Groot Hoogwaak in een dementievriendelijk Noordwijk



3 juni 2021

Commissie Ruimte

Programma

1. Huidige situatie
2. Aanleiding herontwikkeling
3. Doorlopen proces
4. Marktonderzoek
5. Visie ‘Gewoon thuis!’
6. Ruimtelijke vertaling
7. In gesprek

Huidige situatie Groot Hoogwaak

Zorgcentrum
- 57 wooneenheden
- 2 kleinschalige woongroepen van elk zeven wooneenheden voor mensen met dementie

Regulier wonen
- 66 Northgo-appartemeten (sociale huur)
- 45 Duinappartementen (huur)



Aanleiding herontwikkeling

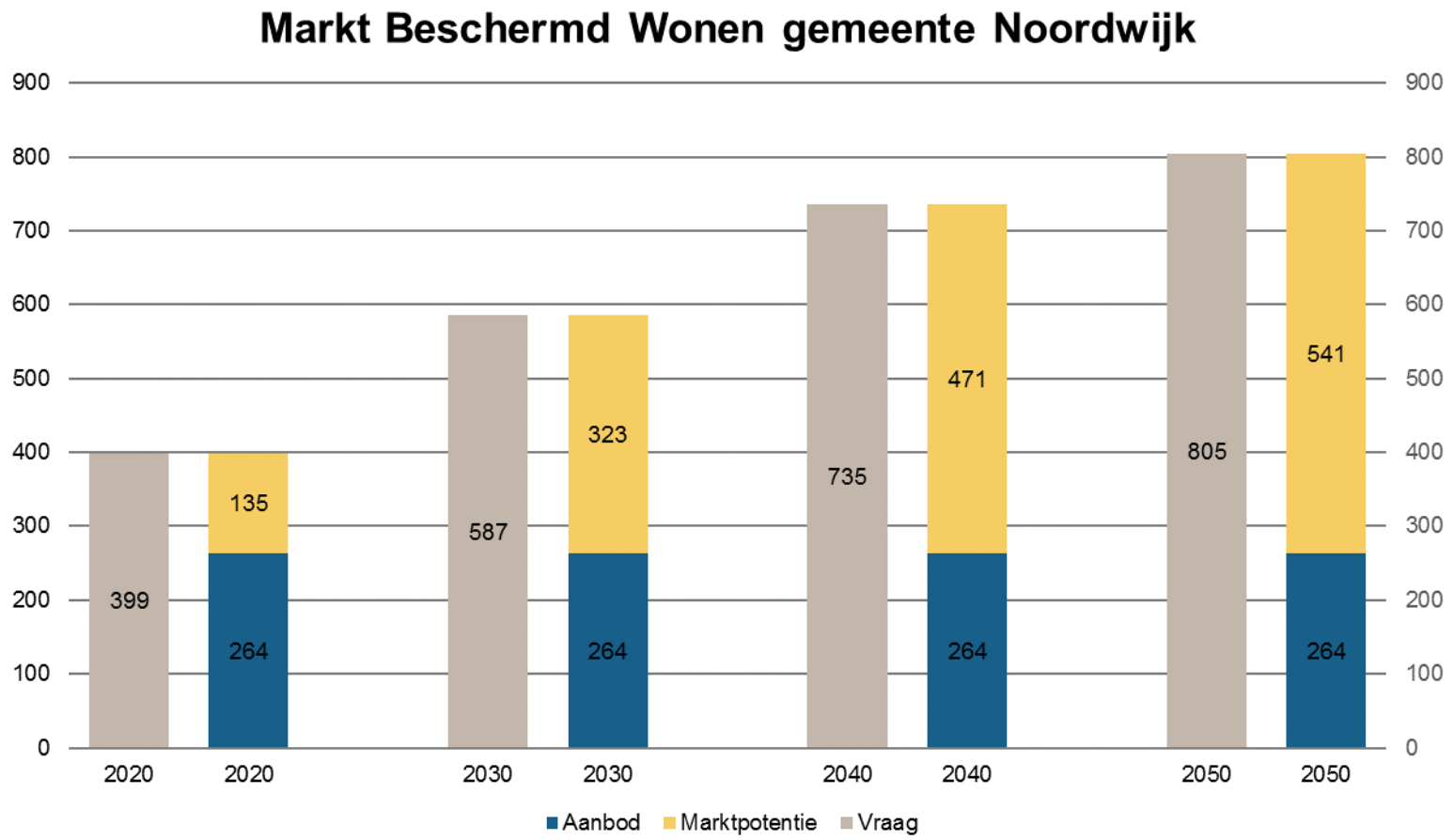
- November 2016 – Intentieovereenkomst Groot Hoogwaak en ontwikkelaars
- Intentieovereenkomst meerdere keren verlengd
- Oktober 2019 – Koopovereenkomst (niet getekend)
- Begin 2020 – FAME betrokken

Proces

Herontwikkeling en uitbreiding Groot Hoogwaak

1. Marktonderzoek
2. Visietraject
3. Ruimtelijke vertaling
4. Haalbaarheidsplan

Samenvatting marktonderzoek



Aanvulling op marktonderzoek

Regioplan 2020 verpleegzorg
ZUID-HOLLAND NOORD



Leeswijzer

Zorgverzekeraars Nederland

Kenmerken van de regio

Aantal inwoners
566.790

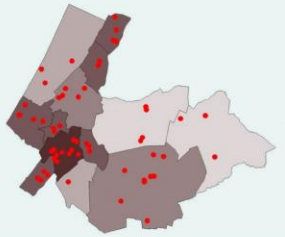


Aandeel 75-plussers
7,9%

Gelijk aantal 75-plussers als landelijk
Landelijk gemiddelde is **8,1%**.

Intramurale locatie

Stedelijkheid
dunbevolkt
dichtbevolkt



Relatief weinig locaties t.o.v. landelijk beeld
Gemiddeld **15** locaties per 1.000 klanten. Landelijk gezien zijn dit gemiddeld **18** locaties.

Huidige vraagontwikkeling

Aantal Wlz-klanten **5.070**

Waarvan in eigen woonomgeving **963**
Ongeveer **gelijke** verhouding klanten in eigen woonomgeving als landelijk.

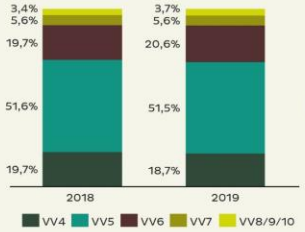
Waarvan intramuraal en geclusterd VPT **4.107**

Op de wachtlijst

Actief wachtenden **45**
Dit is **1,1%** van het aantal opgenomen Wlz-klanten.

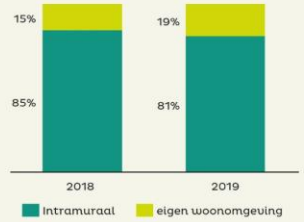
Niet-actief wachtenden **840**
Dit is **20,6%** van het aantal opgenomen Wlz-klanten.

Ontwikkeling ZZP-mix



Verzwaring zorguraag door toename aantal hogere ZZP's
Deze toename wordt veroorzaakt door **VV6**.

Ontwikkeling verhouding geclusterde zorg vs. zorg in eigen woonomgeving (VPT/MPT/PGB)



Trend van langer thuis wonen zichtbaar in afgelopen 2 jaar
Toename levering zorg in eigen woonomgeving.

Verwachte vraagontwikkeling

Ontwikkeling aantal Wlz-klanten (exclusief MPT)



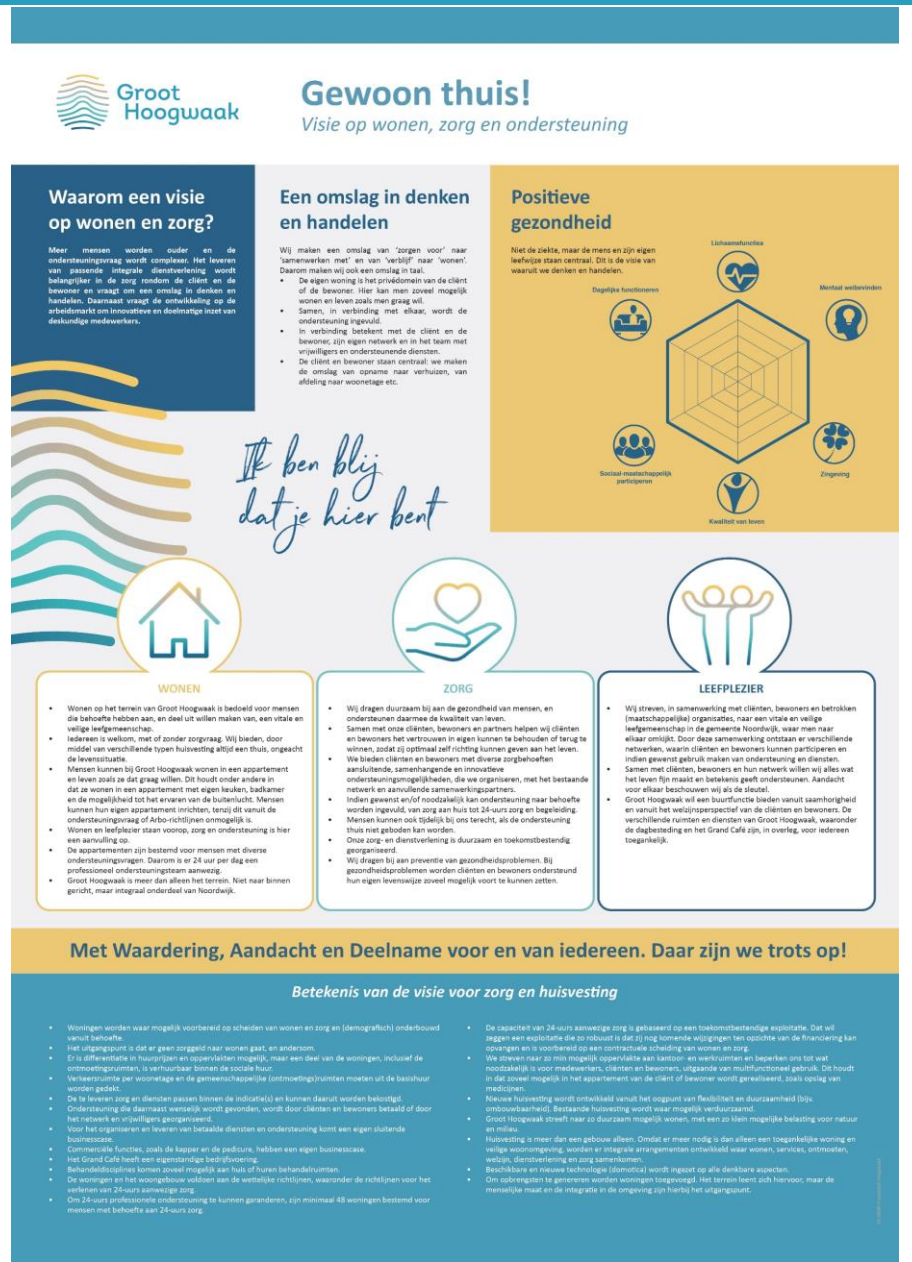
De zorguraag stijgt de komende 20 jaar met 99%.

