

foto studioMAEK

Transformatie van De Kiekmure

Van zalencentrum naar maatschappelijk centrum op basis van Positieve Gezondheid

Datum:	*22 december 2021*
Versie:	*definitief*
Fase:	*Definitiefase*
Opdrachtgever:	*Ontwikkelbestuur De Kiekmure*
Projectbegeleiding:	*On(t)roerend Goed en studioMAEK*

1. INLEIDING **4**

2. ANALYSE & CONTEXT **5**

2.1. Terug naar de basis 5
2.2. Doorontwikkeling De Kiekmure 5
2.3. MFC Harderwijk 6
2.3.1. Fusie MFZ De Kiekmure met MFC De Roef 6
2.3.2. Maatschappelijk centrum De Roef 6
2.3.3. Noodzaak voor samenwerken 6
2.4. Transformatie De Kiekmure 7
2.5. Project “De Kiekmure Dichterbij” 7
2.5.1. Samen plannen maken 8
2.6. Draagvlak 8

3. CONCEPT **10**

3.1. Toekomstbeeld De Kiekmure 10
3.1.1. Huidige functies behouden 10
3.1.2. Extra functies toevoegen 10
3.2. Maatschappelijk centrum 10
3.2.1. Zalencentrum De Kiekmure 10
3.2.2. Wijkcentrum De Kiekmure 10
3.2.3. Buurthuis De Kiekmure 10
3.2.4. MFC De Kiekmure 11
3.2.5. Praktijkruimtes 11
3.2.6. Kantoren 11
3.2.7. Openbare ruimte 11
3.3. Thema’s 11
3.4. Positieve Gezondheid 12
3.5 Welzijn op Recept 12

4. ORGANISATIES **13**

4.1. Programma organisaties in De Kiekmure 13
4.1.1. Stichting MFC Harderwijk 13
4.1.2. Welzijnsorganisatie Zorgdat 13
4.1.3. Huisartsenpraktijk Cohen 14
4.1.4. Extra huisartsenpraktijk 14
4.1.5. Centrum Jeugd en Gezin (CJG) 14
4.1.6. Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk 14
4.1.7. Esther’s Dance Creation 14
4.1.8. Verloskundigenpraktijk Harderwijk 15
4.1.9. Oefentherapeute Cesar 15
4.1.10. Meringa Oosterhof Bles 15
4.1.11. Suïcide Preventie Centrum 15
4.1.12. Gewoon Byzonder 15
4.1.13. Voetencentrum Wender 16
4.1.14. Mind Your Body 16
4.1.15. Bibliotheek NW Veluwe 16
4.1.16. Stimenz 16
4.1.17. Tactus Verslavingszorg 16
4.2. Programma door betrokken organisaties uit de wijk 17
4.2.1. Praktijk Vooruit 17
4.2.2. Fysiotherapeut Vondellaan 17
4.2.3. Inclusie dansen 17
4.2.4. Praktijk Innerlijke reis 17
4.2.5. Apotheek Tweelingstad 17
4.2.6. Fysiotherapiepraktijk Stadsdennen 17
4.2.7. Turkse moskee 18
4.2.8. Marokkaanse moskee & kerken Stadsdennen 18

5. SAMENWERKEN OP BASIS VAN POSITIEVE GEZONDHEID 19

5.1. Waarom samenwerken? 19
5.2. Effecten samenwerken voor Stadsdennen 19
5.3. Waarde van ontmoeten 19
5.4. Meetbaar maken Positieve Gezondheid 20
5.3. Netwerk Stadsdennen 20
5.4. Intentieverklaring 20
5.5. Overzicht activiteiten 20
5.6. Samenwerken: Wat heb je daarvoor nodig? 21
5.6.1. Afwegingskader samenwerking Positieve Gezondheid 21
5.6.2. Opzetten werkgroep Positieve Gezondheid 21
5.6.3. Samenwerken onder 1 dak 22

6. PARTICIPATIE & COMMUNICATIE 23

6.1. Externe communicatie 23
6.2. Betrekken van de buurt 23
6.3. Betrekken van huurders 23
6.4. Betrekken van professionals 23
6.5. Betrekken van de gemeente 23
6.5. Stakeholdermanagement 23
6.6. Interne communicatie 24

7. EXPLOITATIE & BEHEER 25

7.1. Beheervorm 25
7.2. Gebouw onderhoud 25
7.3. Huurprijsbeleid 25
7.4. Financieel beleid 25

8. MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE 26

8.1. MFC Harderwijk 26
8.2. Bewoners en omwonenden 26
8.3. Gemeente 26
8.4. Zorg, welzijn & overige organisaties 26

9. RISICO’S 27

10. VERVOLGSTAPPEN 28

10.1. Gemeente Harderwijk 28
10.2. Buurt 28
10.3. Huurders 28
10.4. Professionals 28
10.5. Medewerkers 29

BIJLAGEN 30

Bijlage 01 Programma activiteiten Kiekmure 30
Bijlage 02 Programma huisvesting Kiekmure 30
Bijlage 03 Volumestudie nieuwbouw (onderzoek huisvestiging) 30
Bijlage 04 Quick scan Doorontwikkeling Kiekmure 30

1. INLEIDING

De gemeente heeft het voornemen om Positieve Gezondheid breder in Harderwijk uit te rollen in navolging op het enthousiasme van het project De Roef. Er is door de gemeente met het bestuur van De Kiekmure gesproken om de focus van het zalencentrum te verleggen naar een wijkcentrum met een maatschappelijke rol in het dagelijkse leven van de bewoners van Harderwijk in het algemeen en van de wijkbewoners van Stadsdennen in het bijzonder. Op basis van deze gesprekken is een uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en is er een plan uitgewerkt op welke wijze De Kiekmure kan transformeren naar een maatschappelijk centrum op basis van Positieve Gezondheid. De wens van het bestuur is om dit project uiterlijk eind 2023 op te leveren. Voor de huisartsenpraktijk geldt een deadline van 31-12-2023, mocht dit niet worden gehaald dienen zij 2 x te verhuizen. Voor CJG is het om diverse redenen wenselijk om zo snel mogelijk een nieuwe locatie te kunnen betrekken.

On(t)roerend Goed en studioMAEK zijn door MFZ De Kiekmure gevraagd om een advies te geven op welke wijze de transformatie van De Kiekmure vorm gegeven kan worden. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten voor de transformatie gehanteerd[1]:

- Transformeer het zalencentrum naar een wijkcentrum waarin ontmoeten, welzijn en zorg met elkaar worden verbonden op basis van Positieve Gezondheid. Ga niet alleen in De Kiekmure maar in de hele wijk werken op basis van Positieve Gezondheid.
- Start nu al met samenwerken door samen met de betrokken organisaties in de wijk onder regie van de gemeente aan een preventieve wijkaanpak te laten samenwerken. Het doel is om de toenemende zorgvraag (= welzijn + zorg) middels preventie te voorkomen en de kwaliteit van de leefomgeving van de bewoners in de wijk te verbeteren.
- Om de afstand tussen wijk en gemeente kleiner te maken zouden publieke functies onderdeel moeten uitmaken van De Kiekmure. Een loketfunctie (bijvoorbeeld een financieel trefpunt) en een dependance van de bibliotheek sluiten sterk aan bij de doelstellingen voor de transitie en de samenwerking op basis van Positieve Gezondheid
- Creëer breed draagvlak door bewoners en organisaties vanaf de start te betrekken bij de activiteiten (programmering), uitstraling en faciliteiten die De Kiekmure gaat bieden.
- De gemeente kan op drie niveaus bijdragen aan deze (her)ontwikkeling :
  - Ambtelijke ondersteuning te bieden in de conceptontwikkeling.
  - Kennis inzetten om het concept scherp te krijgen en gelijktijdig het project ook in te bedden in de gemeentelijke organisatie.
  - Financiële middelen beschikbaar te stellen in het kader van Positieve Gezondheid in Stadsdennen.

Het doel is om tot een wijkbrede preventieve aanpak te komen die op termijn maatschappelijke kosten terugdringen. In voorbereiding op het traject van conceptontwikkeling en realisatie kunnen de betrokken organisaties al starten met samenwerken op basis van Positieve Gezondheid. Het zal bijdragen aan een breed gedragen transitie van De Kiekmure.

Wat is er gedaan?

In 2020 is er een quick scan gedaan naar de mogelijkheden voor de doorontwikkeling van De Kiekmure door middel van dataresearch en interviews. Dit rapport is bijgevoegd in de bijlage. In de afgelopen periode (januari - juli 2021) is er een plan uitgewerkt. Er zijn diverse gelegenheden geweest waar er een dialoog heeft plaats gevonden met de buurt, huidige gebruikers, betrokken organisaties, gemeente, wethouders en raadsleden over de toekomstige ontwikkeling van het centrum. Hiervoor hebben we actief gecommuniceerd via lokale media, social media en een speciale projectenwebsite. Er is onderzocht wat wensen vanuit de buurt waren, welke partijen willen meedoen en wat voor soort activiteiten er kunnen plaats vinden. Op basis van deze uitkomsten is er ook een volumestudie gemaakt.

[1] Bijlage 04: Rapport quickscan Doorontwikkeling De Kiekmure d.d. 30 november 2020

2. ANALYSE & CONTEXT

2.1. Terug naar de basis

In 2016 is de nieuwbouw van het Multi-Functionele Zalencentrum (MFZ) De Kiemure in gebruik genomen. Het project is ontwikkeld in het kader van het programma "De betrokken en Leefbare Stad" (2013). Bij de herontwikkeling van de buurt rondom De Kiekmure is er voor gekozen het versleten buurthuis van weleer te herbouwen en transformeren naar MFZ. Dit omdat onder meer de financiering van de buurthuizen niet langer vanuit de rijksoverheden werd ondersteund en er een andere financiële basis moest worden gecreëerd.

De Kiekmure is ontwikkeld als weefplek en voorzieningencluster binnen een kern-ontmoetingsgebied. Vanuit het oogpunt van het accommodatiebeleid van de gemeente Harderwijk is De Kiekmure opgezet als middel om de gemeentelijke doelstellingen te behalen op bijvoorbeeld het gebied van de Wmo. Daarnaast kreeg De Kiekmure een opzet en taakstelling om eigen inkomsten te genereren door het commercieel verhuren van zalen. De doelstellingen zijn vertaald naar prestatieafspraken die de stichting MFZ De Kiekmure heeft gemaakt met de gemeente. Het bevorderen van sociale samenhang en leefbaarheid door het 'ontmoeten' blijft formeel de hoofddoelstelling.

Na de herontwikkeling van De Kiekmure in 2016 is door een jaarlijks tekort op de financiële exploitatie het accent steeds meer komen te leggen op het terugdringen van de tekorten. De Kiekmure werd meer en meer een zalencentrum, dat alleen open was bij verhuur van zalen, waardoor er minder focus was op de maatschappelijke hoofddoelstelling en de rol van sociaal en betrokken buurtcentrum.

2.2. Doorontwikkeling De Kiekmure

De gemeente Harderwijk heeft het concept Positieve Gezondheid omarmt en wil dit breed implementeren in Harderwijk. De Kiekmure is het tweede wijkcentrum wat hiervoor in aanmerking komt.

Het bestuur heeft op basis van evaluatie geconcludeerd dat de doelstellingen van De Kiekmure nog onvoldoende worden behaald. De Kiekmure zou in potentie een groter en diverser bereik moeten hebben. Het centrum kan een grotere maatschappelijke waarde hebben voor de wijkbewoners. Indien de bestaande faciliteiten worden uitgebreid biedt dit mogelijkheden om meer welzijnsorganisaties die primair werkzaam zijn in de wijk en secundair in de stad samen te laten werken. De samenwerking zal op basis van Positieve Gezondheid zijn.

Op basis van de quickscan[2] heeft het bestuur in overleg met de wethouders gekozen om de volgende vragen uit te werken:

- Hoe het concept Positieve Gezondheid in De Kiekmure kan worden geïmplementeerd waarmee de maatschappelijke rol van De Kiekmure kan worden versterkt;
- Welke zorg- en welzijns organisaties bereid zijn om samen te gaan werken op basis van Positieve Gezondheid;
- Hoe De Kiekmure een vliegwiel kan zijn in dat samenwerkingsverband (o.b.v. Positieve Gezondheid);
- Hoe De Kiekmure dit samenwerkingsverband kan faciliteren;
- Wat dit betekent voor het huidige gebouw (organisatie en gebouw);
- Of er voldoende draagvlak is in de wijk voor dit project.

[2] Bijlage 01: Rapport quickscan Doorontwikkeling De Kiekmure d.d. 30 november 2020

2.3. MFC Harderwijk

De gemeente heeft in de budgetovereenkomst 2016-2017 aangegeven bij het toenmalige bestuur, dat op initiatief van de gemeente, de haalbaarheid en mogelijkheden voor een overkoepelende beheersstichting voor MFC in Harderwijk verkend worden. Dit om optimaal gebruik van ruimtes mogelijk te maken en bestuurlijke lasten te kunnen delen. Deze verkenning is in 2019 met wethouder De Jong waarbij de gemeente heeft uitgesproken deze ontwikkeling te steunen.

De stichting MFC Harderwijk is inmiddels in oprichting waarin De Kiekmure en De Roef samengaan in één stichting. In de door de gemeente gewenste lijn is het goed denkbaar dat in andere wijken het concept Positieve Gezondheid wordt uitgerold en maatschappelijk vastgoed met zaalverhuur wordt ondergebracht bij MFC Harderwijk. Met het laatste valt het beheer onder één stichting en wordt concurrentie in zaalhuur e.d. voorkomen. Hierover is door het bestuur tijdens de zomertoer met de wethouders gesproken.

2.3.1. Fusie MFZ De Kiekmure met MFC De Roef

De visie van MFC Harderwijk is erop gericht dat het ontmoeten sterk kan worden bevorderd door enerzijds veel activiteiten te ontplooien voor wijkbewoners en anderzijds zorg & welzijn te huisvesten en zo meer aanloop te creëren naar het maatschappelijk centrum.

De fusie heeft als achterliggende gedachte dat je meer efficiency en uniformiteit kan nastreven bij het beheer en de exploitatie bij de MFC's. Door de jaren heen waren er veel verschillen ontstaan tussen de locaties onderling op gebied van kennis en expertise, programmering, personeelsbestand i.c.m. vrijwilligers inkoop etc. Door betere afstemming moeten er enerzijds schaalvoordelen ontstaan in de exploitatie & beheer terwijl je ook beter kan inspelen op de wijk, de bewoners en de maatschappelijke rol die je kan spelen op het gebied van de sociale leefomgeving. Door de fusie wordt ook onderlinge concurrentie tussen maatschappelijke voorzieningen voorkomen en dat huurders gaan shoppen op basis van prijs.

2.3.2. Maatschappelijk centrum De Roef

De Roef is het eerste MFC project waar samengewerkt gaat worden op basis van Positieve Gezondheid. De beweging die dit in gang heeft gezet wordt dusdanig positief ervaren dat men niet wil wachten met deze vorm van samenwerken die, los van het gebouw, nu al vruchten afwerpt. De aangehaakte organisaties zijn nu al druk bezig om de samenwerking handen en voeten te geven. Samenwerkingsafspraken worden gemaakt om deze robuust te maken voor de lange termijn. De samenwerking is niet vrijblijvend. De organisaties zijn ervan doordrongen dat deze manier van werken niet alleen voordelen heeft voor de bewoners, maar ook ruimte schept voor de ontwikkeling van de organisaties en medewerkers zelf en het bereikbaar en betaalbaar houden van zorg en welzijn in de gemeente Harderwijk.

2.3.3. Noodzaak voor samenwerken

In de interviews die zijn gehouden voor de Quickscan[3] van De Kiekmure geven de professionals dezelfde signalen af: de werkdruk neemt toe, het risico op een afname van de bereikbaarheid van zorg en welzijn nemen toe en de complexiteit van de individuele casussen nemen verder toe waardoor het systeem waarbinnen nu wordt gewerkt niet toekomstbestendig lijkt te zijn.

De bereidheid om nu al te starten met samenwerken op basis van Positieve Gezondheid in de Stadsdennen is een signaal op zichzelf. De wens én de urgentie om te innoveren op gebied van zorg en welzijn is groot. Met het project "De Kiekmure Dichterbij" is een start gemaakt met samenwerken aan Positieve Gezondheid en de transformatie zal als vliegwiel werken om het samenwerken te intensiveren.

[3] Bijlage 01: Rapport quickscan Doorontwikkeling De Kiekmure d.d. 30 november 2020

2.4. Transformatie De Kiekmure

De focus ligt momenteel erg op functionaliteiten en exploitatie. De maatschappelijke rol die De Kiekmure primair zou moeten vervullen is geleidelijk teveel naar de achtergrond verdwenen. De wijkbewoners vinden de weg onvoldoende naar De Kiekmure. Daarnaast is de uitstraling van De Kiekmure een veel genoemd verbeterpunt door met name wijkbewoners. Men herkent de kwaliteiten van de huidige lobby met bar maar men mist de sfeer en gezelligheid van de oude Kiekmure. De huidige situatie wordt meermaals omschreven als te zakelijk en te weinig uitnodigend. Een bewoner beschreef het treffend:

> "... als je binnenkomt moet je eerst langs allemaal zenuwachtige jongeren die je aanstaren (red: die wachten op hun rij-examen)..... je gaat rechtstreeks naar de zaal waar je moet zijn en als je klaar bent ga je weer weg"

Op basis van de quickscan[4] zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Focus op het thema ontmoeten.
- Een buurthuis met de hoofdthema's: ontmoeten, welzijn, zorg & cultuur.
- Sociaal & betrokken bij de buurt en de bewoners van Harderwijk.
- Met het aanbod beter aansluiten bij de vraag, de wensen en de beleving van alle wijkbewoners.
- Heeft meer oog voor diversiteit (leeftijd / culturele achtergrond/ interesses) is inclusief en biedt een nog grotere variatie aan activiteiten die daar op aansluiten. Zowel in verenigingsverband als individueel.
- Een aantrekkelijke, gezellige en uitnodigende sfeer met de uitstraling van een huiskamer.
- Zet een beweging rondom Positieve Gezondheid in gang voor de wijk Stadsdennen.
- De Kiekmure als uitvalsbasis voor samenwerking in de wijk.

Bij de sessies voor de conceptontwikkeling is ingegaan op deze thema's om samen met de bewoners, gemeente en professionals tot een concept te komen met het oog op deze doelstellingen.

2.5. Project "De Kiekmure Dichterbij"

Om de fase van de conceptontwikkeling te organiseren is er een projectstructuur opgezet onder het motto "De Kiekmure Dichterbij". De werktitel spreekt impliciet de wens uit om het zalencentrum weer dichter bij de bewoners te brengen. Deze projectaanpak maakt het mogelijk om de verschillende trajecten parallel te laten verlopen en toch de samenhang te behouden. Vooral door de inzet van een projectenwebsite (www.kiekmuredichterbij.nl) is het mogelijk om alle ontwikkelingen te volgen voor iedereen die dit wil.

COVID19

Door de wisselende beperkingen rondom COVID19 is het programma zoals deze in eerste instantie was opgezet op onderdelen aangepast omdat het bijeenkomen van met name buurtbewoners zeer complex en tijdelijk ook verboden was op basis van de richtlijnen van het RIVM. Vanuit het oogpunt van de volksgezondheid en veiligheid is een deel van de geplande bijeenkomst verschoven en in één geval helaas komen te vervallen. De mogelijkheid om de tweede buurtbijeenkomst online te organiseren leverde ondanks het bezorgen van 450 briefkaarten bij de omwonenden onvoldoende respons op om doorgang te vinden. Bij de professionals waren de beperkingen minder van invloed op het doorlopen van het proces en hebben alle bijeenkomsten plaats kunnen vinden. De eerste twee online en de laatste fysiek in de buitenlucht op het terrein van de Rietmeen. De opkomst en motivatie van de deelnemers bij deze bijeenkomsten was altijd hoog.

[4] Bijlage 04: Rapport quickscan Doorontwikkeling De Kiekmure d.d. 30 november 2020

2.5.1. Samen plannen maken

Het opstellen van een concept voor de transitie voor MFC De Kiekmure dat kan rekenen op draagvlak van organisaties en buurt betekent dat je vanaf de start alle belanghebbenden wil betrekken bij de ontwikkelingen. Tijdens het opstellen van de Quickscan zijn de meeste belanghebbenden in kaart gebracht maar ondanks alle zorgvuldigheid kan je er niet van uit gaan dat iedereen is bereikt. Bij de start van het project Kiekmure Dichterbij is via meerdere kanalen aandacht gevraagd voor de nieuwe ontwikkelingen (zie ook: communicatie). Voorafgaand aan de start en tijdens het project hebben zich gaandeweg nog een aantal partijen gemeld. Sommige waren geïnteresseerd in de ontwikkelingen anderen wilden meedoen. Om draagvlak te creëren is het echter ook van belang dat een aantal 'huishoudelijke' regels wordt gemaakt met alle betrokkenen en geïnteresseerden.

Bij de start van de sessies zijn de volgende afspraken gemaakt met bewoners en belanghebbenden die mee wilden doen en denken:

- Plannen maken we samen = omwonenden + organisaties + wijk + gemeente.
- Ons motto: "een plan maken vóór een buurt doe je samen"
- We horen graag je mening. Alles is bespreekbaar en alle ideeën zijn waardevol!
- Het plan is pas geslaagd als het aansluit bij de wensen van de wijkbewoners en (wijk)organisaties.
- Ons gezamenlijke doel: De Kiekmure wordt een plek waar je je thuis voelt en waar organisaties samenwerken aan een mooier, socialer en gezonder Harderwijk.
- Vanaf de start met elkaar in gesprek ! Duidelijke communicatie!
- Als iets niet kan/lukt dan zal dit worden teruggekoppeld en onderbouwd.
- Wij verzamelen alle wensen en behoeften van buurtbewoners / professionals.
- Alle actuele informatie rondom dit project is te vinden op : www.kiekmuredichterbij.nl

Binnen dit proces is transparantie cruciaal en moet er veel ruimte worden ingeruimd voor alle ideeën, vragen en bezwaren die worden aangedragen zodat iedereen is gehoord. Alle input wordt zorgvuldig meegenomen en wanneer iets niet mogelijk blijkt dan committeert de organisatie zich eraan om te onderbouwen waarom keuzes anders worden genomen en welke afwegingen zijn gemaakt.

Door de informatie centraal te delen tijdens buurtbijeenkomsten en sessies met professionals creëer je tevens een podium voor de belanghebbenden om elkaars vragen en overwegingen aan te horen. De onderlinge dialoog wordt gestimuleerd omdat de oplossing vaak niet ligt bij de plannenmakers maar in veel gevallen ook bij de belanghebbenden onderling.

2.6. Draagvlak

Om een gedragen plan te realiseren zal op meerdere niveaus draagvlak voor de nieuwe plannen worden gecreëerd. Het ontwikkelbestuur heeft aan On(t)roerend Goed en studioMAEK de opdracht meegegeven om een concept te ontwikkelen dat zal leiden tot een gedragen plan.

De niveaus waarop het plan draagvlak moet krijgen zijn:

- Bewoners & omwonenden
- Gemeente : ambtelijk & bestuurlijk niveau
- Zorg, welzijn en overige organisaties

Bewoners & omwonenden

Onder andere in de pers wordt de nadruk gelegd op de insteek dat het wijkcentrum wordt uitgebreid met een medisch centrum of gezondheidscentrum. Het vereist dat de communicatie rondom dit project continu duidelijkheid geeft op de doelen die zijn gesteld: een maatschappelijk centrum op basis van Positieve Gezondheid. Omdat dit een relatief nieuw principe is zal dit tot het einde van het project belangrijk blijven om te blijven uitleggen waarin dit project verschilt en wat de meerwaarde is voor de wijk.

De herontwikkeling van de wijk bijna 20 jaar geleden speelt nog steeds mee als het gaat over bouwplannen. De bewoner heeft weinig vertrouwen in dat het goed komt. Het vertrouwen is destijds geschaad omdat er in de beleving van de wijkbewoners afspraken niet zijn nagekomen. Plannen zijn gewijzigd zonder dit voldoende toe te lichten en bewoners hebben daardoor het gevoel dat het weinig oplevert als er om hun mening wordt gevraagd. Deze bagage zal onderdeel zijn van het proces waarin zal worden geprobeerd dit vertrouwen te herwinnen door alert te zijn op signalen dat men zich niet gehoord voelt. Dit betekent niet dat je automatisch alle vragen en wensen kan inwilligen maar het betekent wel dat je zorgvuldig moet zijn en moet reageren op alle opgehaalde ideeën, vragen, wensen en bezwaren. Zeggen wat je gaat doen en doen wat je zegt.

Dit project levert een bijdrage aan de gezondheid en welzijn van de hele wijk terwijl de gevoeligheden vooral zullen liggen op het gebied van uitbreiding van het gebouw, parkeren en de toename van activiteiten in het maatschappelijk centrum. Een weerstand van de wijk waar we rekening mee moeten houden.

Gemeente Harderwijk

De conceptontwikkeling voor De Kiekmure heeft in eerste instantie als doel om op korte termijn tot een wijkaanpak te komen rondom Positieve Gezondheid. Deze manier van werken is domeinoverstijgend en vereist een integrale en multidisciplinaire werkwijze.

Tijdens de sessies is de gemeente vaak vertegenwoordigd en ook in de informele gesprekken wordt enthousiast gereageerd op dit project. Het initiatief voor de transformatie ligt tot op heden bij het bestuur van de stichting. Er wordt naar toe gewerkt om voldoende tijd, capaciteit en budget te reserveren om dit project tot een gezamenlijk project te maken. Er ontstaat hierdoor een wijkaanpak rondom Positieve Gezondheid, waardoor De Kiekmure de landingsplek kan worden in deze samenwerking die uniek is in Nederland.

Zorg, welzijn en overige organisaties

Het draagvlak onder zorg, welzijn en overige organisaties blijkt vanaf de start groot. Ook de motivatie is hoog. Zowel voor samenwerking onder 1 dak als voor een wijkaanpak door het opzetten van een samenwerking Positieve Gezondheid Stadsdennen.

3. CONCEPT

3.1. Toekomstbeeld De Kiekmure

De Kiekmure wil een nog gezelliger plek worden waar iedereen zich thuis voelt. Het blijft een 'ontmoetingscentrum' voor de wijk. Daarnaast willen we organisaties uit de wijk op het gebied van zorg, welzijn en Positieve Gezondheid ook een plek geven in De Kiekmure.

3.1.1. Huidige functies behouden

- Zalencentrum — activiteiten, verhuur van zalen voor vergaderingen en bijeenkomsten
- Wijkcentrum — buurtactiviteiten / (wijk)verenigingen
- Buurthuis — hapje en drankje, dagelijks open voor iedereen
- Danszaal — bewegen

3.1.2. Extra functies toevoegen

- Huiskamer van de wijk — sociale participatie wijkbewoners, vrijwilligers, stages en reintegratie
- Kunst & cultuur — persoonlijke ontwikkeling, cursussen, digitaal informatiepunt, etc
- Welzijn — Zorgdat, CJG, dagbesteding, financieel trefpunt, etc
- Zorg — huisartsen, fysio, psycholoog, etc

3.2. Maatschappelijk centrum

De functie van het gebouw wordt een maatschappelijk centrum. De rol van het maatschappelijk centrum is plek bieden aan maatschappelijke organisaties als ze zelf weinig middelen hebben om iets te huren. Het kortingspercentage dat een maatschappelijke organisatie ontvangt hangt samen met de extra bijdrage die een organisatie kan leveren in de vorm van extra activiteiten of beschikbaar stellen van vrijwilligers voor De Kiekmure. De Kiekmure wil ook een huiskamer van de wijk zijn, waar mensen werken uit de buurt, denk aan MAAM, vrijwilligers (wijk)vereniging, bieden van stageplekken en plekken om te integreren. Door met lokale mensen te werken vergroten we de herkenbaar als gasten De Kiekmure bezoeken.

3.2.1. Zalencentrum De Kiekmure

- Het nieuwe concept biedt maatschappelijk, culturele en zorg- & welzijnsorganisaties nog meer prikkels en ondersteuning om meer reuring te creëren door samen meer te ondernemen en te organiseren.

3.2.2. Wijkcentrum De Kiekmure

- Ontmoeten is een hoofdpijler van de nieuwe Kiekmure, mogelijkheden voor 'happy koffie hour'
- Uitbreiden wijkcentrum met 'kunst & cultuur'
- Meer reuring door samenwerking en wisselwerking tussen [wijk]verenigingen, cultuur, zorg en welzijn
- Meer verenigingen laten samenwerken, als er een te klein is.
- Wijkvereniging open laten staan voor mensen die geen lid willen worden. Hen laten deelnemen aan activiteiten voor een kleine of geen vergoeding;
- Voeg ook gemeentelijke functies/diensten toe aan de faciliteiten van De Kiekmure. (bv. bibliotheek)

3.2.3. Buurthuis De Kiekmure

- De wijkvereniging is en blijft een belangrijk onderdeel van De Kiekmure.
- Inzetten van vrijwilligers van bijvoorbeeld de wijkvereniging binnen De Kiekmure
- De Kiekmure wil een bredere en diversere groep wijkbewoners ontvangen.
- De focus komt meer te liggen op ontmoeten
- De uitstraling van bv het interieur moet beter aansluiten bij de beleving van de wijkbewoners.

3.2.4. MFC De Kiekmure

- Zet in op transitie:
  verleg de focus van zalencentrum naar een maatschappelijk, sociaal en cultureel wijkcentrum.
- Iedereen is welkom: straal dat in alles uit.
- Creëer een informele en laagdrempelige sfeer waarin mensen zich op hun plek voelen en open staan om elkaar te ontmoeten.
- Speel in op de behoefte van flexibele werkuimte voor ondernemers op de begane grond.

3.2.5. Praktijkruimtes

- Er is veel interesse is voor samenwerken onder 1 dak onder zorg- en welzijnsorganisaties.
- Praktijkruimtes en behandelruimtes zorg en welzijn
- Organisaties zijn gemotiveerd om samen te werken op basis van Positieve Gezondheid.
- Organisaties zien samenwerken als kwaliteitsslag.
- Men voelt urgentie om zorg en welzijn bereikbaar en betaalbaar te houden voor iedereen.

3.2.6. Kantoren

- Wens voor kantoor van o.a. Zorgdat en CJG
- Uitbreiding functie met kantoren
- Geen regulier kantoor, maar plek voor ontmoeten
- Centrale locatie / uitvalsbasis voor medewerkers

3.2.7. Openbare ruimte

- Ontmoeten in de openbare ruimte is een belangrijk component van het plan
- Oplossing balans maatschappelijk belang en behoefte parkeren
- De wijk heeft nog geen plein met verblijfskwaliteiten
- Een plein dat multifunctioneel kan worden ingezet voor ontmoeten en sociale cohesie
- De Kiekmure krijgt hiermee nog meer een centrumfunctie

3.3. Thema’s

In het proces bij De Roef is in samenwerking met buurt en professionals gekozen voor een vijftal ontwerp thema’s voor de uitwerking van het gebouw. Deze thema’s hanteren we ook bij de doorontwikkeling van De Kiekmure.

De vijf thema’s waarop het plan nader uitgewerkt wordt zijn:

- Positieve Gezondheid
- Ontmoeten
- Samen
- Ontdekken
- Spelende mens

Deze thema’s zijn voor De Kiekmure uitgewerkt in de paragraaf samenwerking, MFC en het gebouw.

3.4. Positieve Gezondheid

De Kiekmure wordt een maatschappelijk centrum voor Positieve Gezondheid. Met Positieve Gezondheid bedoelen we een andere kijk op gezondheid en welzijn van mensen. Wat heb je nodig om je gelukkig te voelen? Wat vind je leuk om te doen Waar kan je ondersteuning bij gebruiken? Positieve Gezondheid wordt nu vooral in de zorg ingezet, maar in Harderwijk wordt breed ingestoken vanuit welzijn en zorg.

Positieve Gezondheid ....

- Is niet alleen bij ziekte maar voor iedereen !
- Geeft een andere kijk op de gezondheid en welzijn van mensen.
- Werkt meer preventief: 'liever geen pillen maar een praatje !'
- Brengt de zorg dichter bij jou en verhoogt de kwaliteit van de zorg
- Kijkt ook naar wat jij waardevol vindt in het leven, hoe jij je voelt en of je voldoende steun vindt bij de mensen om je heen.
- Bied je een helpende hand als het gaat over leefstijl, gezond eten, geldzorgen of het tegengaan van eenzaamheid.

3.5 Welzijn op Recept

Welzijn op Recept is een mooie manier om Positieve Gezondheid in de praktijk te brengen en zorgverleners & welzijn kunnen hiermee samen aan de slag. Welzijn op Recept is een alternatief voor mensen met psychosociale klachten. In plaats van het 'traditionele pilletje' voor te schrijven, verwijst de huisarts deze patiënten door naar een welzijnscoach. Klachten als vermoeidheid, pijn in de nek, maar ook stress, angst en somberheid hebben lang niet altijd een medische oorzaak. Vaak spelen onderliggende sociaal maatschappelijke problemen een rol, zoals overlijden van een partner, verlies van werk, eenzaamheid etc. Via Welzijn op Recept worden patiënten verwezen naar de welzijnscoach. Welzijn op Recept is in hoge mate ook een vorm van integrale zorg. Integrale zorg is een andere manier van organiseren waarbij de patiënt/inwoner en zijn hele leven centraal staat. Voor Welzijn op Recept betekent dit dat zorg en welzijn nauw met elkaar samenwerken om samen de juiste zorg te kunnen leveren.



4. ORGANISATIES

In dit hoofdstuk wordt beschreven wie de betrokken organisaties zijn en wat hun bijdrage is aan het concept Positieve Gezondheid. In bijlage 01 is op basis van de zes dimensies van Positieve Gezondheid een overzicht gemaakt van activiteiten en welke organisatie daar een bijdrage aan wil leveren.

4.1. Programma organisaties in De Kiekmure

4.1.1. Stichting MFC Harderwijk

De functie van De Kiekmure wordt een maatschappelijk centrum ofwel een ontmoetingsplek voor de wijk. De Kiekmure (Stadsdennen) valt straks onder de stichting MFC Harderwijk. Bij de transformatie is het belangrijk voor MFC Harderwijk dat ontmoeten een centrale plek heeft. De indeling zou er op gericht moeten zijn om het ontmoeten met de andere functies te kunnen koppelen.

