijn exclusief het verwijderen van de oudbouw van De Twaalf Hoven;
- voor de verdeling van kosten van het multifunctionele gedeelte zal een verdeelsleutel bepaald worden; gebruikelijk is na rato van gebruik per partij;
- deze bedragen gaan uit van een extensief, niet maximaal gestapeld compact gebouw. Mocht het gebouw later compacter worden, dan zullen bouwkosten kunnen dalen met maximaal 6 a 7%;
- deze bedragen zijn exclusief inrichtingskosten;
- deze bedragen zijn geënt op het verlenen van zorg, conform maatstaven college bouw, bijvoorbeeld domotica;
- Deze bedragen zijn exclusief extra kosten voor het aardbevingsbestendig maken van het gebouw. Van de Nationaal Coördinator en de NAM hebben wij vernomen dat dit wel noodzakelijk is. De locatie ligt binnen de zogenaamde PGA-contour tussen 0,16 en 0,10. Daarvoor is de nieuwbouwwet van de NAM kracht. Voor het project betekent dit op voorhand een verhoging van de kosten van ca. 10%, waarbij deze in principe gedekt worden door de NAM.

5.2 Duurzaamheid

0-110 Winsum wordt het maatschappelijke hart van Winsum. Met drie scholen onder ons dak geven we het ultieme voorbeeld voor de toekomst. We ontwikkelen daarom met onze gebruikers en adviseurs een visie op duurzaamheid van gebouw en omgeving, waar educatie en bewustwording een grote rol kan gaan spelen. Door extra te investeren in energetische maatregelen kunnen gelden vrijgemaakt worden door besparing op gas en electra. We gaan een business-case ontwikkelen, waarbij we dat maximaal kunnen inzetten.

Een andere belangrijke vorm van duurzaamheid is het zo flexibel mogelijk bouwen. Daarom ontwerpen we de gebouwdelen in de rustige zone zo flexibel mogelijk. We kiezen voor een bouwstructuur die het mogelijk maakt om zorg om te bouwen naar onderwijs en vice versa. Beide plattegronden lenen zich daarvoor (zie afbeeldingen rechterzijde).



Ombouw van onderwijs naar zorg en vice versa



Flexibiliteit

6. Vervolg



De afgelopen periode is er door alle partijen veel werk verzet en ligt het in onze bedoeling om dit tempo vast te houden en liefst zelfs nog verder te verhogen. We realiseren ons dat dit veel van de partijen vraagt. De stip op de horizon is een plek waar alle inwoners van Winsum zich de komende decennia thuis kunnen voelen. Een inspirerende plek waar gewoond, geleerd, gewerkt kan worden en waar “samen” voorop staat. In bijlage xx zijn in de planning de stappen weergegeven vanaf vandaag tot en met realisatie. Om dit te kunnen realiseren moeten de volgende stappen gezet worden:

Eerste stap

Wij willen nu starten met het laten opstellen van een aantal deelproducten op basis waarvan wij in oktober de volgende stap zetten naar de concrete bouwrealisatie. Dit betreft de volgende producten:

- Getekend driedimensionaal programma van eisen en schetsontwerp
 - o Doorlooptijd t/m oktober
 - o Inhoud; uitwerking en verdieping ruimtelijke programma met name m.b.t. samenwerkingsrelaties, organisatie gemeenschap-pelijk gebruik en verschijningsvorm
- Bestemmingsplan
 - o Doorlooptijd 9 minimaal maanden
 - o Inhoud; inventarisaties, omgevingstoetsen, verkeer en ruimtelijk kader bouwvergunning
- Financieringsplan
 - o Doorlooptijd t/m september
 - o Inhoud; afsprakenkader gemeente – De Hoven m.b.t. grondkosten en inbrengwaarden grond, inzicht in consequenties fiscaliteit ontwikkelingsfase en exploitatiefase, verdeelsleutel en dekking-splan partners, extra subsidiemogelijkheden
- Ontwikkelingsplan planvoorbereiding en realisatie
 - o Doorlooptijd t/m september
 - o Inhoud; aanbestedingsstrategie inclusief afwegingscriteria en concept uitvraag vervolg, organisatievoorstel inrichting bouwproces, relatie traject NAM, borging komst sporthal en overige sleuteldeelnemers
- Samenwerkingsplan beheer
 - o Doorlooptijd t/m in gebruik name
 - o Inhoud; ondernemingsplan voor samenwerking, beheer en exploitatie inclusief organisatievoorstel
- Participatie- en communicatieplan
 - o Doorlooptijd t/m september
 - o Inhoud; inrichting communicatie met achterbannen en omgeving

Wij realiseren ons dat deze nu voorliggende processtap en het maken van deze deelproducten een behoorlijke investering vergt. Naast de bestuurlijke en eigen inzet van menskracht van betrokken organisaties verwachten wij dat de ‘out of pocket’ kosten voor externe ondersteuning en het opstellen van deze producten ca € 150.000 bedragen. In relatie tot het totale bouwbudget van circa € 18 mln is dit goed te verantwoorden (circa 20% van dit budget betreft voorbereidings-, ontwerp- en plankosten; incasu is hiervoor € 2,9 mln beschikbaar). Complicerende factor is echter dat op dit moment geen van betrokken partijen een bouwbudget geaccordeerd heeft.