Verwacht regionaal tekort aan Wlz-zorgaanbod



In 2040 moeten 4.036 extra klanten van verpleegzorg worden voorzien, zowel thuis, in het verpleeghuis als in tussenvoorzieningen.
Deze toenemende zorguraag gaat gepaard met hogere zorg- en investeringskosten in de regio.

Visie ‘Gewoon thuis!’



Groot Hoogwaak

Gewoon thuis!

Visie op wonen, zorg en ondersteuning

Waarom een visie op wonen en zorg?

Meer mensen worden ouder en de ondersteuningsvraag wordt complexer. Het leveren van passende integrale dienstverlening wordt belangrijker in de zorg rondom de cliënt en de bewoner en vraagt om een omslag in denken en handelen. Daarnaast vraagt de ontwikkeling op de arbeidsmarkt om innovatieve en doelmatige inzet van deskundige medewerkers.

Een omslag in denken en handelen

Wij maken een omslag van ‘zorgen voor’ naar ‘samenwerken met’ en van ‘verblijf’ naar ‘wonen’. Daarom maken wij ook een omslag in taal.

- De eigen woning is het privédomein van de cliënt of de bewoner. Hier kan men zoveel mogelijk wonen en leven zoals men graag wil.
- Samen, in verbinding met elkaar, wordt de ondersteuning ingevuld.
- In verbinding betekent met de cliënt en de bewoner, zijn eigen netwerk en in het team met vrijwilligers en ondersteunende diensten.
- De cliënt en bewoner staan centraal: we maken de omslag van opname naar verhuizen, van afdeling naar woonetage etc.

Positieve gezondheid

Niet de ziekte, maar de mens en zijn eigen leefwijze staan centraal. Dit is de visie van waaruit we denken en handelen.

Ik ben blij dat je hier bent

WONEN

- Wonen op het terrein van Groot Hoogwaak is bedoeld voor mensen die behoefte hebben aan, en deel uit willen maken van, een vitale en veilige leefgemeenschap.
- Iedereen is welkom, met of zonder zorgvraag. Wij bieden, door middel van verschillende typen huisvesting altijd een thuis, ongeacht de levenssituatie.
- Mensen kunnen bij Groot Hoogwaak wonen in een appartement en leven zoals ze dat graag willen. Dit houdt onder andere in dat ze wonen in een appartement met eigen keuken, badkamer en de mogelijkheid tot het ervaren van de buitenlucht. Mensen kunnen hun eigen appartement inrichten, tenzij dit vanuit de ondersteuningsvraag of Arbo-richtlijnen onmogelijk is.
- Wonen en leefplezier staan voorop, zorg en ondersteuning is hier een aanvulling op.
- De appartementen zijn bestemd voor mensen met diverse ondersteuningsvragen. Daarom is er 24 uur per dag een professioneel ondersteuningsteam aanwezig.
- Groot Hoogwaak is meer dan alleen het terrein. Niet naar binnen gericht, maar integraal onderdeel van Noordwijk.

ZORG

- Wij dragen duurzaam bij aan de gezondheid van mensen, en ondersteunen daarmee de kwaliteit van leven.
- Samen met onze cliënten, bewoners en partners helpen wij cliënten en bewoners het vertrouwen in eigen kunnen te behouden of terug te winnen, zodat zij optimaal zelf richting kunnen geven aan het leven.
- We bieden cliënten en bewoners met diverse zorgbehoeften aansluitende, samenhangende en innovatieve ondersteuningsmogelijkheden, die we organiseren, met het bestaande netwerk en aanvullende samenwerkingspartners.
- Indien gewenst en/of noodzakelijk kan ondersteuning naar behoefte worden ingevuld, van zorg aan huis tot 24-uurs zorg en begeleiding.
- Mensen kunnen ook tijdelijk bij ons terecht, als de ondersteuning thuis niet geboden kan worden.
- Onze zorg- en dienstverlening is duurzaam en toekomstbestendig georganiseerd.
- Wij dragen bij aan preventie van gezondheidsproblemen. Bij gezondheidsproblemen worden cliënten en bewoners ondersteund hun eigen levenswijze zoveel mogelijk voort te kunnen zetten.

LEEFPLEZIER

- Wij streven, in samenwerking met cliënten, bewoners en betrokken (maatschappelijke) organisaties, naar een vitale en veilige leefgemeenschap in de gemeente Noordwijk, waar men naar elkaar omkijkt. Door deze samenwerking ontstaan er verschillende netwerken, waarin cliënten en bewoners kunnen participeren en indien gewenst gebruik maken van ondersteuning en diensten.
- Samen met cliënten, bewoners en hun netwerk willen wij alles wat het leven fijn maakt en betekenis geeft ondersteunen. Aandacht voor elkaar beschouwen wij als de sleutel.
- Groot Hoogwaak wil een buurtfunctie bieden vanuit saamhorigheid en vanuit het welzijnsperspectief van de cliënten en bewoners. De verschillende ruimten en diensten van Groot Hoogwaak, waaronder de dagbesteding en het Grand Café zijn, in overleg, voor iedereen toegankelijk.

Met Waardering, Aandacht en Deelname voor en van iedereen. Daar zijn we trots op!

Betekenis van de visie voor zorg en huisvesting

- Woningen worden waar mogelijk voorbereid op scheiden van wonen en zorg en (demografisch) onderbouwd vanuit behoefte.
- Het uitgangspunt is dat er geen zorggeld naar wonen gaat, en andersom.
- Er is differentiatie in huurprijzen en oppervlakten mogelijk, maar een deel van de woningen, inclusief de ontmoetingsruimten, is verhuurbaar binnen de sociale huur.
- Verkeersruimte per woonetage en de gemeenschappelijke (ontmoetings)ruimten moeten uit de basishuur worden gedekt.
- De te leveren zorg en diensten passen binnen de indicatie(s) en kunnen daaruit worden bekostigd.
- Ondersteuning die daarnaast wenselijk wordt gevonden, wordt door cliënten en bewoners betaald of door het netwerk en vrijwilligers georganiseerd.
- Voor het organiseren en leveren van betaalde diensten en ondersteuning komt een eigen sluitende businesscase.
- Commerciële functies, zoals de kapper en de pedicure, hebben een eigen businesscase.
- Het Grand Café heeft een eigenstandige bedrijfsvoering.
- Behandeldisciplines komen zoveel mogelijk aan huis of huren behandelruimten.
- De woningen en het woongebouw voldoen aan de wettelijke richtlijnen, waaronder de richtlijnen voor het verlenen van 24-uurs aanwezige zorg.
- Om 24-uurs professionele ondersteuning te kunnen garanderen, zijn minimaal 48 woningen bestemd voor mensen met behoefte aan 24-uurs zorg.
- De capaciteit van 24-uurs aanwezige zorg is gebaseerd op een toekomstbestendige exploitatie. Dat wil zeggen een exploitatie die zo robuust is dat zij nog komende wijzigingen ten opzichte van de financiering kan opvangen en is voorbereid op een contractuele scheiding van wonen en zorg.
- We streven naar zo min mogelijk oppervlakte aan kantoor- en werkruimten en beperken ons tot wat noodzakelijk is voor medewerkers, cliënten en bewoners, uitgaande van multifunctioneel gebruik. Dit houdt in dat zoveel mogelijk in het appartement van de cliënt of bewoner wordt gerealiseerd, zoals opslag van medicijnen.
- Nieuwe huisvesting wordt ontwikkeld vanuit het oogpunt van flexibiliteit en duurzaamheid (bijv. ombouwbaarheid). Bestaande huisvesting wordt waar mogelijk verduurzaamd.
- Groot Hoogwaak streeft naar zo duurzaam mogelijk wonen, met een zo klein mogelijke belasting voor natuur en milieu.
- Huisvesting is meer dan een gebouw alleen: Omdat er meer nodig is dan alleen een toegankelijke woning en veilige woonomgeving, worden er integrale arrangementen ontwikkeld waar wonen, services, ontmoeten, welzijn, dienstverlening en zorg samenkomen.
- Beschikbare en nieuwe technologie (domotica) wordt ingezet op alle denkbare aspecten.
- Om opbrengsten te genereren worden woningen toegevoegd. Het terrein leent zich hiervoor, maar de menselijke maat en de integratie in de omgeving zijn hierbij het uitgangspunt.

FAME

Woonconcepten

Gewoon thuis!

Beschermd Wonen

Klantgroep

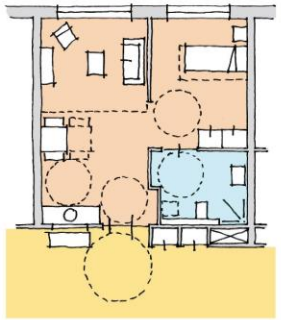
Het woonconcept Beschermd Wonen is in de basis bedoeld voor mensen met een intensieve ondersteuningsvraag die behoefte hebben aan een professioneel ondersteuningsteam dat 24 uur per dag aanwezig is (Wlz). Het gaat hierbij om zowel mensen met dementie als om mensen met een somatische zorgbehoefte.