De wens van MFC Harderwijk is om de aantrekkelijkheid van het huidige gebouw te vergroten en het programma iets uit te breiden. Vanuit de huidige gebruikers zijn er ook extra wensen geïnventariseerd. De Dansschool heeft gevraagd om een wachtruimte en de Wijkvereniging om een kantoorruimte. Door de potentieel nieuwe gebruikers is gevraagd om een gezamenlijke multifunctionele ruimte in te richten om het samenwerken onder 1 dak te vorm te geven.

Vanuit de wijk is de wens gekomen om ook de inrichting van een buitenplek (plein) mee te nemen in de ontwikkeling. Veel mensen hebben niet de mogelijkheid om naar de stad te gaan en drinken graag een kopje koffie op een terras in de wijk.

4.1.2. Welzijnsorganisatie Zorgdat

Zorgdat gaat ervan uit dat iedereen van betekenis kan en wil zijn voor elkaar. Immers, iedereen heeft krachten en talenten. Welzijnsorganisatie Zorgdat verbindt mensen en organisaties in Harderwijk en Hierden. Samen dragen ze bij aan het welzijn van mensen. Ze zijn actief in elke wijk en buurt. Zo nodig ondersteunen ze thuis. Het doel is dat iedereen kan meedoen in de samenleving. Dat er geen mensen tussen wal en schip vallen. En dat mensen hun leven zoveel mogelijk kunnen leiden zoals ze dat graag willen.

Verplaatsen kantoorfunctie

Zorgdat wil haar kantoor op de Deventerweg verplaatsen naar De Kiekmure. Het huurcontract van deze locatie loopt uiterlijk eind 2024 af. De reden dat ze kiezen voor De Kiekmure is dat deze plek midden in het hart van de wijk ligt waar ook veel hulpvragen zijn. Daarnaast is het zeer waardevol om de verbinding met ontmoeten en zorg te hebben en samenwerken onder één dak maakt het makkelijker om elkaar te vinden.

Zorgdat vindt dat het locatiebeleid moet passen bij de missie en het werken in de wijk. Dit is de reden voor het herijken van huisvestingsbeleid. Een aantal actuele ontwikkelingen geven een extra impuls aan dit voornemen. Dit betreft het aflopen van huurcontracten, het participeren van welzijn in de twee wijkcentra gebaseerd op Positieve Gezondheid in de wijken Stadsweiden en Stadsdennen. Daar komen de recente ontwikkelingen omtrent de Aanleg nog bij.

Zorgdat heeft geen traditioneel kantoor, maar een dynamische werkomgeving en ontmoetingsplek voor de medewerkers en vrijwilligers die werkzaam zijn in de wijken. Hierbij zijn de vragen van Zorgdat vrij specifiek op gebruik en voorzieningen.

De visie van Zorgdat op het kantoor is als volgt:

> ”....het hart van de organisatie zijn namelijk de medewerkers en vrijwilligers zelf en die werken overal. Het is belangrijk dat het kantoor laagdrempelig en dichtbij de mensen zijn. Ze werken in de haarvaten van de stad ”

4.1.3. Huisartsenpraktijk Cohen

Huisartsenpraktijk Cohen is een solo huisartspraktijk aan de Boerhaavelaan in Harderwijk. Een praktijk die al op basis van de principes van Positieve Gezondheid werkt en de ambitie heeft om samen met andere professionals onder 1 dak een breder aanbod te kunnen bieden aan zijn patiënten. Naast huisartsenzorg biedt de praktijk ook acupunctuur/homeopathie aan. Ze zijn op zoek naar mogelijkheden om verder te groeien omdat er in hun praktijk onvoldoende ruimte is om het benodigde aanbod om in de wijk te werken. Omdat er geen geschikte ruimte beschikbaar is, kan de praktijk niet verder groeien waardoor er niet meer aanbod kan worden gerealiseerd om binnen deze praktijk in de toenemende vraag naar zorg te kunnen voorzien. De huisvesting is nu nog in eigendom, maar wordt verkocht. Op 31-12-2023 wordt de locatie overgedragen aan een andere zorgverlener.

4.1.4. Extra huisartsenpraktijk

Er is in overleg met de gemeente en Medicamus rekening gehouden met uitbreidingsmogelijkheden voor een extra huisartsenpraktijk. Hierbij wordt ingespeeld op de mogelijke ruimtebehoefte in 2025. De ruimte kan tot 2025 tijdelijk verhuurd worden. Het leegstand risico tot aan verhuur aan de 2e huisarts zal bij de gemeente liggen.

4.1.5. Centrum Jeugd en Gezin (CJG)

Gezond en veilig opgroeien is belangrijk voor ieder kind. Het Centrum voor Jeugd en Gezin Harderwijk ondersteunt gezinnen daarbij. Bijvoorbeeld door te kijken of kinderen goed groeien en door te vaccineren. Ze geven ook informatie en advies als je dat wilt. Je neemt makkelijk contact op met het CJG Harderwijk om grote of kleine vragen te bespreken. Daar hoef je niet voor te betalen en je hebt ook geen verwijzing nodig. In het CJG werken Stichting Jeugd Noord-Veluwe, Icare Jeugdgezondheidszorg en GGD samen. Op verzoek van de gemeente is de stichting in gesprek gegaan met CJG. CJG is op zoek naar een nieuw kantoor met 30 werkplekken in Harderwijk. CJG werkt al op de principes van Positieve Gezondheid en ziet veel toegevoegde waarde in het samenwerken onder één dak.

4.1.6. Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk

De Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk is een organisatie die alleen maar werkt met vrijwilligers en graag samenwerkt met andere partijen. Het behartigen van de belangen van de bewoners van de wijken Stadsdennen en Frankrijk in de ruimste zin van het woord. De Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk tracht haar doel te bereiken door middel van het organiseren van cursussen, activiteiten en evenementen en het activeren van contacten tussen de bewoners in de wijken. De wijkvereniging is een belangrijke huisgenoot in De Kiekmure. Voor het verkrijgen van maatschappelijk korting op de zaalhuur, worden zelf zalen klaar gezet en wordt gezorgd voor vrijwilligers in de bediening.

4.1.7. Esther’s Dance Creation

Na ruim vijfentwintig jaar te hebben gewerkt als dansdocent bij Ineke's Center for Jazz- and Showdance, is Esther in 2018 voor zichzelf begonnen onder de naam Esther's Dance Creation in Harderwijk. Inmiddels is het team van dansdocenten flink uitgebreid. Samen delen ze de passie voor dans en lesgeven aan jong en oud. Iedereen is welkom! De dansschool wil graag samenwerken met andere partijen in De Kiekmure. Een mogelijk gezamenlijk project is het inclusie dansen voor mensen met een beperking wat nu onderzocht wordt, maar ook het aanbieden van mindfullness.

4.1.8. Verloskundigenpraktijk Harderwijk

Bij de verloskundigenpraktijk Harderwijk werken vijf verloskundigen met ondersteuning van praktijkassistentes. Alle verloskundigen zijn echoscopiste en hebben eigen specialisaties. Naast het begeleiden van een zwangerschap, bevalling en kraambed kun je terecht voor bijvoorbeeld echo's, een spiraaltje en kinderwens consulten. Deze praktijk heeft de ambitie te verbreden naar vrouwenzorg. Op dit moment hebben zij meerdere dependances in Harderwijk. Door aan te sluiten op netwerk Positieve Gezondheid Stadsdennen willen ze een inhoudelijke bijdrage leveren.

4.1.9. Oefentherapeute Cesar

Oefentherapeute Cesar in Harderwijk bestaat sinds 2013. Ze zijn enerzijds gespecialiseerd in bekkenoefentherapie, in rug- en bekkenklachten, zwangerschaps-gerelateerde klachten en incontinentieklachten. Anderzijds zijn ze ook gespecialiseerd in psychosomatisch oefentherapie, slaaptherapie en tevens chronisch pijntherapie. Ze behandelen mensen met stress-gerelateerde klachten. Daarnaast behandelt zij mensen met slaapproblemen. Een benadering vanuit Positieve Gezondheid past daar goed bij. De wens van de praktijk is te verhuizen naar De Kiekmure. Op de huidige locatie delen ze ruimtes en wordt er meer gewerkt in de constructie van een bedrijfsverzamelgebouw i.p.v. het gewenste samenwerkingsmodel. In De Kiekmure zou deze wens wel uitkomen. Voor deze praktijk zijn een tweetal behandelkamers nodig.

4.1.10. Meringa Oosterhof Bles

Bij praktijk voor fysio- en manuele therapie "Meringa Oosterhoff Bles" uit Harderwijk kan men terecht voor fysiotherapie, manuele therapie en sportfysiotherapie. De praktijk zou graag willen uitbreiden en een locatie openen in Stadsdennen. Samenwerken met andere partijen onder 1 dak vanuit een visie van Positieve Gezondheid spreekt zeer aan. Op deze manier kun je veel drempels verlagen in de samenwerking omdat je elkaar al treft bij het koffiezetapparaat. De Kiekmure levert zowel een sociale waarde als een mogelijkheid nieuwe activiteiten te ontplooien of door te verwijzen naar andere organisaties in het centrum. De praktijk heeft twee behandelkamers nodig.

4.1.11. Suïcide Preventie Centrum

Er is in Nederland veel kennis aanwezig over suïcide en suïcidepreventie, het probleem is alleen dat die kennis vaak moeilijk te vinden is. Dit terwijl het juist zo belangrijk is om kennis over suïcide en suïcidepreventie te delen, want kennis maakt macht. Kennisoverdracht is dan ook een belangrijk aandachtspunt in het voorkomen van zelfdoding en het behandelen van mensen met suïcidaal gedrag of suïcidale gedachten. Het ontbreken van een plek waar zoveel mogelijk kennis te vinden is die te maken heeft met zelfdoding is de basis van waaruit de wens is ontstaan bij een aantal organisaties om een dergelijke plek vorm te geven. De gezamenlijke wens heeft geresulteerd in de opstart van het Suïcide Preventie Centrum, een gezamenlijk initiatief van de Stichting Herstelproces en Boedies ervaringsdeskundigen. Het centrum is nu gevestigd op een andere locatie waar ze bijna niet zichtbaar zijn en samenwerking met andere partijen moeizaam loopt. Zowel het concept Positieve Gezondheid als een laagdrempelige plek voor mensen als samenwerken met andere zorgprofessionals spreekt zeer aan. Ze hebben de wens om met een tweetal behandelkamers zich te vestigen in De Kiekmure.

4.1.12. Gewoon Byzonder

Een team van gedreven Orthopedagogen / GZ-Psychologen vormt samen praktijk Gewoon Byzonder. Praktijk Gewoon Byzonder biedt ondersteuning aan kinderen, jongeren en volwassenen. Ze richten zich daarbij zowel op algemene opvoedings- en ontwikkelingsvragen, als op persoonlijke vraagstukken. 'Gewoon waar mogelijk, bijzonder waar nodig'. Op dit moment is de praktijk gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw, maar zijn ze op zoek naar een plek om samen te werken met andere

zorgprofessionals. Het concept in De Kiekmure sluit daar goed bij aan. De wens is om met twee behandelkamers zich te vestigen in De Kiekmure.

4.1.13. Voetencentrum Wender

Voetencentrum Wender is een organisatie met vestigingen verspreid over Nederland en hebben de wens om ook een praktijk in Harderwijk te openen. Steeds meer mensen kunnen in de buurt van hun woonplaats terecht bij een van hun behandelaars. Ze hebben de mogelijkheid om met veel verschillende medische disciplines samen te werken en hebben zelf de nodige specialisaties in huis gehaald. Ze willen graag zich met 1 behandelkamer huren in De Kiekmure. Naast podotherapie willen ze ook andere specialisaties gaan bieden, zoals een medische pedicure.

4.1.14. Mind Your Body

Mind Your Body biedt verschillende type yoga lessen en programma's voor mensen die geestelijk en lichamelijk weer in beweging willen komen. Yoga past goed bij Positieve Gezondheid. Bij yoga begint het met je houding en de ademhaling. Daarna werk je aan ontspanning, kracht en lenigheid. Er worden op dit moment al 3 dagdelen lessen geboden in De Kiekmure.

4.1.15. Bibliotheek NW Veluwe

De Bibliotheek Noordwest Veluwe is een gastvrije plek die toegang biedt tot informatie, taal en cultuur. Een plek om te ontspannen, ontmoeten en jezelf te ontwikkelen. Iedereen in zijn eigen tempo, betaalbaar en in een veilige omgeving. Ambitie is om in De Kiekmure zowel op taal als digitale vaardigheden een programma aan te bieden.

4.1.16. Stimenz

Stimenz biedt maatschappelijke dienstverlening. In Harderwijk biedt Stimenz maatschappelijk werk en sociaal juridische ondersteuning. Inwoners van Harderwijk met financiële vragen, betalingsachterstanden of schulden kunnen contact leggen met het maatschappelijk werk van Stimenz in Harderwijk voor een individueel ondersteuningstraject. Naast individuele trajecten met maatschappelijk werkers is er ook een samenwerkingsverband in het Financieel Trefpunt tussen Stimenz, Plangroep Westerbeek, Mee Veluwe, Zorgdat en Humanitas. Ook biedt Stimenz outreachend hulp vanuit het project Vroegsignalering betalingsachterstanden. Dit doen ze in samenwerking met Zorgdat. De wens is om activiteiten zoals het Financieel Trefpunt ook aan te bieden in De Kiekmure.

4.1.17. Tactus Verslavingszorg

Tactus is expert op het gebied van elke verslaving. Zowel middelenverslavingen zoals alcohol, drugs en medicijnen, als gedragsverslavingen zoals gokken, gamen, seks en eten. Ze hebben een breed palet aan behandelmogelijkheden: online of afspraak op locatie, of een combinatie daarvan. Individueel of in groepsverband. Zelfhulp, hulp thuis of een klinische opname. Ze richten zich op de doelgroep jongeren en volwassenen voor elke vorm van verslaving, ook in combinatie met andere problematiek (dubbeldiagnose). Tactus werkt daarom graag op locaties met ketelpartners zodat ze gemakkelijk deskundigheid kunnen uitwisselen en samen kunnen werken in het belang van gemeenschappelijke cliënten. Onlangs is Tactus gestart in De Kiekmure met een inloopspreekuur.

4.2. Programma door betrokken organisaties uit de wijk

4.2.1. Praktijk Vooruit

Praktijk Vooruit is gespecialiseerd in psychosomatische fysiotherapie. Dit is een specialisme voor mensen met langdurige of onvoldoende verklaarbare lichamelijke klachten. Deze klachten komen veel voor, om verschillende redenen. Voorbeelden hiervan zijn overspanning of burn-out, iets ingrijpends hebben meegemaakt, aanleg voor angst of stemmingsklachten. Maar ook frustratie of verdriet over een bestaande ziekte of lichamelijke klacht, en hier niet adequaat mee om kunnen gaan kan leiden tot problemen. Na onderzoek door artsen is een lichamelijke oorzaak uitgesloten, en toch zit je met de klachten zoals pijn, spanning, vermoeidheid, ademhalingsklachten of klachten in de borststreek. Of je komt in de vicieuze cirkel van lichamelijke klachten en slaapproblemen terecht. Zomaar wat voorbeelden waar psychosomatische fysiotherapie een uitkomst kan zijn. De praktijk heeft kantoor aan de Engelserf en zou op De Kiekmure willen starten met een wandelgroep.

4.2.2. Fysiotherapeut Vondellaan

Fysiotherapie Vondellaan biedt verschillende vormen van fysiotherapie. De specialisaties zijn Manuele therapie, sport fysiotherapie, kinderfysiotherapie, lymfedrainage, bekkentherapie, dry needling, echografie, Mckenzie therapie en groepsfysiotherapie. Ze hebben ook een eigen oefenzaal. De praktijk wil graag deelnemen aan het netwerk Positieve Gezondheid en ook onderzoeken waar gezamenlijke projecten rondom gezond bewegen opgezet kunnen worden.

4.2.3. Inclusie dansen

Sandy Raaijmakers heeft in haar afstudeerproject mensen mét en zonder de ziekte van Parkinson samen laten dansen. Voor het dansen met mensen met de ziekte van Parkinson heeft ze een korte cursus gevolgd en sinds twee jaar geeft ze, samen met een collega, bij Cultuurkust de cursus “Dansen met Parkinson”. Voor het project bij De Kiekmure zou ze zich graag willen richten op inclusiedans, voor iedereen dus, met en zonder een ziekte of beperking.

4.2.4. Praktijk Innerlijke reis

Praktijk Innerlijke reis biedt lichaamsgerichte (psycho) en traumatherapie voor volwassenen. Zij zijn gespecialiseerd in zeer vroege trauma's en hoogbegaafden. Het is geen erkende zorgverlener. De praktijk zou graag activiteiten gaan bieden in De Kiekmure.

4.2.5. Apotheek Tweelingstad

De apotheek verstrekt niet alleen medicijnen, maar vindt het ook heel belangrijk goed te adviseren over gezondheid en geneesmiddelgebruik. Ze geven onafhankelijk advies en geven voorlichting en begeleiden medicijngebruik. Ook besteden ze veel aandacht aan het voorkomen en signaleren van bijwerkingen. De apotheek is een belangrijke schakel in de gezondheidszorg, die direct invloed heeft op de gezondheid en het welzijn van de klanten. Er komt geen uitgiftepunt in Stadsdennen. Er is wel behoefte voor bijvoorbeeld medicatievoorlichting. Belangrijk is het daarom ook de samenwerking op te zoeken met betrekking tot voorlichting op locatie in De Kiekmure voor de bewoners van Stadsdennen.

4.2.6. Fysiotherapiepraktijk Stadsdennen

Fysiotherapiepraktijk Stadsdennen is een kleinschalige praktijk vlakbij De Kiekmure met twee behandelkamers en een oefenruimte waar getraind kan worden. Naast algemene fysiotherapie biedt deze praktijk ook specialistische behandelingen voor o.a. bekken, oedeem en etagebenen . De praktijk wil graag deelnemen aan het netwerk Positieve Gezondheid en ook onderzoeken waar gezamenlijke projecten opgezet kunnen worden.

Fysiotherapiepraktijk Stadsdennen is op dit moment gevestigd in een woonhuis. De wens is om op termijn zich in een andere locatie binnen de wijk te vestigen. Als de Kiekmure kan/mag uitbreiden zou dit een mooie locatie kunnen zijn. Ook om zo met meerdere organisaties samen te kunnen werken binnen het concept Positieve Gezondheid. De ruimte die nodig is zijn 2 behandelkamers en een oefenruimte.

4.2.7. Turkse moskee

De Turkse Moskee ISN M. Akif Ersoy Moskee aan de Anne Franklaan is een actieve moskee. Er zijn verschillende commissies zoals een vrouwen- en jongerencommissie. Er worden in de moskee allerlei activiteiten georganiseerd, zoals een open dag, lezingen en onderwijs. De wens van De Kiekmure is om actiever samen te werken met de moskee, er ligt nu bijvoorbeeld een behoefte voor huiswerkbegeleiding. Er is wederzijds behoefte om samen te werken, maar het initiatief zal in eerste instantie genomen moeten worden door De Kiekmure.

4.2.8. Marokkaanse moskee & kerken Stadsdennen

Er is via sleutelfiguren contact gezocht met de Marokkaanse moskee. Helaas door corona heeft deze afspraak niet kunnen plaats vinden. Er heeft wel een gesprek plaats gevonden met een dame die als ambassadeur richting de Marokkaanse doelgroep samen met De Kiekmure activiteiten wil gaan ontwikkelen. Er heeft nog geen contact plaats gevonden met de kerken, maar de wens is om ook met de kerken in Stadsdennen samen te werken.

5. SAMENWERKEN OP BASIS VAN POSITIEVE GEZONDHEID

5.1. Waarom samenwerken?

Het uitgangspunt voor deelname aan het concept is dat deelnemers de visie van Positieve Gezondheid omarmen en dat samen met andere partijen gezamenlijk invulling wordt gegeven aan de doorontwikkeling van het maatschappelijk centrum op de pijlers ontmoeten, welzijn en zorg. De doorontwikkeling van het maatschappelijk centrum zal mede gericht zijn op het versterken van de aantrekkelijkheid voor de bewoners van Stadsdennen. We willen de samenwerking zo organiseren dat de kwaliteit van de ene partij een versterking vormt van de andere. Voor veel professionals geeft deze werkwijze meer instrumenten om de patiënten te helpen en om zorgvraag te voorkomen. Dit is niet alleen zeer waardevol voor de mensen die je helpt maar ook voor jou zal dit meer werkplezier opleveren.

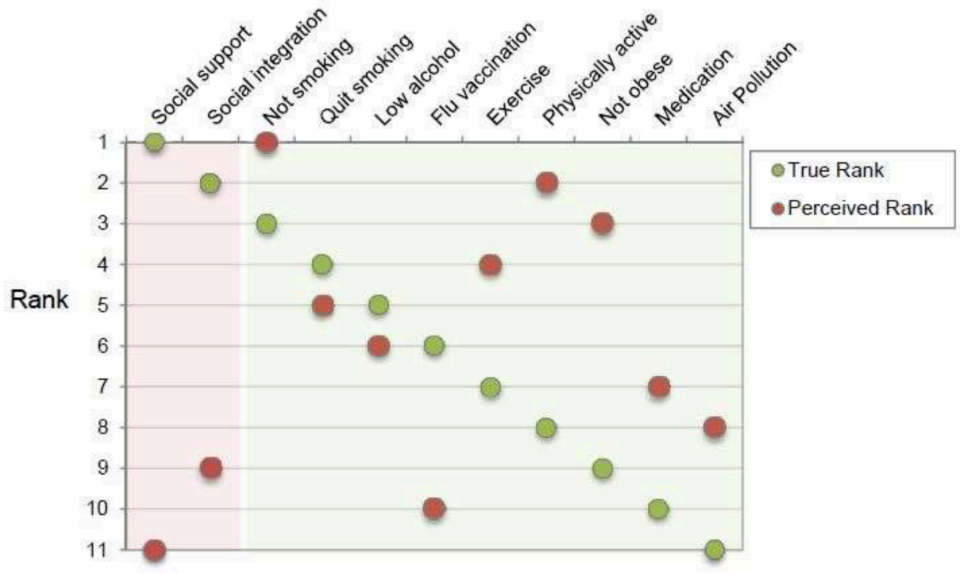
5.2. Effecten samenwerken voor Stadsdennen

Positieve Gezondheid maakt het mogelijk om mensen aan te spreken op hun veerkracht in plaats van op hun ziekte. Niet gezondheid is het doel, maar een betekenisvol leven. Veel hulpvragen komen terecht in het medisch circuit, terwijl het in de kern niet altijd om een zorgprobleem gaat. Als je kijkt door de bril van Positieve Gezondheid, zie je beter wat er écht nodig is. De oplossing is niet altijd een pilletje maar soms gewoon een praatje. Positieve Gezondheid gaat over wat iedereen herkent, waardoor het beter lukt om met elkaar aan dezelfde ambitie te werken.

De meerwaarde van samenwerken op basis van Positieve Gezondheid zijn:
- Patiënt: meer welbevinden, zelfvertrouwen, zelfredzaamheid, toekomstperspectief
- Zorgverlener: patiënt echt iets te bieden, indruk dat bezoeken dalen, meer werkplezier
- Welzijn: zien “andere/nieuwe” cliënten die hij normaal niet ziet, contact 1e lijn
- Gemeente: verbinding huisarts/eerstelijnszorg, invulling preventieve taken sociaal domein

5.3. Waarde van ontmoeten

Er is onderzoek[5] gedaan naar de welke invloed bepaalde factoren hebben op het aantal levensjaren (groen = onderzocht / rood = wat mensen denken). Uit dit onderzoek is gebleken dat 'social support' en ‘social integration’ meer invloed hebben op een aantal levensjaren. Ontmoeten is een cruciale factor in Positieve Gezondheid.



[5] Bron: Landelijk netwerk Welzijn op Recept

5.4. Meetbaar maken Positieve Gezondheid

Bij Positieve Gezondheid kun je onderzoek doen naar de gezondheidseffecten in een wijk.

Hierbij kun je denken aan:

1. Wat is de ervaren gezondheid van je doelgroep (wat gaat er goed en wat gaat en minder goed op de verschillende dimensies van Positieve Gezondheid)?
2. Wat de ervaren kwaliteit van zorg? Dit kun je ook meten op welzijn. Voelt men zich bijvoorbeeld begrepen, was er voldoende tijd, zou je de hulpverlener aanbevelen?
3. De kosten, neemt het medicatiegebruik bijvoorbeeld af, loopt het aantal doorverwijzingen naar het ziekenhuis toe?
4. Het welbevinden van de professional: haal je als hulpverlener voldoening uit je werk, krijg je genoeg tijd om je werk goed te doen?

Er kan ook implementatieonderzoek gedaan worden. Hierbij worden de succes- en faalfactoren bij de implementatie van Positieve Gezondheid bij organisaties in de praktijk geëvalueerd.

Er is door het instituut van Positieve Gezondheid (www.iph.nl) onderzoek gedaan naar de effecten van werken met Positieve Gezondheid in de huisartsenpraktijk[6]. Op basis van kengetallen van huisartsenpraktijk Hans Peter Jung zijn de volgende kerncijfers bekend:

- 40% minder doorverwijzingen naar het ziekenhuis;
- 15% minder recepten uitgeschreven voor pillen;
- 30% minder doorverwijzingen naar GGZ.

Zorgdat zal in Harderwijk ook Welzijn op Recept verder vorm gaan geven. Dit houdt dat zorgprofessionals vaker gaan doorverwijzen naar de welzijnsorganisaties. De kengetallen die daar geëvalueerd kunnen is het aantal meer doorverwijzingen naar Zorgdat.

5.3. Netwerk Stadsdennen

Het netwerk is gericht op het verbeteren van de ervaren gezondheid van de bewoners van Stadsdennen. Het is een laagdrempelig maar geen vrijblijvend welzijns netwerk. Het netwerk is open voor professionals en wijkbewoners. Voorwaarde is dat je de visie van Positieve Gezondheid omarmt en bereidt bent samen met andere partijen samen te werken in de wijk. Het advies is om een lidmaatschap op te zetten waarbij deelnemers maandelijks of jaarlijks een 'klein' bedrag betalen voor deelname aan het netwerk. Het netwerk zal maandelijks bijeenkomsten organiseren en er wordt gezorgd voor koffie, thee en wat te eten door de stichting MFC Kiekmure. Het lidmaatschap zal samen met gebruikers verder uitgewerkt worden.

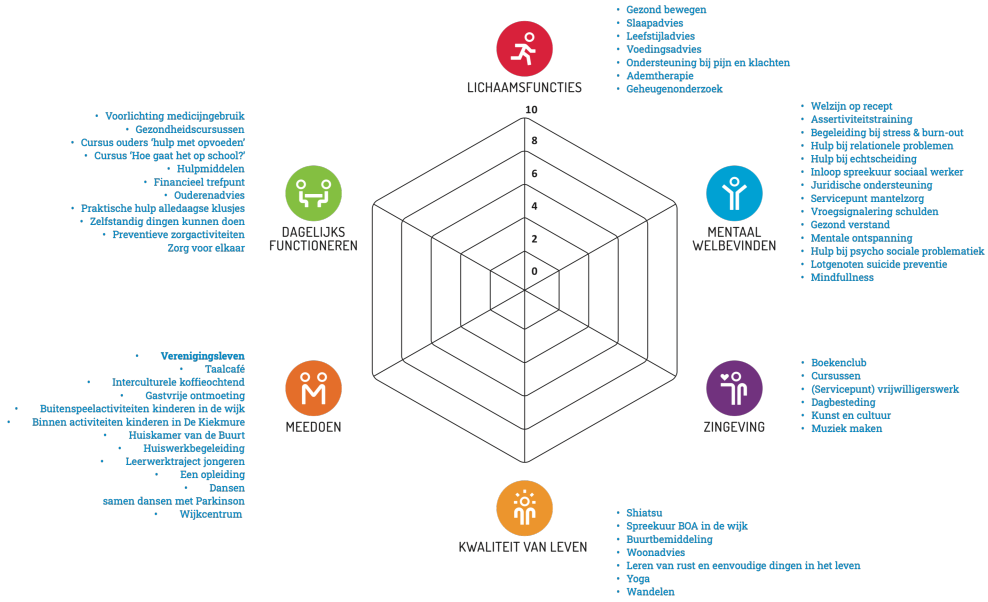
5.4. Intentieverklaring

Op donderdag 17 juni 2021 hebben we de aanwezige organisaties gevraagd om mee te doen aan de samenwerking Positieve Gezondheid in Stadsdennen. Deze is door 20 organisaties ondertekenend.

5.5. Overzicht activiteiten

Hieronder een overzicht van mogelijke activiteiten in De Kiekmure. Een complete lijst gestructureerd per dimensie van Positieve Gezondheid is opgenomen in de bijlage.

[6] Hierbij zijn er ook andere afspraken gemaakt met de zorgverzekeraar m.b..t financiering.



5.6. Samenwerken: Wat heb je daarvoor nodig?

5.6.1. Afwegingskader samenwerking Positieve Gezondheid

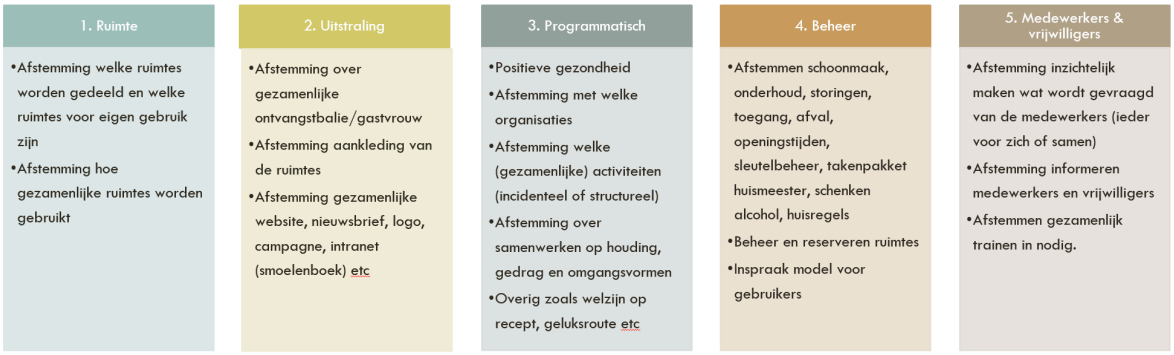
De Kiekmure is een multifunctionele accommodatie waarin partijen samenwerken op basis van het gedachtegoed Positieve Gezondheid. Om het gedachtegoed en de samenwerking succesvol te implementeren en duurzaam te onderhouden zijn organisaties nodig die het gedachtegoed ondersteunen, uitdragen en actief een bijdrage willen leveren. Om deze reden is bij De Roef een afwegingstabel ontwikkelt om inzicht te krijgen in de bijdrage aan het concept van (toekomstige) huurders van De Roef. Deze afwegingstabel zal ook worden gehanteerd voor De Kiekmure. De afwegingstabel is een interne tool om in gesprek te gaan met een partij. Een aandachtspunt is transparante besluitvorming voor de betrokken partijen.

5.6.2. Opzetten werkgroep Positieve Gezondheid

De werkgroep Positieve Gezondheid heeft als doel om gezamenlijke thema's en activiteiten op basis van Positieve Gezondheid vorm te geven. De werkgroep doet dit samen met de betrokken organisaties om thema's en activiteiten voor te bereiden en uit te voeren. De leden zijn vertegenwoordigers vanuit zorg, welzijn en ontmoeten. De werkgroep is adviserend richting het bestuur van MFC Harderwijk. Een vergelijkbaar proces is al gestart op De Roef. Voor De Roef wordt een platform en adviesraad opgezet. Er wordt onderzocht of het platform overkoepelend of een Harderwijk breed platform kan worden.

5.6.3. Samenwerken onder 1 dak

Hieronder een overzicht van mogelijke gespreksonderwerpen voor invulling van samenwerken onder 1 dak. MFC Harderwijk is in de lead qua beheer.



6. PARTICIPATIE & COMMUNICATIE

6.1. Externe communicatie

Het doel van de communicatie was draagvlak te realiseren bij stakeholders. Bij het opstellen van de communicatiestrategie is er goed nagedacht over de hoe, met wie en met welke boodschap naar de buitenwereld wordt gecommuniceerd. Hiervoor is een communicatieplan en een kernboodschap opgesteld. De doelgroepen zijn verdeeld in buurt en professionals en onderverdeeld in direct en indirect belanghebbenden. Als communicatieconcept is gekozen voor 'Kiekmure Dichterbij'. Het is een open proces, mensen kunnen komen luisteren of meedoen. Alle beschikbare informatie wordt gedeeld. Er is ook veel aandacht geweest voor wat we met de informatie doen en wat er tot nu toe is opgehaald. Het is ontzettend belangrijk in dit proces, om mensen goed mee te blijven nemen.

Het participatieproces is in drie fasen opgedeeld, namelijk:
- Input wensen, behoeften en aandachtspunten ophalen
- Vertalen van wensen naar denkrichting
- Uitwerken denkrichting en vaststellen concept

6.2. Betrekken van de buurt

Het doel is betrokkenheid van de bewoners bij de wijk te vergroten door middel van het verstrekken van kennis en informatie die de bewoners betreft. Dialoogsessies met de buurt waarin ook iedereen gelijke informatie krijgt zijn hierin belangrijk. Ook tijdens het besluitvormingsproces met de gemeente is het belangrijk om de buurt duurzaam te blijven betrekken bij De Kiekmure. We zijn ons bewust dat er in deze buurt al veel is gebeurd is.

6.3. Betrekken van huurders

Het doel is betrokkenheid van de huurders te vergroten door huurders ook te betrekken bij de verdere uitwerking van het concept en de wensen die de huidige gebruikers hebben. Alle gebruikers zijn uitgenodigd geweest voor de dialoogsessies met de buurt. Er is nog geen verbinding gemaakt tussen de huidige gebruikers en potentieel nieuwe organisaties. Deze sessie is gepland op 20 december.

6.4. Betrekken van professionals

Het doel is om op basis van de wensen van de buurt ook de programmering van De Kiekmure uit te breiden. Hierbij maken we onderscheid tussen partijen die zich willen vestigen in De Kiekmure en partijen die willen samenwerken op basis van Positieve Gezondheid in Stadsdennen.

6.5. Betrekken van de gemeente

Het doel is om ook de gemeente in een vroeg stadium mee te nemen in het proces als stakeholder. Zowel de gemeenteraad, als de wethouders als de verantwoordelijke ambtenaren zijn onderdeel geweest van de dialoogsessies met de buurt en de professionals.