Vanuit haar publieke taak neemt de gemeente de kosten voor het bestemmingsplan voor haar rekening. De overige kosten zijn bouw gerelateerd en worden uit het bouwbudget gedekt. Omdat partijen de voortgang niet willen vertragen is het noodzakelijk dat er met ingang van vandaag opdracht gegeven kan worden. Beide ontwikkelende partijen kunnen hiervoor een gezamenlijk budget aan de stuurgroep beschikbaar stellen. Om maximale snelheid te verkrijgen zou het daarbij te overwegen zijn dat de gemeente deze voorbereidingskosten voorschiet. Verrekening vindt plaats op basis van 50/50.

Verdere stappen

Op basis van de bovengenoemde rapportages kunnen wij in oktober de volgende stap naar de concrete bouwrealisatie. Wij verwachten dat dan ook het bestuur van De Hoven en de gemeente de investeringsbeslissing kunnen nemen zodat de in gebruik name eind 2018 gerealiseerd kan worden. In mijlpalen voor het eerste jaar:

<u>Maand</u>	<u>besluitvorming</u>
Juli 16	ontwikkelingsplan
Augustus 16	
Oktober 16	financieringsplan ontwikkelingsplan participatie- en communicatieplan definitief programma van eisen / schet-
	sontwerp
November 16	definitief ontwikkelbesluit / samenw-
erkingsovereenkomst	
Februari 17	gunning selectie
Maart 17	samenwerkingsplan beheer
Mei 17	contract bouwer / architect

7. Conclusie



Op basis van de input van alle partijen en het nu uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek constateren wij dat er nu, juni 2016, een groot draagvlak bestaat voor het combineren van de nieuwbouwplannen van De Twaalf Hoven met de nieuwbouwplannen voor het primair onderwijs op deze locatie.

De vier betrokken besturen, De Hoven, Lauwers en Eems, VCPO Noord-Groningen en het college van de gemeente Winsum, gaan er voor om gezamenlijk op de locatie De Twaalf Hoven nieuwbouw voor de groep 0-110 te realiseren. Het doel staat daarmee alle partijen duidelijk voor ogen; een centrum voor jong en oud. De Piramiden, Tiggeldobbe en De Twaalf Hoven gaan daarmee nu starten. Uiteraard vergt dit ambitieuze plan nog veel uitwerking om definitief vorm te krijgen. Een niet onbelangrijk aspect daarbij vormt de financiering. Partijen hebben voor belangrijke delen deze financiering voor ogen en de verwachting is dat voor dit geweldige initiatief ook externe subsidie bronnen aangeboord kunnen worden.

Het gezamenlijke bouwplan vormt daarbij de katalysator voor het realiseren van een structurele samenwerking tussen alle toekomstige gebruikers. Door deze samenwerking ontstaat maatschappelijke meerwaarde en zijn er tevens zakelijke doelen te behalen.

Wij realiseren ons dat deze samenwerking niet vanzelfsprekend is en er vragen over hoe de structurele samenwerking en hoe het gezamenlijke ontwikkelingsproces vorm te geven, nog beantwoord moeten worden. Met de uitkomst van dit onderzoek kunnen we echter nu toch een goede start maken. Stil zitten is geen optie. Om zoveel mogelijk snelheid te maken, gaan we zoveel mogelijk zaken vanaf nu oppakken in parallelle sporen. Veelal zijn dit zaken die partijen ook in het kader van de eigen planontwikkeling zouden moeten doen. Dit kan betekenen dat zaken soms niet dubbel gedaan hoeven worden, maar soms zijn de vraagstukken door de samenwerking ook weer wat complexer. De volgende processtap heeft dan ook een hoog 'no regret' gehalte: slimme stappen zetten die sowieso genomen moeten worden. We nemen daarom nu de volgende stappen, die conform de mijlpalenplanning op korte termijn afgerond zullen zijn:

- getekend driedimensionaal programma van eisen en schetsontwerp
- bestemmingsplan
- financieringsplan
- ontwikkelingsplan planvoorbereiding en realisatie
- samenwerkingsplan beheer
- communicatieplan