Een omslag in denken en handelen

Mensen worden niet opgenomen, maar verhuizen naar een nieuwe woning. De omslag van opname naar verhuizen betekent ook dat er geen afdelingen maar woonetages zijn. Beschermd Wonen heeft verschillende ruimten om elkaar te ontmoeten. Persoonlijke interesses en opvattingen, de sociale en culturele achtergrond en levensovertuiging zijn en blijven van belang, ook als de vraag naar zorg en ondersteuning toeneemt.

Het kunnen wonen en leven vanuit de eigen leefwijze is van belang om zo lang mogelijk de eigen identiteit te kunnen behouden.





Voorbeeldplattegrond waarin de hiernaast genoemde uitgangspunten zijn verwerkt

Wonen in een eigen appartement

Uitgangspunten voor de eigen woning

- Wonen en leven zoals men dat zelf graag wil.
- Hier ontvangt men vrienden en familie.
- Zoveel mogelijk een eigen inrichting.
- De woning beschikt over een keuken met minimaal een aansluiting voor aan- en afvoer van water en een inductiekookplaat welke uitgeschakeld kan worden wanneer dit niet veilig wordt geacht voor de bewoner en zijn/haar omgeving.
- De woning heeft een eigen badkamer, geschikt voor hulp aan twee zijden.
- De bewoner en/of de familie kan ervoor kiezen de was zelf in het appartement te doen. Hiervoor is een wasmachineaansluiting aanwezig.
- De woning biedt de mogelijkheid tot het ervaren van de buitenlucht.
- De hele woning is toe- en doorgankelijk voor een rolstoel.
- Beschikbare en nieuwe technologie (domotica) wordt ingezet op alle denkbare aspecten.
- De woning heeft een eigen huisnummer, een eigen bel en een eigen brievenbus en is hiermee voorbereid op het financieel en contractueel scheiden van wonen en zorg.
- De bewoner kan de woning incl. een deel van de gemeenschappelijke (ontmoetings)ruimten zelf huren.
- Gemeenschappelijke (ontmoetings)ruimten moeten uit de basishuur worden gedekt.
- Er is differentiatie in huurprijzen en oppervlakten mogelijk, maar een deel van de woningen, inclusief gemeenschappelijke (ontmoetings) ruimten, is verhuurbaar binnen de sociale huur.





Sociale leefomgeving

- De woningen liggen in een leefruimte met verschillende sferen.
- De sociale leefruimten zijn ontworpen en ingericht op rolstoelgebruik, het gebruik van mensen met dementie en kennen voldoende daglichttoetreding.
- Het gebouw heeft diverse ontmoetingsruimten waar men elkaar kan ontmoeten, gezamenlijk kan eten en drinken en waar activiteiten georganiseerd kunnen worden. Daarnaast zijn er ook andere plekken en mogelijkheden voor spontane en/of kleinschalige ontmoetingen.
- Per circa 10 bewoners is er een ontmoetingsruimte waar het mogelijk is voor circa 10 bewoners en enkele gasten te koken.
- Bewoners zijn uiteraard vrij te kiezen of, wanneer en van welke ontmoetingsruimte ze gebruik willen maken.
- In de ontmoetingsruimten kan mogelijk ook dag- en/of avondbesteding worden aangeboden aan mensen uit de wijk.
- Op iedere woonetage bestaat voor bewoners de mogelijkheid zelfstandig naar buiten te kunnen gaan.
- De bewegingsvrijheid door het hele woongebouw wordt zoveel mogelijk ondersteund voor technologie.
- De gemeenschappelijke (ontmoetings)ruimten worden verrekend in de huurprijs van de woning.



Voorbeeldplattegrond ontmoetingsruimte

Kantoor- en werkruimten

- Het oppervlakte aan kantoor- en werkruimten wordt zo klein mogelijk gehouden en beperkt tot wat noodzakelijk is voor medewerkers, cliënten en bewoners.
- Dit houdt in dat zoveel mogelijk in het appartement van de bewoner plaatswindt, zoals behandelingen en opslag van medicijnen.
- Bij het scheiden van wonen en zorg moeten deze ruimten uit de zorgexploitatie worden betaald. Daarom willen we deze ruimten zo klein mogelijk houden.
- Multifunctioneel gebruik van deze ruimten is het uitgangspunt.



Gewoon thuis!

Wonen met een Plus

Wonen met een Plus

Wonen met een Plus kan gezien worden als een alternatief voor de traditionele verzorgingshuizen, maar kan als woonconcept ook breder worden ingezet dan alleen voor ouderen. Met het woonconcept wordt gestreefd naar het creëren van een vitale en veilige leefgemeenschap voor mensen die hier behoefte aan hebben en deel van willen uitmaken. Wonen met een Plus sluit aan bij het gedachtegoed van positieve gezondheid. Door de 'Plus' op het wonen blijft het mogelijk om zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Het streven is dat als men hier eenmaal woont, men niet meer hoeft te verhuizen. Tenzij dit om veiligheidsredenen voor zichzelf of de woonomgeving niet meer verantwoord is.

Klantgroepen

Wonen met een Plus richt zich op mensen met een en/of toenemende ondersteuningsvraag voor wie een beschutte woonomgeving in combinatie met een integraal pakket van ondersteuning (op afroep of op afspraak), services, ontmoeten, welzijn en dienstverlening noodzakelijk is. Zo kunnen zij, met behoud van eigen regie, zelfstandig wonen. Voorbeelden van deze doelgroep zijn mensen met een ondersteuningsvraag als gevolg van:

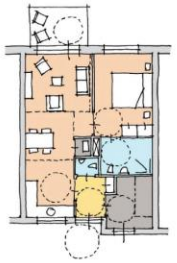
- ouderdom;
- een lichamelijke beperking;
- een mentale beperking;
- toenemende gezondheidsproblematiek;
- gevoelens van eenzaamheid;
- behoefte aan veiligheid en een veilige woonomgeving.

Wonen met een Plus maakt het voor mensen met een partner, waarvan één van beide een intensieve zorgvraag heeft, mogelijk samen te kunnen blijven wonen.

Het gaat voornamelijk om mensen die gebruik maken van thuiszorg/wijkverpleging, maar het kan ook gaan om mensen met een indicatie vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) die hun indicatie via het volledig pakket thuis (VPT) verzilveren.



Tweekamerappartement



Driekamerappartement



Voorbeeldplattegrond waarin de hiernaast genoemde uitgangspunten zijn verwerkt

Uitgangspunten voor de woning

- De woningen hebben minimaal twee en maximaal drie kamers. De verdeling tussen de twee- en driekamerappartementen volgt verderop in het proces.
- Alle ruimten in de woning zijn gelijkvloers en zonder drempels uitgevoerd.
- Alle ruimten in de woning en het woongebouw voldoen aan de criteria voor rolstoeltoe- en doorgankelijkheid.
- In de woningen worden grote lege ruimten voorkomen, de woning is compact ingedeeld zodat mensen die slecht ter been zijn 'houvast' hebben.
- De badkamer is geschikt voor het verlenen van hulp.
- Naast een toilet in de badkamer is er een tweede (gasten)toilet.
- Elke woning heeft een eigen buitenruimte in de vorm van een tuintje (begane grond) of een balkon en/of een gezamenlijke tuin.
- De woning is voorbereid op het gebruik van thuistechnologie (domotica), dat langer thuis wonen vergemakkelijkt.
- Parkeer- en oplaadmogelijkheden voor scootmobielen en elektrische fietsen zijn voldoende aanwezig, rekening houdend met de klantgroepen. Enkele scootmobielplekken zijn duidelijk ruim dat men de overstap kan maken van de scootmobiel naar de rolstoel en vice versa.
- Er is differentiatie in huurprijzen en oppervlakten mogelijk, maar een deel van de woningen, inclusief de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, is verhuurbaar binnen de sociale huur.

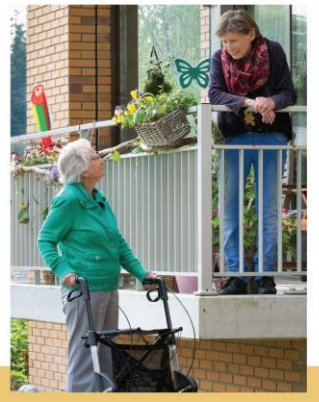
Sociale leefomgeving

De (toekomstige) klantgroepen van Wonen met een Plus hebben meer nodig dan alleen een geschikte woning. Door afnemende mobiliteit kunnen mensen met een ondersteuningsvraag steeds meer gebonden zijn aan huis. Om prettig zelfstandig te kunnen blijven wonen zijn ongedwongen sociale contacten van groot belang. Het ontwerp van gemeenschappelijke (verkeers-)ruimten kan spontane ontmoetingen in de directe omgeving stimuleren en meer georganiseerde ontmoetingen mogelijk maken.