6.5. Stakeholdermanagement

Door middel van een stakeholder-analyse zijn belanghebbenden en hun belangen in beeld gebracht. Het is belangrijk om deze stakeholders betrokken te houden tijdens alle fasen. In hoofdstuk 12 zijn de vervolgstappen benoemend.

6.6. Interne communicatie

Dit hoofdstuk beschrijft voornamelijk het participatieproces tot nu toe. Na besluitvorming budget nieuwbouw zal er een nieuw proces opgesteld worden door en zijn er heldere spelregels nodig wie er mee mag gaan doen. Dit zal in overleg met het bestuur en het ontwikkelbestuur gaan plaats vinden.

7. EXPLOITATIE & BEHEER

De stichting MFC Harderwijk heeft als doel om de exploitatie en het beheer gelijk te trekken tussen De Roef en De Kiekmure. In het proces bij De Roef is er uitgebreid nagedacht over de beheervorm, het onderhoud, het huurprijs beleid en het aanstellen van een beheerder/coördinator om het concept Positieve Gezondheid en de samenwerking tussen de partijen te bewaken. Er is voor gekozen om dit 1-op-1 over te nemen. Het gebouw van De Kiekmure is op dit moment eigendom van de stichting MFZ De Kiekmure. Het voornemen is om de locatie te verkopen aan de gemeente en terug te huren.

7.1. Beheervorm

MFC Harderwijk zal als zelfstandige beheerorganisatie van het gebouw door middel van het model 'gebundeld beheer' De Kiekmure centraal aansturen. Deze beheervorm is kosten efficiënt. De hoofdgebruikers hoeven zelf het beheer niet meer te regelen. Er is één aanspreekpunt binnen de beheerorganisatie. Er is duidelijkheid over het beheer van de gezamenlijke ruimten. Er zal periodiek afstemming zijn tussen de gebruikers en de beheerder over de voortgang en hun wensen.

7.2. Gebouw onderhoud

Op dit moment is MFC Harderwijk eigenaar van het pand en is het voornemen om het pand inclusief de grond over te dragen aan de gemeente op 01-01-2022. Er zullen afspraken gemaakt moeten worden over klein- en grootonderhoud en een meerjaren onderhoudsplan.

7.3. Huurprijsbeleid

Er is 1 huurprijsbeleid voor De Roef en De Kiekmure. Dit betekent dat er marktconforme huur wordt gevraagd voor verhuur ruimte en zalen exclusief servicekosten en BTW. Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index van het Centraal Bureau van Statistiek.

7.4. Financieel beleid

Voor de gemeente is het van belang dat er een gezonde exploitatie- en beheervorm is voor de wijkvoorziening. Er is door het bestuur van MFZ De Kiekmure een businesscase en exploitatiebegroting opgesteld. Deze wordt bijgesloten als bijlage aan de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke meerwaarde van dit project.

8.1. MFC Harderwijk

- Aanloop van een heel breed publiek
- Kansen om voor jongeren te bereiken
- E-gaming is een nieuwe beleidsambitie en is interessant om jongeren te bereiken [7]
- Meer bezoekers door uitbreiding activiteiten en huurders
- Betere bezettingsgraad door meer spreiding dagdelen
- Betere exploitatie door meer vaste huurders & betere zaalverhuur
- Versterken maatschappelijke rol voor de buurt met ontmoeten, zorg en welzijn
- Verbeteren laagdrempeligheid door aantrekkelijke en open uitstraling
- Aantrekken van een bredere doelgroep wijkbewoner

8.2. Bewoners en omwonenden

- Meer welbevinden, zelfvertrouwen, zelfredzaamheid en toekomstperspectief
- Minder eenzaamheid
- Ontmoetingsplek in de wijk
- Veel leuke activiteiten en programma door hele dag heen
- Een hoogwaardige voorziening dichtbij huis
- Een breed en kwalitatief aanbod op zorg en welzijn

8.3. Gemeente

- Wijkvoorzieningenniveau wordt versterkt
- Concentreren zorg en welzijn op 1 punt in de wijk
- Landingsplaats diensten gemeente naar de burgers
- Vergroten samenhang en afstemming zorg, welzijn en ontmoeten
- Invulling preventieve taken sociaal domein
- Creëren extra vangnet voor mensen die tussen wal en het schip vallen
- Implementatie beweging Positieve Gezondheid breder in Harderwijk
- Bijdrage aan een hogere ervaren gezondheid van de bewoners van Stadsdennen
- Een gezonde exploitatie - en beheervorm wijkvoorziening
- Effect vitaliteit & gezondheid en afname zorgkosten

8.4. Zorg, welzijn & overige organisaties

- Patiënt echt iets te bieden
- Afname aantal bezoeken en kans om meer mensen te helpen
- Afname werkdruk en toename werkplezier
- Zien “andere/nieuwe” cliënten die hij normaal niet ziet
- Brede toegang tot zorg, welzijn en ontmoeten
- Vergroten slagkracht door door efficiënter werken en meer kennis in huis
- Kwalitatief én kostenbewust werken
- Welzijn en gezondheid integraal benaderen vanuit een preventieve invalshoek
- Samenwerking op basis van Positieve Gezondheid

[7] https://gelderland.notubiz.nl/document/9348786/3/'Gaming_en_esports_–_de_nieuwe_Gelderse_kracht'_–_plan_voor_een_esportshub_in_Gelderland_(PS2020-726)

9. RISICO'S

De risico's van het project zijn per doelgroep beschreven en gaan zowel over organisatie als huisvesting.

Risico	Toelichting	Maatregel
MFC Harderwijk		
Geen draagvlak voor een uitbreiding van het gebouw	Bezwaren vertraagt de uitvoering van het plan.	De omgeving en professionals zijn interactief betrokken bij het proces.
Aanpassing bouwvolume	Als achteraf het bouwvolume aangepast wordt, dan kan dit leiden tot nieuwe vragen en zorgen vanuit de omgeving en kan leiden tot vertraging.	Het plan ligt binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente.
Financieel	Naarmate het project toeneemt in omvang, nemen (financiële) risico's nemen toe.	Aanbestedingen worden pas gedaan als de plannen zodanig zijn uitgewerkt, dat meerwerk wordt uitgesloten. Met partijen worden hierover afspraken gemaakt die schriftelijk worden vastgelegd. Voor al de inhuur partijen zal schriftelijk moeten worden vastgelegd wie de risicodrager is, voordat zij worden ingehuurd.
Planning	Uitloop kan leiden tot afvallen van deelnemers en hogere financiële kosten.	Sterk sturen op factoor tijd, tijdens het ontwerp en bouw fase en bij gemeentelijke processen door projectleider van de gemeente.
Communicatie	Onvoldoende duidelijkheid over vevolgproces en slagingskans	Betrekken en verbinden stakeholders op mijlpalen en verwachtingsmanagement.
Bewoners en omwonenden		
Bewoners krijgen niet wat ze verwachten	Bewoners gaan in bezwaar tot de Hoge Raad, waardoor een aanzienlijke vertraging wort opgelopen.	Bewoners serieus betrekken bij plannen en besluitvorming en hun wensen meenemen in de keuzes die worden gemaakt.
Gemeente		
Gemeenteraad stemt niet in met het plan	Plan gaat geheel of gedeeltelijk niet door doordat ze het plan te duur vinden.	Gemeenteraad zoveel mogelijk betrekken bij de planvorming en informatie delen via diverse media. Goed overleg met wethouders m.b.t. haalbaarheid plan.
Capaciteit ontwikkeling project	Geen interne capaciteit bij de gemeente	MFC Harderwijk ontwikkelt geheel het project zelf. Gemeente blijft in rol regievoerder

10. VERVOLGSTAPPEN

10.1. Gemeente Harderwijk

Het einddocument zal september definitief opgeleverd worden aan de stichting. Het bestuur zal dit document inhoudelijk bespreken met de ambtenaren van de gemeente. Na overeenstemming zullen zij het in procedure brengen richting college en gemeenteraad.

De gemeente heeft aangegeven een voornemen te willen maken en deze voor te leggen bij college en gemeenteraad vóór 1 januari 2022. In dit voornemen zal de verkoop van het gebouw inclusief grond en de mogelijke dekking voor de nieuwbouw moeten meegenomen worden.

De volgende deelprojecten kunnen worden opgepakt na goedkeuring budget gemeente:
- Uitwerking samenwerking Positieve Gezondheid Stadsdennen (wijkaanpak)
- Samenwerking onder 1 dak (concept & organisaties)
- Huisvesting (ontwerp & bouwproces)

10.2. Buurt

Wat wil je bereiken met betrekken buurt en wat je zou kunnen doen?
- Doel is enerzijds de bewoners betrokken te houden bij de ontwikkelingen De Kiekmure
- Anderzijds is het doel meer bewoners te betrekken bij de activiteiten in De Kiekmure

Welke acties oppakken

- Verkenning mogelijke activiteiten Marokkaanse doelgroep n.a.v. buurtbijeenkomst
- Onderzoeken hoe we andere nationaliteiten kunnen betrekken bij het project
- Open Dag organiseren in kader van elkaar nog beter leren kennen
- 3e bijeenkomst najaar om de buurt bij te praten
- Speciale nieuwsbrief (interviews met alle betrokken partijen inclusief huidige huurders)
- Website bijhouden met laatste informatie

10.3. Huurders

Wat wil je bereiken met betrekken huurders en wat je zou kunnen doen?
- Doel is huidige gebruikers te betrekken bij de doorontwikkeling
- Hoe om te gaan met positie huidige huurders?

Welke acties oppakken

- Gesprek met Centrum Jeugd en Gezin Harderwijk
- Gesprekken geïnteresseerden huurders (o.a. met Haptonoom en Yoga school)
- Aparte bijeenkomst huidige huurders
- Huurders betrekken bij Open Dag
- Kennismaking tussen huidige huurders en potentiële huurders (sessie met Jan Joost Meijs)

10.4. Professionals

Wat wil je bereiken met betrekken professionals en wat je zou kunnen doen?
- Samenwerking Positieve Gezondheid Stadsdennen
- Samenwerking onder 1 dak

Welke acties oppakken

- 1 avondsessie professionals najaar
- 2 lunchsessies op thema professionals najaar
- Aanbieden 'verkorte' training IPH
- 3-tal sessies samenwerking onder 1 dak

10.5. Medewerkers

Wat wil je bereiken met betrekken medewerkers en wat je zou kunnen doen?

- Doel is medewerkers te betrekken bij de doorontwikkeling

Welke acties oppakken

- Sessies met medewerkers Kiekmure
- Sessies met medewerkers Zorgdat
- Sessies met medewerkers huisartsenpraktijk Cohen
- Sessies met CJG
- Een gezamenlijke sessie als kick-off

BIJLAGEN

Bijlage 01 Programma activiteiten Kiekmure

Bijlage 02 Programma huisvesting Kiekmure

Bijlage 03 Volumestudie nieuwbouw (onderzoek huisvestiging)

Bijlage 04 Quick scan Doorontwikkeling Kiekmure

OVERZICHT FUNCTIONEEL PROGRAMMA (CONCEPT)

PROGRAMMERING KIEKMURE NAV SESSIE PROFESSIONALS					
#	activiteit	organisatie	type ruimte	frequentie	bijzonderheden

vrijdag 16 juli 2021

MEEDOEN

1	Samen eten	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			Diverse, pannenkoeken en BBQ
2	Klaverjassen en toernooien	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
3	Diverse kaarttechnieken	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
4	Quilten	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
5	Koersbal	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
6	Pergamano	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
7	Breien en haken	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
8	Sjoelen	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
9	Tekenen en schilderen	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
10	Jokeren	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
11	Kinderbingo	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
12	Bingo vrijdagmiddag	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
13	Rommelmarkt binnen en buiten	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
14	Karoake avonden	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
15	Klaverjassen	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
16	Feestavonden	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
17	Reisjes	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
18	Op de thee bij Oma	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
19	Luxe kerstlunch	Wijkvereniging Stadsdennen & Frankrijk			
20	Taalcafé	Bibilotheek NW Veluwe			
21	Taalstimuleringsgroep	Zorgdat			Kinderen 9 maanden - 2 jaar (voor de peuterspeelzaal).
22	Interculturele koffieochtend	Zorgdat			
23	Gastvrije ontmoeting	MFC Harderwijk			Misschien iets leuks organiseren zoals koffie 1 euro in de ochtend voor inloop moeders
24	Huiskamer van de Buurt	Zorgdat			
25	Huiswerkbegeleiding in de moskee	Turkse moskee			Starten zelf eerst kleinschalig op. Later verkennen of dit eventueel ook uitgebreid kan worden naar andere doelgroepen.
26	Leerwerktraject	Werkconnectie			
27	Inclusie dansen	Sandy Raaijmakers			In contact gebracht met Esther's Dance Creation
28	Wijkcentrum	MFC Harderwijk			
29	Informatie activiteiten	Bibilotheek NW Veluwe			Digitale vaardigheidscursussen, lezingen en dergelijke …..
30	Schilderen	Schildersclub Koloriet			
31	Historische club	Oudheidkundige Vereniging Herderwich			
32	Vereniging tuinliefhebbers	Groei & Bloei afdeling Harderwijk en omstreken			
33	Inloopspreekuur servicepunt vrijwilligerswerk	Zorgdat			
34	Inloopspreekuur informele hulp	Zorgdat			
35	Aanbod 40-60 jaar	MFC Kiekmure / Zorgdat			Er is behoefte (ook voor andere doelgroepen), maar nader uit te werken
36	Jazz ballet	Esther's Dance Creation			
37	Dansen voor ouderen	Esther's Dance Creation			

OVERZICHT FUNCTIONEEL PROGRAMMA (CONCEPT)

38	Bodyconditioning	Esther's Dance Creation			
39	Peuterdanskring 2-4 jaar	Esther's Dance Creation			
40	Dansmix 4-6 jaar	Esther's Dance Creation			
41	Showfunk 1 7-10 jaar	Esther's Dance Creation			
42	Showfunk 2 11-13 jaar	Esther's Dance Creation			
43	Contempory + Floorwork vanaf 14+	Esther's Dance Creation			
44	Modern Beginners vanaf 11+	Esther's Dance Creation			
45	Urban Dance vanaf 14+	Esther's Dance Creation			
46	Stijldansen	Danssport studio Poceletti			Wellicht in toekomst naar De Roef
47	Bridgen	Senioren Brigdeclub			
48	Horlepiep dansen	Werelddansgroep Horlepiep			
49	Schaakvereniging	Schaakvereniging De Combinatie			
50	Computerles	Seniorenweb			
51	Taartjes maken voor kinderen 1 t/m 12 die zich geen verjaardagstaart kunnen veroorloven	Stichting Taartjes voor Harderwijk, Ermelo en Putten			
52	Samen lunchen	NVVH Vrouwennetwerk Harderwijk			
53	Bowlingclub	NVVH Vrouwennetwerk Harderwijk			Is op andere locatie
54	Fietsclub	NVVH Vrouwennetwerk Harderwijk			

DAGELIJKS FUNCTIONEREN

1	Voorlichting medicijngebruik	Apotheek Tweelingstad			
2	Informatieavond gezonde voeding	Dietist Sante			In samenwerking met Zorgdat
3	Ouderparticipatie	Zorgdat			Hoe gaat het op school? Voor kinderen 3-6 jaar
4	Hulpmiddelen	Voetencentrum Wender			podotherapeut en orthopedisch schoenmaker
5	Financieel trefpunt (schuldsignalering)	Zorgdat			Samenwerking met Stimenz, Mee Veluwe, Humanitas en Westerbeek
6	Inloopspreekuur ouderenadvies	Zorgdat			Advies wonen, zorg en welzijn
7	Praktische hulp	Zorgdat			Ondersteuning door vrijwilligers bij praktische klusjes met klein netwerk en smalle portomonee
8	Valpreventie	Fysiotherapeut Meringa Oosterhoff Bles			In samenwerking met Zorgdat
9	Spreekuur CJG	Centrum Jeugd en Gezin Harderwijk			
10.	Digitaal Informatie Punt (IDO)	Bibilotheek NW Veluwe			

LICHAAMSFUNCTIES

1	Gezond bewegen	Fysiotherapeut Meringa Oosterhoff Bles			In samenwerking met oefentherapeut en voetencentrum Wender. Ook contact zoeken met GA Harderwijk
2	Slaapadvies / slaaptherapie	Oefenthereapeut Cesar			Zowel voor kinderen als volwassenen
3	Leefstijladvies	Huisartsenpraktijk Cohen			
4	Informatieavond gezonde voeding	Dietist Sante			In samenwerking met Zorgdat
5	Ademtherapie/ ademhalingsklachten.	Oefenthereapeut Cesar			
6	Geheugenonderzoek	NTB			
7	Medische accupunctuur	Huisartsenpraktijk Cohen			
8	Huisartsenzorg	Huisartsenpraktijk Cohen			
9	Spreekuren St. Jansdal	Huisartsenpraktijk Cohen			nader uitwerken
10	Prikpunt	Prikposten Trombosedienst St Jansdal			
11	Spreekuur vrouwenzorg	Verloskundigenpraktijk Harderwijk			
12	Centering Pregnancy (groepsbegeleiding)	Verloskundigenpraktijk Harderwijk			
13	Zwangersschapscursus (is zowel tijdens als na de bevalling)	Oefenthereapeut Cesar			Samenwerking Verloskundigenpraktijk Harderwijk
14	Podotherapie	Voetencentrum Wender			
15	Medisch pedicure	Voetencentrum Wender			

MENTAAL WELBEVINDEN

1	Welzijn op recept	Zorgdat			In samenwerking met huisartsen
2	Assertiviteitstraining	Stimenz			

OVERZICHT FUNCTIONEEL PROGRAMMA (CONCEPT)

3	Begeleiding bij stress en spanning, o.a. hyperventilatie, stress en burnout	Oefenthereapeut Cesar			Ook door Praktijk Vooruit!
4	Hulp bij relationele problemen	Stimenz			
5	Hulp bij echtscheiding	Stimenz			
6	Inloopspreekuur sociaal / maatschappelijk werker	Stimenz			
7	Juridische ondersteuning	Stimenz			
8	Inloopspreekuur servicepunt mantelzorg	Zorgdat			
9	Vroegsignalering schulden	Stimenz			In samenwerking met Zorgdat
10	Algemene opvoedings- en ontwikkelingsvragen (orthopedagoog)	Gewoon Byzonder			Ondersteuning aan kinderen, jongeren en volwassenen
11	Persoonlijke vraagstukken (psychologie)	Gewoon Byzonder			Ondersteuning aan kinderen, jongeren en volwassenen
12	Mentale ontspanning	Shiatsu Harderwijk			
13	Hulp bij psychosociale problematiek	Praktijk Vooruit voor Psychosomatiek			
14	Lotgenoten groep mensen met suïcidale gedachten	Suicide Preventie Centrum			
15	Lotgenoten groep voor naasten	Suicide Preventie Centrum			
16	Inloop momenten voor mensen met suïcidale gedachten, naasten en nabestaanden	Suicide Preventie Centrum			
17	Trainingen in het omgaan met psychische kwetsbaarheid als signaleringstrainingen	Suicide Preventie Centrum			
18	Cursus zelfverdediging	Fysiotherapeut Meringa Oosterhoff Bles			In samenwerking met Zorgdat // mogelijke behoefte bij senioren
19	Inloopspreekuur hulp bij verslaving	Tactus verslavingszorg			
20	Mindfullness	Jeannette Pullen			Samen met Esther's Dance Creation
21	8 weekse mindfulness (MBSR) training	Jeannette Pullen			
22	Mindfulness (stilte) dagen	Jeannette Pullen			
23	Wandel- en runningtherapie bij psychische klanten (in groepen en inidividueel)	Praktijk Vooruit voor Psychosomatiek			
24	Sport & bewegen bij psychische klachten (angst, depressie, stress/ burnout) individueel	Praktijk Vooruit voor Psychosomatiek			

ZINGEVING

1	Boekenclub	Bibliotheek NW			
2	(Servicepunt)vrijwilligerswerk	Zorgdat			staat ook bij meedoen
3	Dagbesteding	Meerinzicht			WMO? / WLZ?
4	Kunst en cultuur	Cultuurkust			
5	Muziek maken	Harderwijks Strijkorkest			
6	Muziek maken	Orkest NW Veluwe			
7	Muziek maken	Blaas orkest			
8	Samen zingen	MFC Harderwijk			Wens om piano voor koren te plaatsen
9	Wandelen	NTB			Actieve bewoner zoeken
10	Lezingen	NVVH Vrouwennetwerk Harderwijk			
11	Museumclub	NVVH Vrouwennetwerk Harderwijk			
12	Indische cultuur	St. Indische Harderwijkers			
13	Friese cultuur	Fryske Krite Meiinoar Ien Hurderwyk e.o.			
14	Friese toneelvereniging	Fryske Krite Meiinoar Ien Hurderwyk e.o.			
15	Wijkontmoetingspunt senioren	Zorgdat			Behoefte voor studiekring, boekenclub of filmmiddag
16	Aanmelding geluksroute: op zoek naar zingeving	Zorgdat			Geluksroute
17	Kerk	Stg You're The Flame Ministries			
18	Kerk	Evangeliegemeente De Deur Harderwijk			
19	Cultuur in de wijk	MFC Harderwijk			In samenwerking met cultuurkunst
20	Muziek in de wijk	MFC Harderwijk			
21	Kunst in de wijk	MFC Harderwijk			In samenwerking met cultuurkunst
22	Politiek in de wijk	MFC Harderwijk			Lagerhuis / politiek Café

OVERZICHT FUNCTIONEEL PROGRAMMA (CONCEPT)

KWALITEIT VAN LEVEN

1	Shiatsu	Shiatsu Harderwijk			Tijdelijk - verhuist op termijn naar De Roef. Nog niet gesproken met Richart Centino
2	Spreekuur BOA in de wijk	Gemeente Harderwijk			
3	Buurtbemiddeling	Zorgdat			
4	Spreekuren	Meerinzicht			Nog niet gesproken
5	Beter leren functioneren met chronische pijn en SOLK	Praktijk Vooruit voor Psychosomatiek			
6	Massagetherapie	Muijs massage			

BIJLAGE 2 : PROGRAMMA HUISVESTING KIEKMURE -uitbreiding 2500m2 (incl CJG)

RUIMTES

ruimte.nr.			(gewenste) netto vloeroppervlak		Nuttig Oppervlak*	programma/functie	bezetting		bijzonderheden	organisatie
					(*)excl bergingen/opslag				versie	maandag 14 juni 2021
KIEKMURE (BESTAAND)										
BEGANE GROND							BVO	908 m2	ingemeten vanaf tekening	
MFA	0.01		14,4 m2			entree			komt te vervallen en wordt bij het wijkcentrum getrokken	MFC Harderwijk
MFA	0.02		190 m2		190 m2	foyer	40 pers.		inclusief bar	MFC Harderwijk
MFA	0.03		32 m2			flexruimte	10 pers.			MFC Harderwijk
MFA	0.04		15,5 m2		15,5 m2	beheerder	2 pers.			MFC Harderwijk
MFA	0.05		20,9 m2			berging / installatie				MFC Harderwijk
MFA	0.06		104,9 m2		104,9 m2	zaal A	70 pers.			MFC Harderwijk
MFA	0.07		93,8 m2		93,8 m2	zaal B	70 pers.			MFC Harderwijk
MFA	0.08		83,2 m2		83,2 m2	zaal C	30 pers.		verstelbaar podium	MFC Harderwijk
MFA	0.09		100,9 m2		100,9 m2	kantoor	15 pers.		ruimte CBR wordt zaal D (65-100m2)	MFC Harderwijk
MFA	0.10		23,3 m2		23,3 m2	keuken	0 pers.			MFC Harderwijk
MFA	0.11		13,5 m2		13,5 m2	spoelkeuken	0 pers.			MFC Harderwijk
MFA	0.12		39,2 m2		39,2 m2	berging keuken	0 pers.		koelcel 2100x2100mm	MFC Harderwijk
MFA	0.13		18,6 m2			techniek + berging				MFC Harderwijk
MFA	0.14		3,9 m2		3,9 m2	toilet - miva				MFC Harderwijk
MFA	0.15		9,5 m2		9,5 m2	toilet - heren			2 wc's / 1 urinoir met voorruimte	MFC Harderwijk
MFA	0.16		11,5 m2		11,5 m2	toilet - dames			3 wc's met voorruimte	MFC Harderwijk
MFA	0.17		3,6 m2		3,6 m2	toilet - personeel			1 wc met voorruimte	MFC Harderwijk
MFA	0.18		1,6 m2			werkkast				MFC Harderwijk
MFA	0.19		2,7 m2			lift				MFC Harderwijk
MFA	0.20		8,9 m2			berging				MFC Harderwijk
			13,2 m2			emballage				MFC Harderwijk
MFA	0.22		4,3 m2			techniek				MFC Harderwijk
VERDIEPING							BVO	595 m2	ingemeten vanaf tekening	
MFA	1.00					flexruimte	0 pers.		is feitelijk een doorgang	MFC Harderwijk
MFA	1.01		21,3 m2		21,3 m2	flexruimte	10 pers.		is informeel / onderdeel van de gang/route naar de danszaal	MFC Harderwijk
MFA	1.02		125,6 m2		125,6 m2	dansstudio	20 pers.		spiegelwand / dansvloer	Esther
MFA	1.03		12,5 m2		12,5 m2	wachtruimte dansstudio	0 pers.			Esther
MFA	1.04		8,7 m2		8,7 m2	kleed-/doucheruimte	0 pers.		inloopdouche	Esther
MFA	1.05		37,6 m2		37,6 m2	vergaderruimte 1	12 pers.		samengevoegd met 1.06	MFC Harderwijk
MFA	1.06		0 m2			-	-		nummer bestaat niet meer. zie 1.05	MFC Harderwijk
MFA	1.07		28,1 m2		28,1 m2	vergaderruimte 2	10 pers.		type B	MFC Harderwijk
MFA	1.08		47,9 m2		47,9 m2	vergaderruimte 3	15 pers.		type C	MFC Harderwijk
MFA	1.09		42,3 m2		42,3 m2	vergaderruimte 4	15 pers.		type C	MFC Harderwijk
MFA	1.10		20,5 m2		20,5 m2	kantoorruimte	6 pers.			MFC Harderwijk
MFA	1.11		12,9 m2			berging			geïsoleerd dakluik	MFC Harderwijk
MFA	1.12		7 m2		7 m2	toilet - dames			2 wc's	MFC Harderwijk
MFA	1.13		7 m2		7 m2	toilet - heren			1 wc / 1 urinoir	MFC Harderwijk
MFA	1.14		3,9 m2		3,9 m2	toilet - miva				MFC Harderwijk
MFA	1.15		1,4 m2			werkkast				MFC Harderwijk
MFA	1.16		11 m2			techniek				MFC Harderwijk
MFA	1.17		1,8 m2			techniek			stookruimte ≥130 kW	MFC Harderwijk
~~MFA~~	~~2.15~~					~~rookruimte~~			vervalt ivm ambities lifestyle & gezondheid	~~MFC Harderwijk~~
			* l.198,9 m2		1.055,2 m2	BESTAANDE SITUATIE		1.503 m2	BVO	
					70,2%	verhouding NO / BVO				

Let op:
alle ruimtes die hierboven vermeld staan kunnen in de uitwerking evt worden verplaatst. In dat geval moet het oppervlak en functie gelijkwaardig zijn.

(*) opgegeven maten zijn ingemeten vanaf de archieftekeningen. Deze kunnen afwijken van de werkelijkheid.

NIEUWBOUW

ruimte.nr.			(gewenste) netto vloeroppervlak		Nuttig Oppervlak*	programma/functie	bezetting		bijzonderheden	organisatie
					(*)excl bergingen/opslag					
MFA - UITBREIDING										
			6 m2	x	6 m2	balie Zorgdat (in zicht entree BG)		6 m2	contactpersoon/vrijwilliger PG : zichtbaar en aanspreekbaar, hospitality	Zorgdat
			18 m2	x	18 m2	ruimte wijkvereniging	12 pers.		lijst PL 210614	MFC Harderwijk
	0.20		3,1 m2		3,1 m2	berging wijkvereniging				MFC Harderwijk
			25 m2	x	25 m2	bergruimte zalen		48 m2	ivm tekort huidige situatie	MFC Harderwijk
						opslag dansschool			ontwerpfase: in eigen ruimte/inbouwkasten gang opnemen	MFC Harderwijk
	0.02	+	27 m2	x	27 m2	foyer			entree toevoegen aan foyer	MFC Harderwijk
	0,03	+	16 m2		16 m2	zaal F	15 pers.	48 m2	uitbreiding tov huidig programma / was flexruimte	MFC Harderwijk
	0,09	-	-35 m2		-35 m2		21 pers.	65 m2	zaal D (Hans : 65-100 m2/ Lijst PL: 65m2 aanhouden)	MFC Harderwijk
	~~0.10~~	+	~~0 m2~~	~~x~~	~~0 m2~~	~~keuken~~		~~48 m2~~	geen uitbreiding tov huidig programma (mail PL 210614 xlsx) evt verplaatsen wel opgenomen	MFC Harderwijk
	1.03	+	10 m2	x	0 m2	wachtruimte dansstudio		22,5 m2	binnen huidige gebouw	MFC Harderwijk
	1.10	+	7,5 m2		7,5 m2	kantoor beheerder	4 pers.			MFC Harderwijk
			10 m2	x	10 m2	toiletgroep bezoekers - heren (verd)			geen voorruimte	PG - beheer MFC
			10 m2	x	10 m2	toiletgroep bezoekers - dames (verd)			geen voorruimte	PG - beheer MFC

			4 m2	x	4 m2	toilet MIVA + verschoonruimte			geen voorruimte	PG - beheer MFC
			101,6 m2		**91,6 m2**	**SUB ZALEN**				

POSITIEVE GEZONDHEID - GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

GEDEELDE FUNCTIES										
			x		x	wachtkamer	20 pers.		let op : optelling van de wachtruimtes voor organisaties	PG - beheer MFC
			90 m2		90 m2	lunchruimte / geschikt voor interne lezing	45 pers.		(2 m2/pp?) // obv	PG - beheer MFC
			10 m2		10 m2	kitchenette (uitgebreid)			koffie /Quooker (thee) / koelkasten/ vaatwasser / magnetron	PG - beheer MFC
			40 m2		40 m2	oefenruimte fysio/cesar/podologie			inschatting (optioneel) // ruimtes naar rato NO ruimtes omslaan	PG - beheer MFC
								104 m2	>>> oppervlakte fysio/cesar/podo ivm verrekening meters per discipline.	
SANITAIR										
			7 m2		7 m2	toiletgroep personeel - heren (2)			met voorruimte	PG - beheer MFC
			7 m2		7 m2	toiletgroep personeel - dames (2)			met voorruimte	PG - beheer MFC
			4 m2		4 m2	doucheruimte incl verkleden - personeel			met voorruimte	PG - beheer MFC
OPSLAG										
			2 m2	*		werkkast medisch				PG - beheer MFC
			2 m2	*		werkkast non-medisch				PG - beheer MFC
			2 m2	*		patchkast verdieping				PG - beheer MFC
										PG - beheer MFC
			164 m2		**158 m2**	**SUB MC - GEMEENSCHAPPELIJK**				

HUISARTSENPRAKTIJK COHEN

			4 m2	*		entree huisartsenpraktijk			balie rechtstreeks verbonden met backoffice	Cohen
			14 m2		14 m2	frontoffice / balie met één gespreksplek	2		2 administratieve werkplekken (7m2 p werkplek)	Cohen
			28 m2		28 m2	backoffice	4		4 administratieve werkplekken (7m2 p werkplek)	Cohen
			14,4 m2		14,4 m2	wachtruimte	12		aanname: 2 stoelen p behandelruimte / 1,2m2 p persoon	Cohen
			22 m2		22 m2				vraag :tussen 20-24m2	Cohen
			22 m2		22 m2	behandelkamer 02 - arts / POH				Cohen
			22 m2		22 m2	behandelkamer 03 - arts / POH				Cohen
			16 m2		16 m2	behandelkamer 04 - arts (universeel)				Cohen
			18 m2		18 m2	behandelkamer 05 - assistent (universeel)			gewenst 16-20 m2	Cohen
			18 m2		18 m2	behandelkamer 06 - icm lab (9m2)			nabijheid/zichtrelatie met balie	Cohen
			24 m2		24 m2	overlegruimte intern (AVG-proof)	12	24 m2	wens 8-12 pers // gerekend 12 personen a 2m2 pp	Cohen
			0 m2	%		lunchruimte	15	30 m2	wens 12-15 pers // gerekend 15 pers	PG - beheer MFC
			4 m2		4 m2	toilet personeel				PG - beheer MFC
			4 m2		4 m2	toilet - bezoekers M/V (bezoekbaar)			aan gang / geen voorruimte	Cohen
			4 m2		4 m2	opslag archief /materialen				Cohen
			2 m2	*		patchkast				Cohen
			2 m2	*		archief-/dossierkast				Cohen
			2 m2	*		werkkast				Cohen
			220,4 m2		**210,4 m2**	**SUB HUISARTSEN**				

HUISARTSENPRAKTIJK 2 (SOLO)

			200 m2		200 m2	solopraktijk aanname/ invulling ntb			risico leegstand afgedekt door wethouder	gemeente harderwijk
			200 m2		**200 m2**	**SUB HUISARTSEN 2**				

ZORGDAT (voorlopig)

	BG		-			balie	2 pers.		op de BG nabij de entree	Zorgdat
			4 m2			entreeruimte			incl garderobe	Zorgdat
			10 m2		10 m2	ruimte materialen wijkwerkers			stellingkast met kratten voor materiaal wijkwerkers	Zorgdat
			8 m2		8 m2	spreekkamer 01 - klantcontactpunt	4 pers.		vergader/overleg: 2 m2 p persoon/ bij entree	Zorgdat
			8 m2		8 m2	spreekkamer 02 - klantcontactpunt	4 pers.		vergader/overleg: 2 m2 p persoon/ bij entree	Zorgdat
			24 m2		24 m2	ruimte projectteam / overleg	12 pers.		voor projectteamsessies / projecten met externen etc	Zorgdat
			0 m2	%		lunchruimte / vergaderruimte				PG
			23 m2		23 m2	kantoor + vergaderruimte 8 pers	8 pers.		kantoor Carla / representatief	Zorgdat
			140 m2		140 m2	kantoor (20 werkplekken medewerkers)	20 pers.		(7m2 p werkplek) incl Carla / per 4 werkplekken : aan de gevel met daglicht. Ntb : kantoortuin of traditionele opzet kantoor	Zorgdat
				*		telefoonbooth 01 (1-pers)			onderdeel kantoortuin	Zorgdat
				*		telefoonbooth 02 (1-pers)			onderdeel kantoortuin	Zorgdat
				*		overlegbooth 4 pers (akoestisch gescheiden)			onderdeel kantoortuin	Zorgdat
				*		overlegbooth 4 pers (akoestisch gescheiden)			onderdeel kantoortuin	Zorgdat
			24 m2		24 m2	informele ontmoetingsruimte (Zorgdat)	12 pers.		zitje, bankstel, leestafel / ook voor snelle lunch / kitchenette besloten ivm de-escaleren na gebeurtenissen	Zorgdat
			4 m2		4 m2	kitchenette: koffie / thee / koelkast lunch			onderdeel van ontmoetingsruimte / wel verdekt opgesteld	Zorgdat
			48 m2		48 m2	huiskamer dagbesteding			6x8 meter / kitchenette / prikkelarme omgeving	Zorgdat
			12 m2		12 m2	printerruimte / archief /materialen			afsluitbare ruimte mbt geluid/uitstraling	Zorgdat
		!	40 m2	*		opslag materialen huttenfeest			laagfrequent gebruik, kan bv in kelder	Zorgdat