Daarvoor stellen wij per organisatie een trekker aan, die samen de opdrachtgevende rol gaan innemen. Door nu te starten, wordt een ambitieuze planning haalbaar en zullen alle toekomstige gebruikers eind 2018 de nieuwbouw in gebruik kunnen nemen (zie ook planning bijlage 3). Parallelle sporen betekent wel dat het bewaken van de samenhang extra inspanning vergt en veel van de organisaties zal vragen, op verschillende werkniveaus. Met de inzet van betrokken bestuurders om dit project gerealiseerd te krijgen, hebben wij hierin alle vertrouwen.

Bijlage 1 Deelnemers workshops Klein Wetsinge

Naam	Organisatie	Functie
Mevrouw Jannie Nijlunsing	De Hoven	Directeur-bestuurder
De heer Simon van der Wal	VCPO Noord Groningen	Directeur- bestuurder
Mevrouw Adri Carmio	VCPO Noord Groningen	Directeur De Piramiden
Mevrouw Marije Ruygh	VCPO Noord Groningen	Leerkracht de Piramiden
De heer Harm Krol	Lauwers & Eems	Directeur-bestuurder PO a.i.
De heer Jaap Rosema	Lauwers & Eems	Directeur Tiggeldobbe / De 9 Wieken
Mevrouw Fien Veldstra	Lauwers & Eems	Leerkracht Tiggeldobbe
Mevrouw Maria Luimstra	Lauwers & Eems	Locatiecoördinator De 9 Wieken
De heer Theo van Heerde	Lauwers & Eems	Stafmedewerker Lauwers & Eems
De heer Marc Verschuren	Gemeente Winsum	Wethouder
De heer Harmannus Blok	Gemeente Winsum	Wethouder
De heer Alexander Lont	Gemeente Winsum	Projectleider
Mevrouw Janet Appelhof, de heer Jan Ymker, Albert Spier	Gemeente Winsum	Beleidsmedewerker
Mevrouw Hilda Boskers	De Hoven	Projectmedewerker bestuurder
De heer Guus Hegeman	De Hoven	Adviseur
De heer Gerard Erents	De Hoven	Adviseur
De heer Maarten Noordhoff en Hennie van Beek	Bureau Weusthuis	Procesbegeleider/coördinatie
De heer Henk Kieft, Theo Adema, Reimar von Meding, mevrouw Beatrice Montesano, Miriam Michon	KAW	Procesbegeleider/haalbaarheidsonderzoek
Mevrouw Claudia Brink	ClaudiaBrink	Communicatie / nieuwsbrief

Bijlage 2 Programma

Nr.	Omschrijving	mono functioneel	samenwerking scholen	samenwerking zorg en scholen		
				totaal	ind.	gez.
Zorg						
01	facilitair	300	300	240	120	120
02	slaapkamer en badkamer & alg woonfunc	3.300	3.300	3.300	3.300	
03	behandelcentrum	600	300	300	300	
04	entree	200	200	100		100
05	ontmoetingsruimte	500	500	400		400
06	kantoren	200	100	100		100
	Subtotaal BVO	5.100	4.700	4.440	3.720	720
Scholen						
01	kantoren e.d.	171	115	34	34	
02	techniek	85	46	46	46	
03	bergingen	166	150	150	150	
04	toiletten	93	83	80	80	
05	klaslokalen	1.145	1.145	1.145	1.145	
06	flexlokaal	147	147	112	112	
07	speellokaal	203	203	203	203	
08	lerarenkamer	97	70	46		46
09	ICT ruimte	121	121	52		52
10	keuken	80	32	32		32
11	Aula/hal	170	170	170	85	85
12	entree / verkeersruimte	187	150	150	75	75
	Subtotaal BVO	2.664	2.432	2.220	1.930	290
Sporthal						
01	sporthal	1.214	1.214	1.214	1.214	
02	toestelberging	52	52	52	52	
03	kleedkamers en douches	290	290	290	290	
04	lerarenkleedkamer	14	14	14	14	
05	werkkast	5	5	5	5	
06	techniek	17	17	17	17	
07	verkeersruimte	179	179	150	150	
	Subtotaal BVO	1.771	1.771	1.742	1.742	0
Overig						
01	peuterspeelzaal / KDV	700	700	636	636	
	Subtotaal BVO	700	700	636	636	0
	Multifunctioneel					1.010
	Totaal BVO	10.235	9.603	9.037	8.027	1.010

Dit betreffen de resultaten van de tweede workshop. Ze zijn richtinggevend.

Bijlage 3 Planning