Dit kan bijvoorbeeld door:

- een nisje te creëren bij voordeuren van appartementen waar mensen kunnen zitten;
- een overdekt zitje creëren bij de hoofdentree, waar men bijvoorbeeld binnen kan wachten op de taxi, maar ook gezamenlijk de krant kan lezen aan een leestafel;
- een gezamenlijke buitenruimte creëren, bijvoorbeeld in de vorm van een binnentuin met bankjes en een jeu-de-boulesbaan;
- een ontmoetingsruimte binnen het woongebouw te realiseren.





stedenbouwkundige verkenningen

Groot Hoogwaak - Noordwijk

04-02-2021



FAME
www.famegroep.nl

Luchtfoto bestaand

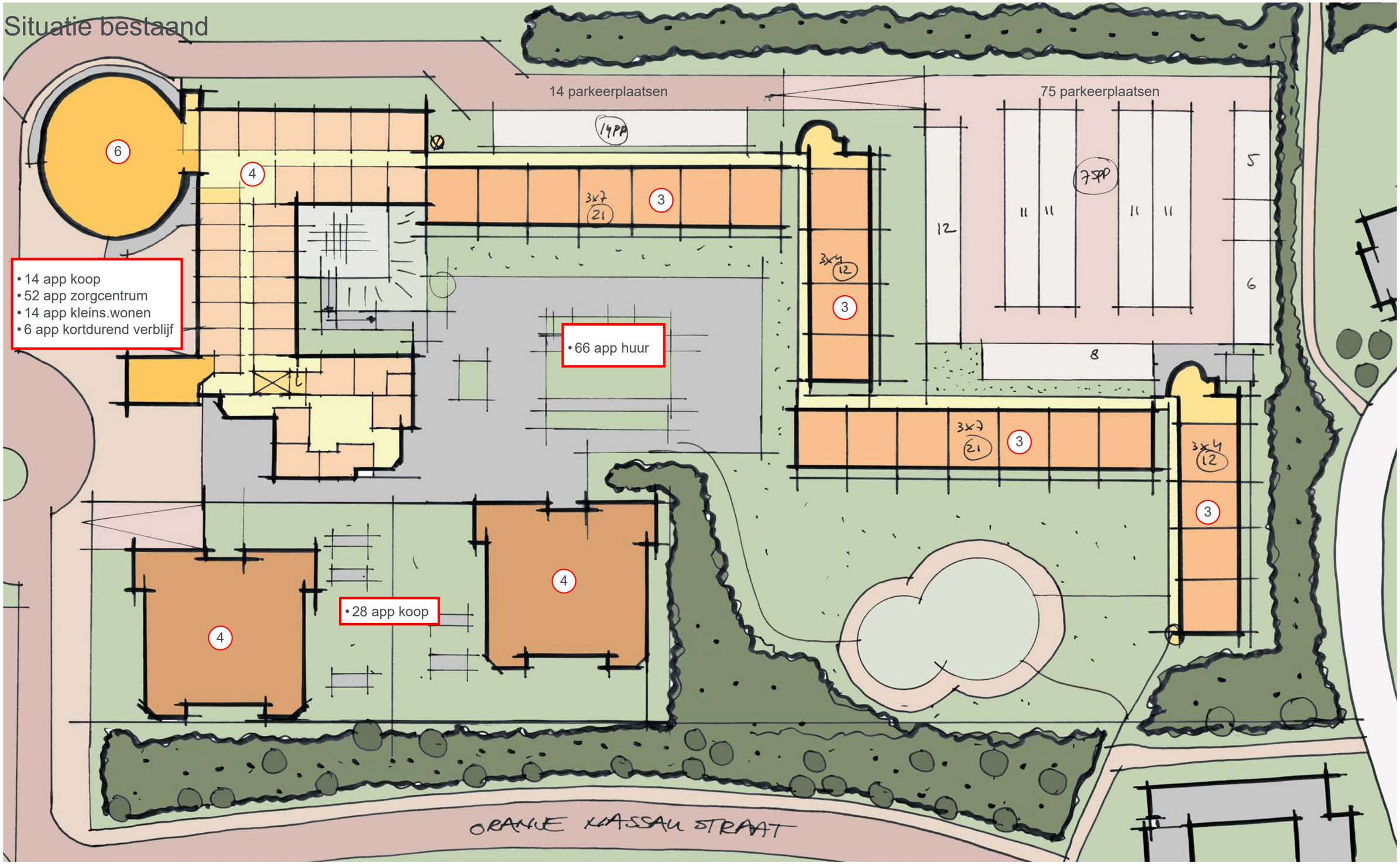


Groot Hoogwaak - Noordwijk
stedenbouwkundige verkenningen

04 februari 2021

FAME
www.famegroep.nl

Situatie bestaand

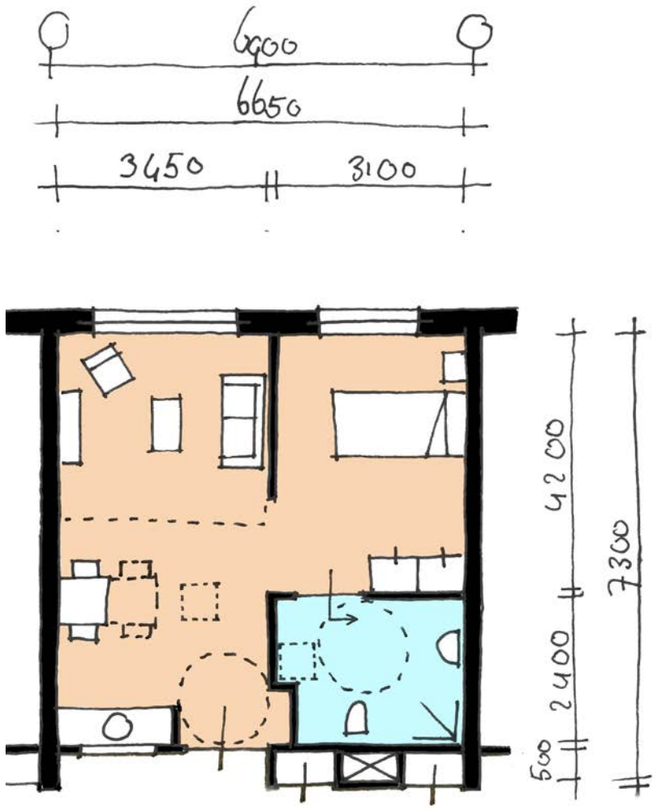


Groot Hoogwaak - Noordwijk
stedenbouwkundige verkenningen

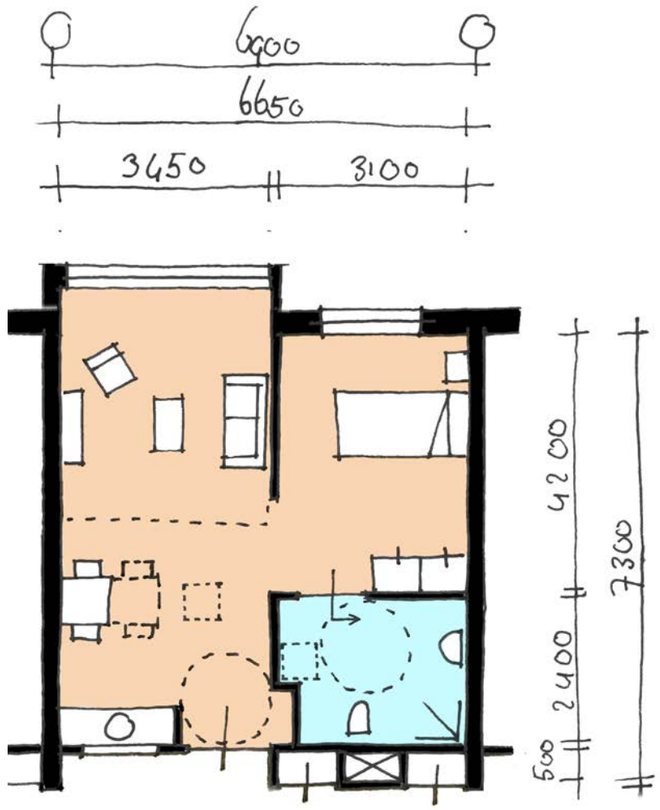
04 februari 2021

FAME
www.famegroep.nl

Beschermd Wonen: plattegrond varianten



Basis
GO = 45 m2



Appartement met erker
GO = 48 m2



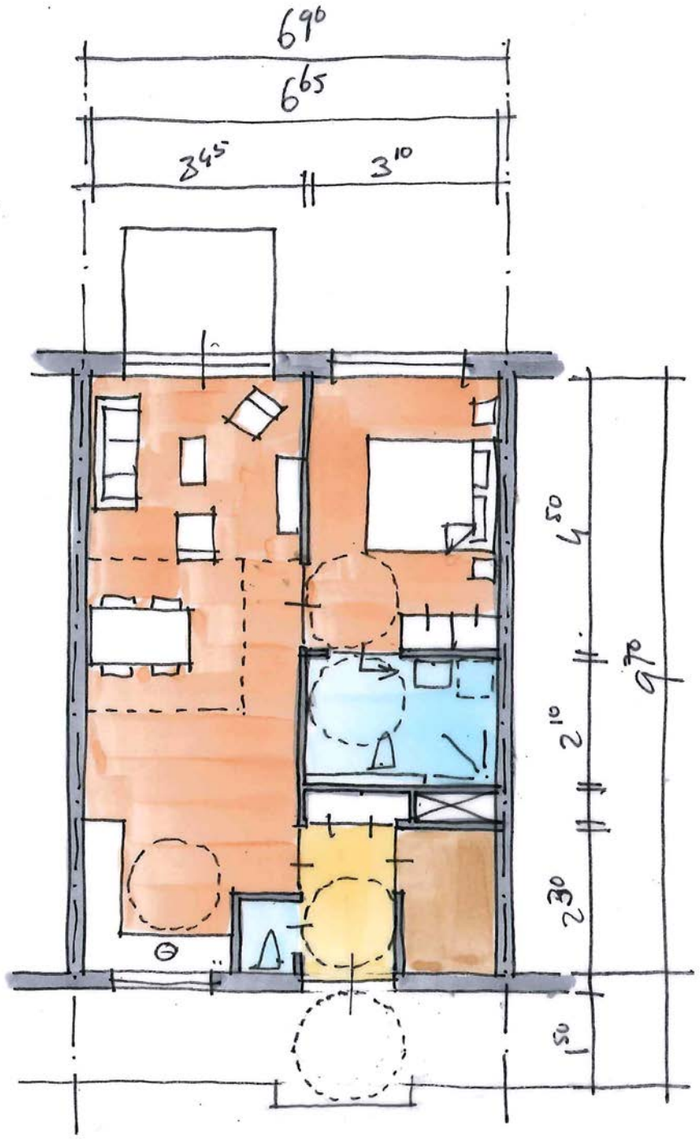
Appartement met separaat toilet
GO = 49.9 m2