BIJLAGE 2 : PROGRAMMA HUISVESTING KIEKMURE
-uitbreiding 2500m2 (incl CJG)

		345 m2		**301 m2**	**SUB ZORGDAT**			
CENTRUM JEUGD & GEZONDHEID (CJG)								
		450 m2		450 m2	kantoor incl 30 werkplekken, spreekkamers en bijeenkomstfunctie	30 pers.	?	Nog niet nader uitgesplitst. Exactie indeling en vraag ntb. kantoor met baliefunctie (2,55 pp/100m2 BVO)	CJG
		450 m2		**450 m2**	SUB CJG			
OVERIGE SAMENWERKENDE ORGANISATIES PG								
FYSIOTHERAPIE MERINGA OOSTERHOF BLES								
		20 m2		20 m2	behandelkamer 01 - fysiotherapie	3 pers.	?	verkleden in de kamer	Fysio MOB
		20 m2		20 m2	behandelkamer 02 - fysiotherapie	3 pers.	?	verkleden in de kamer	Fysio MOB
		4,8 m2			wachtruimte (zie optelling gem ruimte PG)	4 pers.		aanname: 2 stoelen p behandelruimte / 1,2m2 p persoon	Fysio MOB
		17,2 m2	%		oefenruimte			±35m2 / voorwaarde is dat meerdere gebruikers willen delen	PG - beheer MFC
		62 m2							
					let op: wensen mbt de buitenruimte!				
OEFEN-/CESA									
		20 m2		20 m2	behandelkamer 01 - oefentherapie	3 pers.	?	in ruimte : looplijn ≥ 6m gewenst; 7,5m is ideale lengte*	cesar
		16 m2		16 m2	behandelkamer 02 - oefentherapie	3 pers.	?	in ruimte : looplijn ≥ 6m gewenst; 7,5m is ideale lengte	cesar
		4,8 m2			wachtruimte (zie optelling gem ruimte PG)	4 pers.		aanname: 2 stoelen p behandelruimte / 1,2m2 p persoon	PG - beheer MFC
		15,7 m2	%		oefenruimte			optioneel bespreekbaar	PG - beheer MFC?
		56,5 m2							
SUICIDE PREVENTIE CENTRUM (SPC)									
		16 m2		16 m2	behandelkamer 01 - werkkamer	3 pers.		prikkelarme omgeving huur: groepsruimte bij Kiekmure ipv in de ruimte	SCP
		16 m2		16 m2	behandelkamer 02 - werkkamer	3 pers.		prikkelarme omgeving	SCP
		4,8 m2			wachtruimte (zie optelling gem ruimte PG)	4 pers.		aanname: 2 stoelen p behandelruimte / 1,2m2 p persoon	PG - beheer MFC
		36,8 m2							
GEWOON BIJZONDER									
		16 m2		16 m2	behandelkamer 01 - werkkamer	3 pers.		prikkelarme omgeving	GB
		24 m2		24 m2	behandelkamer 02 - werkkamer	3 pers.		prikkelarme omgeving	GB
		4,8 m2			wachtruimte (zie optelling gem ruimte PG)	4 pers.		aanname: 2 stoelen p behandelruimte / 1,2m2 p persoon	PG - beheer MFC
		44,8 m2							
VOETENCENTRUM WENDER						18,4 m2			
		16 m2		16 m2	behandelkamer 01	3 pers.			Wender
		2,4 m2			wachtruimte (zie optelling gem ruimte PG)	2 pers.		aanname: 2 stoelen p behandelruimte / 1,2m2 p persoon	PG - beheer MFC
		7,1 m2	%		oefenruimte			optioneel bespreekbaar	PG - beheer MFC ?
		25,5 m2							
VERLOSKUNDIGENPRAKTIJK HARDERWIJK									
		20 m2		20 m2	behandelkamer 01 - verloskunde	3 pers.			
		2,4 m2			wachtruimte (zie optelling gem ruimte PG)	2 pers.		aanname: 2 stoelen p behandelruimte / 1,2m2 p persoon	PG - beheer MFC
		22,4 m2							
FLEXKANTOREN ZORG & WELZIJN									
		20 m2		20 m2	unit-flex 01	3 pers.		flexkantoor verhuurbaar per dagdeel	PG - beheer MFC
		20 m2		20 m2	unit-flex 02	3 pers.		flexkantoor verhuurbaar per dagdeel	PG - beheer MFC
		40 m2		40 m2					
				264 m2	**SUB OVERIGE SAMENWERKENDE ORGANISATIES PG**				
				1.675 m2	**SUB VVO NIEUWBOUW**				
TOESLAGEN									
15%				**251,3 m2**	TOESLAG FNO > BVO : CONSTRUCTIE/GEVEL				
15%				**251,3 m2**	TOESLAG FNO > BVO : HOR. VERKEERSRUIMTE				
5%				**83,8 m2**	TOESLAG FNO > BVO : BERGRUIMTE/TECHNIEK/ VERT. TRANSPORT				
35%				**2.261,3 m2**	**BVO (NO +TOESLAGEN)**			74,1%	verhouding NO/BVO
+				**200 m2**	zone / atrium met daglicht tbv koppeling 2 bouwdelen				
				2.461,3 m2	BVO NIEUWBOUW OBV OPTELLING				
BOUWENVELOPPE TBV HAALBAARHEIDSSTUDIE				**2.500 m2**	**BVO NIEUWBOUW (TAAKSTELLEND / RICHTGETAL TBV ONTWERP & BUDGET**				= 1800m2 (uitgangspunt) + xtra 700m2 CJG



foto studioMAEK

Doorontwikkeling De Kiekmure

naar een wijkcentrum voor ontmoeten, welzijn en zorg op basis van Positieve Gezondheid

Datum:	*30 november 2020*
Versie:	*Definitief v2*
Fase:	*Initiatiefase*
Opdrachtgever:	*Ontwikkelbestuur De Kiekmure*
Projectbegeleiding:	*On(t)roerend Goed en studioMAEK*

“Strangers are strangers until they meet.”

Amígo
Chef’Special (2015)

1. INLEIDING 3

1.1. Aanleiding 3
1.2. Doel 3
1.3. Start onderzoek : quick scan 4
1.4. Fasering adviestraject concept 4
1.5. Interviews 4
1.6. Eindresultaat 5

2. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN ZORG, WELZIJN & GEZONDHEID 6

2.1. Brede Maatschappelijke Heroverwegingen #6; ‘naar een inclusieve samenleving’ 6
2.2. De nationale omgevingsvisie 7
2.3. Landelijke Nota Gezondheidsbeleid Health in all Policies (HiaP) 8
2.4. Gezondheid de wijk in 8
2.5. Toename zorgvraag 9
2.6. Welzijn in de wijk 10
2.7. De zorgzame stad 11
2.8. Kwetsbaarheid van “nieuwe volksbuurten” 12
2.9. Verbinding van de fysieke aan de sociale leefomgeving 13
2.10.Positieve Gezondheid 13

3. STADSDENNEN 14

3.1. Stedenbouwkundige opzet 14
3.2. Corporatiewijk ? 15
3.3. Leefbaarheid 16
3.4. Integraal wijkprofiel 17
3.5. Spinnenweb Positieve Gezondheid inzetten 19
3.6. Signalen uit de wijk 19

4. DOORONTWIKKELING MFC DE KIEKMURE 23

4.1. Huidige Kiekmure 23
4.2. Imago 25
4.3. Herpositionering 26
4.4. Bewaken concept 27
4.5. Nieuwe spelers, Nieuwe kansen 28
4.6. organisatorische doorontwikkeling naar MFC Harderwijk 29
4.7. uitbreiding gebouw 29

5. SAMENGEVAT 32

5.1. Conclusies 32
5.2. Risico's / gevoeligheden 33
5.3. Aanbevelingen 34

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In 2016 is de nieuwbouw van de MFZ de Kiemure in gebruik genomen. Het project is ontwikkeld in het kader van het programma “De betrokken en Leefbare Stad” uit 2013. De Kiekmure werd ontwikkeld als weefplek en voorzieningencluster binnen een kern ontmoetingsgebied. Vanuit het oogpunt van het accommodatiebeleid van de gemeente Harderwijk was de Kiekmure een middel om de gemeentelijke doelstellingen te behalen op bijvoorbeeld het gebied van de Wmo. Deze doelstellingen zijn vertaald naar prestatieafspraken die de stichting MFZ de Kiekmure heeft gemaakt met de gemeente en die betrekking hebben op het bevorderen van sociale samenhang en leefbaarheid door het ‘ontmoeten’ te bevorderen. Hierbij is o.a. ingezet in op het faciliteren van ontmoetingen in de buurt/wijk. Het achterliggende idee is dat mensen die elkaar ontmoeten elkaar ook leren kennen. Dit is een basisvoorwaarde voor het ontstaan van sociale verbanden[1].

De gemeente ziet de MFC de Roef als voorbeeld. De nieuwe Roef wordt naast een ontmoetingscentrum ook een (wijk)gebouw voor Positieve Gezondheid, waarin zorg (o.a. huisarts) en welzijnsorganisaties onder één dak worden samengebracht. De gemeenteraad heeft het voorstel voor het concept en de bijbehorende nieuwbouwplannen goedgekeurd en het project bevindt zich in de ontwerpfase. De Roef wordt als het voorbeeld gezien voor de andere wijkcentra in Harderwijk.

Met het aantreden van een nieuwe voorzitter van het dagelijkse bestuur in 2019 is geëvalueerd of MFZ de Kiemure de beoogde hoofddoelstellingen voldoende behaalt. Het bestuur heeft geconcludeerd dat de Kiekmure in potentie een groter bereik zou kunnen hebben en een grotere waarde kan hebben voor de wijk indien er een aanvulling komt op de bestaande faciliteiten en aangesloten organisaties. Wens van het ontwikkelbestuur is om een nieuwe koers in te zetten om zo meer bewoners en bewonersgroepen te kunnen bereiken en ontmoeten als hoofdpijler een steviger aandeel te geven in de programmering / het concept. Binnen de Kiekmure zal ook nadrukkelijker worden ingezet op activiteiten en faciliteiten op het gebied van welzijn en (preventieve) zorg. Er zal ook een intensievere samenwerking worden opgestart tussen betrokken stakeholders: bestaande en nieuwe partijen, maatschappelijke organisaties, professionals en vrijwilligers op het gebied van ontmoeten, welzijn en zorg.

De ervaringen op het gebied van samenwerken tussen de verschillende disciplines binnen de wijk Stadsdennen waren dusdanig positief dat men ook hier een concept rondom Positieve gezondheid wil introduceren bij de doorontwikkeling van De Kiekmure.

1.2. Doel

De stichting MFZ de Kiekmure heeft On(t)roerend Goed en studioMAEK gevraagd om te adviseren over de gewenste herpositionering van het multifunctionele wijk- en zalencentrum en om in een later stadium het traject ook te gaan begeleiden. Het recent opgerichte ontwikkelbestuur heeft de ambitie uitgesproken om de Kiekmure door te ontwikkelen naar een wijkcentrum voor welzijn, zorg en positieve gezondheid. Lokale maatschappelijke organisaties, welzijnsorganisaties en zorgorganisaties die deze wijk als werkgebied hebben worden in deze visie onder één dak samengebracht om samen te gaan werken aan het vergroten van de leefbaarheid van Stadsdennen en de omliggende wijken.

De wens is uitgesproken om bestaande activiteiten, organisaties en verenigingen waar mogelijk te versterken en waar nodig is aan te vullen met nieuwe organisaties en extra faciliteiten zodat de Kiekmure nog aantrekkelijker wordt en zo nog meer wijkbewoners kan bedienen. Er zal worden gekeken welke partijen willen bijdragen aan dit nieuwe concept en welke faciliteiten daar voor nodig zijn.

Centraal staat de vraag hoe een nieuwe invulling van de Kiekmure kan gaan bijdragen aan een betere en gezondere buurt, minder sociale en economische achterstanden en een hogere kwaliteit van het (sociale) leven van de buurtbewoners.

[1] *Raadsvoorstel Herpositionering de Kiekmure dd 11.12.2013*

1.3. Start onderzoek : quick scan

In deze eerste voorbereidende fase wordt op basis van een quick scan door middel van interviews en aanvullende (desk)research een breed beeld gevormd van de huidige situatie in Stadsdennen. De aangrenzende wijken zoals bijvoorbeeld Frankrijk maken gebruik van de Kiekmure, maar dit onderzoek richt zich in eerste instantie op het belangrijkste verzorgingsgebied: de wijk Stadsdennen.

Er zal in eerste instantie bekeken worden wat er al is in de wijk (bestaande aanbod). Daarnaast zal er op basis van de interviews een beeld worden gevormd over welke vragen er zijn binnen de wijk en waar er behoefte aan is en welke rol de Kiekmure kan spelen om aan die behoefte te gaan voldoen. Deze behoefte kan variëren tot vragen met betrekking tot de programmering van de Kiekmure, de verbinding van organisaties en de benodigde faciliteiten om de nieuwe vraag te kunnen huisvesten.

Het bestuur van de Kiekmure wil in dit project gaan (samen)werken op basis van Positieve Gezondheid. Dit wordt gezien als vast gegeven en zal tevens een rode draad vormen in deze analyse en de interviews.

Op basis van de uitkomsten van de quick scan zal het ontwikkelbestuur een voorstel indienen bij de gemeente Harderwijk voor budget voor een voorbereidingskrediet.

1.4. Fasering adviestraject concept

Doelstelling is om tot een breed gedragen concept te komen voor de Kiekmure. Om dit proces goed in te richten is het adviestraject na de quick scan over twee fasen verdeeld:

1.4.1. Initiatiefase

- Advies over de herpositionering van de Kiekmure met een onderbouwing op basis waarvan een voorstel aan de gemeente kan worden gedaan.

1.4.2. Definitiefase

- Ontwikkelen van een nieuw concept voor de Kiekmure met zowel draagvlak uit zowel de buurt (vraag) als onder organisaties (aanbod) die zich hebben/willen verbinden aan dit project.

Op basis van de uitkomsten van dit traject zal het ontwikkelbestuur budget kunnen aanvragen bij de gemeente Harderwijk voor de verdere uitwerking en/of uitvoering van het project.

1.5. Interviews

Afgelopen periode zijn de volgende personen gesproken:

• Paul Lohmeijer,	gemeente Harderwijk	manager domein samenleving
• Willemien Vaartjes	gemeente Harderwijk	wijkmanager stadsdennen (leefbaarheid)
• Hans Alfons	MFZ Harderwijk	voorzitter
• Martin Willemsen	MFZ de Kiekmure	beheerder
• Wijkvereniging	wijkvereniging Stadsdennen en Frankrijk	bestuursleden
• Joeri en Judith Cohen	huisartsenpraktijk Cohen	eigenaren/huisarts en praktijkmanager
• Michel Bles & Pieter Jan Oosterhof	MeringaOosterhoffBles Fysio- en manuele therapie	partners
• Ragaiy Sinout	Krachtig Kleurrijk Harderwijk	adviseur
• Carla Venema	Zorgdat	directeur
Else van Werven	Zorgdat	stafmedewerker
• Roeline Visscher	UWoon	teamleider leefbaarheid
• Juriaan van den Brink	Omnia Wonen	woonconsulent

De volgende partijen zijn nog niet gesproken.

- (Marokaanse) moskee:
  Op één na grootste bewonersgroep binnen de wijk // inzicht krijgen hoe je meer nabuurschap kan nastreven en of men open staat door bv meer programma te delen op gebied van zorg/ welzijn en educatie.
  Door de algehele bereikbaarheid door COVID19 en ziekte van de voorzitter heeft een interview met een vertegenwoordiger van de moskee nog niet kunnen plaatsvinden. De input en de verbinding met de Marokkaanse gemeenschap wordt door het ontwikkelbestuur als zeer waardevol ervaren. Op korte termijn wordt het initiatief genomen om alsnog tot een afspraak en een interview te komen.

- Voorzitter winkeliersvereniging Stadsdennen:
  Met de winkeliersvereniging is er via mail contact geweest. Ze blijven graag op de hoogte van de ontwikkelingen en er is afgesproken om na goedkeuring van de initiatiefase alsnog het gesprek aan te gaan

- Strategisch Adviseur Welzijn (Emily Homburg):
  inhoudelijk betrokken bij het onderwerp Positieve Gezondheid / afdeling samenleving gemeente Harderwijk
  Bij de opstart van de vervolgfase is afgesproken dat het gesprek wordt aangegaan en dit gesprek zal als een van de eerste stappen op de agenda staan.

1.6. Eindresultaat

De output van deze quick scan is:

- Een advies dat door stichting MFZ Harderwijk aan de gemeente kan worden voorgelegd om budget aan te vragen voor de conceptontwikkeling in 2 fasen. De conceptontwikkeling moet leiden tot een gedragen projectvoorstel met als einddoel om de benodigde aanpassingen van de Kiekmure te kunnen gaan realiseren.
- Een advies dat inzichten biedt in de huidige situatie en die partijen kan verbinden op inhoud en gemeenschappelijke waarden
- Het formuleren van de randvoorwaarden voor de vervolgfasen (= projectontwikkeling / uitvoering / exploitatie)





2. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN ZORG, WELZIJN & GEZONDHEID

Sinds oplevering van de Kiekmure hebben zich een aantal relevante ontwikkelingen voorgedaan met betrekking tot beleid (landelijk, regio, gemeente) en wat betreft de maatschappelijke context. Reden om deze ontwikkelingen mee te nemen in de quick scan is om de herpositionering van de Kiekmure toekomstbestendig te kunnen maken en om het ontwikkelbestuur en andere betrokken partijen inzicht te geven welke kansen er liggen om aan te sluiten met beleidsdoelen voor de lange termijn als onderdeel van het behalen van de eigen doelen binnen de herontwikkeling van de Kiekmure op basis van Positieve Gezondheid

De laatste jaren volgen de ontwikkelingen zich snel achter elkaar op . Het 'oude' buurthuis uit de jaren '80 waarin alleen subsidieerde programma's werden afgedraaid bestaat al lang niet meer. Er wordt steeds meer ingezet op een integrale en bredere aanpak die de traditionele bestuurlijke domeinen zoals wonen, zorg, maatschappij en welzijn overstijgt. Ook is er (onder voorwaarden) in toenemende mate sprake van het vermengen van publieke taken met maatschappelijk ondernemerschap; een route die gemeente Harderwijk i.s.m. de stichting MFZ Harderwijk al sinds de oprichting in april 2013 bewandelt.

Overheden geven steeds meer invulling aan haar regierol. Ze schakelen over van een functionele / statische benadering van vraagstukken (waar heb je recht op? wat past binnen de bestaande belangen/regels?) naar een meer kwalitatieve benadering (wat is nodig? wat kan wél?). Deze houding vraagt om een vraaggestuurde aanpak en stelt draagvlak van de belanghebbenden centraal. In deze maatschappelijke context komt de eigen regie en de mens weer centraal te staan na een periode van marktwerking, vergaande professionalisering en decentralisatie.

Keerzijde is dat door deze opeenstapeling van deze ontwikkelingen steeds meer mensen moeite hebben om overzicht en aansluiting te houden. Ook als het gaat over elementaire zaken als bv. toegang tot de zorg of zelf toegang tot de overheid. Thema's als inclusiviteit, regie voeren/houden op je leven en burgerschap zijn daardoor actueel en urgent. Positieve Gezondheid is een beweging die invulling kan helpen geven aan deze thema's.

In de onderstaande hoofdstukken worden een aantal relevante thema's beschreven die relevant zijn voor de wijk Stadsdennen met betrekking tot de herpostionering van de Kiekmure.

2.1. Brede Maatschappelijke Heroverwegingen #6; *'naar een inclusieve samenleving[2]'*

Het ministerie van financiën heeft een studie laten uitvoeren om in beeld te brengen wat effectief beleid is om groepen die achterblijven in de samenleving (weer) te laten participeren. Er zijn opties uitgewerkt om het beleid omtrent participatie van groepen aan de onderkant van de arbeidsmarkt effectiever en efficiënter te maken. Daarmee wil men voorkomen dat een deel van de mensen de aansluiting met de samenleving (blijvend) mist'. Een belangrijks uitgangspunt voorafgaand aan deze studie is dat een (meer) inclusieve maatschappij wenselijk is. Participatie van groepen die achterblijven in de samenleving dient te worden bevorderd.

Een inclusieve samenleving is een samenleving waarin mensen volwaardig kunnen participeren. Participatie kan worden onderverdeeld in arbeidsparticipatie, maatschappelijke participatie en sociale participatie. Onder maatschappelijke participatie verstaan we vrijwilligerswerk, mantelzorg, het volgen van onderwijs en dagbesteding. Onder sociale participatie verstaan we deelname aan het maatschappelijke verkeer via informele sociale contacten (contacten met kennissen, buren, vrienden, familie) en via georganiseerde sociale participatie (deelname aan (sport en cultuur)verenigingen, belangenorganisaties, godsdienstige organisaties).

Deelname aan de maatschappij bevordert de gezondheid, geeft structuur aan de dag, biedt sociale contacten, geeft zelfvertrouwen en het gevoel nuttig te zijn (zingeving). Participatie kan bovendien leiden tot binding binnen groepen en bevordert gelijkwaardige relaties tussen groepen. Als grotere groepen mensen stelselmatig minder participeren, gaat dit ten koste van de maatschappelijke samenhang. Het leidt ook tot maatschappelijke kosten. Ongewenste inactiviteit zoals bijvoorbeeld werkeloosheid kan het risico op gezondheidsklachten vergroten en is daarmee een determinant van zorggebruik. Armoede en schulden kunnen leiden tot een toename van het gebruik van (jeugd)zorg. Gebrek aan maatschappelijk perspectief kan ook leiden tot een verhoogde kans op crimineel gedrag, met alle gevolgen en kosten die daarmee gepaard gaan. Participatie heeft daarmee vele en sterke externe effecten.

---

2 publicatie Inspectie der Rijksfinanciën : "Naar een inclusieve samenleving. In ons land, niemand aan de kant" in het kader van de Brede Maatschappelijk Heroverweging #6. Deze BMH's geven inzicht in mogelijke beleidskeuzes voor de toekomst van Nederland op de langere termijn.

De samenleving is aan grote veranderingen onderhevig. Technologische ontwikkelingen (digitalisering , robotisering, artificial intelligence) en economische ontwikkelingen (globalisering, flexibilisering arbeidsmarkt) raken met name kwetsbare groepen. Laagopgeleiden, mensen die in armoede verkeren, mensen met beperkingen maar ook mensen met een niet-westerse migratieachtergrond kunnen, vaak buiten hun schuld om, niet langer de aansluiting houden met deze nieuwe werkelijkheid. Het gebrek aan participatie of zelfs toekomstperspectief heeft een negatief effect op de gezondheid van mensen.

Om een beleidsdoelstelling als “inclusieve samenleving“ te kunnen realiseren is een brede, domeinoverstijgende aanpak nodig waar zowel de fysieke, als de sociale leefomgeving onderdeel van zijn. Het vereist in veel gevallen een intensieve samenwerking tussen lokale communities (publieke, non-profit en profitorganisaties) die allen onderdeel zijn van de oplossing.

2.2. De nationale omgevingsvisie

Een gezonde fysieke en sociale leefomgeving wordt als prettig ervaren, nodigt uit tot gezond gedrag en heeft zo min mogelijk negatieve invloed op de gezondheid. De leefomgeving is een belangrijke pijler in integraal lokaal (gezondheids)beleid rondom thema’s als overgewicht, roken, eenzaamheid, sociale veiligheid en gezondheidsachterstanden.

De doelstelling van deze nieuwe wet luidt:

> *“ Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang: a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften. ”*
> *[Omgevingswet, artikel 1.3]*

De nieuwe omgevingswet vormt de basis voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving[3]. Samenwerken, participatie en integraal werken zijn belangrijke pijlers onder de nieuwe wet. Dit geldt in eerste instantie voor nieuwe gebiedsontwikkelingen maar de achterliggende waarden zijn ook van toepassing op de (herontwikkeling van) bestaande gebieden.

Om de nieuwe integrale aanpak handen en voeten te geven zijn een aantal tools ontwikkeld die deel uitmaken van het instrumentarium van de nieuwe omgevingswet. Als voorbeeld voor de integratie van de deelgebieden kan men kijken naar het “rad van de leefomgeving”. Deze geeft de reikwijdte van een milieu-effectonderzoek weer en naar welke effecten wordt gekeken. Het rad heeft 11 aspecten en 37 indicatoren. Het beoordelingskader volgt de brede en integrale benadering van de Omgevingswet.

Voor de herpositionering van de Kiekmure zal de nadruk vooral liggen op de factoren de behoren bij de ‘maatschappelijke waarden’. Het model zal niet letterlijk van toepassing zijn maar geeft wel weer welke factoren er obv de nieuwe omgevingsvisie als factoren kunnen worden opgenomen bij de herpositionering van een nieuw concept.



bron: milieu effectrapportage nationale omgevingsvisie

3 https://www.denationaleomgevingsvisie.nl/default.aspx

2.3. Landelijke Nota Gezondheidsbeleid Health in all Policies (HiaP)

Gezondheid is een maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Naast deze Omgevingswet bieden ook de Landelijke nota gezondheidsbeleid (LNG) , Nationaal Preventieakkoord en Sportakkoord kaders voor gemeenten voor een gezonde en aantrekkelijke stad. Het biedt handvatten voor het integraal verweven van gezondheid in de brede context in de ambities, het beleid en in de uitvoering van gemeenten. Het verbindt het fysieke en sociale domein.

Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu is namens het ministerie van Volksgezondheid, welzijn en sport uitvoerende instantie voor de uitvoering van deze ambitie. Het RIVM geeft via “loket gezond leven” ondersteuning en advies aan beleidsmakers en professionals van gemeenten om het integraal te werken aan gezondheid en welzijn van inwoners te bevorderen. Zo biedt de Gezonde Wijkaanpak de mogelijkheid voor een integrale aanpak op wijkniveau, die zich richt op gezondheidsbevordering van inwoners van een wijk, buurt of dorp.

Integraal werken vanuit meerdere domeinen is het meest effectief. Betrokken en krachtige inwoners staan daarbij centraal. Uitgangspunt is de gezondheidssituatie en beleving in de wijk. Bij een integrale aanpak is het nodig in te zetten op meerdere pijlers om zo meer effect op gezondheid te bereiken:

- *Pijler : voorlichting en educatie*
- *Pijler : signalering, advies en ondersteuning*
- *Pijler : fysieke en sociale omgeving*
- *Pijler : regelgeving en handhaving*

Door bestuurlijke ontwikkelingen (zoals preventie-akkoord, omgevingswet) en aandacht voor implementatie vanuit landelijke programma’s (zoals Gezondheid In De Stad (GIDS) , Jongeren Op Gezond Gewicht (JOGG) en preventie-coalities) liggen er veel kansen om integraal werken in de praktijk te versterken.

“Met de LNG wil ik het thema gezondheid breed op de agenda zetten” stelt de staatssecretaris. “Een gezondheidsprobleem staat namelijk veelal niet op zichzelf, maar hangt samen met problemen op andere beleidsdomeinen. Zo kan ook een aanpak buiten het gezondheidsdomein leiden tot gezondheidswinst. Health in all Policies (HiaP) wordt dat genoemd. Denk bijvoorbeeld aan de positieve effecten die een gezonde fysieke en sociale leefomgeving kan hebben op de participatie, het welbevinden en de gezondheid van burgers”, aldus Blokhuis in zijn brief aan de voorzitter van de Tweede Kamer. Blokhuis geeft verder aan dat de ontwikkelagenda’s zich specifiek richten op drie pijlers, waarvan één volledig in lijn is met het gedachtegoed van Positieve Gezondheid. *“Van denken vanuit ziekte naar denken vanuit gezondheid.”* [4,5]

2.4. Gezondheid de wijk in

Overheid (VWS), Zorgaanbieders (NFU, NVZ, ZKN) en Zorgverzekeraars (ZN) hebben in 2011 een bestuurlijk hoofdlijnenakkoord (2012-2015) gesloten. Doel is om de uitgavengroei in ziekenhuizen en zelfstandige behandelcentra vanaf 2012 te beperken. De consequenties van deze overeenkomst zijn anno 2020 op veel vlakken merkbaar. Één van de gevolgen is dat het landschap van ziekenhuizen transformeert. Van ‘een basisziekenhuis’ in elke stad naar grote regionale en gespecialiseerde ziekenhuizen met kleinere behandelcentra in de wijken/steden. Het accent voor zorg verschuift daardoor meer richting de eerstelijnszorg. Dit is de zorg waarvan iedereen gebruik kan maken zonder verwijzing. Hieronder vallen huisartsen, tandartsen, fysiotherapie, apothekerszorg, thuisverpleging, maatschappelijk zorg en een deel van de psychologische zorg. De tweedelijnszorg is zorg van alle hulpverleners waarvoor je een verwijzing nodig hebt.

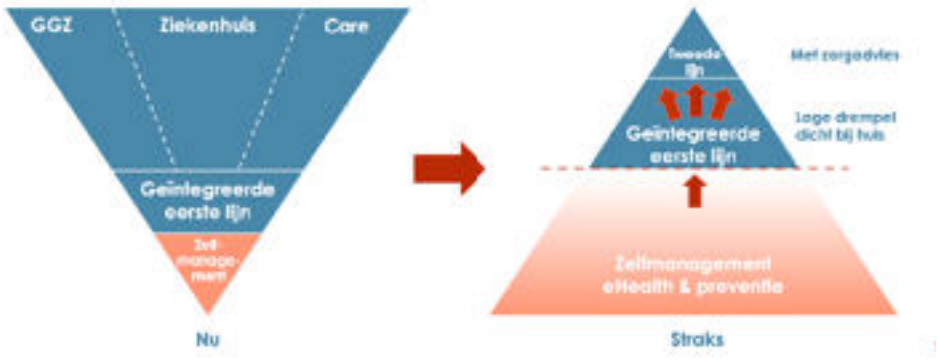
De toenemende druk op de eerstelijnszorg die onder meer volgt uit deze herschikking[6] van het zorglandschap heeft er toe geleid dat zorg-/hulpverleners naar nieuwe werkvormen en samenwerkingsvormen zoeken. op 1 oktober 2020 lanceerde Landelijke Huisartsen Vereniging (LHV), Nederlands Huisartsen Genootschap (NHG) en InEen (Eerstelijns) de ‘Handreiking voor structurele samenwerking in de wijk’. Deze handreiking bouwt voort op de Bouwstenen voor structurele samenwerking in de regio (zie hechtehuisartsenzorg.nl). De basis voor de bouwstenen en de handreiking is de “visie Regionale samenwerking en organisatievorming in de huisartsenzorg” ook van NHG, LHV en InEen.

---

[4] https://iph.nl/positieve-gezondheid-prominent-in-landelijke-nota-gezondheidsbeleid/

[5] https://www.loketgezondleven.nl/integraal-werken/aan-slag-integraal-werken/wijkgezondheidsprofiel/bronnen-wijkgezondheidsprofiel

[6] *andere factoren zijn bv vergrijzing of toenemende zorgvraag door socio-economische factoren zoals eenzaamheid.*



figuur : Louis Bolk Instituut

De handreiking is bedoeld als hulpmiddel om samenwerking van/met huisartsenzorg op wijkniveau structureel verder vorm te geven en te ondersteunen. Het stappenplan dat wordt voorgesteld bestaat uit:

a) Opstellen van een wijkplan (zie ook hoofdstuk 3.4 integraal wijkprofiel)
b) Samenwerkingsafspraken maken en implementeren
c) Vormgeven en ondersteunen van zorgaanbod, innovatie en kwaliteitsbeleid

Deze handreiking is sterk gericht op de traditionele zorgvraag maar biedt zorgverleners wel handvatten om op wijk- / lokaal niveau haar taken te (re)organiseren op een manier om de zorgaanbieders (met name huisartsen) te ontlasten omdat anders de toegankelijkheid van de zorg vast dreigt te lopen.

2.5. Toename zorgvraag

Harderwijk blijft groeien, van ongeveer 45.000 inwoners nu tot ongeveer 54.000 inwoners in 2040. Deze groei van 9.000 inwoners is ruim 60% van de totale bevolkingsgroei in de regio.. De laatste 10 jaar is het aantal inwoners gestegen van 44.010 naar 48.429[7], een toename van 10%.

Het percentage ouderen groeit van 14% op dit moment (ruim 6.000 inwoners van 65+) naar 25% (ruim 13.500) van de totale bevolking in 2030. Er is duidelijk sprake van vergrijzing en een stijgend beroep op voorzieningen voor ouderen. Het percentage 0-15 jarigen neemt licht af en stabiliseert vanaf 2030 (van bijna 8.400 in 2010 naar bijna 9.800 in 2040). Maar de komende 20 jaar zal het aantal jongeren in absolute zin licht blijven toenemen (en dus een in omvang vrijwel gelijkblijvend beroep doen op voorzieningen).

De vraag naar huisartsenzorg neemt daarnaast verder toe door een aantal zaken: vergrijzing, verschuiving van zorg van tweede naar eerste lijn, meer chronisch zieken, toename bijzondere doelgroepen en hogere eisen van burgers. Het huisartsen-aanbod zal sterk wijzigen vanwege de vergrijzing van de beroepsgroep en wordt beperkt door een vast aantal opleidingsplaatsen. Hoewel ruim duizend basisartsen naar de 750 opleidingsplaatsen solliciteren, blijven er toch plekken open na de selectieprocedure. Er is een tekort aan huisartsen in de regio en de Landelijke Huisartsen Vereniging (LHV) verwacht over een aantal jaar zelfs een landelijk tekort[8].

[7] *bron : https://allecijfers.nl/gemeente/harderwijk/*
[8] *uit cijfer en trends 2019 van de Rabobank (link)*

2.6. Welzijn in de wijk

Van oudsher is het welzijnswerk in de wijk aanwezig. Een belangrijke taak was het verzorgen van een activiteitenaanbod, om de leefbaarheid in de buurt te bevorderen. Met de invoering van de WMO in 2007 deed de term ‘participatiesamenleving’ zijn intrede: Vanaf die tijd is het accent verschoven naar het eigen initiatief van burgers. Zij zijn nu als eerste verantwoordelijk voor een leefbare buurt en wijk en niet primair de overheid. Dat had consequenties voor de taak van het welzijnswerk. ‘De rol van het welzijnswerk ligt nu vooral in het faciliteren van de initiatieven van burgers en niet langer in het organiseren van activiteiten’, zo benadrukte de toenmalige staatssecretaris Jet Bussemaker in haar beleidsnotitie Welzijn Nieuwe stijl.

We zijn nu 10 jaar verder en door de transities is het sociale domein sterk in verandering. In gemeenten zijn sociale wijkteams gestart en wordt er nagedacht over een adequate sociale basisinfrastructuur zodat zoveel mogelijk mensen kunnen blijven meedoen in de samenleving[9].

Op 16 november 2020 heeft het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) in *“Sociaal domein op koers? -Verwachtingen en resultaten van vijf jaar decentraal beleid[10][11]”* gepubliceerd. Het SCP concludeert dat het sociaal domein stagneert en dat sinds de decentralisatie de ondersteuning van kwetsbare burgers nog niet op orde is. De verwachtingen van het nieuwe beleid waren te hoog gespannen, bijvoorbeeld over de zelfredzaamheid van mensen en een zorgzamere samenleving. Gemeenten behalen nog geen betere resultaten dan het Rijk. De betrokken ministeries zijn nu aan zet om realistische doelen te stellen en regels beter op elkaar af stemmen.

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) 2015, de Jeugdwet, de Participatiewet en werken met sociale wijkteams zouden hebben moeten leiden tot meer maatwerk en meer participatie in de samenleving voor mensen die dit niet (helemaal) op eigen kracht kunnen. SCP concludeert dat de deelname van mensen met een beperking aan de samenleving is niet toegenomen, er zijn nog steeds knelpunten in de jeugdzorg en de kansen op werk voor mensen met een arbeidsbeperking zijn niet verbeterd.

Het ontwikkelbestuur heeft deze signalen vanuit de praktijk reeds opgepakt. De observatie en consensus is dat de ondersteuning van sociaal - economisch zwakkere wijkbewoners kan worden verbeterd door ontmoeten, zorg en welzijn op basis van Positieve gezondheid onder één dak samen te brengen binnen de Kiekmure. De ingezette koers sluit daarmee aan op de alarmerende analyse en het advies van het SCP.

[9] [9] https://www.sociaalwerknederland.nl/thema/sociaal-werk-in-de-wijk/kalender/activiteit/1042-welzijn-in-de-wijk-de-rol-van-welzijnswerk-in-het-veranderende-sociaal-domein

[10] https://www.scp.nl/publicaties/publicaties/2020/11/16/sociaal-domein-op-koers

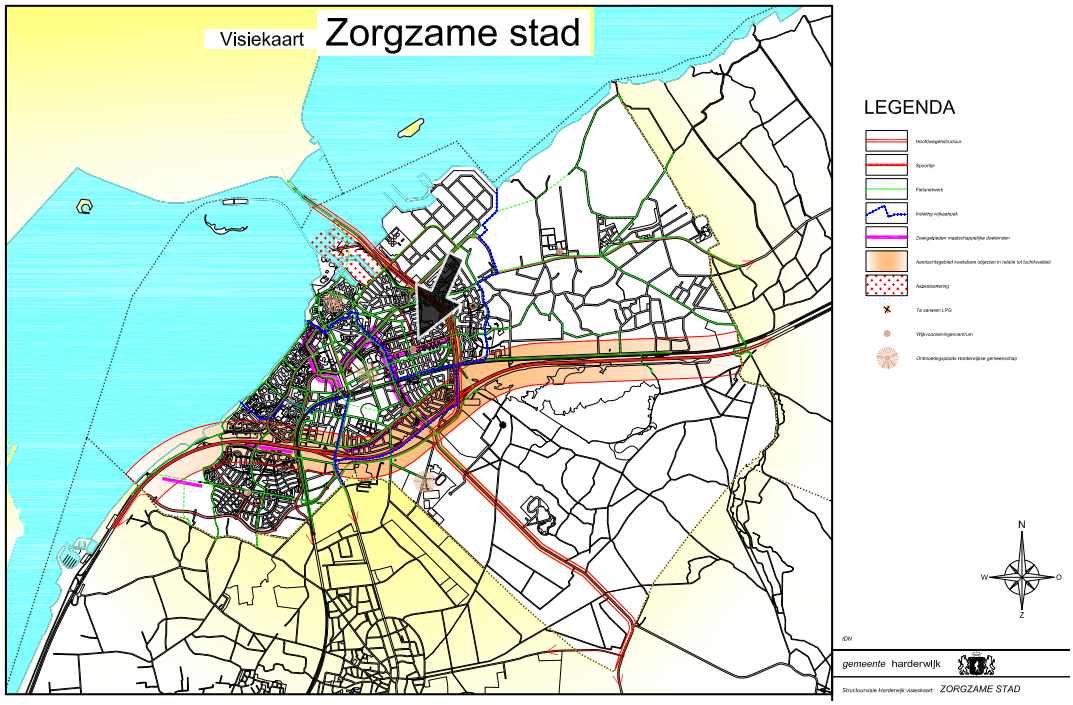
[11] https://www.scp.nl/actueel/nieuws/2020/11/16/sociaal-domein-stagneert-vijf-jaar-na-decentralisatie-is-de-ondersteuning-van-kwetsbare-burgers-nog-niet-op-orde

2.7. De zorgzame stad

Onder het motto “van verzorgingsstaat naar verzorgingsstad” heeft Harderwijk in de structuurvisie (ruimtelijk domein) koers gezet naar een participatiesamenleving. Voorheen was de verzorgingsstaat altijd gericht op zorgen en verzorgen. Dat was tot dan toe een recht. De bijbehorende plichten of zelf de noodzaak om zorg, waar mogelijk, te voorkomen, raakte daarmee soms op de achtergrond.

In de verzorgingsstad gaat het om zelfredzaamheid en meedoen maar ook over combinaties van zorgen, werken en wonen. De verantwoordelijkheid ligt tegenwoordig steeds meer bij de burgers zelf. De gemeenten zijn op hun beurt als de budgethouders van deze gedereguleerde taken mede verantwoordelijk voor de uitvoering van de taken op gebied van zorg en welzijn waardoor ook kansen ontstaan om tot een integrale aanpak te komen.

Om de rol als verzorgingsstad in te kunnen vullen is in de structuurvisie het thema ‘de zorgzame stad’ uitgewerkt in een visiekaart. Hierop staat ook de Kiekmure als wijkvoorzieningencentrum aangegeven die gelegen is aan een van de ‘zoekgebieden maatschappelijke doeleinden’. Deze visie zet daarmee in op het bundelen/ versterken van faciliteiten met maatschappelijke doeleinden langs deze zones.



Het idee om de Kiekmure door te ontwikkelen als een centrum op gebied van positieve Gezondheid voor de wijk sluit aan bij de ruimtelijke strategie van structuurvisie. Een wijkaanpak Positieve Gezondheid initiëren vanuit het sociale domein zou deze ontwikkeling verder kunnen versterken.

2.8. Kwetsbaarheid van “nieuwe volksbuurten”

Veel arbeiderswijken uit de eerste decennia van de twintigste eeuw, maar ook sommige naoorlogse wijken (zoals bv Stadsdennen) hebben zich ontwikkeld tot de nieuwe volksbuurten. In deze buurten is er vaak sprake van een groot aandeel sociale huurwoningen. Er is in deze wijken vaak sprake van concentratieverschillen met andere buurten wat betreft de samenstelling van de bevolking als het gaat om kwetsbare doelgroepen

In november 2018 constateert Aedes[12], de vereniging van woningcorporaties, dat er een beweging waarneembaar is die er op wijst dat er in toenemende mate sprake is van een tweedeling. Deze trend kan leiden tot het ontstaan van nieuwe achterstandswijken. Eerdere signalen van woningcorporaties dat de leefbaarheid in wijken onder druk staat, onderbouwt een onderzoek van RIGO Research en Advies met harde cijfers. De onderzoekers concluderen dat er een directe relatie bestaat tussen een toename van bewoners met persoonlijke problemen en een verslechtering van de leefbaarheid. In buurten die voor meer dan twee derde uit sociale huurwoningen bestaan, stromen veel mensen in met lage inkomens. Zij hebben ook vaak psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of een licht verstandelijke beperking. Bewoners in deze buurten hebben ongeveer vier keer zo vaak psychische problemen als in wijken zonder sociale huurwoningen. Uit het onderzoek blijkt ook dat in genoemde buurten 15 procent meer overlast en 9 procent meer agressie voorkomt dan landelijk gemiddeld.

RIGO geeft hiervoor twee oorzaken. Jarenlang overheidsbeleid heeft de sociale huursector kleiner gemaakt en beperkt tot de laagste inkomens. In de afgelopen periode is het aantal plekken in zorgcomplexen en GGZ-instellingen ook sterk gedaald, waardoor cliënten (deels noodgedwongen) op zichzelf wonen. Zij zijn vrijwel altijd aangewezen op de goedkoopste sociale huurwoningen en deze liggen vaak in eenzijdige buurten.

In februari 2020 heeft Aedes[13] een vervolgrapport gepubliceerd dat stelt dat de sociaal zwakke buurten nóg sterker worden geraakt. Dit op basis van een onderzoek waarin de leefbaarheid in de wijken is onderzocht. Uit deze meting blijkt dat de problemen in de kwetsbare wijken verder toenemen. De instroom van mensen met een laag inkomen in wijken met corporatiewoningen blijft groeien. Daar komt bij dat huurders met een hoger inkomen steeds vaker de wijken verlaten. De concentratie van mensen die vaker hulp en ondersteuning nodig hebben is daardoor nóg groter dan verwacht.



Het aantal kwetsbare groepen, zoals bewoners met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, mensen met een licht verstandelijke beperking en met psychiatrische problemen, neemt ook fors toe. Steeds meer mensen met uiteenlopende sociale problemen wonen samen in dezelfde wijk. Dit vraagt om een integrale aanpak. ‘Losse ingrepen hebben geen effect meer. De fase van pleisters plakken is voorbij’, meldt Aedes-bestuurslid Hester van Buren.

[12] *publicatie RIGO Research en Advies i.o.v. Aedes: “Veerkracht in het corporatiebezit - Kwetsbare bewoners en leefbaarheid “ 19 okt 2018*
[13] *publicatie In.Fact.Research i.o.v. Aedes : “Veerkracht in het corporatiebezit. De update: een jaar later, twee jaar verder…” 22 jan 2020*

2.9. Verbinding van de fysieke aan de sociale leefomgeving

Er zijn veel nieuwe inzichten op het gebied van de vormgeving van de fysieke leefomgeving Zo is er meer aandacht voor het verbinden van de fysieke aan de sociale structuren. Door een toename aan gedetailleerde ‘harde’ data ontstaan er nieuwe en evidence based ontwerptools in voorheen ‘zachte’ vakgebieden als omgevingspsychologie en social design. Er zijn bijvoorbeeld tools ontwikkeld die de maatschappelijke kosten - baten kunnen onderbouwen. Dit geeft bestuurders, beleidsmakers en organisaties inzicht in de opbrengsten van een preventieve aanpak.

Er bestaat ook een tool om Positieve Gezondheid op wijkniveau in te zetten om een gezond leefomgeving te creëren. IPH (Institute for Positive Health), On(t)roerend Goed, het Louis Bolk Instituut en studioMAEK hebben de handen ineen geslagen om deze integrale aanpak op multidisciplinaire wijze ten uitvoer te brengen op alle vereiste niveau’s (beleid-verbinding-organisatie-uitvoer).

Op bestuurlijk vlak blijkt er namelijk steeds meer noodzaak én draagvlak om een dergelijke integrale visies te ontwikkelen die domeinoversteigend is. Om de verbinding van de fysieke aan de sociale leefomgeving te laten slagen is er een heldere visie nodig omdat het een meerjaren aanpak vereist met commitment op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Ook vereist het de bereidheid om nauw op te trekken met profit en non-profit organisaties én met de bewoners zelf.

2.10. Positieve Gezondheid

Positieve Gezondheid (PG) benadert gezondheid vanuit het welzijn en/of welbevinden van mensen en kiest daarmee voor een nieuwe invalshoek binnen de medische sector. Het is een beweging/stroming die is gebaseerd op wetenschappelijk onderzoek van Machteld Huber, de initiatiefneemster van IPH (institute for Positive Health). Zo stelt de WHO momenteel nog dat “gezondheid een toestand van compleet welbevinden is, lichamelijk psychisch en sociaal”. Eigenlijk zou dat betekenen dat vrijwel niemand gezond is. Zelfs als je geen ziekte hebt, doen zich gebeurtenissen voor in het leven waardoor het tijdelijk niet goed gaat. Daar komt bij dat de definitie weinig recht doet aan mensen met een chronische ziekte. Toen voormalig huisarts en onderzoeker Machteld Huber in 2011 startte met haar researchproject waren er al langer geluiden dat de definitie van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) uit 1948 te statisch zou zijn.

In de reguliere zorg ligt de focus grotendeels op het behandelen van klachten en gezondheidsproblemen. Positieve Gezondheid legt het accent op veerkacht en welzijn. De nadruk ligt niet langer op “ziekte” en “behandelen” maar meer op “mensen” en “voorkomen”. Van reactief naar preventief/pro-actief waar wordt gestuurd op veerkrach. Er wordt beter geluisterd naar wat het leven van mensen op individueel niveau beter maakt en meer betekenis geeft.

Positieve Gezondheid is daarmee geen doel op zich. Het is een gedachtengoed en/of methodiek die is uitgewerkt in een spinnenweb met 6 dimensies. Deze geeft een bredere (holistische) kijk op welbevinden dan gezondheid alleen. Deze bredere benadering draagt bij aan het vermogen van mensen om met fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan en om zo veel mogelijk eigen regie te voeren over je eigen situatie. iPH wil de beweging rond Positieve Gezondheid stimuleren, versterken en versnellen. 'Zo maken we met elkaar van Nederland de grootste Blue Zone ter wereld, een plek waar mensen langer, gezonder en gelukkiger leven dan waar ook ter wereld’.

Positieve Gezondheid heeft instrumentarium ontwikkeld om laagdrempelig in gesprek te gaan met alle betrokken partijen om gezondheid op lokaal niveau tastbaar te maken. Het verbind de ‘grote’ beleidsthema’s aan lokale initiatieven en/of projecten waarin de regie op je omgeving en de kracht van de plaatselijke community onderdeel zijn van de oplossing.

In Harderwijk is MFC de Roef in ontwikkeling. Dit is het eerste maatschappelijke nieuwbouwproject in Nederland waarin professionals op gebied van ontmoeten, welzijn en zorg op basis van Positieve Gezondheid vanaf de start zijn betrokken en onder één dak willen gaan samenwerken. Een intentieovereenkomst tussen ruim 15 organisaties is afgesloten op 21 januari 2020 en vormt een basis voor de ontwikkeling van de nieuwbouw. In navolging van deze aanpak is ook voor de Kiekmure de gedachte om vanaf de start van de herpositionering Positieve Gezondheid als pijler te introduceren bij de toekomstige ontwikkelingen

3. STADSDENNEN

3.1. Stedenbouwkundige opzet

In de ruimtelijke opbouw van de wijk Stadsdennen staat het assenkruis van Vondellaan-Alberdingk Thijmlaan en Tesselschadelaan centraal. Dit wegenkruis verdeelt de wijk in vier kwadranten. Bij de kruising van deze wegen is het wijkwinkelcentrum gelegen. Dit centraal gelegen winkelcentrum grenst aan de belangrijkste groenstructuur in de wijk, die van oost naar west door de wijk loopt. Langs deze groenstructuur zijn enkele belangrijke voorzieningen gelegen waaronder een aantal scholen en het in 2015 gebouwde MFC De Kiekmure.

De bebouwing in Stadsdennen bestaat hoofdzakelijk uit laagbouw in de vorm van geschakelde eengezinswoningen (63%). Ongeveer 53% van de circa 2.500 woningen bestaat uit huurwoningen. 43% is eigendom van corporaties (Uwoon/ Omnia) en de overige 10% wordt verhuurd door particuliere partijen waaronder o.a. (kleine) beleggers.

De woningvoorraad is relatief eenzijdig met een merendeel geschakelde doorzonwoning, galerijflats (hoogbouw) en portiek-etageappartementen (±4 laags) uit de jaren ’70. De middelhoge en hoogbouwcomplexen (37% van de voorraad) bevinden zich voornamelijk langs de wijkontsluitingswegen en aan de randen van de wijk. De hoogbouwcomplexen behoren vrijwel allen toe aan een corporatie.

Vanaf 2000 is de zone tussen de Vondellaan en de Brederolaan geherstructureerd in het kader van de stedelijke vernieuwing, waarbij middelhoogbouw en huurwoningen grotendeels zijn vervangen door nieuwe laagbouwwoningen en appartementencomplexen (soms met halfverdiept parkeren). Een aantal probleemlocaties zijn vervangen. Door de nieuwbouw is de woningdifferentiatie enigszins gewijzigd maar nog steeds is er sprake van een relatief monofunctioneel aanbod wat betreft woningen.



3.2. Corporatiewijk ? [14]

Gebieden met leefbaarheidsproblemen zijn vaak buurten waar veel corporatiewoningen staan. De ontwikkeling van de gebieden met leefbaarheidsproblemen is dan ook in grote lijnen de ontwikkeling van de corporatiebuurten. Er zijn daarbij omslagpunten voor wat betreft het aandeel corporatiewoningen in zo'n gebied en de mate waarin de problemen er toenemen. Analyses van de Leefbaarometer[15] heeft laten zien dat als er in de directe woonomgeving meer dan veertig à vijftig procent van de woningen in bezit van corporaties is, deze gebieden vaak een relatief ongunstige ontwikkeling doormaakten als naar de leefbaarheid als totaalscore wordt gekeken. Hier slaat een gemiddeld positieve ontwikkeling van de leefbaarheid om in een negatieve ontwikkeling. En daarbij geldt: hoe groter de concentratie (tot zo'n 80%) hoe ongunstiger de ontwikkeling. Als meer specifiek naar de dimensie Veiligheid wordt gekeken, ligt het kantelpunt (waar een negatieve ontwikkeling ontstaat) bij zestig procent. Stadsdennen heeft 43% corporatiewoningen en 10% particuliere verhuurders/beleggers)

In gebieden met veel corporatiewoningen, is er dus een sterkere toename van kwetsbare groepen dan in gebieden met weinig corporatiewoningen. Dit resulteert in toenemende verschillen tussen deze gebieden. Het gaat om deels overlappende groepen die op hun eigen manier kwetsbaar zijn, maar waarvoor in alle gevallen geldt dat hun aandeel sterkt toeneemt in deze reeds kwetsbare gebieden. Het resultaat is dat de verschillen landelijk gezien in 2018 40 tot 60% groter zijn dan in 2012.

Het toevoegen van extra sociale woningbouwprojecten in de wijk zal de druk op de voorzieningen verder laten stijgen. De raad heeft recent besloten dat er nog 2 sociale woningbouwprojecten worden ontwikkeld in de wijk Stadsdennen en dat daarna het quotum in dit segment is bereikt.

Carla Venema vat het tijdens een interview als volgt samen:
De problemen die zich voordoen in de wijken zijn groter en urgenter in Tweelingstad. Ze onderkent wel dat de verschuiving in de wijk Stadsdennen sneller is gegaan dan voorzien. Er is nog geen sprake van crisis maar een preventieve aanpak zal zeker helpen om problemen in de nabije toekomst te voorkomen.



[14] publicatie "Veerkracht in het corporatiebezit - De update: een jaar later, twee jaar verder…" i.o.v. Aedes
[15] Leidelmeijer, K., M. Middeldorp en G. Marlet (2019), Leefbaarheid in Nederland (201); een analyse op basis van de Leefbaarometer 2018, onderzoek i.o.v. Ministerie van BZK.

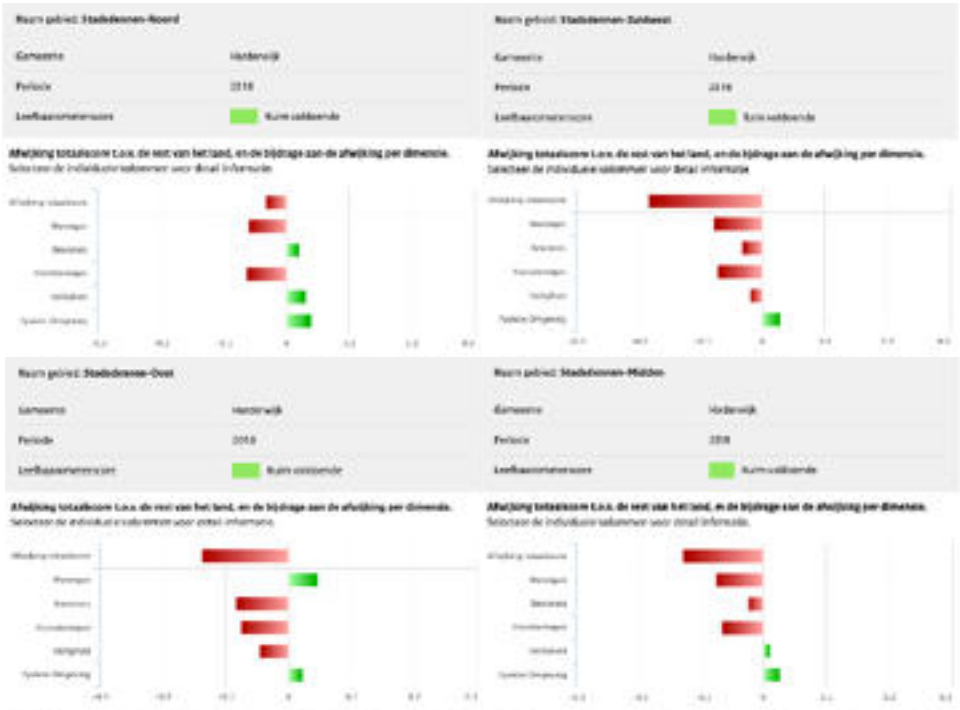
3.3. Leefbaarheid

De Leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties geeft informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken.De definitie van leefbaarheid is geformuleerd als: “de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld”. Het geeft de huidige situatie in de wijk weer, maar ook ontwikkelingen en achtergronden van de buurt. Om leefbaarheid in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt van 100 indicatoren[16]. Deze geven op basis van statistisch onderzoek een oordeel over leefbaarheid van een stad, wijk of buurt.



Let op: *de totaalscore voor leefbaarheid zoals in de kaarten via klassen wordt weergegeven betreft een “absolute” score. Een gemiddeld gebied in Nederland scoort op de grens tussen “Ruim voldoende”en “Goed” op deze schaal, wat betekent dat gebieden die bijvoorbeeld “Voldoende” scoren groen kleuren op de kaart, maar onder het nationaal gemiddelde liggen, en in deze grafiek rood uitslaan. Het gaat hierbij om de simpele rekensom waarbij de gemiddelde landelijke leefbaarheidsscore afgetrokken wordt van de leefbaarheidscore van het betreffende gebied in het betreffende jaar. Als bijvoorbeeld de leefbaarheid in 2014 gemiddeld 4,16 is en een gebied scoort 4,1, dan is de afwijking van het gemiddelde 4,1-4,16=-0,06. De Leefbaarometerschaal loopt overigens van ongeveer 3,4 tot en met ongeveer 4,6 , en is verdeeld over 9 leefbaarheidsklassen. Een gemiddelde klasse is daarmee 0,133 groot, waarmee een ontwikkeling van -0,06 bijna een halve leefbaarheidsklasse voorstelt en daarmee wezenlijk is.*

Nadat voor het betreffende gebied de afwijking van de gemiddelde leefbaarheid in Nederland is getoond, wordt bij de 5 achterliggende dimensies weergegeven in hoeverre ze bijdragen aan een bovengemiddelde of ondergemiddelde leefbaarheid in dat gebied. Indien bijvoorbeeld de veiligheidssituatie beter is dan gemiddeld in Nederland scoort een gebied positief op veiligheid. De scores op de 5 dimensies tellen samen op tot de afwijking van de gemiddelde leefbaarheidsscore.



[16] *https://www.leefbaarometer.nl/page/indicatoren*

De leefbaarheid in Harderwijk wordt door de Leefbarometer beoordeeld als : “Goed”. Alleen op het gebied van “voorzieningen” scoort de stad ondergemiddeld.

Op wijkniveau Stadsdennen is er meer differentiatie waarneembaar met 2 deelgebieden die als zwak worden beoordeeld. Overigen hebben de kwalificatie voldoende tot ruim voldoende. De noodzaak is om hier juist in te zetten op preventie, zodat de zorg niet verder toeneemt.

Anderszijds is in Tweelingstad het aantal deelgebieden met de kwalificatie zwak aanzienlijk groter. Een en ander in de lijn van wat Zorgdat in het interview heeft kenbaar gemaakt. Tweelingstad is, net als Frankrijk. Deze wijk is in principe ook aangewezen op de Kiekmure maar de fysieke afstand en de barrière die de ringweg vormt maken de locatie van de Kiekmure niet ideaal als laagdrempelige faciliteit voor de bewoners van Tweelingstad. Door het inzetten van bv satellieten, dependances zou deze fysieke afstand kunnen worden verkleind of overbrugd.

3.4. Integraal wijkprofiel

De data van de leefbarometer meet de leefbaarheid Het biedt inzicht maar koppelt deze niet aan een handelingsperspectief. Interventies of preventief handelen vallen niet binnen de scope. RIVM heeft de toolkit Preventie in de wijk - samen werken aan gezondheid en welzijn van inwoners. Deze biedt meer handvatten voor organisaties om samen te gaan werken.

Omdat de herpositionering van de Kiekmure tijd zal kosten zou het samen opstellen van het integrale wijkprofiel een middel kunnen zijn voor organisaties om alvast een start te maken. Uit de interviews blijkt dat het merendeel al bezig is op hun eigen deelgebied. Er ontbreekt echter regie om alle data wijkbreed in kaart te brengen en daar in samenspraak de afstemming / ordening in aan te brengen.

Een proces als deze kan al worden gevoerd op basis van Positieve Gezondheid, wat sterk zou aansluiten bij de verdere ontwikkelingen en verbindingen die zullen ontstaan bij de herpositionering van de Kiekmure. Gebruik ook de bestaande structuur en sluit daar bij aan. Zo kan het project bijvoorbeeld binnen de structuur van het wijkplatform kunnen worden uitgevoerd, aangevuld met relevante stakeholders vanuit de wijk / de Kiekmure. Ook wijkbewoners die niet bij een organisatie/vereniging zijn aangesloten zouden betrokken moeten worden bij de totstandkoming van het project.



schematisch invulvoorbeeld De Kiekmurembt deelnemers tbv samenstellen integraal wijkprofiel

De toolkit “Preventie in de wijk - samen werken aan gezondheid en welzijn” kent 4 stappen. Ondersteunende tools uit de Toolkit zijn: Wijktypen, Datawijzer en Preventiewijzer. De processtappen van deze aanpak zijn:

3.4.1. Breng de wijk integraal in beeld

Op basis van een van 9 wijktypen gaan partners en inwoners met elkaar in gesprek en verkennen welk wijktype of combinatie van wijktypen van toepassing is. Dit gebeurt aan de hand van de wijkkenmerken en herkenbare preventiethema’s. op basis daarvan wordt een integraal wijkprofiel opgesteld .

De toolkit beschikt over een datawijzer met landelijk beschikbare bronnen, eventueel aangevuld met kwantitatieve en kwalitatieve gegevens uit eigen bronnen.

3.4.2. Kies prioriteiten en doelen

Op basis van het wijkprofiel worden prioriteiten gesteld op thema’s en doelgroepen voor preventie. Er zijn vaak meerdere dialogen nodig om keuzes te maken.

3.4.3. Maak een plan met mix van interventies

Stelt een integraal plan op en maak afspraken over samenwerking. Het plan bestaat uit een mix van (erkende) interventies en maatregelen die passen bij de preventiethema’s die aansluiten bij de doelgroep(en) en context.

3.4.4. Uitvoeren

Voer interventies in samenhang uit .Op basis van het integrale plan en de samenwerkingsafspraken met partners en inwoners kunnen interventies en maatregelen in samenhang worden uitgevoerd. Deze interventies, passen binnen een bredere beleidsstrategie en vormen de ‘agenda’ van de conceptontwikkeling van de Kiekmure als centrum voor Positieve Gezondheid.

3.4.5. Monitoren en Evalueren

Structureel monitoren , evalueren en bijsturen zijn onderdeel van het proces. Dit maakt de uitkomst toekomstbestendig en robuust.

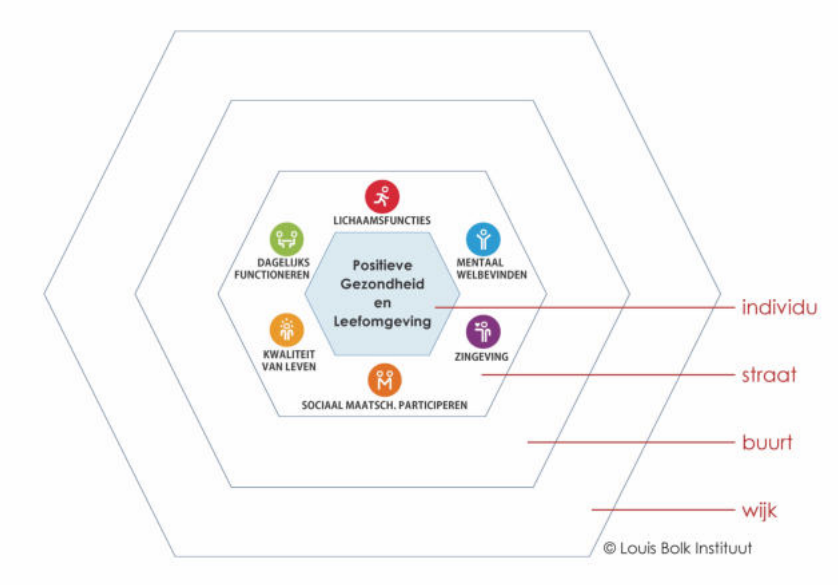


3.5. Spinnenweb Positieve Gezondheid inzetten

Om alle verschillende belangen, domeinen en organisaties op gelijkwaardige wijze aan elkaar te kunnen verbinden heeft IPH het spinnenweb als instrument ontwikkeld. Het is een middel om de onderlinge communicatie te ondersteunen en om elkaar inzichten te geven in elkaars positie. Het helpt om iedereen afgestemd te krijgen op basis van zes pijlers:

- lichaamsfuncties
- mentaal welbevinden
- zingeving
- kwaliteit van leven
- meedoen
- dagelijks functioneren

Deze domeinen zijn op hun beurt weer door te vertalen naar het aanbod van zorg-, welzijn- en maatschappelijke organisatie én naar activiteiten en zelfs voorzieningen op wijkniveau.



3.6. Signalen uit de wijk

De interviews geven een beeld van wat er allemaal speelt in de wijk. Het beeld is uiteraard niet compleet en de verschillende geïnterviewden hebben geen gelegenheid gehad om op elkaar te kunnen reageren. Het waren de eerste verkennende gesprekken om op open wijze te bespreken hoe men dacht over de voorgenomen herpositionering van de Kiekmure, wat deze voor hun kan betekenen en welke rol ze zien voor de Kiekmure als het gaat over Positieve Gezondheid icm hun eigen doelstellingen.

De interviews zijn opgenomen als bijlage. Ze geven ons als auteur maar hopelijk vooral elkaar inzicht waar men staat wat betreft de nieuwe ontwikkelingen. Een aantal signalen zetten we bij wijze van samenvatting in onderstaande overzicht.

3.6.1. #Wijkbewoners

In deze quickscan is niet onderzocht waar de specifieke vraag ligt vanuit de individuele bewoners. Het doel van de quickscan is eerst beeld te krijgen van de opgave, dit is door middel van deskresearch en interviews gebeurd. Het advies is om in de volgende fase wel actief ook de bewoners uit de wijk te betrekken. Een wijkenquête geënt op de methodiek van het Instituut voor Positieve Gezondheid zou hier een passend antwoord op kunnen geven. De indicatoren zijn nu vaak per sector/organisatie/domein onderzocht maar nog niet in samenhang.

Vanuit de signalering en de statistieken kunnen de volgende factoren worden beschouwd als algemene indicatoren die richtinggevend zijn voor een evt vervolgonderzoek:

- Toekomst- en handelingsperspectief
- Een gezonde leefomgeving en een gezonde levensstijl (voeding, beweging, mentale veerkracht)
- Tegengaan van eenzaamheid, armoede en ongelijke kansen
- Maatwerk in de ondersteuning voor bijzondere doelgroepen.
- Versterken van zelfstandigheid en zelfredzaamheid
- vergroten van het participatievermogen van wijkbewoners (werk & maatschappelijk).
- Verbeteren van leefbaarheid en veiligheid van de buurt.