FAME
www.famegroep.nl

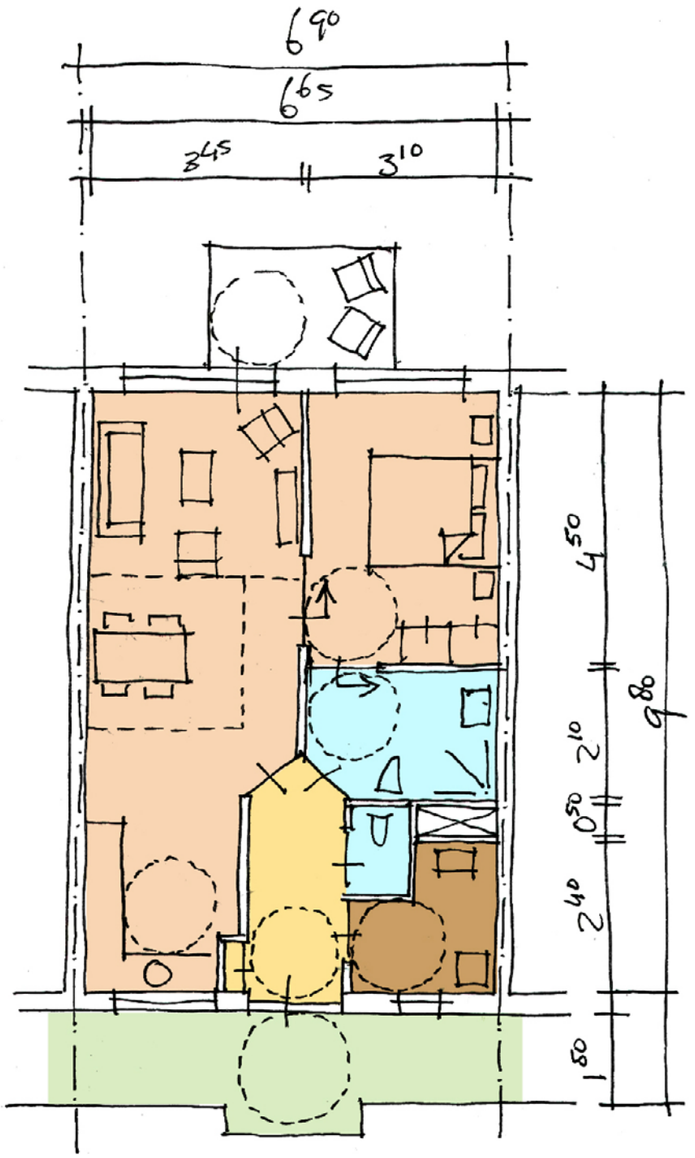
Wonen met een Plus: plattegrond varianten



Variant 1:
GO = 60 m2



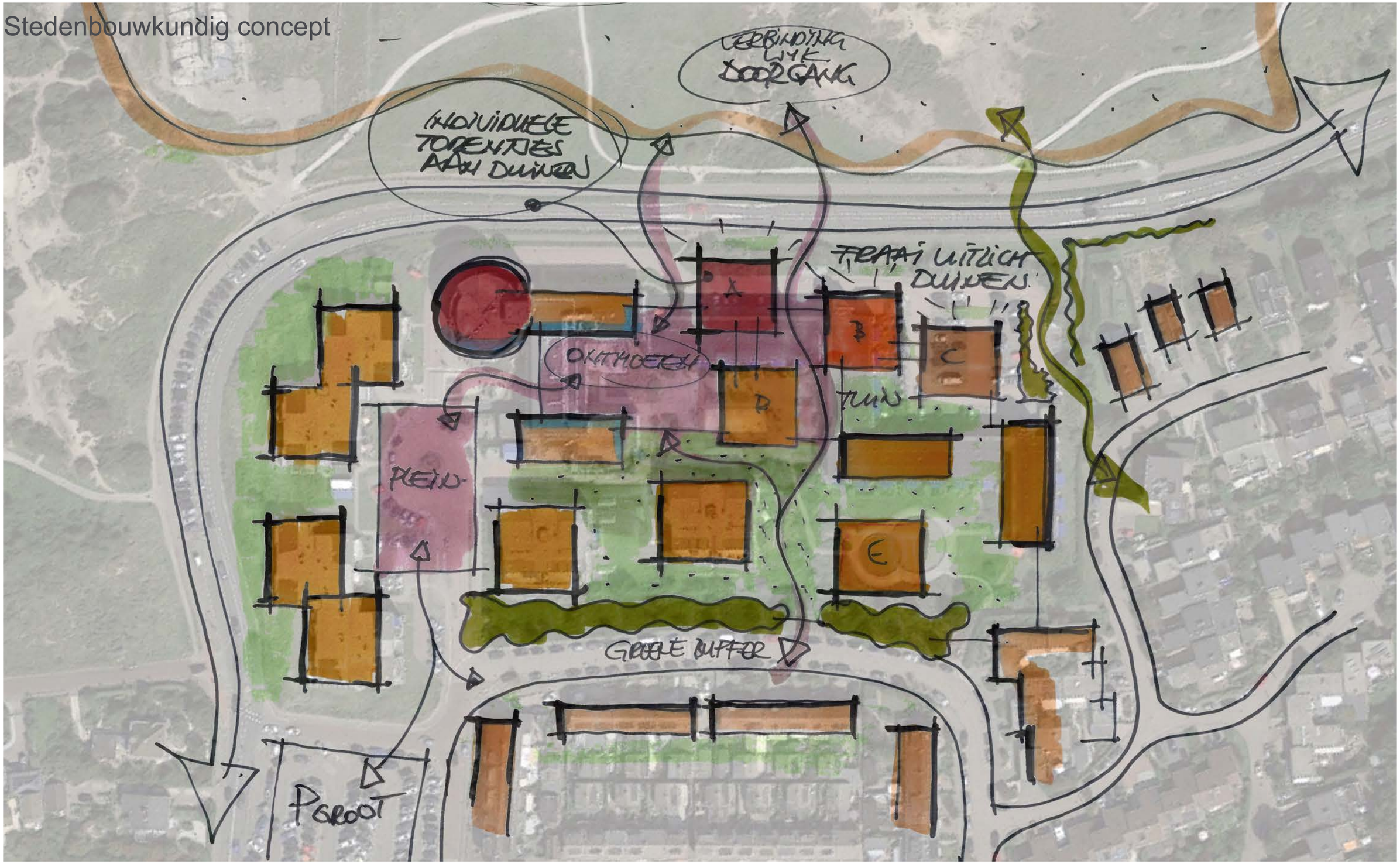
Variant 2:
GO = 65 m2



Variant 3:
GO = 65 m2

FAME
www.famegroep.nl

Stedenbouwkundig concept



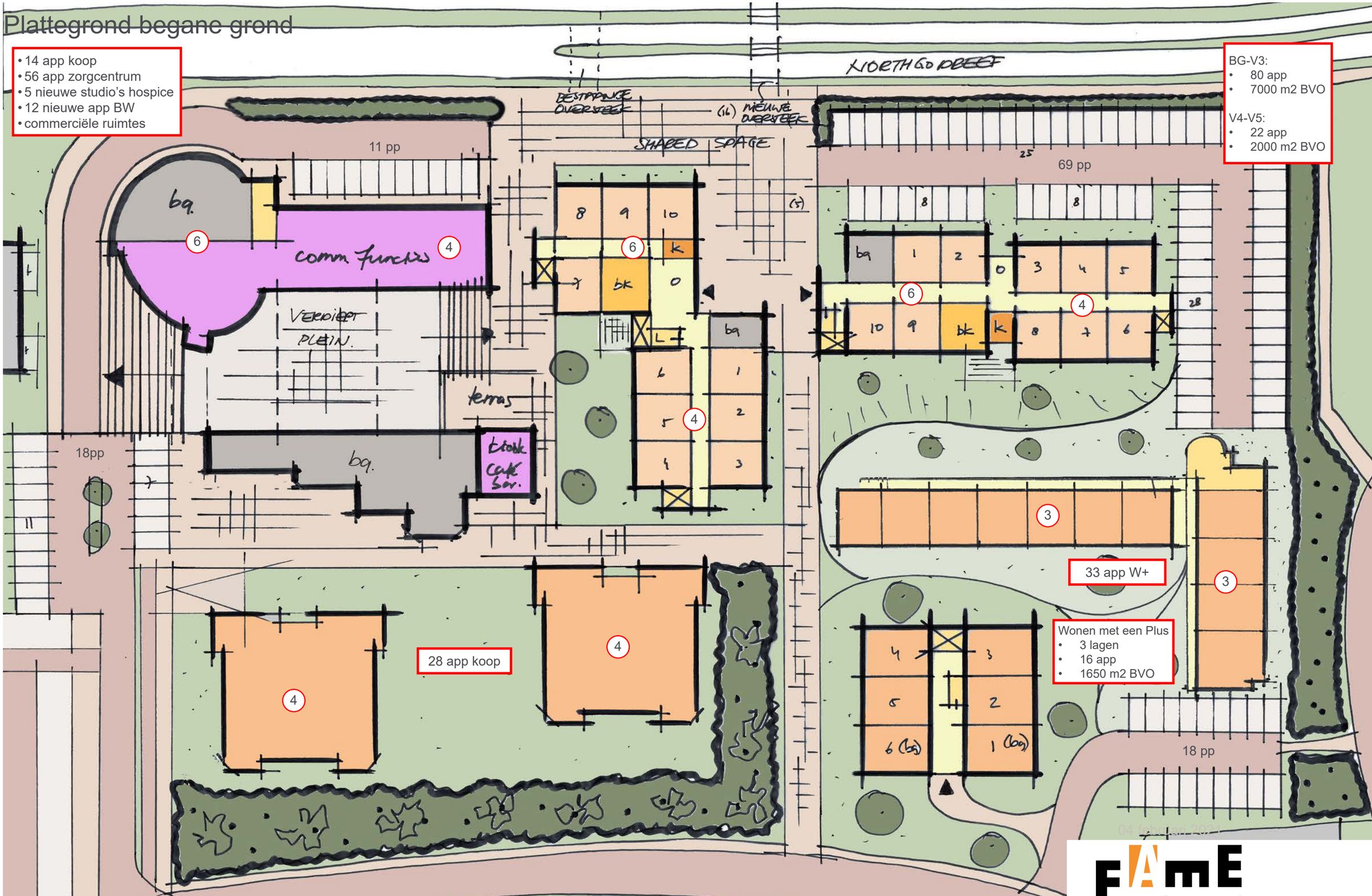
Groot Hoogwaak - Noordwijk
stedenbouwkundige verkenningen