3.6.2. #Ontmoeten

- Wijkvereniging : groot bereik en groot netwerk van buurtbewoners / reactief & pro-actief. laagdrempelig en sterk in lijn met participatiedoelstellingen gemeente. Relatief lage diversiteit.
- Wijkplatform : meest complete samenstelling van organisaties werkzaam/betrokken in Stadsdennen. potentieel een platform om Positieve Gezondheid in de wijk uit te rollen.
- Kleurig Krachtig Harderwijk : organisatiekracht met intrinsiek gemotiveerde partners/ agenderend. Complementair op gebied van diversiteit en verbinding
- Moskee (nader aan te vullen op basis van een interview)

3.6.3. #Welzijn

Zorgdat werkt samen met vrijwilligers, buurtbewoners, gemeente, woningcorporaties en veel verschillende (zorg)organisaties. Samen bieden ze hulp en ondersteuning op maat. Voor de wijk Stadsdennen zijn dit o.a.:

- Zorggroep Noordwest Veluwe
- Interakt Contour
- MEE Veluwe
- Kwintes
- Wijkvereniging Stadsdennen-Frankrijk
- De Kiekmure
- GA! Harderwijk
- Basisschool de Schakel
- Basisschool Dominicus Savio
- Basisschool Al Islaah
- Petrakerk
- Turkse Moskee
- Marokkaanse Moskee
- Uwoon
- Omnia Wonen
- Stimenz
- Huisartsen

Doordat er nauw wordt samengewerkt met al deze verschillende organisaties, wordt er veel gesignaleerd op gebied van hulpvraag, ondersteuning en . Zorgdat wil daar zijn waar de vraag is. De opbouwmedewerkers van Zorgdat zijn heel actief in de wijk, onder andere door het wekelijkse spreekuur. Projecten als een inclusieve buurt dragen bij aan het realiseren van een veilige en gezonde leefomgeving. Gelukkig is er de afgelopen jaren door de gemeente nog veel geïnvesteerd in welzijnswerk.



3.6.4. #zorg

- Eerstelijnszorg: huisartsen, fysiotherapie, etc

a) Bereikbaarheid zorg borgen
De huisartsen geven aan dat pakweg 80% van hun tijd wordt besteed aan 20% van de patiënten. De sociaal en economische achterstand van veel van hun patiënten lijdt tot een hoger huisartsenbezoek. Sinds 2019 is er een nieuwe systematiek in werking getreden m.b.t. de vergoedingen van huisartsen en de praktijk Cohen heeft daardoor een extra middelen gekregen omdat de benodigde zorg in de wijk aanzienlijk hoger ligt dan het landelijk gemiddelde.

Niet medische onderwerpen als bestaanszekerheid, vergrijzing, eenzaamheid, overgewicht, psychische klachten of financiële problemen hebben vaak en langdurig lichamelijke klachten tot gevolg waardoor de zorgbehoefte per patiënt sterk toeneemt. Bij de grote groep niet-westerse Nederlanders die in Stadsdennen wonen spelen verder ook thema's als taalniveau, laaggeletterdheid, en culturele context een grote rol bij het ontwikkelen van klachten die leiden tot een bezoek aan de huisartsen

Vanuit deze observatie is de huisartsenpraktijk continu aan het innoveren om deze patiënten te kunnen blijven helpen en de toegang tot de zorg van de huisartsen op termijn te kunnen borgen. Geen medicijnen maar een gesprek, coaching van een psycholoog, hulp van maatschappelijke instanties aanreiken, praktische tips over voeding en het vergroten van bewustwording op het gebied van lifestyle worden nu nog relatief kleinschalig ingezet maar de overtuiging is dat daar een belangrijke sleutel ligt om het welzijn van de wijkbewoners / patiënten te kunnen verbeteren.

b) Ondersteunen vestiging nieuwe huisartsen
Het huisartsenoverleg (HAGRO) in Harderwijk heeft recent besloten dat ieder van de 17 aangesloten huisartsen in Harderwijk op korte termijn 50 patiënten extra zullen opnemen met het streven dat er zich op niet al te lange termijn extra huisartsen in Harderwijk moeten gaan vestigen om zowel de vergrijzing onder huisartsen alswel de bevolkingsgroei van de gemeente te kunnen opvangen. Er hebben zich 8 geïnteresseerde jonge artsen gemeld maar nog niemand heeft een besluit genomen tot de start van een praktijk en een concrete vestigingslocatie is vooralsnog niet gevonden[17]. Tijdens een van de interviews wordt passeert het idee de revue dat het creëren van een nieuwe vestigingslocatie voor een huisartsenpraktijk interessant kan zijn om mee te nemen in de scope van het ontwikkelen van de Kiekmure als wijkcentrum rondom het concept van Positieve Gezondheid.



afbeelding: website de nieuwe dokter

[17] *artikel de Stentor dd 18 jan 2020 : Harderwijkse huisartsen maken einde aan wachtlijsten en nemen allemaal vijftig nieuwe patiënten aan (link)*

3.6.5. #Corporaties

Vanuit het sociale beheer van de complexen in de wijk schetsen de corporaties een beeld van toenemende sociale druk binnen de complexen. Vooral in de grootschalige (hoogbouw)complexen is er sprake van te grote verschillen tussen de levensstijlen bewoners onderling waardoor er een toename ontstaat van de ervaren overlast omdat men zich te weinig verbonden voelt met de directe omgeving waardoor men geen begrip kan opbrengen voor andermans keuzes en/of activiteiten. De woonconsulent van Omnia Wonen signaleert tijdens het interview dat als je van een afstandje naar de wijk kijkt deze wel iets is verbeterd na de nieuwbouw uit de jaren ’90-’00 maar dat de te grote onderlinge verschillen steeds vaker tot conflicten leiden die men door middel van bemiddeling probeert te kanaliseren maar niet kan oplossen door de enorme kloof tussen de bewoners onderling.

Zo besteed het team leefbaarheid van UWoon structureel een steeds groter aandeel van de tijd aan taken die je eerder zou verwachten bij welzijn- en maatschappelijke organisaties. Een buurtbeheerder, een medewerker incasso of de medewerker overlast zijn steeds meer een soort hulpverlener geworden, en hoewel iedereen zich voor 100% inzet is men gewoon niet altijd voldoende uitgerust om sommige specifieke gevallen optimaal te kunnen oplossen. Men ziet een verregaande samenwerking tussen gemeente, welzijn en wooncorporatie als sleutel om de leefbaarheid ook op de lange termijn te kunnen borgen. Deze samenwerking bestaat uiteraard al maar kan verder worden uitgebouwd. De woningcorporaties zijn vooral van het vroegtijdige signaleren en het verbinden maar moeten op gegeven ogenblik het stokje kunnen terugleggen bij de partners die tot actie kunnen overgaan.

Gevraagd naar wat er nu ontbreekt om tot zo’n samenwerking verder door te ontwikkelen is antwoord : regie van de gemeente is. Meer regie en meer vooruit kijken wat betreft de toekomstige vragen uit de wijk! Wat betreft de teamleider van het team leefbaarheid heeft de gemeente momenteel teveel focus op projecten als van-grijs-naar-groen (groenprojecten in de openbare ruimte) en buurtparticipatie en minder op de sociale cohesie.





4. DOORONTWIKKELING MFC DE KIEKMURE

4.1. Huidige Kiekmure

De Kiekmure is een multifunctionele zalencentrum (MFZ) met een maatschappelijke doelstelling met een sociale functie voor de wijk Stadsdennen en omliggende buurten. Ontmoeten een van de hoofdpijlers is. De huidige Kiekmure is gebouwd in 2016 en is uitgegroeid naar een multifunctionele wijkvoorzienining. De locatie heeft jaarlijks 135.000 bezoekers en is 8.500 dagdelen per jaar verhuurd aan een grote diversiteit aan organisaties en activiteiten.

De Kiekmure heeft 3 hoofdfuncties:

4.1.1. Buurthuis

De oorspronkelijke Kiekmure heeft vanaf de oplevering in 1975 altijd de functie van buurthuis vervuld. Deze was primair gericht op het aanbieden van ruimtes voor sociale en culturele activiteiten van wijkbewoners. Door de rijke programmering en vaste achterban is de uitstraling van dit buurthuis groter dan de wijk Stadsdennen. Sinds de nieuwbouw in 2016 heeft de Kiekmure een bredere opdracht gekregen waarin ook eigen programma organiseren en het maatschappelijk ondernemerschap onderdeel zijn van de prestatieafspraken. De wijkvereniging blijft echter de belangrijkste huurder in de Kiekmure en vormt een schakel tussen MFZ en de buurtbewoners. Zij organiseren wekelijks ±50 activiteiten en op jaarbasis zelfs 1.500 activiteiten met 15.000 deelnemers. Met 700 leden (1 lid = 1 huishouden) zijn ze structureel aanwezig en zichtbaar in de Kiekmure. In de huidige opzet hebben ze echter geen eigen plek en die wordt gemist.

4.1.2. Zalencentrum

Het zalencentrum is een bovenwijkse voorziening waar (ook) door externe partijen een ruimte kan worden gehuurd. Er is een commercieel tarief en een maatschappelijk tarief. In principe is het de insteek dat de overcapaciteit van de zalen wordt verhuurd aan marktpartijen indien die nog niet is bezet door programma van het wijkcentrum. Momenteel wordt 20% van de zalen commercieel verhuurd. Bij het huren van een zaal is de catering een vast gegeven. Bij een combinatie van maatschappelijk en commercieel tarief ligt ook het risico ligt op de loer dat de afhankelijkheid van deze commerciële inkomsten de hoofddoelstelling van wijkcentrum verdringt. Heldere prestatie-afspraken zijn wenselijk hoe een goede balans behouden blijft.

De locatie Kiekmure is in de vergunning beperkt verhuurbaar voor evenementen (12x per jaar) waarbij de gedachte is dat de druk mbt bv overlast en parkeren op de buurt beperkt blijft. Wel mogen buurtactiviteiten hier plaatsvinden. Het gebruik van de grote zaal wordt verder ook beperkt doordat tijdens de bouw het vast podium is gewijzigd naar een semi-permanent podium. Deze kent in het gebruik aanzienlijke beperkingen omdat het opzetten ervan veel inzet van medewerkers kost en de exploitatie ervan daarmee moeilijk haalbaar is.



4.1.3. Maatschappelijk vastgoed // vaste huurders

Er vindt commerciële verhuur plaats aan vaste huurders (CBR/Dansschool) in het kader van maatschappelijke ondernemerschap van de stichting. Bij de ontwikkeling van de nieuwe Kiekmure (2009-2016) en de daaraan verbonden oprichting van de “stichting de Kiekmure” is vastgelegd dat het aandeel vaste commerciële huurders niet zal toenemen. Ook het exploiteren van een terras wordt beperkt door deze gemaakte afspraken.

Het maatschappelijk exploiteren van de zalen in combinatie met de bar wordt ook ingeperkt door de huidige exploitatiemodel. Omdat er vast personeel in dienst is wordt de verhuur van de zaal gekoppeld aan het verplicht gebruik maken van de horeca en catering. Een terras van formaat is op basis van (gemeentelijke)regelgeving met betrekking tot het verlenen van een vergunning niet toegestaan met het oog om oneigenlijke concurrentie te voorkomen met lokale ondernemers, hoofdzakelijk in het centrum. In de buurt van de Kiekmure zijn echter nauwelijks geschikte plekken om als bewoner op een terras een kop koffie te drinken en elkaar zo te ontmoeten.

Momenteel loopt een aanvraag voor een para-commerciële vergunning waarbij ook het kunnen realiseren van een uitgebreider terras onderdeel van de aanvraag is.





4.2. Imago

Het imago van de Kiekmure heeft twee kanten. Mensen die de Kiekmure van binnen kennen zijn zeer positief. In de buurt (en de wijde omgeving) staat het gebouw echter vooral bekend als “het CBR-gebouw”. Een ander deel van de buurt ziet de Kiekmure voornamelijk als een Harderwijkse zalencentrum. De rol van het wijkcentrum speelt in de beleving van de buurtbewoners een ondergeschikte rol en dat staat haaks op de hoofddoelstelling. Het ontwikkelbestuur heeft de ambitie om deze trend te keren en de focus te verleggen op de rol van wijkcentrum.

Er bestaan ook veel vooroordelen over de Kiekmure en er zijn veel bewonersgroepen die structureel geen gebruik (willen) maken van de faciliteiten. De bezetting blijft achter bij de verwachtingen. Veel mensen ervaren een drempel om binnen te stappen of gebruik te maken van de faciliteiten. Men ervaart het nog niet als ‘hun’ Kiekmure. Het herpositioneren tot een wijkcentrum voor ontmoeten, welzijn en zorg op basis van Positieve Gezondheid is een uitgelezen moment om het imago bij te stellen en zo beter te laten aansluiten op de hoofddoelstellingen van de Kiekmure als sociaal en maatschappelijk gebouw voor de buurtbewoners

Het toevoegen van nieuwe functies op gebied van zorg en welzijn zal ook een nieuwe dynamiek en uitstraling geven aan het gebouw. De geïnteresseerde organisaties geven allen aan dat een informele en laagdrempelige sfeer belangrijk is en dat het etaleren van de eigen organisatie ondergeschikt is aan het geheel. Men wil geen sfeer van een klinische gezondheidscentrum of zakelijke kantooromgeving maar een huiskamer waar mensen bij wijze van spreken met hun voeten op de tafel durven te zitten.

Ook mag de diversiteit van de buurt meer voelbaar worden om zo iedereen welkom te heten in woord, daad én uitstraling. Het is wel belangrijk om dat te doen vanuit gemeenschappelijke en gedeelde waarden en niet door elk individuele belang / cultuur een eigen herkenbare -en daarmee afgebakende- ‘plek’ te geven. De Kiekmure en de wijk zijn de verbindende factor.

De communicatiestrategie zal beter moeten aansluiten op de diversiteit van de wijkbewoners en de gebruikers. Online én offline, website en sociale media, via officiële gemeentelijke kanalen maar ook via de informele of zakelijke netwerken door de verbonden organisaties of sleutelfiguren/ambassadeurs. Verder zou de website meer rekening moeten houden met de verschillende type gebruikers. Zo is het vanuit een technisch oogpunt mogelijk om binnen één site verschillende ‘klantreizen’ in te richten. De commerciële zalenverhuur kan dan bijvoorbeeld in een eigen omgeving worden ondergebracht die meer gericht is op de zakelijke markt met dito uitstraling, communicatie- en taalniveau. Deze mengt zich dan niet langer meer met de lokale buurtactivitieiten en -organisaties om binnen die omgeving een toegankelijkere en informelere uitstraling, taalgebruik en informatieniveau te kunnen toepassen waardoor het wijkcentrum weer herkenbaar en vindbaar wordt voor de wijkbewoners.



4.3. Herpositionering

Het zwaartepunt bij de herpositionering komt te liggen bij de maatschappelijke rol die de Kiekmure kan vervullen op het gebied van 3 pijlers: ontmoeten, zorg en welzijn. Om deze integraal te kunnen aanbieden wordt gewerkt volgens de principes van de positieve gezondheid. Het is de bedoeling dat alle activiteiten, faciliteiten en aangesloten organisaties gaan bijdragen aan het concept.

4.3.1. Wijkcentrum zorg en welzijn i.c.m. Positieve Gezondheid

Binnen het centrum zal er een nauwe samenwerking worden aangegaan tussen zorg- en welzijnsorganisaties en andere maatschappelijke partners die binnen het verzorgingsgebied van de Kiekmure actief zijn. De samenwerkingen zijn gericht op het vergroten van de leefbaarheid in de wijk en het bevorderen van een gezondere leefomgeving voor wijkbewoners. De samenwerking zal op termijn een efficiëntere organisatie van zorg en welzijn binnen de wijk tot gevolg hebben door de preventieve werking die uitgaat van deze samenwerking. Voorkomen is beter (en goedkoper) dan genezen! Het houdt de zorg toegankelijk en bereikbaar, het verstevigt het sociale netwerk van/voor/door bewoners en het vergroot de veerkracht van bewoners door beter te ondersteunen in het bereiken/behouden van de zelfregie.

4.3.2. Buurthuis

De functie van buurthuis is met de bouw van de nieuwe Kiekmure een beetje ondergesneeuwd in het nieuwe exploitatiemodel van het MFC. Met de herpositionering kan een nieuwe start met elkaar worden gemaakt waarbinnen de wijkvereniging een vaste plek krijgt. De oude privileges zullen echter plaatsmaken voor hernieuwde afspraken waarin alle stakeholders gelijke rechten en plichten hebben.Alle organisaties kunnen op eigen wijze bijdragen aan de doelstelling van het concept o.b.v. Positieve Gezondheid. Wijkverenigingen, culturele organisaties of individuen zijn allen welkom binnen in het concept hun bijdrage te leveren.

4.3.3. Zalencentrum

De zalen van de Kiekmure zullen binnen het nieuwe concept deels worden ingezet om de activiteiten en bijeenkomsten op gebied van Positieve Gezondheid te faciliteren. :Dat kan zijn als zaal voor voorlichtingen, (buurt)bijeenkomsten en activiteiten rondom zorg en welzijn. Ook interne bijeenkomsten kunnen hier gaan plaatsvinden. Dat betekent dat de bezetting van de zalen zal toenemen.

Er dienen heldere afspraken te worden gemaakt over hoe de verdeling van de ruimten zal plaatsvinden en waar de prioriteit ligt om alle partijen voldoende ruimte te bieden om zijn ‘ding’ te blijven doen. Gezien het signaal van de wijkvereniging zal dit een gevoelig onderwerp zijn. Uit de gesprekken blijkt dat iedereen de meerwaarde ziet van een brede samenwerking en het is dus niet de vraag óf men een oplossing vindt die recht doet aan allen maar hoe de afspraken er in de praktijk uit gaan zien. Het kan dus zijn dat iedereen een beetje moet inschikken / aanpassen maar het totaalconcept moet in zo’n geval genoeg meerwaarde bieden om het voor iedereen tot een aantrekkelijke locatie te maken.

Onderzoek het exploitatiemodel van het zalencentrum in relatie tot de doelgroepen. Maak eventueel onderscheid in commerciële verhuur (inclusief consumpties, catering en schoonmaak) en verhuur voor bewoners / wijkorganisaties (bring your own-principe). Vooral voor mensen met een culturele achtergrond is het zelf verzorgen van eten en drinken niet alleen een kwestie van geld maar vooral ingegeven vanuit een idee dat je je eigen eten en drinken aan je gasten wil aanbieden. Binnen de zalen zijn er echter wel heldere regels wat wel en niet mogelijk is wat betreft gebruik van de zaal.

4.3.4. Maatschappelijke vastgoed // vaste huurders

De huisartsen, zorgpartijen en welzijnsorganisaties hebben allen aangegeven om zich te vestigen in de Kiekmure indien er gaat worden samengewerkt op basis van Positieve Gezondheid. Er zijn verder geen details besproken, maar allen vinden dat er meerwaarde is om onder één dak samen te gaan samenwerken. Dat overbrugt letterlijk de afstand tussen de organisaties en wordt gezien als een zeer directe wijze om tot integrale samenwerking en een wijkaanpak te komen. Elkaar kennen is de basis van elke samenwerking.

Het CBR sluit niet direct aan bij de doelstelling van de Positieve Gezondheid. Er bestaat echter ook een lange relatie tussen CBR en de Kiekmure. Bij start van de conceptontwikkeling zou een eerste gesprek tussen de MFC en het CBR wenselijk zijn zodat beiden van elkaar weten hoe ze in de wedstrijd zitten.

4.4. Bewaken concept

Om het concept op de lange termijn te kunnen borgen is het aan te bevelen om het bewaken van het concept al vanaf de eerste fase van de conceptontwikkeling mee te nemen. Wederkerigheid en actief bijdragen zijn essentieel en je zoekt naar partijen die de intrinsieke motivatie hebben om de waarden ook op de lange termijn te blijven nastreven. Het afdwingen van een samenwerken is niet de ambitie maar het is ook niet geheel vrijblijvend wanneer een organisatie zich vestigt in de Kiekmure als onderdeel van het concept op basis van positieve Gezondheid

Geef alle belanghebbenden die willen gaan meewerken aan de conceptontwikkeling op hoofdlijnen bij start al duidelijkheid over:
- Een profiel met criteria van de gewenste organisaties
- De gewenste onderlinge verhoudingen en belangen
- De wijze waarop de samenwerking tot stand zal gaan komen
- Welke prioriteiten worden gesteld indien keuzes worden gemaakt
- Hoe keuzes door het bestuur (indien nodig) tot stand komen.

Deze transparantie geeft ruimte om onderling op gelijkwaardige wijze met elkaar in gesprek te gaan over de eigen en gezamenlijke doelen om Positieve Gezondheid en de wijkbewoners centraal te stellen in dit proces.



4.5. Nieuwe spelers, Nieuwe kansen

Voor de herpositionering van MFZ naar een centrum voor ontmoeten, welzijn, zorg en Positieve Gezondheid zal het huidige aanbod worden aangevuld met verschillende nieuwe organisaties. Er is nog niet gesproken over ruimtebehoefte en financiën. de gesprekken hebben zich t.b.v. de quick scan beperkt tot ambities en wensen.

De intrinsieke motivatie om deel te willen nemen in deze ontwikkeling is groot en sluit ook erg aan bij de ambities die de individuele organisaties zelf hebben als het gaat over hun eigen ontwikkeling, groei en doelen. Positieve gezondheid zien allen als een samenwerkingsmodel waarbinnen men meer, diversere en betere diensten kan verlenen. Hoe de samenwerking er precies uit gaat zien beschouwen ze allen als onderdeel van de start van een samenwerking.

Naast de bestaande organisaties hebben de volgende organisaties aangeven dat ze geïnteresseerd om deel uit te maken van deze ontwikkeling:

4.5.1. Huisartsenpraktijk Cohen (solopraktijk)

Zal de bestaande praktijk inhuizen in de Kiekmure. Deze bestaat uit huisartsen incl assistenten, praktijkondersteuners en staf.

4.5.2. Huisartsenpraktijk startup nieuwe huisarts (solopraktijk)

Er is een tekort aan huisartsen in Harderwijk en de wens is de huisartsen (zowel Hagro als zorggroep) om ruimte te bieden voor nieuw te starten huisartsen. De Kiekmure lijkt een ideale plek voor een startup nieuwe huisarts.

4.5.3. Fysio- en manuele therapie MeringaOosterhoffBles

Naast het uitbreiden van het aantal behandelruimtes zoeken ze vooral naar manieren om meer te doen dan behandelen alleen . De praktijk wil naast de reguliere behandelingen ook beweeg- en preventieprogramma's gaan aanbieden/ontwikkelen gericht op gezondheid & lifestyle.

4.5.4. ZorgDat (welzijn)

ZorgDat wil als organisatie midden in de wijken zitten. Omdat de Stadsdennen een zeer centrale ligging heeft in de focusgebieden van de organisatie heeft Carla Venema aangegeven dat de Kiekmure een goede uitvalsbasis zou zijn voor ZorgDat als organisatie. In dit geval zou het betekenen dat men niet alleen de wijkwerkers in het gebouw wil huisvesten, maar ook het kantoor met de administratieve functies en de ruimte om alle medewerkers op gezette tijden bij elkaar te brengen voor interne bijeenkomsten. Voor dat laatste is het zalencentrum uiteraard een zeer geschikte faciliteit waardoor de organisatie een lean kantoor met flexibele opzet nodig heeft. Er is voor de kantoorwerkzaamheden behoefte aan 3 type werkplekken: werkeilanden (projecten/administratief), besloten plekken (gesprekken privé/telefonisch) en concentratieplekken. Een gezonde werkomgeving (licht, geluid lucht) is belangrijk.

4.5.5. Kleurig Krachtig Harderwijk

Een platform van 21 professionele organisaties en heeft in principe geen vaste locatie. Men werkt met een systeem waarin de partners roulerend de bijeenkomsten (ontbijtsessies/10x [per jaar) op hun 'thuis' locatie ontvangen. Hierdoor ontstaat meer inzicht in elkaars organisaties. Dit is een sterk en beproefd concept.

Er zijn echter ook een aantal projecten die een vastere locatie en/of landingsplek in de stad nodig hebben. Indien deze doelgroepen aansluiten bij de doelstellingen en ambities van het nieuwe concept dan liggen er kansen om elkaars netwerken met elkaar te gaan verbinden en zo ook meer dwarsverbanden te leggen tussen de verschillende groepen wijkbewoners die soms naast elkaar wonen maar ver van elkaar afstaan wat betreft sociaal netwerk.

4.6. organisatorische doorontwikkeling naar MFC Harderwijk

- Reorganisatie MFC's : bundelen van inkoop maar per locatie anders
- Overdracht gebouw aan gemeente
- Vergunningen : welke juridische ruimte is er? terras / horeca/ extra vaste huurders
- Verleggen accent van zalencentrum naar maatschappelijk centrum
- Efficiënter inrichten van de organisatie, bv uniform personeelsbeleid, vrijwilligers en inkoop
- Maatschappelijke ondernemerschap
  - Vs aandeel vaste huurders
  - Vergunning terras
- Hoe omgaan met CBR?
- Samenwerking lokale ondernemers

4.7. uitbreiding gebouw

Om de gewenste organisaties een plek te bieden onder het dak van de Kiekmure bestaan er 3 denkrichtingen.

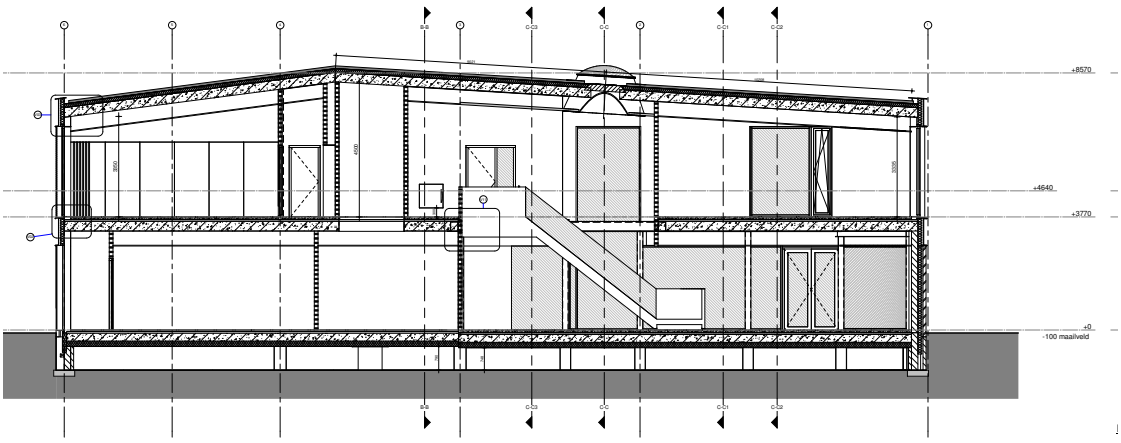
4.7.1. Inpassen

Momenteel heeft de Kiekmure een omvang van ±1.500 m2 BVO. Gezien het animo onder organisaties en de huidige bezettingsgraad van het zalencentrum lijkt het bij voorbaat al uitgesloten om de gewenste herpositionering binnen het huidige gebouw onder te brengen. Ter vergelijk is in de Roef ±900 m2 BVO nodig om zorg en welzijn te huisvesten, los van de gedeelde ruimten op de Begane Grond.

4.7.2. Optoppen

In deze optie zou het 2-laagse bouwvolume een extra bouwlaag krijgen. Inclusief stijgpunten kan de extra verdieping maximaal 590-625 m2 BVO omvatten. Het toevoegen van een extra verdieping betekent dat de hoofddraagconstructie naar alle waarschijnlijkheid moet worden aanpast op de extra belasting. De danszaal zal daarnaast ook mbt geluid een extra complexe factor zijn.

Ook zal de dakverdieping ingrijpend moet worden aangepast. Het dak van het 2-laagse bouwvolume heeft een verloop van ±870mm waardoor een deel van de dakconstructie moet worden verwijderd om een nieuwe vloer te kunnen realiseren. De extra verdieping met een publieksfunctie zal ook betekenen dat er een rolstoeltoegangkelijke personenlift moet worden gerealiseerd om alle bezoekers van zorg en welzijn op de verdieping te kunnen ontvangen.



4.7.3. Uitbreiden bouwvolume

Bouw naast het huidige gebouw een extra 2-laags bouwvolume. Tussen de bestaande en nieuwbouwvolume kan een (dubbelhoog) schakelvolume de twee bouwvolumes aan elkaar verbinden en zo de nieuwe entree vormen voor het centrum voor Positieve Gezondheid.

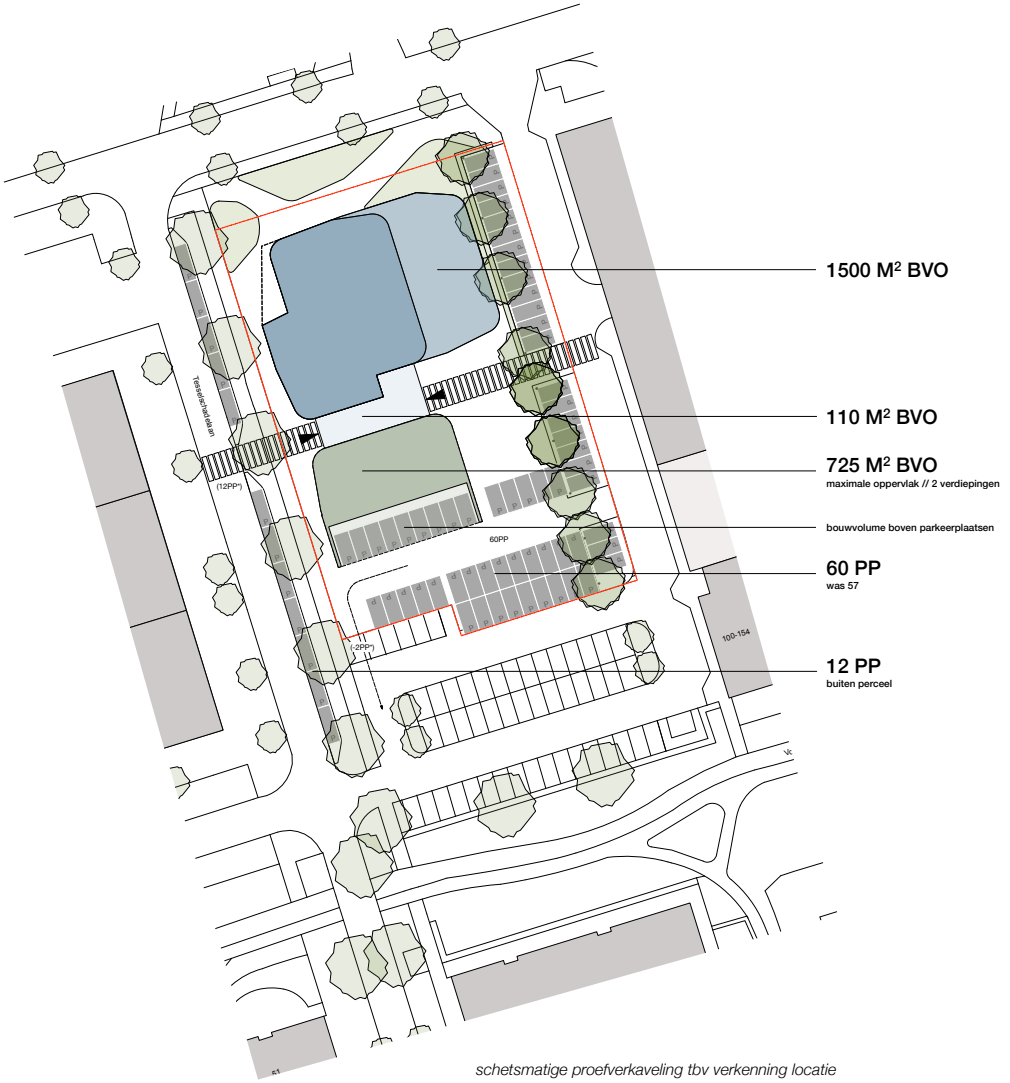
Uit een eerste schetsmatige verkenning van de locatie blijkt dit stedenbouwkundig goed inpasbaar. Er zijn 3 kritische punten die bij de uitwerking extra aandacht moeten krijgen:

- **Bereikbaarheid/toegankelijkheid**
  Naarmate het gebouw een bredere programmering krijgt met betrekking tot ook zorg en welzijn wordt de routing naar en toegankelijkheid van het gebouw op stedenbouwkundig schaalniveau steeds belangrijker. De bereikbaarheid voor autorijders is op hoofdlijnen op orde maar dat geldt niet als vanzelfsprekend voor voetgangers, fietsers en minder validen. Er zijn een aantal barrières die de bereikbaarheid van het gebouw verminderen en in een vervolgfase zal dit nader moeten worden uitgewerkt in samenspraak met de buurt en de gemeente.

- **Routing in het gebouw**
  Door toevoeging van het extra bouwvolume zal er een rechthoekig en/of L-vormig gebouw ontstaan waarin niet alle looplijnen/routes door één centrale ruimte zullen lopen. Hoe de onderdelen op natuurlijke wijze aan elkaar worden verbonden zal tijdens de conceptontwikkeling en tijdens het structuurontwerp extra aandacht moeten krijgen om het (organisatorische) concept optimaal af te stemmen op de opzet van het gebouw.

- **Parkeren**
  Parkeren is sowieso een heet hangijzer rond deze locatie. Een sensitieve aanpak zal nodig zijn en vanaf start zullen de aantallen open met de buurt moeten worden gedeeld. Het extra bouwvolume in combinatie met de daarmee vereiste extra parkeerplaatsen zijn alleen inpasbaar indien de gemeente hieraan medewerking zal verlenen omdat langs parkeren aan de Tesselschadelaan en Vondellaan nodig zal zijn.

  Indien het bouwvolume groter wordt dan 500-700 m2 dan kan een half-verdiepte stallingsgarage nodig blijken om het parkeerprogramma te kunnen realiseren. Dit zal van invloed zijn op het investeringsniveau en de businesscase. Het uiteindelijke aantal te realiseren parkeerplaatsen is afhankelijk van zowel de toename van het aantal vierkante meters gebouw als ook van het te realiseren programma, omdat een zorgfunctie een andere norm heeft dan bijvoorbeeld een kantoorfunctie.



schetsmatige proefverkaveling tbv verkenning locatie







5. SAMENGEVAT

5.1. Conclusies

De volgende vragen zijn gesteld door het ontwikkelbestuur:

5.1.1. "Wat is het beeld van de huidige situatie in Stadsdennen?"

- Het zalencentrum zoals dat is ontwikkelt bij de herbouw van de Kiekmure sluit momenteel onvoldoende aan bij de behoefte van bewoners en organisaties in de wijk. Het voldoet ook niet aan de verwachtingen van betrokken organisaties en het huidige bestuur.

- De focus ligt momenteel erg op functionaliteiten en exploitatie. De maatschappelijke rol die de Kiekmure primair zou moeten vervullen is geleidelijk teveel naar de achtergrond verdwenen. De wijkbewoners vinden de weg onvoldoende naar de Kiekmure bij gebrek aan programma dat aansluit op de vraag van de wijkbewoners zelf.

- Huidige Kiekmure is in 2016 teveel ontwikkeld als voorzetting van het 'oude' Kiekmure terwijl de maatschappelijk context sterk is veranderd. Om de Kiekmure weer een relevante maatschappelijke rol te laten spelen voor de wijk vraagt om een herpositionering.

- Een centrum voor ontmoeten, welzijn, zorg en Positieve Gezondheid vraagt om een actieve bijdrage van aangesloten organisaties én van de gemeente. Niet kijkend naar het verleden maar sterk gericht op de toekomst en de rol die het centrum voor de wijk wil gaan vervullen

- De uitstraling van de Kiekmure wordt door het merendeel als te zakelijk en te weinig uitnodigend beschreven. Alle waarderen de veelheid en diversiteit van activiteiten en faciliteiten die de Kiekmure te bieden heeft, maar herkennen dit niet terug in de wijze waarop het gebouw is vormgegeven/ingericht.

5.1.2. "Wat is de behoefte van de wijk als het gaat om een voorziening?"

- De focus moet weer komen te liggen op een laagdrempelig buurthuis. Een plek waar je als wijkbewoner even binnenloopt en zo in aanraking komt met alles wat de Kiekmure te bieden heeft. Een plek waar je je thuis voelt en je vrij voelt om mensen te komen ontmoeten. Gastvrijheid staat centraal.

- Een centrale locatie om onder één dak samen te werken. Zorg-, maatschappelijke en welzijnorganisatie willen samen werken aan een gezonder en socialer Stadsdennen. Dit willen ze doen op basis van Positieve gezondheid. De nabijheid van de organisaties zal leiden tot een nauwere efficiëntere samenwerking waardoor bewoners een kwalitatief beter en diverser aanbod krijgen tegen minder maatschappelijke kosten.

- Het gebouw kan als stepping stone functioneren om de afstand van wijkbewoners gemeente te verkleinen. Diverse (loket)functies zouden in de nieuwe Kiekmure kunnen worden ondergebracht die helpen om wijkbewoners te ondersteunen. In combinatie met welzijn kunnen deze functies elkaar versterken. Voorbeeld zou een dependance van de bibliotheek of (inloop)spreekuren / loket met gemeentelijke afdelingen kunnen zijn.

5.1.3. "Welke rol kan de Kiekmure nemen?"

- Die Kiekmure wordt nog meer een ontmoetingsplek voor de bewoners en voor organisaties uit de wijk. Het vergroten van de maatschappelijke rol zal de sociale cohesie van de wijk doen toenemen. Door te stimuleren dat wijkbewoners elkaar tegenkomen ontstaat ook een beter sociaal netwerk die bv eenzaamheid tegengaat en een vroegsignaleerfunctie heeft op het moment dat mensen ondersteuning nodig hebben.

- Door te gaan werken rondom een concept op basis van Positieve gezondheid zal de Kiemure een verbindende rol gaan spelen voor alle organisaties die gaan samenwerken binnen de wijk. De Kiekmure is in dat geval een landingsplek voor het netwerk van welzijn- en zorginstanties, hetzij vaste huurder of werkzaam in de wijk.

- Als exploitant van de Kiekmure en verhuurder aan maatschappelijke organisaties kan de Kiekmure actief het concept op basis van de Positieve Gezondheid bewaken. Indien in de loop van de tijd nieuwe partijen aansluiten of er verloop ontstaat bij de huidige organisaties dan kan worden gemonitord en bijgestuurd dat nieuwe partijen actief blijven bijdragen aan het concept en dat er geen ruimtes worden verhuurd aan partijen met doelstellingen die niet aansluiten bij het concept.

5.1.4. “Hoe is de interesse van organisaties in de wijk?”

- De meerwaarde voor een preventieve aanpak wordt breed gedragen door de geïnterviewde organisaties. Allen zijn van mening dat er een integrale wijkaanpak zou moeten gaan plaatsvinden. Vrijwel alle organisaties geven aan dat de regie bij de gemeente zou moeten liggen om continuïteit en tegenstrijdige belangen te voorkomen.

- Er is veel animo om deel te nemen aan een nieuw concept rondom Positieve Gezondheid in de Kiekmure. Organisaties onderschrijven het positieve effect dat zal uitgaan van het samenwerken onder een dak vanuit een zelfde visie.

- Naast de meerwaarde van interdisciplinaire samenwerking (intrinsiek) zien de gesproken organisaties dit project ook als manier om de kwaliteit van hun eigen werkzaamheden voor wijkbewoners in een sociaal-economisch zwakke wijk op termijn te kunnen borgen. De preventieve werking die uitgaat van de samenwerking zullen de oplopende werkdruk en maatschappelijke kosten terugdringen.

5.2. Risico's / gevoeligheden

a) Onvoldoende draagvlak onder bewoners / organisaties / gemeente waardoor deze partijen in de toekomst nog steeds onvoldoende de weg weten te vinden naar de Kiekmure.

b) Eigenaarschap / te grote claim van één functie/organisatie die anderen verdrukt en/of afstoot.

c) Teveel een compromis: onvoldoende sterk merk met daardoor een beperkte herkenbaarheid

d) Er vindt onvoldoende afstemming plaats tussen de betrokken organisaties onderling concurreren op programma

e) Onduidelijkheid tussen de gemeente en de stichting MFZ de Kiekmure over vergunning horeca (para-commerciële vergunning vs. commercieel vergunning)

f) Teveel diversiteit kan ook leiden tot te weinig identiteit en te weinig overlap mbt gedeelde/gezamenlijke waarden

g) Covid2019

5.3. Aanbevelingen

a) Transformeer het zalencentrum naar een wijkcentrum waarin ontmoeten, welzijn en zorg aan elkaar worden verbonden op basis van Positieve Gezondheid.

b) Ga niet alleen in de Kiekmure maar in de hele wijk werken op basis van positieve Gezondheid. Beschouw dit echter als twee parallelle trajecten om te voorkomen dat de verschillende processen een vertragende werking kunnen gaan krijgen op elkaar.

   Start zodra het kan met samenwerken door de betrokken organisaties in de wijk onder regie van de gemeente aan een preventieve wijkaanpak te laten samenwerken met als doel om de toenemende zorgvraag (= welzijn + zorg) middels preventie te voorkomen en de kwaliteit van de leefomgeving van de bewoners in de wijk te verbeteren.

c) Om de afstand tussen wijk en gemeente kleiner te maken zouden publieke functies onderdeel moeten uitmaken van de Kiekmure. Een loketfunctie en een dependance van de bibliotheek sluiten sterk aan bij de doelstellingen voor de herpositionering en de samenwerking op basis van Positieve Gezondheid.

d) Creëer breed draagvlak door bewoners en organisaties vanaf start te betrekken bij de programmering, uitstraling en faciliteiten die de Roef gaat bieden. Neem de uitstraling van het gebouw expliciet mee in de conceptontwikkeling op moment dat organisaties en buurt erbij worden betrokken.

e) De gemeente kan op drie niveaus kan bijdrage aan de herontwikkeling.
   1) door regie te nemen bij het samenstellen van het wijkprofiel
      Door deze rol te vervullen verbindt men de wijkorganisaties en zal het proces worden versneld
   2) ambtelijke ondersteuning te bieden in de conceptontwikkeling. Kennis inzetten om het concept scherp te krijgen en gelijktijdig het project ook in te bedden in de gemeentelijke organisatie
   3) financiële middelen beschikbaar te stellen in het kader van Positieve Gezondheid in Stadsdennen.
      Het doel is om tot een wijkbrede preventieve aanpak te komen die op termijn maatschappelijke kosten terugdringt

f) Begin alvast!
   Wacht niet tot er bv een uitbreiding van het gebouw is gerealiseerd; je kan nooit te vroeg beginnen! In voorbereiding op het traject van conceptontwikkeling en realisatie kunnen de betrokken organisaties al starten met samenwerken op basis van Positieve Gezondheid. Het zal bijdragen aan een breed gedragen herpositionering van de Kiekmure.

   Ook kan worden bekeken of enkele urgente deelonderwerpen zoals uitstraling, imago en communicatie kunnen worden opgestart.Gebruik de tussentijd om de nieuwe koers steeds weer op de kaart te zetten bij bewoners en organisaties. Gebruik dit traject ook om nieuwe verbindingen aan te gaan met de buurt.



je kan nooit te vroeg beginnen (beeld : vioolschoolroelofenreneeklaassen.nl)

VOLUMESTUDIE NIEUWBOUW

Transformatie van De Kiekmure

Van zalencentrum naar maatschappelijk centrum op basis van Positieve Gezondheid

1. HUISVESTING & NIEUWBOUW

1.1. Transformatie Kiekmure 3
1.2. MFZ Kiekmure nu 3
1.3. Waarom transformeren? Wat is er veranderd? 3
1.4. Uitbreiden gebouw voor transformatie 4
1.5. Randvoorwaarde#1: bepalen omvang bouwvolume 4
1.6. Randvoorwaarde #2: Ruimtelijke Ordening & structuurvisie 5
1.7. Randvoorwaarden #3: bestemmingsplan 'De Kiekmure' 5
1.8. Randvoorwaarden #4: parkeerbalans 6
1.9. Doel volumestudie 6

2. MODEL 02: 3 BOUWLAGEN GEBOUW ZONDER CJG (1800 M2)

2.1. Bouwvolume nieuwbouw model 01 8
2.2. Parkeerbalans/parkeren eigen terrein 9
2.3. Verkeersstromen 9
2.4. OPENBARE RUIMTE 9
2.5. OPENBARE RUIMTE model 01B (ALTERNATIEF) het Tesselschadeplein 10
2.6. CONCLUSIES MODEL 01 10

3. MODEL 02: 4 BOUWLAGEN GEBOUW MET CJG (2500 M2)

3.1. Bouwvolume nieuwbouw 12
3.2. OPENBARE RUIMTE MODEL 02 12
3.3. CONCLUSIES MODEL 02 (t.o.v. model 01) 12

4. MODEL 03 : 3 BOUWLAGEN GEBOUW MET CJG (2500 M2)

4.1. Bouwvolume nieuwbouw 14
4.2. Parkeerbalans/parkeren eigen terrein (model 03) 15
4.3. VERKEERSSTROMEN 15
4.4. OPENBARE RUIMTE MODEL 03 15
4.5. CONCLUSIES MODEL 03 16

1.1. TRANSFORMATIE KIEKMURE

De huidige Kiekmure is ontworpen als multifunctioneel zalencentrum met een dubbelfunctie. In de hoofdopzet staan de zalen en de (maatschappelijke) exploitatie daarvan centraal. De tweede hoofdfunctie van wijkcentrum is bedacht als gelijkwaardige functie maar uit de evaluatie van het stichtingsbestuur in 2019 komt naar voren dat het wenselijk is om deze maatschappelijke functie te versterken en indien nodig uit te breiden zodat de nadruk van het MFC weer meer komt te liggen op die van een wijkcentrum voor Stadsdennen.

De conceptontwikkeling van De Kiekmure heeft als insteek om niet alleen het gewenste programma en de samenwerkende organisaties in kaart te brengen en te betrekken bij deze ontwikkeling. Ook is gevraagd dit door te vertalen naar een ruimtebehoefte die hoort bij deze nieuwe opzet van De Kiekmure op basis van Positieve Gezondheid. Dit hoofdstuk gaat in op de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ruimtevraag zoals deze is geformuleerd op basis van de wensen van de partijen die willen gaan werken in de Kiekmure en Stadsdennen en omgeving.

Om beter vat te krijgen op de gevolgen van een eventuele uitbreiding in het kader van de transformatie naar een maatschappelijk centrum op basis van Positieve Gezondheid wordt er voor het ruimtelijke vraagstuk (gebouw & inpassing in de omgeving) gewerkt in scenario's en modellen. Deze maken het mogelijk om de verschillende, vaak erg abstracte, opties inclusief de daar bij horende afwegingen met elkaar en met de buurt te bespreken.

De scenario's en modellen, de analyse, de geformuleerde uitgangspunten en de conclusies & aanbevelingen m.b.t het gebouw en de inpassing in de omgeving staan beschreven in dit hoofdstuk

1.2. MFZ KIEKMURE NU

Het huidige Kiekmure is een twee-laags gebouw en een omvang van ±1.500 m² Bruto Vloeroppervlak (BG: 908 m²/ verdieping: 593 m²). Het omvat de volgende gebruiksfuncties:

• foyer	150 m²
• 8 zalen (4 op de BG (316 m²) / 4 op de verdieping (155 m²))	471 m²
• 1 danszaal (incl wacht-/kleedruimte)	150 m²
• 2 kantoorfuncties	35 m²
• 1 kantoorfunctie (CBR)	100 m²
• 2 flexruimtes (dit zijn in principe zones in de gangen)	36 m²
• keuken+bar	100 m²

De genoemde oppervlaktes zijn de netto ruimtematen (gebruiksoppervlak). Uiteraard zijn er naast deze functies ook ondersteunende ruimtes zoals gangen, stijgpunten, opslag, sanitair, installatieruimtes etc.

1.3. WAAROM TRANSFORMEREN? WAT IS ER VERANDERD?

Tijdens de conceptontwikkeling voor De Kiekmure hebben betrokken organisaties aangegeven op welke wijze ze willen en kunnen bijdragen aan een maatschappelijk centrum. Een samenwerking op basis van Positieve Gezondheid staat voor allen centraal. Om deze samenwerking zo effectief mogelijk te laten verlopen is de wens van deze organisaties om zich samen, op één centrale locatie in de wijk te vestigen. De ambities van deze samenwerking sluiten aan op de maatschappelijke doelstelling van De Kiekmure.

Een aantal betrokken organisaties willen alleen gebruik maken van de faciliteiten van De Kiekmure. Het merendeel van de betrokken partijen heeft een voorkeur uitgesproken om zich ook op locatie te komen vestigen en daarmee de samenwerking verder invulling te geven. Niet alleen wil men naar elkaar doorverwijzen, maar zijn er ook al ideeën gevormd om programma's op elkaar af te gaan stemmen (en in een aantal gevallen samen te ontwikkelen). Daarnaast wil men ook bewerkstelligen dat de zorg- en welzijnsorganisaties nauwer met elkaar in verbinding komen te staan door fysiek in elkaars nabijheid te zijn. Het doorsturen van iemand die hulp nodig heeft wordt daarmee bevorderd en het zal de kwaliteit van de dienstverlening verder doen toenemen, een preventieve werking hebben door vroegsignalering en daarmee indirect ook de kosten op het gebied van zorg en welzijn doen afnemen.

Niet alleen voor de hulpbehoevenden of zorgvragers (patiënten, cliënten, bezoekers etc) biedt dit veel voordelen. Ook de organisaties zelf raken meer met elkaar in verbinding omdat men elkaar vaker zal ontmoeten in de gezamenlijke ruimtes (bijvoorbeeld in de koffiehoek) in het gebouw. Het samenzijn in het gebouw levert daarmee ook op dat de zorgverleners ,welzijnwerkers, wijkorganisaties en vrijwilligers elkaar beter leren kennen op een meer informeel en persoonlijk niveau en daarmee ook de weg naar elkaar sneller weten te vinden op het professionele vlak. Het mes snijdt daarmee aan twee kanten

Om deze nieuwe inzichten en samenwerkingsverbanden te kunnen huisvesten is er een overzicht gemaakt van de door alle organisaties gewenste ruimtes. Deze nieuwe ruimtevraag past niet binnen het huidige gebouw waardoor een uitbreiding van de huidige Kiekmure noodzakelijk lijkt.

1.4. UITBREIDEN GEBOUW VOOR TRANSFORMATIE

Er hebben tijdens de conceptontwikkeling gesprekken plaatsgevonden met de betrokken organisaties die hebben aangegeven dat ze zich zouden willen vestigen in de Kiekmure. Naast de kwalitatieve vragen op het gebied van Positieve Gezondheid, samenwerken en programma-aanbod is de partijen ook gevraagd:

- welke doelgroepen/ type bezoekers de organisaties heeft
- welke voorzieningen men wil bieden
- welk programma men in principe wil aanbieden
- welke samenwerkingsverbanden men al ziet

- hoeveel werkplekken / ruimtes men nodig heeft
- welke type ruimtes men nodig heeft o.b.v. hoofdfuncties (kantoorfunctie met/zonder balie / zorgfunctie / bijeenkomstfunctie etc)
- welke wensen men heeft over hoe de ruimtes zich ten opzichte van elkaar bevinden
- welke specifieke eisen men stelt aan een (specifieke) ruimte
- welke specifieke eisen men stelt aan het gebouw
- of het delen van gezamenlijke ruimtes en/of voorzieningen/faciliteiten mogelijk is
- of het huren van zalen in de Kiekmure gewenst is

In bijlage 02 staat een overzicht opgenomen van de ruimtewensen van de verschillende organisaties. Deze bijlage is opgesteld door On(t)roerend Goed en studioMAEK. Er zijn beknopte verslagen gemaakt van de gesprekken. Deze zijn echter niet bijgevoegd i.v.m. het soms vertrouwelijke karakter van deze gesprekken.

Met betrekking tot de huisvesting van Huisartsenpraktijk Cohen en ZorgDat heeft er ook een bezoek aan hun huidige locatie plaatsgevonden om een beter beeld te vormen van de ruimtevraag en de wensen qua gebruik voor de organisatie. Deze verdiepingsslag was nodig omdat deze partijen de grootste ruimtevraag /impact hebben op de indeling van het gebouw. Deze partijen zijn daarnaast ook strategische kernspelers voor het tot stand komen van het concept waardoor het van belang is ze in een vroeg stadium te betrekken bij de ontwikkelingen en daarmee te verbinden aan dit project door het juiste aanbod te creëren. Er heeft ook een bezoek plaats gevonden aan CJG en de verloskundigenpraktijk Harderwijk!

Omdat geen van de partijen die willen huren veel ervaring heeft met het opdrachtgeverschap op het gebied van huisvesting heeft het stichtingsbestuur ervoor gekozen om de toekomstige huurders te vragen naar hun wensen (hoeveel werkplekken, welk type functie etc). Deze zijn vervolgens door een team van professionals vertaald naar een ruimtestaat op basis van het benodigde aantal m2 BVO voor het gehele gebouw.

1.5. RANDVOORWAARDE#1: BEPALEN OMVANG BOUWVOLUME

Op basis van de opgegeven ruimtewens van de potentiële huurders heeft er een vertaalslag plaatsgevonden van een netto ruimtemaat (Netto Oppervlak (NO) naar een Bruto VloerOppervlak (BVO) op basis van de NEN 2580; een document van het Nederlands Normalisatie Instituut en stichting NEC waarin gedetailleerd staat vastgelegd hoe je deze ruimtes moet berekenen en wat er wordt meegerekend (en wat niet) om tot een helder gedefinieerd oppervlak te komen. Het BVO is de totale oppervlakte van het gebouw als geheel inclusief gevels, constructie, sanitair, installaties etc. Op basis van het BVO kan er ook worden gerekend aan de bouwkosten en de stichtingskosten, dit laatste is het totale budget inclusief bijvoorbeeld advieskosten en leges. Het is gebruikelijk dat een kostenraming in deze fase wordt gemaakt op basis van BVO's en kengetallen. Dit omdat veel informatie nog niet beschikbaar is, maar het wel essentieel is om te monitoren of het project haalbaar is.

De exercitie voor het vaststellen van het gewenste BVO's is uitgevoerd door een werkgroep.

Deze werkgroep bestaat uit:

• Hans Alfons	MF Harderwijk / MFZ De Kiekmure	gebouw, verhuur & exploitatie
• Peter Houtman	Bureau Bouwkunde BV	PvE & kosten
• Melvin Kaersenhout	studioMAEK	ontwerp & concept

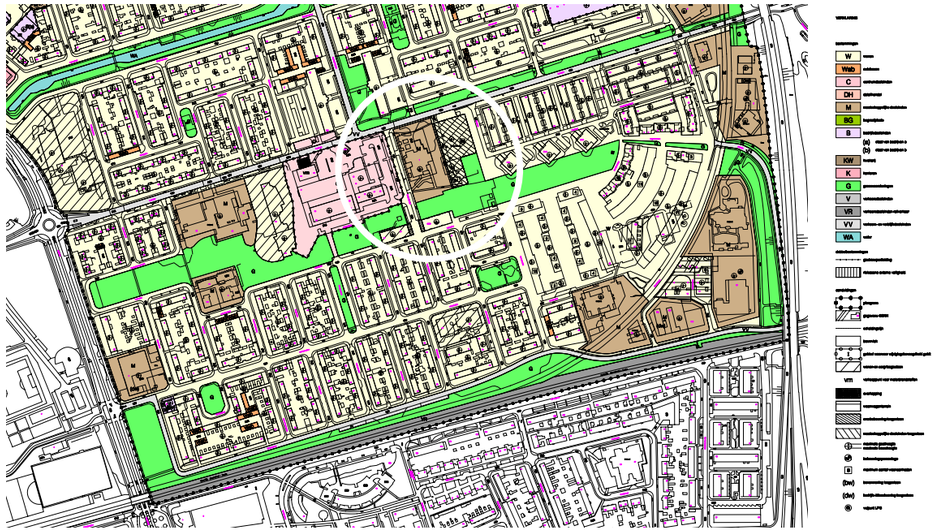
Naar aanleiding van de opgave van alle organisaties aangevuld met een rekenkundige exercitie om de totale vraag (incl bv extra wc's, bergingen, techniek etc) te bepalen. De modellen zijn getalsmatig opgebouwd uit:

• uitbreiding MFA	90 m2	
• gemeenschappelijke ruimte PG	150 m2	
• Huisartsenpraktijk Cohen	210 m2	
• Huisartsenpraktijk 2	200 m2	
• CJG	450 m2	model 01 is excl. CJG / Model 2+3 is incl CJG
• Zorgdat	300 m2	
• Overige organisaties PG	245 m2	
• toeslagen tov VVO (35%) techniek etc	415 m2 /585 m2	t.b.v. constructie/gevel/verkeersruimte/
• atrium	200 m2	

Omdat de modellen zoveel mogelijk uitgaan van dezelfde uitgangspunten worden de oplossingsrichtingen eenvoudiger vergelijkbaar qua stedenbouwkundige inpassing/ impact, bouwenveloppe, openbare ruimte en raming van de projectkosten (stichtingskosten gebouw). Op basis van deze uitgangspunten zijn de ontwerpstudies naar de uitbreiding van De Kiekmure uitgevoerd op basis van het benodigde Bruto VloerOppervlak (BVO). Het BVO beslaat het hele gebouw inclusief de benodigde ruimte voor constructie, gevels, verkeersruimtes, techniek etc. Binnen deze 'bouwenveloppe' wordt het plan in een volgend stadium verder uitgewerkt. Ook wordt er op basis van deze enveloppe gerekend aan de kosten van het project. Alleen een eventuele parkeergarage wordt separaat uitgewerkt.

1.5.1. CJG

In september 2021 heeft CJG aangegeven dat ze geïnteresseerd zijn om zich te vestigen in De Kiekmure gezien de goede ligging en de concentratie aan aanverwante organisaties met wie ze reeds samenwerken in de stad en in Stadsdennen. Ook de ontwikkelingen met betrekking tot Positieve Gezondheid binnen Harderwijk beoordelen ze als positief en zijn bereid bij te dragen hieraan. Na een eerste oriënterend kennismakingsgesprek met Hans Alfons, een eerste gesprek met On(t)roerend Goed i.v.m. werken binnen een concept/ samenwerkingsverband met Positieve Gezondheid en een positieve reactie vanuit het ontwikkelbestuur is besloten om de ruimtevraag van CJG (netto 450m2) verder mee te nemen in studie voor De Kiekmure. Omdat er nog een aantal onzekerheden zijn m.b..t de mogelijke vestiging is er een klein voorbehoud gemaakt. Er is daarom voor gekozen om ook het oorspronkelijke uitgangspunt (model (01) zonder CJG (1.800m2) ter vergelijk ook mee te nemen en door te rekenen. N.B. Na afronding studie zijn er gedetailleerde gegevens verstrekt door CJG, deze zullen in een volgende fase worden meegenomen.



1.6. RANDVOORWAARDE #2: RUIMTELIJKE ORDENING & STRUCTUURVISIE

Iedere gemeente is verplicht om voor haar gehele grondgebied 1 of meer structuurvisies op te stellen voor een goede ruimtelijke ordening. De structuurvisie is een strategisch beleidsdocument waarin men een integrale visie op een gebied geeft. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van nieuwe ontwikkelingen van dat gebied. Daarnaast bevat het de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie is alleen bindend voor de opsteller. Het vaststellen van een structuurvisie is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

De herontwikkelingen van de wijk Stadsdennen in de jaren '90 en '00 hebben plaatsgevonden op basis van de "structuurvisie Harderwijk 2013" met als motto "van kwantiteit naar kwaliteit'. Deze visie is in 2016 beëindigd als beleidsinstrument. Er is sprake van een overgangsfase want een nieuwe omgevingsvisie is in de maak. Totdat de nieuwe omgevingsvisie in werking treed is de structuurvisie formeel nog van toepassing.

Enkele thema's uit de structuurvisie lopen door in het collegeprogramma. De beleidsambities liggen in dezelfde lijn van de structuurvisie en bieden handvatten voor ruimtelijke vraagstukken zoals die van de transformatie van de Kiekmure.
De structuurvisie had 4 ontwikkelsporen waarop kan worden voortborduurt is bij de transformatie van de Kiekmure. Concrete ambities uit de structuurvisie zijn:

1.6.1. Wijkaanpak (§5.2.4 structuurvisie)

"...Met de wijkaanpak wordt meer maatwerk en service direct aan de burger geleverd en aan de andere kant ook ingezet op zelfinitiatief van burgers. In samenwerking met woningcorporaties, zorginstellingen en andere maatschappelijke functies wordt in iedere wijk een netwerk van samenwerkende partijen geformeerd. Dit netwerk is gericht op aanpak van problemen in de wijk maar verleent ook diensten aan bewoners en ondernemers in de wijk. Bij de ontwikkeling van de wijkaanpak wordt nadrukkelijk gekeken naar de aansluiting met het welzijnswerk en sport...."

1.6.2. Gezonde woonomgeving (§5.2.4 structuurvisie)

"...De gemeente levert een bijdrage aan een vitale stad door te werken aan optimale gezondheid voor alle inwoners. Dat betekent enerzijds een woon- en werkomgeving waar het veilig en prettig leven is met openbare ruimte waar mensen kunnen recreëren, bewegen en ontmoeten. Anderzijds betekent het dat de gemeente haar mogelijkheden benut om leefomstandigheden van alle inwoners te verbeteren..."

1.6.3.Passender wijkvoorzieningenniveau multifunctionele accommodaties (§5.2.5 structuurvisie)

"...De gemeente stimuleert en faciliteert waar mogelijk en noodzakelijk multifunctionele accommodaties. Met maatschappelijke partners wordt gezocht naar mogelijkheden om in of nabij bestaande (wijk)winkelcentra accommodaties te creëren of te behouden om daarmee zorg op wijkniveau te verlenen. Daarbij wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van of aangehaakt op bestaande functies zoals gymzalen, wijk- en onderwijsgebouwen. De gemeente stemt vraag en aanbod naar en van bestaande ruimtes voor culturele-, sport- en andere maatschappelijke doeleinden af..."

De transformatie van de Kiekmure sluit aan op de geformuleerde ambities in de structuurvisie én het huidige collegeprogramma. Samen met het ontwikkelbestuur, stichting MFC Harderwijk, de buurtbewoners , omwonenden, de gemeente én maatschappelijk partners zal worden ingezet om deze ambities te versterken en om vanaf de start van het project een breed gedragen plan tot stand te brengen.

1.7. RANDVOORWAARDEN #3: BESTEMMINGSPLAN 'DE KIEKMURE'

In Stadsdennen is een bestemmingsplan artikel 10 van kracht (2009-01-08) dat onherroepelijk is. Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd voor een gebied en is normaliter 10 jaar geldig.

In het kader van de nieuwe omgevingswet is er nog geen nieuw bestemmingsplan gemaakt en is er sprake van een overgangssituatie. De inwerkingtreding is recent verplaatst naar 1 juli 2022 (peildatum 8 september 2021).

Het huidige bestemmingsplan voor Stadsdennen staat online gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. De belangrijkste juridische kaders mbt het perceel van de Kiekmure zijn:

- Bebouwingsgrens (enveloppe) - ±38x65m / 10 m hoog / 100% bebouwing
- Het bestemmingsplan heeft een vrijstellingsbevoegdheid B&W:
  Maatvoering bouwwerken mag afwijken met ten hoogste 10% (hfst 6 juridisch / pag 64)
  Dit betekent dat een bouwvolume tot 11m binnen het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd indien de vrijstelling wordt verleend;
- Bestemmingen/hoofdfunctie: Maatschappelijk Doeleinden;
- Voor parkeren is de "Partiële herziening parkeerregeling bestemmingsplannen" van toepassing.

Voor het creëren van draagvlak is het essentieel om bewoners te betrekken zonder onnodige drempels op te werpen. Het vinden van informatie op gebied van ruimtelijke ordening blijkt vaak zo'n drempel .Om bewoners volledig te informeren is er voor gekozen om alle beschikbare en relevante stukken te verzamelen op één plek. Voor de transformatie van de Kiekmure is dat de projectsite www.KiekmureDichterbij.nl.

Het is ook aan te bevelen om een geprinte versie van de documenten op de Kiekmure ter inzage te hebben. Zo zou de koffietafel ook een rol kunnen vervullen in het aangaan van het besprek met buurtbewoners

1.8. RANDVOORWAARDEN #4: PARKEERBALANS

Omdat de omwonenden tijdens de bewonersavond hebben aangegeven dat parkeren een belangrijk thema is heeft de gemeente medewerking verleend om in kaart te brengen hoeveel parkeerplaatsen zich bevinden in het gebied direct aangrenzend aan de Kiekmure en hoe deze zijn verdeeld over de diverse functies / bestemmingen.

Een parkeerbalans wordt berekend op basis van bv aantal parkeerplaatsen (pp) per woning inclusief bezoekersparkeren, of aantal parkeerplaatsen per 100m2 BVO per functietype of een vast aantal parkeerplaatsen per behandelkamer (bij zorg). De gemeente toets de plannen op basis van deze aantallen bij de Aanvraag Omgevingsvergunning. Een vergunning wordt verleend wanneer het plan voldoet aan de eisen van "Partiële herziening parkeerregeling bestemmingsplannen".

Bij uitbreiding van De Kiekmure wordt het beschikbare oppervlak van het perceel kleiner en verandert de balans op basis van het toevoegen van meer bouwvolume;
- Toevoegen van nieuwe functies: diverse categorieën m.b.t. de parkeereisen;
- Het CBR zal niet terugkomen omdat deze niet meer aansluit in het huidige concept.

Voor de planuitwerking zal minimaal het aantal vereiste parkeerplaatsen moeten worden behaald op basis van de geldende parkeerregeling. In onderstaande paragraaf zal per optie worden aangegeven op welke wijze er zal worden voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Er bevinden zich momenteel 111 parkeerplaatsen in het openbare gebied inclusief het bezoekersparkeren van het Vondelhuys. De stallingsgarage voor bewoners onder het Vondelhuys zelf is buiten deze berekening gelaten. Op het eigen terrein van de Kiemure bevinden zich 55 parkeerplaatsen inclusief de plekken die zijn toegewezen aan het CBRvolumestudie

1.9. DOEL VOLUMESTUDIE

Om tot een gedragen voorstel te komen voor het onderbrengen van het concept voor Positieve Gezondheid in De Kiekmure is het van belang om niet alleen de wensen en kwantitatieve randvoorwaarden te bespreken met buurtbewoners en betrokken partijen. Het is ook van belang de consequenties van deze randvoorwaarden op hoofdlijnen tastbaar te krijgen. Het kan niet worden verwacht van bijvoorbeeld bewoners, zorg- en welzijnsorganisaties dat ze kunnen overzien wat de gevolgen zijn van de keuzes die ze op een abstract niveau krijgen voorgelegd. In geval van De Kiekmure zal een buurtbewoner zeer enthousiast kunnen worden van het concept van samenwerking en wat dat voor de buurt kan opleveren, maar als buur wil je ook graag worden meegenomen in de doorvertaling: het gebouw en openbare ruimte.

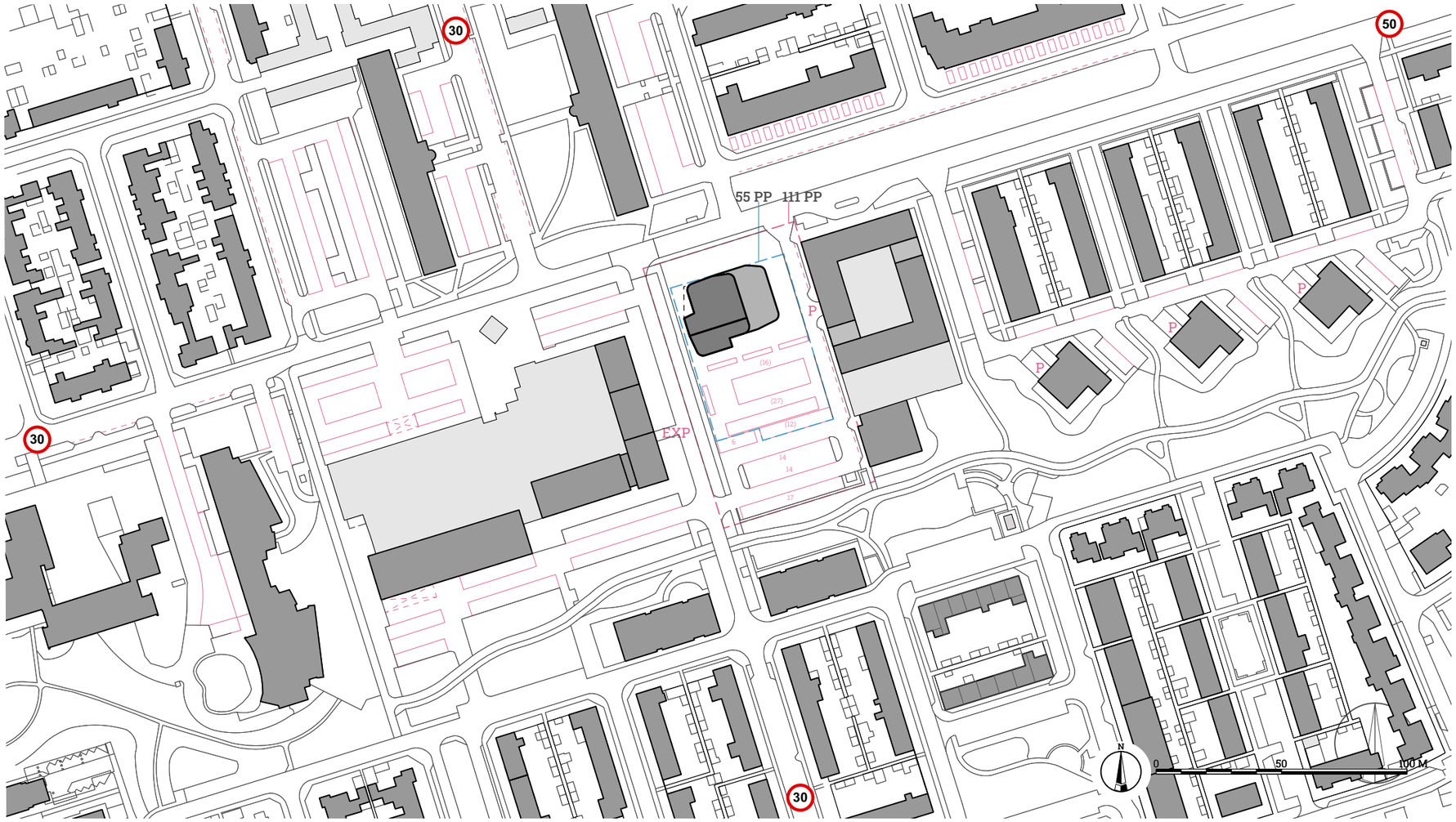
Hoewel er nog geen sprake is van een vastomlijnd ontwerp in dit stadium wil je de betrokken personen wel meenemen in de te maken keuzes als het gaat om het gebouw en de gebouwde omgeving. In een vroeg stadium is er nog relatief veel ruimte voor belanghebbenden om invloed uit te oefenen op de gekozen oplossingsrichtingen. Hoe verder je je in dit proces bevindt des te meer de invloed afneemt om de hoofdlijnen nog te kunnen bijsturen. Er wordt uiteindelijk wel gezocht naar een breed draagvlak voor het plan. Om dit plan in dit stadium al beter tastbaar te maken zijn er 3 modellen uitgewerkt op basis van 2 opties: een bouwvolume met een uitbreiding van 1.800m2 BVO én 2.500m2 BVO (zie hfst 5: exclusief en inclusief CJG). Voor de modellen zijn de kansen en risico's afgetast op basis van een bouwvolume (gebouw-enveloppe) dat in een latere ontwerpfase zal worden uitgewerkt tot gebouw.