04 februari 2021

FAME
www.famegroep.nl

Plattegrond begane grond

- 14 app koop
- 56 app zorgcentrum
- 5 nieuwe studio's hospice
- 12 nieuwe app BW
- commerciële ruimtes



BG-V3:
- 80 app
- 7000 m2 BVO

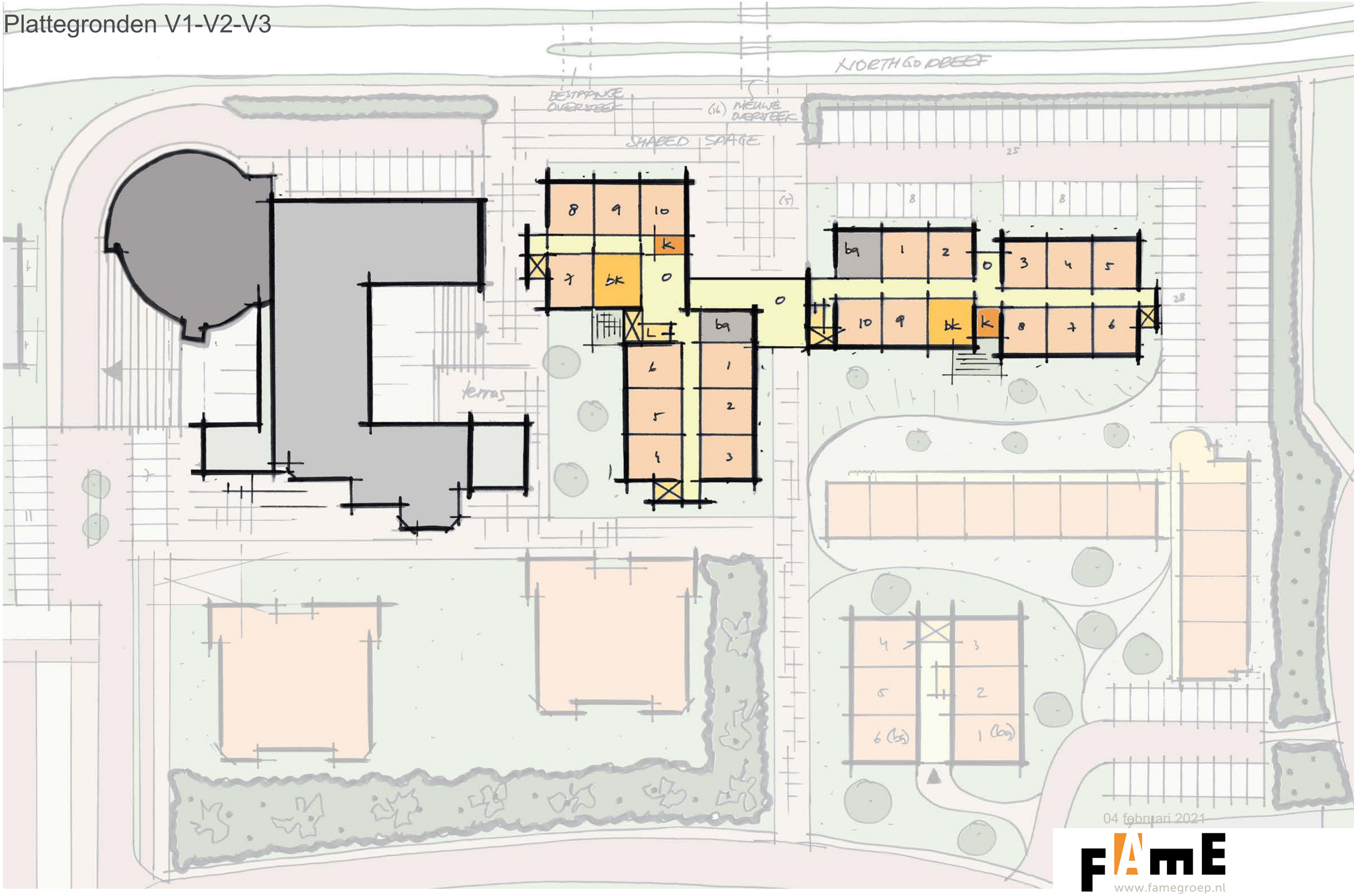
V4-V5:
- 22 app
- 2000 m2 BVO

Wonen met een Plus
- 3 lagen
- 16 app
- 1650 m2 BVO

04 februari 2021

FAME
www.famegroep.nl

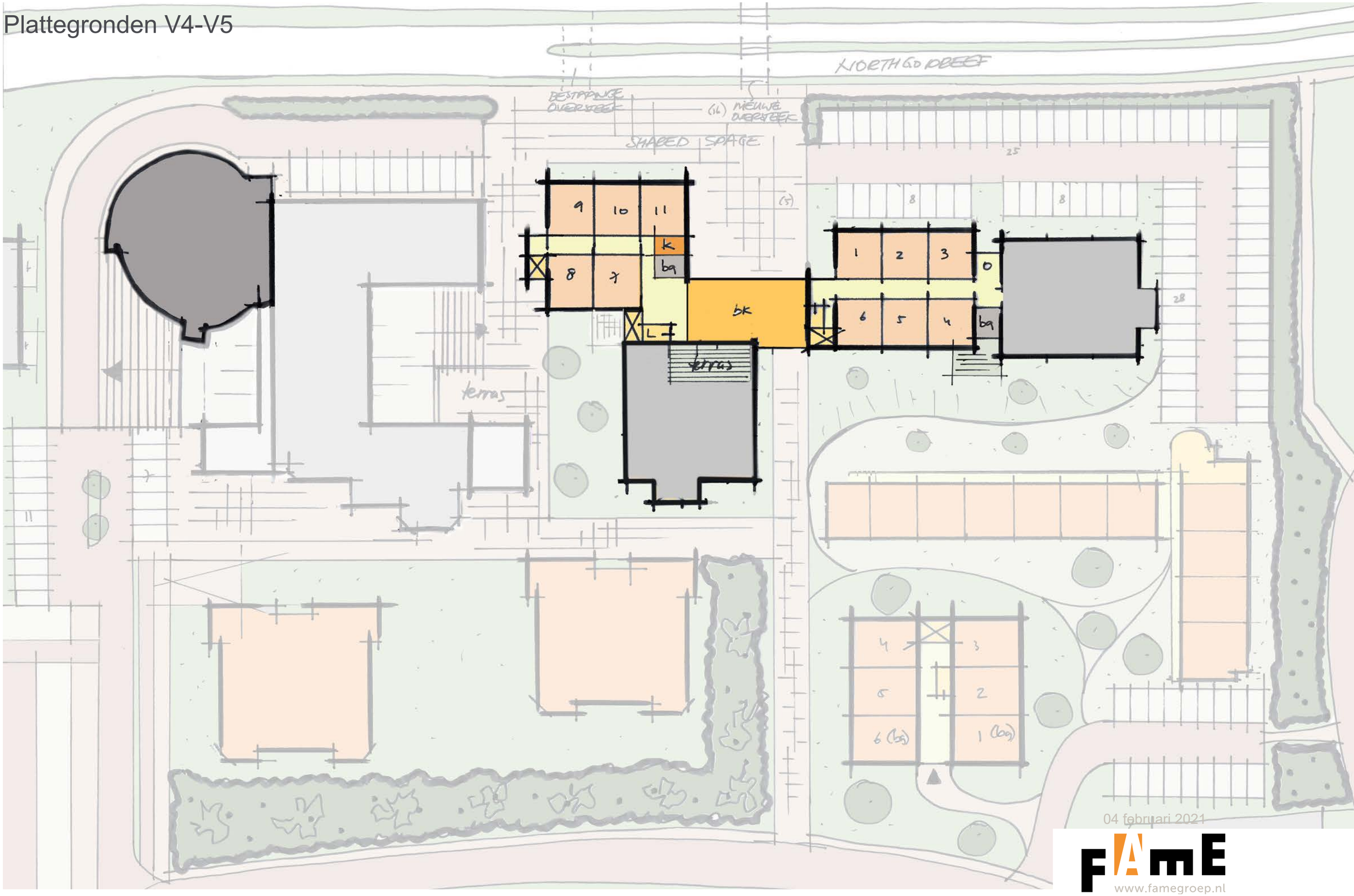
Plattegronden V1-V2-V3



04 februari 2021

FAME
www.famegroep.nl

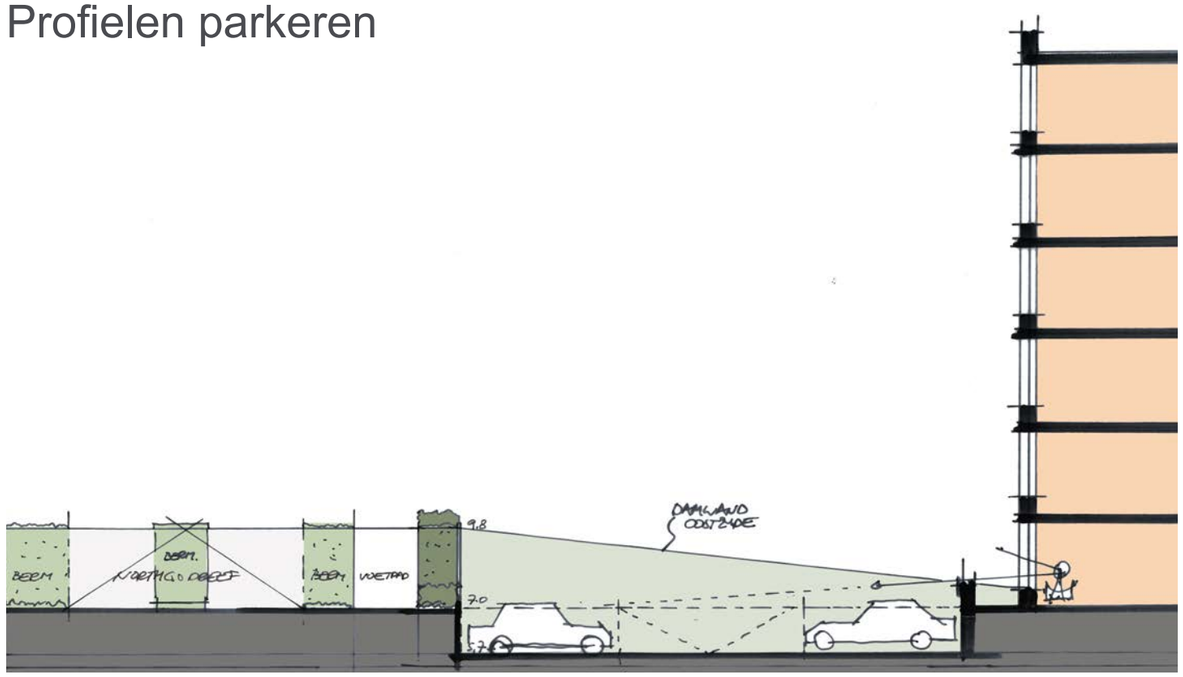
Plattegronden V4-V5



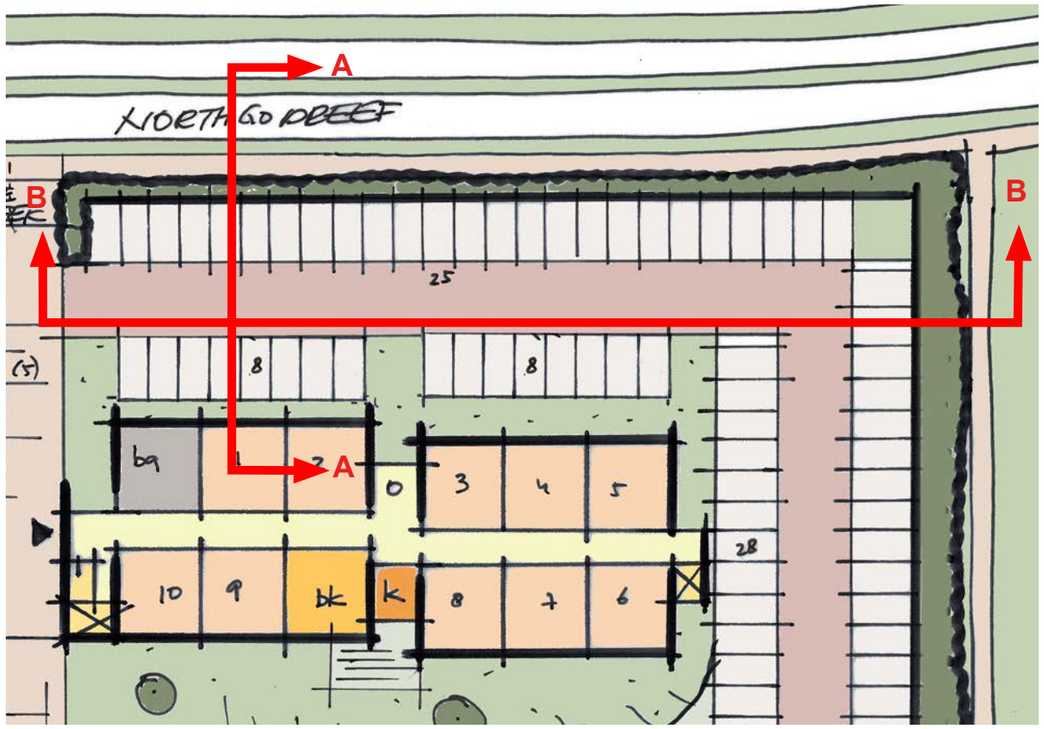
04 februari 2021

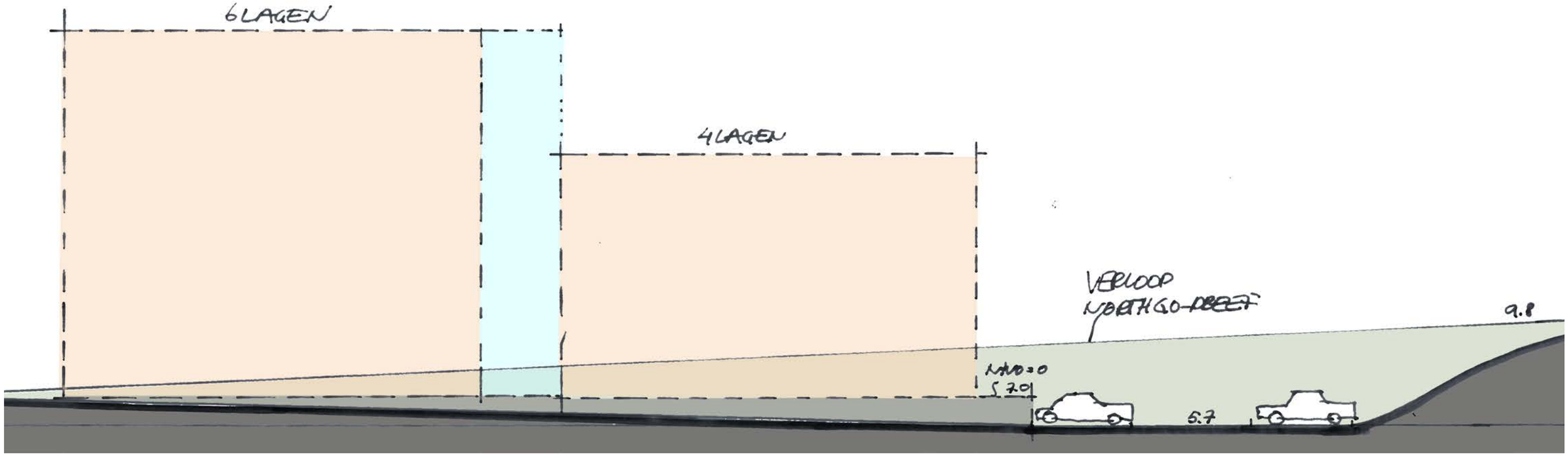
FAME
www.famegroep.nl

Profielen parkeren



doorsnede A

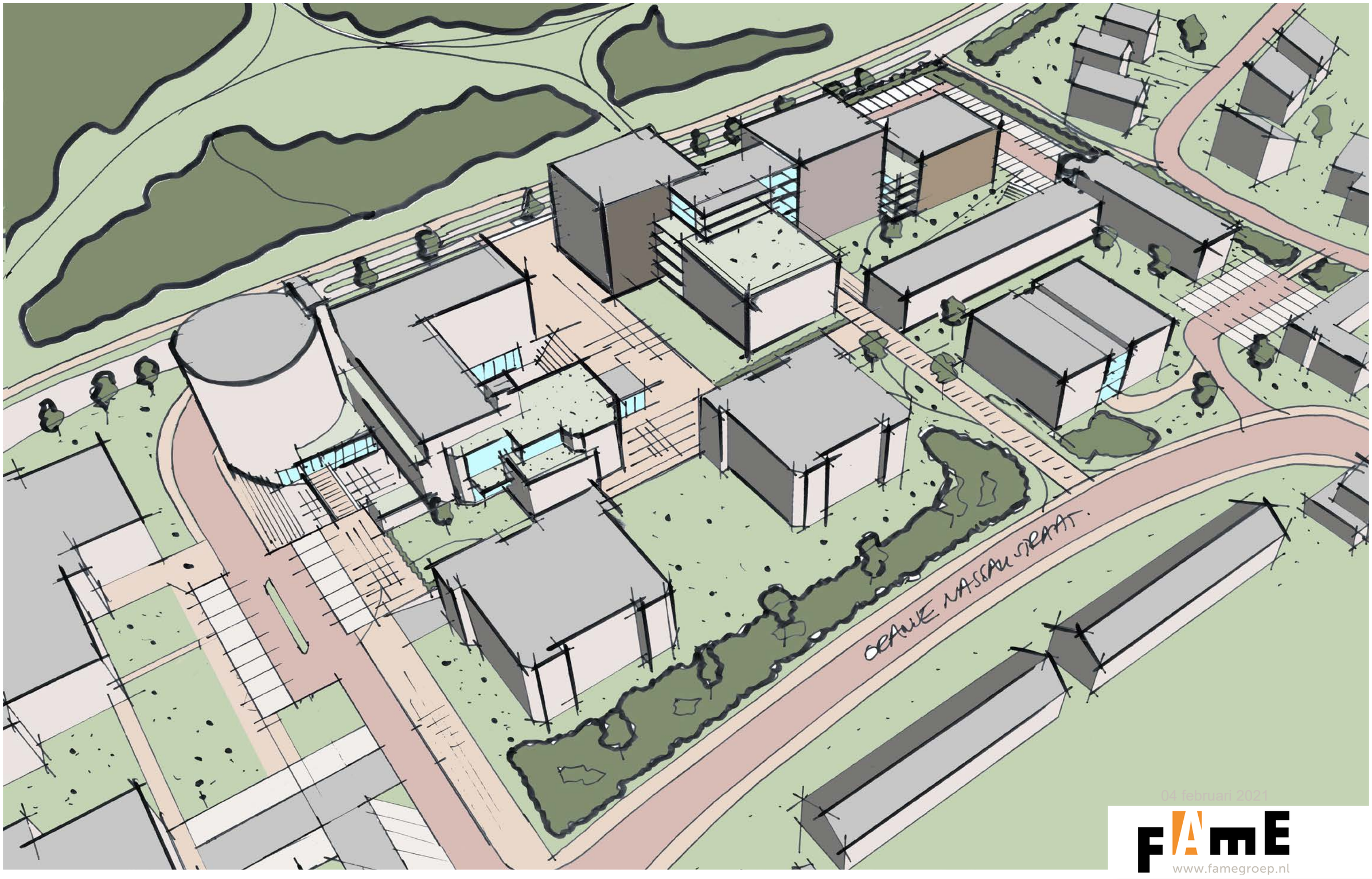




doorsnede B

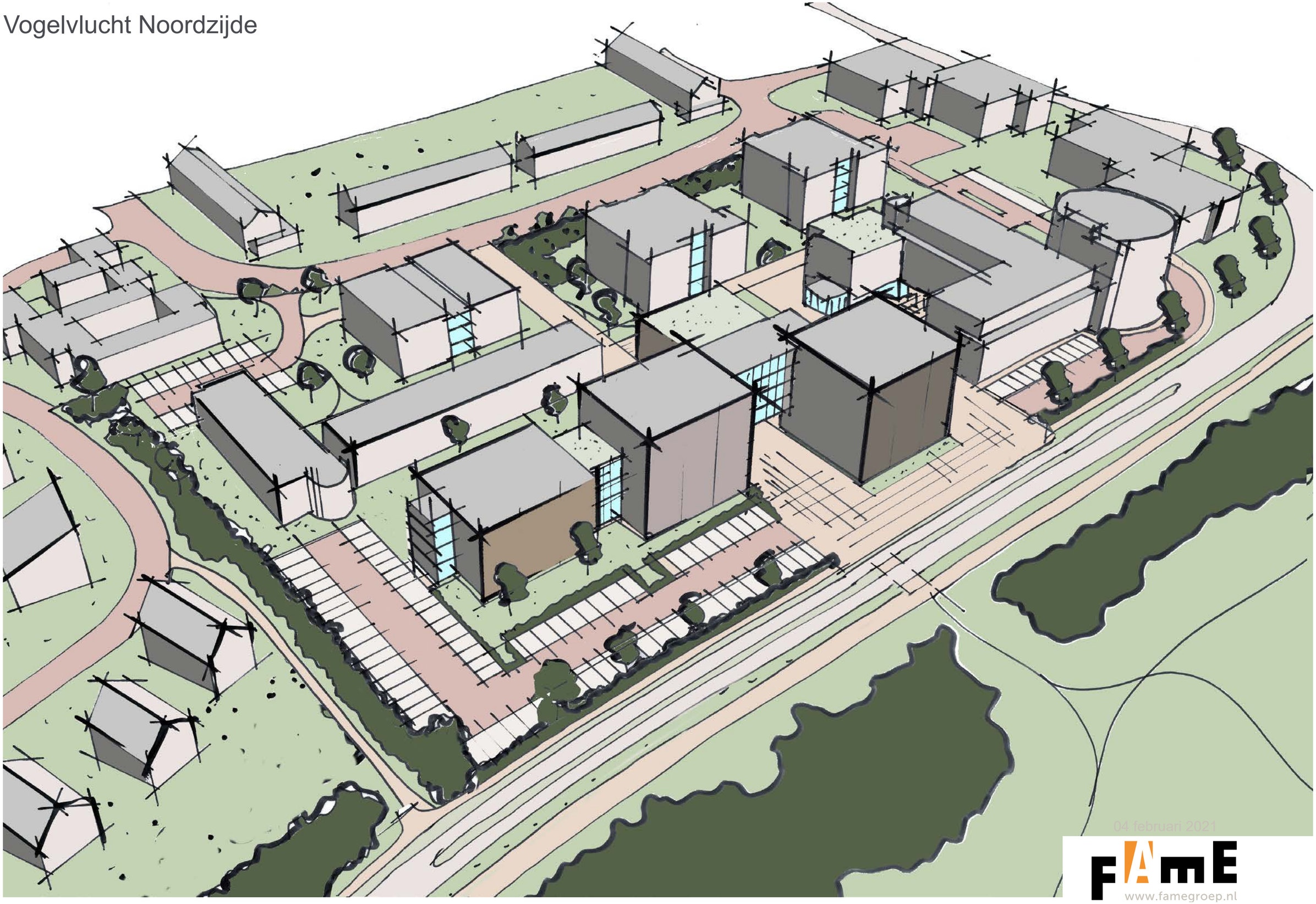
FAME
www.famegroep.nl

Vogelvlucht Zuidzijde



04 februari 2021

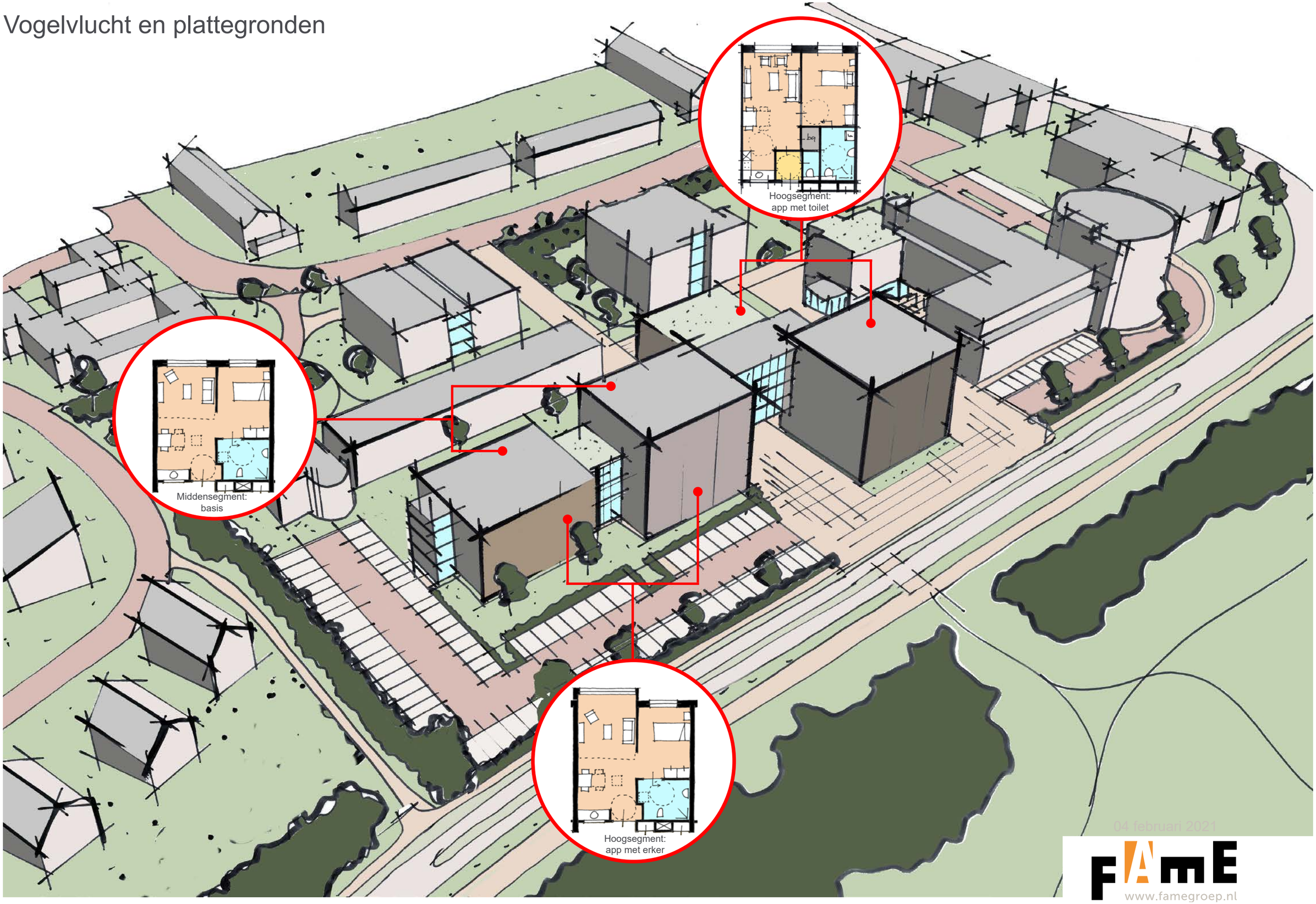
Vogelvlucht Noordzijde



04 februari 2021

FAME
www.famegroep.nl

Vogelvlucht en plattegronden



04 februari 2021

FAME
www.famegroep.nl

Impressie Northgodreef links - plan Bogor



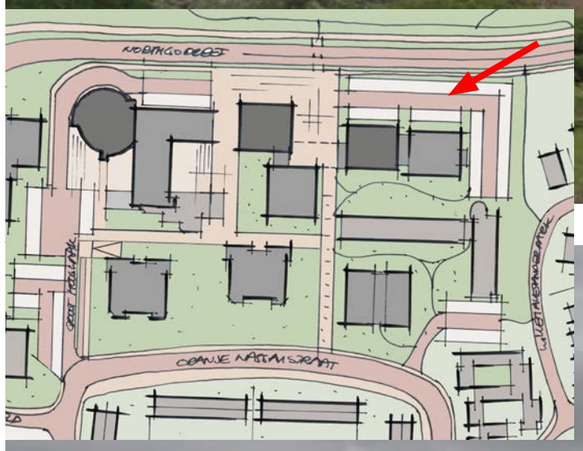


04 februari 2021

FAME
www.famegroep.nl

Impressie Northgodreef links - plan FAME





Impressie Northgodreef rechts - plan Bogor





04 februari 2021

FAmE
www.famegroep.nl

Impressie Northgodreef rechts - plan FAME



04 februari 2021

FAME
www.famegroep.nl

Impressie Oranje Nassaustraat - plan Bogor



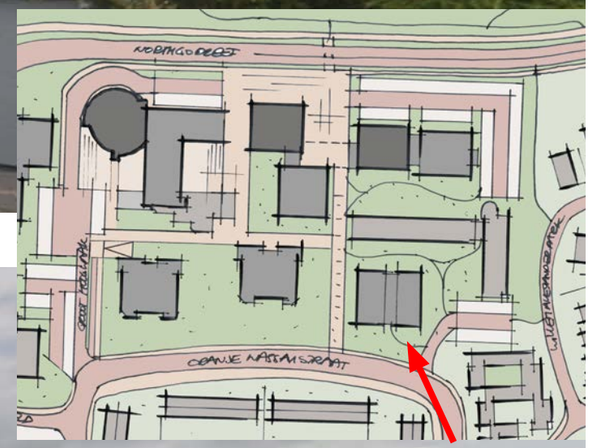


04 februari 2021

FAME
www.famegroep.nl

Impressie Oranje Nassaustraat - plan FAME







04 februari 2021

FAME
www.famegroep.nl

In gesprek