Omdat het gebouw ook impact zal hebben op de directe omgeving is in de studie ook aandacht besteed aan de keuzes die je kan maken met betrekking tot de kwaliteit en de inrichting van de openbare ruimte. Met name parkeren is een complex onderwerp. Daarnaast is er vanuit het concept op basis van Positieve Gezondheid een wens om het gebouw te koppelen aan een plein voor buurtbewoners. Het opwaarderen van de openbare ruimte als entreegebied voor de Kiekmure zal een grote meerwaarde hebben voor de gebruikswaarde en de aantrekkingskracht van de Kiekmure als gebouw voor en van de wijk.

In dit hoofdstuk zal naar aanleiding van de studie de 3 bestuurde modellen worden beschreven die door de werkgroep als meest kansrijk werden beoordeeld. De analyse, de overwegingen en de kansen/risico's van deze en andere (sub)-varianten worden opgenomen in een bijlage.

HUIDIGE SITUATIE

STEDENBOUWKUNDIG

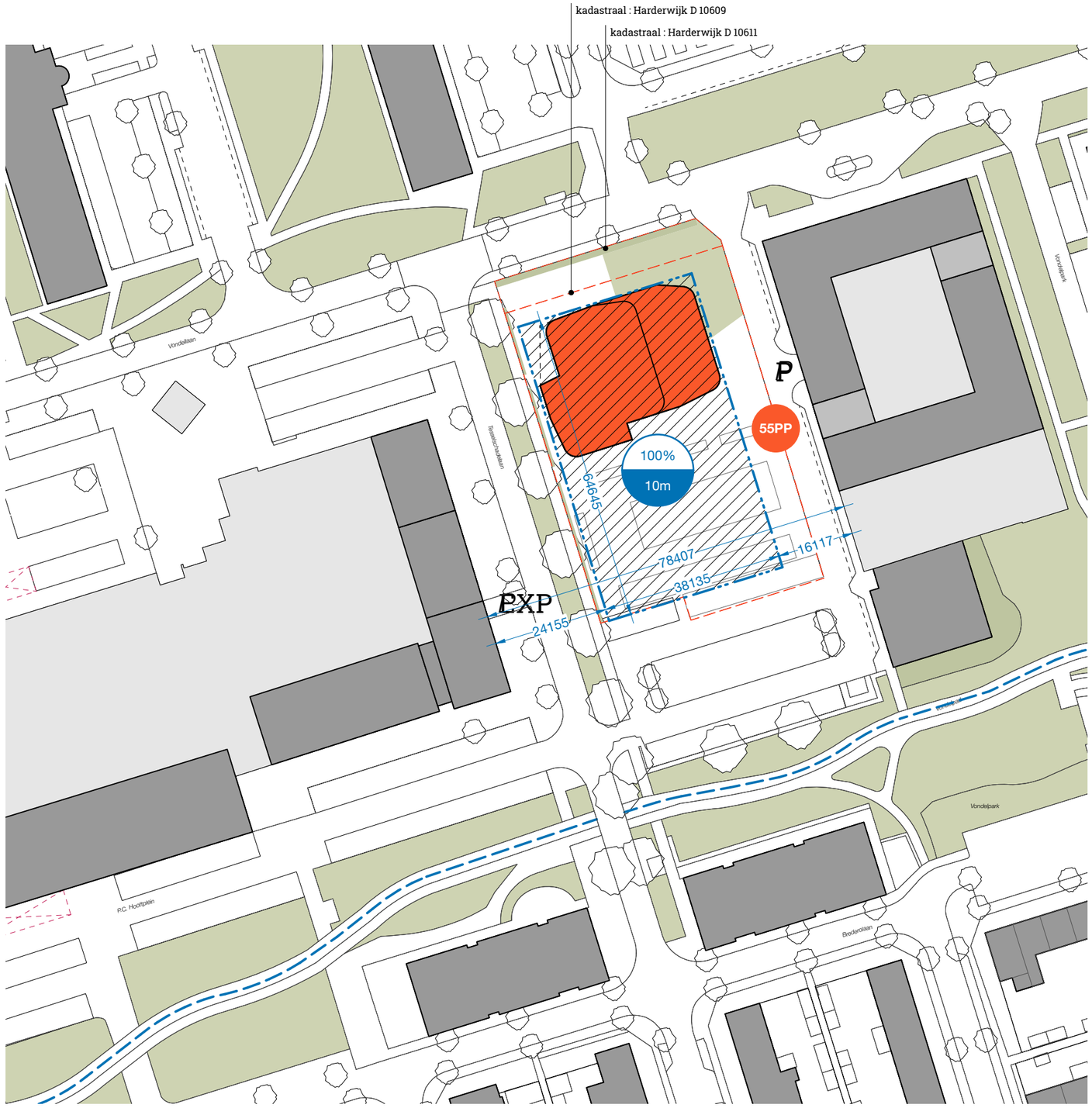


HUIDIGE SITUATIE

- De huidige Kiekmure bevat ± 1500m2 BVO
- Hoofdfunctie cf bestemmingsplan : Maatschappelijke Doeleinden
- Het perceel Kiekmure (=eigen terrein) bedraagt ~3400 m^2. kadastrale aanduiding : Harderwijk D 10609
- Het perceel aan de Vondelstraat (~330m^2 // groenzone) heeft de kadastrale aanduiding : Harderwijk D 10611
- Parkerenbalans voor het gebied tussen Tesselschadelaan en Vondellaan: 111 parkeerplaatsen
- Parkeren op eigen terrein Kiekmure : 55 parkeerplaatsen.
  Let op : Er zijn meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan vereist cf de parkeernota
- Het bouwvlak bedraagt 2450 m^2.
  maatgevende kaders bouwvlak zijn:
  - *o 100% bebouwbaar*
  - *o bouwhoogte 10 meter*
  - *o parkeernota van toepapassing*
  - *o vrijstellingsbevoegdheid B&W voor een overschreiding van max. 10%*
- Verkeersbesluit : Hoek Vondellaan - Tesselschadelaan : overgang 30 km/h naar 50 km/h
- Expeditie Winkelcentrum via toerit Tesselschadelaan
- Ingang stallingsgarage Vondelhuys via inrit Vondellaan

CONCEPT POSITIEVE GEZONDHEID

BESTEMMINGSPLAN - KADERS UITBREIDING



CONCEPT POSITIEVE GEZONDHEID

RUIMTEVRAAG ORGANISATIES (versie 15.09.2021)

BIJLAGE 2 : PROGRAMMA HUISVESTING KIEKMURE

RUIMTES

KIEKMURE (BESTAAND)

ruimte nr.	(gewenste) oefn vloeroppervlak	Rating Opmerkk* (*Zwak/Aandachtspunten/Sterktes)	programma/functie	benetting	bijzonderheden	organisatie
BEGANE GROND				**BVO**	**908 m2**	ingemeten vanaf tekening
MFA 0.01	14,4 m2		entree		komt te vervallen en wordt bij het wijkcentrum getrokken	MFC Harderwijk
MFA 0.02	218,6 m2	218,6 m2	foyer	40 pers		MFC Harderwijk
MFA 0.03	32 m2		flexruimte	10 pers		MFC Harderwijk
MFA 0.04	15,5 m2	15,5 m2	beheerder	2 pers		MFC Harderwijk
MFA 0.05	20,9 m2		berging / installatie			MFC Harderwijk
MFA 0.06	104,9 m2	104,9 m2	zaal A	70 pers		MFC Harderwijk
MFA 0.07	93,8 m2	93,8 m2	zaal B	70 pers		MFC Harderwijk
MFA 0.08	83,2 m2	83,2 m2	zaal C	30 pers	verstelbaar podium	MFC Harderwijk
MFA 0.09	100,9 m2	100,9 m2	kantoor	15 pers	ruimte CBR wordt zaal D (65-100m2)	MFC Harderwijk
MFA 0.10	23,3 m2	23,3 m2	keuken	0 pers		MFC Harderwijk
MFA 0.11	13,5 m2	13,5 m2	spoelkeuken	0 pers		MFC Harderwijk
MFA 0.12	39,2 m2	39,2 m2	berging keuken	0 pers	koelcel 2100x2100mm	MFC Harderwijk
MFA 0.13	18,6 m2		techniek + berging			MFC Harderwijk
MFA 0.14	3,9 m2	3,9 m2	toilet - miva			MFC Harderwijk
MFA 0.15	9,5 m2	9,5 m2	toilet - heren		2 wc's / 1 urinoir met voorruimte	MFC Harderwijk
MFA 0.16	11,5 m2	11,5 m2	toilet - dames		3 wc's met voorruimte	MFC Harderwijk
MFA 0.17	3,6 m2	3,6 m2	toilet - personeel		1 wc met voorruimte	MFC Harderwijk
MFA 0.18	1,6 m2		werkkast			MFC Harderwijk
MFA 0.19	2,7 m2		lift			MFC Harderwijk
MFA 0.20	8,9 m2		berging			MFC Harderwijk
	13,2 m2		emballage			MFC Harderwijk
MFA 0.22	4,3 m2		techniek			MFC Harderwijk
VERDIEPING				**BVO**	**595 m2**	ingemeten vanaf tekening
MFA 1.00			flexruimte	0 pers	is feitelijk een doorgang	MFC Harderwijk
MFA 1.01	21,3 m2	21,3 m2	flexruimte	10 pers	is informeel / onderdeel van de gang/route naar de danszaal	MFC Harderwijk
MFA 1.02	125,6 m2	125,6 m2	dansstudio	20 pers	spiegelwand / dansvloer	Esther
MFA 1.03	12,5 m2	12,5 m2	wachtruimte dansstudio	0 pers		Esther
MFA 1.04	8,7 m2	8,7 m2	kleed-/doucheruimte	0 pers	inloopdouche	Esther
MFA 1.05	37,6 m2	37,6 m2	vergaderruimte 1	12 pers	samengevoegd met 1.06	MFC Harderwijk
MFA 1.06	0 m2	-	-	-	nummer bestaat niet meer. zie 1.05	MFC Harderwijk
MFA 1.07	28,1 m2	28,1 m2	vergaderruimte 2	10 pers	type B	MFC Harderwijk
MFA 1.08	47,9 m2	47,9 m2	vergaderruimte 3	15 pers	type C	MFC Harderwijk
MFA 1.09	42,3 m2	42,3 m2	vergaderruimte 4	15 pers	type C	MFC Harderwijk
MFA 1.10	20,5 m2	20,5 m2	kantoorruimte	6 pers		MFC Harderwijk
MFA 1.11	12,9 m2		berging		geisoleerd dakluik	MFC Harderwijk
MFA 1.12	7 m2	7 m2	toilet - dames		2 wc's	MFC Harderwijk
MFA 1.13	7 m2	7 m2	toilet - heren		1 wc / 1 urinoir	MFC Harderwijk
MFA 1.14	3,9 m2	3,9 m2	toilet - miva			MFC Harderwijk
MFA 1.15	1,4 m2		werkkast			MFC Harderwijk
MFA 1.16	11 m2		techniek			MFC Harderwijk
MFA 1.17	1,8 m2		techniek		stookruimte ≥130 kW	MFC Harderwijk
~~MFA 2.15~~			~~stookruimte~~		vervalt ivm ambities lifestyle & gezondheid	~~MFC Harderwijk~~
	* 1.227,5 m2	1.083,8 m2	**BESTAANDE SITUATIE**		**1.503 m2 BVO**	
		72,1%	**verhouding NO / BVO**		Let op: alle ruimtes die hierboven vermeld staan kunnen in de uitwerking evt worden verplaatst. In dat geval moet het oppervlak en functie gelijkwaardig zijn.	

(*) opgegeven maten zijn ingemeten vanaf de archieftekeningen. Deze kunnen afwijken van de werkelijkheid.

NIEUWBOUW

ruimte nr.	(gewenste) oefn vloeroppervlak		Rating Opmerkk* (*Zwak/Aandachtspunten/Sterktes)	programma/functie	benetting		bijzonderheden	organisatie
MFA - UITBREIDING								
	6 m2	x	6 m2	balie Zorgdat (in zicht entree BG)		6 m2	contact persoon/vrijwilliger PG : zichtbaar en aanspreekbaar, hospitality	Zorgdat
	18 m2	x	18 m2	ruimte wijkvereniging	12pers		lijst PL : 10614	MFC Harderwijk
0.20	3,1 m2		3,1 m2	berging wijkvereniging				MFC Harderwijk
	25 m2	x	25 m2	bergruimte zalen		48 m2	ivm tekort huidige situatie	MFC Harderwijk
				opslag dansschool			ontwerpfase: in eigen ruimte/inbouwkasten gang opnemen	MFC Harderwijk
0.02	27 m2	x	27 m2	foyer			entree toevoegen aan foyer	MFC Harderwijk
0,03	16 m2		16 m2	zaal F	15pers	48 m2	uitbreiding ov huidig programma / was flexruimte	MFC Harderwijk
0,09	-35 m2		-35 m2		21pers	65 m2	zaal D (Hans : 65-100 m2/ Lijst PL 65m2 aanhouden)	MFC Harderwijk
~~0.10~~	~~0 m2~~	x	~~0 m2~~	~~keuken~~		~~48 m2~~	geen uitbreiding tov huidig programma (mail PL 210614 xlsx) evt verplaatsen wel opgenomen	MFC Harderwijk
1.03	10 m2	x	0 m2	wachtruimte dansstudio		22,5 m2	binnen huidige gebouw	MFC Harderwijk
1.10	7,5 m2		7,5 m2	kantoor beheerder	4pers			MFC Harderwijk
	10 m2	x	10 m2	toiletgroep bezoekers - heren (verd)			geen voorruimte	PG - beheer MFC
	10 m2	x	10 m2	toiletgroep bezoekers - dames (verd)			geen voorruimte	PG - beheer MFC
	4 m2	x	4 m2	toilet MIVA + verschoonruimte			geen voorruimte	PG - beheer MFC
	101,6 m2		91,6 m2	**SUB ZALEN**				

POSITIEVE GEZONDHEID - GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

GEDEELDE FUNCTIES								
	21,6 m2	21,6 m2	wachtkamer		18 pers.		let op : optelling van de wachtruimtes voor organisaties	PG - beheer MFC
	60 m2	60 m2	lunchruimte / geschikt voor interne lezing		30 pers.		(2 m2/pp?)	PG - beheer MFC
	10 m2	10 m2	kitchenette (uitgebreid)				koffie /Quooker (thee) / koelkasten/ vaatwasser / magnetron	PG - beheer MFC
	40 m2	40 m2	oefenruimte fysio/cesar/podologie				inschatting (optioneel)	PG - beheer MFC
				oefenruimte naar rato omslaan over :	94,4 m2			
SANITAIR								
	7 m2	7 m2	toiletgroep personeel - heren (2)				met voorruimte	PG - beheer MFC
	7 m2	7 m2	toiletgroep personeel - dames (2)				met voorruimte	PG - beheer MFC
	4 m2	4 m2	doucheruimte incl verkleden - personeel				met voorruimte	PG - beheer MFC
OPSLAG								
	2 m2	*		werkkast medisch				PG - beheer MFC
	2 m2	*		werkkast non-medisch				PG - beheer MFC
	2 m2	*		patchkast verdieping				PG - beheer MFC
								PG - beheer MFC
	134 m2	149,6 m2	**SUB MC - GEMEENSCHAPPELIJK**					

HUISARTSENPRAKTIJK COHEN

4 m2	*		entree huisartsenpraktijk		balie rechtstreeks verbonden met backoffice	Cohen
14 m2		14 m2	frontoffice / balie met één gespreksplek	2 pers	2 administratieve werkplekken (7m2 p werkplek)	Cohen
28 m2		28 m2	backoffice	4 pers	4 administratieve werkplekken (7m2 p werkplek)	Cohen
14,4 m2		14,4 m2	wachtruimte	12 pers	aanname: 2 stoelen p behandelruimte / 1,2m2 p persoon	Cohen
22 m2		22 m2			vraag: tussen 20-24m2	Cohen
22 m2		22 m2	behandelkamer 02 - arts / POH			Cohen
22 m2		22 m2	behandelkamer 03 - arts / POH			Cohen
16 m2		16 m2	behandelkamer 04 - arts (universeel)			Cohen
18 m2		18 m2	behandelkamer 05 - assistent (universeel)		gewenst 16-20 m2	Cohen
18 m2		18 m2	behandelkamer 06 - icm lab (9m2)		nabijheid/zichtrelatie met balie	Cohen
24 m2		24 m2	overlegruimte intern (AVG-proof)	8-12 pers	gerekend 12 personen a 2m2 pp	Cohen
0 m2	%		lunchruimte	12-15 pers		PG - beheer MFC
4 m2		4 m2	toilet personeel			PG - beheer MFC
4 m2		4 m2	toilet - bezoekers M/V (bezoekbaar)		aan gang / geen voorruimte	Cohen
4 m2		4 m2	opslag archief /materialen			Cohen
2 m2	*		patchkast			Cohen
2 m2	*		archief-/dossierkast			Cohen
2 m2	*		werkkast			Cohen
220,4 m2		210,4 m2	**SUB HUISARTSEN**			

HUISARTSENPRAKTIJK 2 (SOLO)

200 m2	200 m2	solopraktijk aanname/ invulling ntb	risico leegstand afgedekt door wethouder	gemeente harderwijk
200 m2	200 m2	**SUB HUISARTSEN 2**		

ZORGDAT (voorlopig)

BG	-		balie	2 pers	op de BG nabij de entree	Zorgdat
4 m2			entreeruimte		incl garderobe	Zorgdat
10 m2	10 m2		ruimte materialen wijkwerkers		stellingkast met kratten voor materiaal wijkwerkers	Zorgdat
8 m2	8 m2		spreekkamer 01 - klantcontactpunt	4 pers	vergader/overleg: 2 m2 p persoon/ bij entree	Zorgdat
8 m2	8 m2		spreekkamer 02 - klantcontactpunt	4 pers	vergader/overleg: 2 m2 p persoon/ bij entree	Zorgdat
24 m2	24 m2		ruimte projectteam / overleg	12 pers	voor projectteamsessies / projecten met externen etc	Zorgdat
0 m2	%		lunchruimte / vergaderruimte			PG
23 m2	23 m2		kantoor + vergaderruimte 8 pers	8 pers	kantoor Carla / representatief	Zorgdat
140 m2	140 m2		kantoor (20 werkplekken medewerkers)	20 pers	(7m2 p werkplek) incl Carla / per 4 werkplekken : aan de gevel met daglicht Ntb : kantoortuin of traditionele opzet kantoor	Zorgdat
		*	telefoonbooth 01 (1-pers)		onderdeel kantoortuin	Zorgdat
		*	telefoonbooth 02 (1-pers)		onderdeel kantoortuin	Zorgdat
		*	overlegbooth 4 pers (akoestisch gescheiden)		onderdeel kantoortuin	Zorgdat
		*	overlegbooth 4 pers (akoestisch gescheiden)		onderdeel kantoortuin	Zorgdat
24 m2	24 m2		informele ontmoetingsruimte (Zorgdat)	12 pers	zitje, bankstel, leestafel / o ok voor snelle lunch / kitchenette besloten ivm de-escaleren na gebeurtenissen	Zorgdat
4 m2	4 m2		kitchenette: koffie / thee / koelkast lunch		onderdeel van ontmoetingsruimte / wel verdekt opgesteld	Zorgdat
48 m2	48 m2		huiskamer dagbesteding		6x8 meter / kitchenette / prikkelarme omgeving	Zorgdat
12 m2	12 m2		printerruimte / archief /materialen		afsluitbare ruimte mbt geluid/uitstraling	Zorgdat
40 m2	*		opslag materialen huttenfeest		laagfrequent gebruik, kan ov in kelder	Zorgdat
345 m2	301 m2		**SUB ZORGDAT**			

CENTRUM JEUGD & GEZONDHEID (CJG)

700 m2	700 m2	kantoor incl 30 werkplekken, spreekkamers en bijeenkomstfunctie		30 pers.	?	Nog niet nader uitgesplitst. Exactie indeling en vraag ntb. kantoor met baliefunctie (:55 pp/100m2 BVO)	CJG
700 m2	700 m2	SUB CJG					

OVERIGE SAMENWERKENDE ORGANISATIES PG

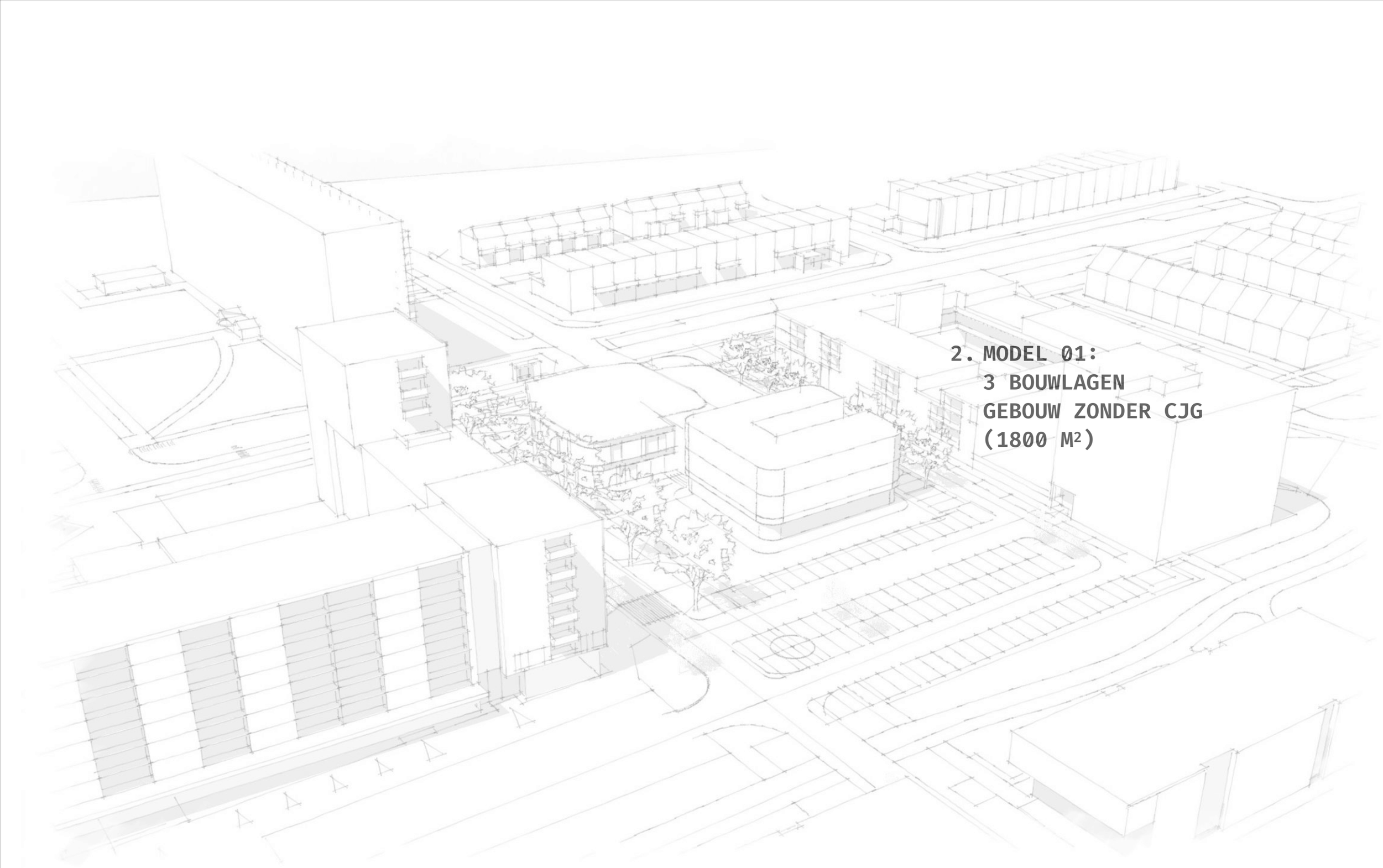
FYSIOTHERAPIE MERINGA OOSTERHOF BLES		44,8 m2					
20 m2	20 m2	behandelkamer 01 - fysiotherapie	3 pers.	?	verkleden in de kamer		Fysio MOB
20 m2	20 m2	behandelkamer 02 - fysiotherapie	3 pers.	?	verkleden in de kamer		Fysio MOB
4,8 m2		wachtruimte (zie optelling gem ruimte PG)	4 pers.		aanname: 2 stoelen p behandelruimte / 1,2m2 p persoon		Fysio MOB
19 m2	%	oefenruimte			≥36m2 / voorwaarde is dat meerdere gebruikers willen delen		PG - beheer MFC
63,8 m2							
		let op: wensen mbt de buitenruimte!					
OEFEN-/CESA		40,8 m2					
20 m2	20 m2	behandelkamer 01 - oefentherapie	3 pers.	?	in ruimte : looplijn ± 6m gewenst; 7,5m is ideale lengte*		cesar
16 m2	16 m2	behandelkamer 02 - oefentherapie	3 pers.	?	in ruimte : looplijn ± 6m gewenst; 7,5m is ideale lengte		cesar
4,8 m2		wachtruimte (zie optelling gem ruimte PG)	4 pers.		aanname: 2 stoelen p behandelruimte / 1,2m2 p persoon		PG - beheer MFC
17,3 m2	%	oefenruimte			optioneel bespreekbaar		PG - beheer MFC?
58,1 m2							
SUICIDE PREVENTIE CENTRUM (SPC)							
16 m2	16 m2	behandelkamer 01 - werkkamer	3 pers.		prikkelarme omgeving huur: groepsruimte bij Kiekmure ipv in de ruimte		SCP
16 m2	16 m2	behandelkamer 02 - werkkamer	3 pers.		prikkelarme omgeving		SCP
4,8 m2		wachtruimte (zie optelling gem ruimte PG)	4 pers.		aanname: 2 stoelen p behandelruimte / 1,2m2 p persoon		PG - beheer MFC
36,8 m2							
GEWOON BIJZONDER							
16 m2	16 m2	behandelkamer 01 - werkkamer	3 pers.		prikkelarme omgeving		GB
24 m2	24 m2	behandelkamer 02 - werkkamer	3 pers.		prikkelarme omgeving		GB
4,8 m2		wachtruimte (zie optelling gem ruimte PG)	4 pers.		aanname: 2 stoelen p behandelruimte / 1,2m2 p persoon		PG - beheer MFC
44,8 m2							
VOETENCENTRUM WENDER		18,4 m2					
16 m2	16 m2	behandelkamer 01	3 pers.				Wender
2,4 m2		wachtruimte (zie optelling gem ruimte PG)	2 pers.		aanname: 2 stoelen p behandelruimte / 1,2m2 p persoon		PG - beheer MFC
7,8 m2	%	oefenruimte			optioneel bespreekbaar		PG - beheer MFC ?
26,2 m2							
VERLOSKUNDIGENPRAKTIJK HARDERWIJK							
		oriënterend. Komen hier zsm op terug					
FLEXKANTOREN ZORG & WELZIJN							
20 m2	20 m2	unit-flex 01	3 pers.		flexkantoor verhuurbaar per dagdeel		PG - beheer MFC
20 m2	20 m2	unit-flex 02	3 pers.		flexkantoor verhuurbaar per dagdeel		PG - beheer MFC
40 m2	40 m2						
	244 m2	**SUB OVERIGE SAMENWERKENDE ORGANISATIES PG**					
	1.896,6 m2	**SUB VVO NIEUWBOUW**					
TOESLAGEN							
15%	**284,5 m2**	TOESLAG FNO » BVO : CONSTRUCTIE/GEVEL					
15%	**284,5 m2**	TOESLAG FNO » BVO : HOR. VERKEERSRUIMTE					
5%	**94,8 m2**	TOESLAG FNO » BVO : BERGRUIMTE/TECHNIEK/ VERT. TRANSPORT					
35%	**2.560,4 m2**	**BVO (NO +TOESLAGEN)**				**74,1%**	**verhouding NO/BVO**
+	**200 m2**	zone / atrium met daglicht tbv koppeling 2 bouwdelen (2x100m2)					
	2.760,4 m2	BVO NIEUWBOUW OBV OPTELLING					

CONCLUSIE NIEUWBOUW: **2.500 m2** **BVO NIEUWBOUW (TAAKSTELLEND / RICHTGETAL TBV ONTWERP & BUDGET** = 1800m2 (vastgesteld) + xtra 700m2 CJG

versie: 15 september 2021 11:47

studioMAEK i.s.m.Ori(t)roerend Goed

datum
09.12.2021
versie
v07



2. MODEL 01:
3 BOUWLAGEN
GEBOUW ZONDER CJG
(1800 M²)

2.1. BOUWVOLUME NIEUWBOUW MODEL 01

De bestaande Kiekmure uitgebreid met een vierkant bouwvolume van 3 bouwlagen (=2 verdiepingen) van ± 28,5x24,5meter. Per bouwlaag is het gebouw ongeveer 550m2. Bestaand en nieuw worden aan elkaar gekoppeld door middel van een groen glazen atrium van ±110m2 waarin zich de hoofdentree bevindt voor bezoekers voor zorg- en welzijnsorganisaties op de bovenliggende verdiepingen.

In de zone van het atrium aan de zijde van de Vondelstraat bevindt zich in een (afsluitbare) patio een (achter)ingang inclusief laden/lossen van kleine goederen van de Kiekmure. Indien er een stallingsgarage wordt toegevoegd (model 02 en/of 03) dan zal de hellingbaan zich in de patio bevinden.

2.1.1. Stedenbouwkundige inpassing

Het nieuwbouwvolume is aan de Vondelstraat uitgelijnd met de bestaande gevellijn. Hierdoor ontstaat er aan de zijde van de Tesselschadelaan een bescheiden entreegebied. Bij het ontwerp van dit entreegebied is het wenselijk om deze van gevel tot gevel (van de hoge plataan) als één stedelijke ruimte uit te werken. Zo ontstaat een ruimtelijke en visuele verbinding tussen het entreegebied en de wandelroute langs de commerciële plint aan de overzijde.

2.1.2. Plint

Op de Begane grond van de Kiekmure (bestaand & nieuw) zijn alle publieke functies van het wijk- / zalencentrum gesitueerd. Het buurthuis/huiskamer met balie, horeca en keuken, de zalen en andere openbare functies die gericht zijn op ontmoeten worden hier bij elkaar gebracht zodat er meer interactie ontstaat tussen de verschillende bezoekers(groepen). Daarnaast zullen specifieke ruimtes voor bewegen en bijvoorbeeld dagbesteding de plint compleet maken. Er zal in de uitwerking ook ruimte zijn om kunst en cultuurprogramma beter te kunnen faciliteren.
Vanuit de samenwerking Positieve Gezondheid zijn er tijdens de conceptontwikkeling veel ideeën tot stand gekomen om in de plint in de buurt van de entree een balie voor vrijwilligers van
Zorgdat te plaatsen als aanspreek- en informatiepunt voor wijkbewoners. Ook zal er ruimte zijn voor een aantal internetplekken (in het kader van digitale inclusiviteit), flexwerkplekken en een leeshoek die wordt ondersteund door de bibliotheek.

In het hart van de begane grond bevindt zich het buurthuis. In de uitwerking van het ontwerp is het essentieel dat de hoofdrouting van de bovenliggende behandelkamers, praktijk- en kantoorruimten voor zorg- en welzijn langs deze centrale ruimte worden gevoerd. Zo kan je de bezoekers, patiënten en cliënten van de bovenliggende zorg en welzijnsorganisaties uitnodigen om even een kop koffie of thee te komen drinken in het buurthuis en zo even te kunnen reflecteren, uitblazen of gewoon een even andere mensen te kijken in een enigszins beschutte, laagdrempelige en gezellige omgeving.

2.1.3. Uitstraling & architectuur

De uitstraling van de nieuwbouw zal sterk aansluiten bij de principes van Positieve Gezondheid. Het uitgangspunt is om de principes van een Gezond Gebouw mee te nemen in het ontwerp.

Zo zou zijn in de uitwerking bijvoorbeeld een groen atrium met een verticaal parklandschap de hoofdentree voor bezoekers zou een uitgangspunt voor het ontwerp kunnen zijn. Ook een heldere zonering waarin reuring geleidelijk overloopt in meer beschutte en privacy -gevoelige plekken sluit aan bij de genoemde oplossingsrichtingen. Er kunnen in het gebouw langs de hoofdroutes ook veel verschillende soorten plekken worden gecreëerd gericht op concentreren, overleggen, ontmoeten, werken, etc. De sfeer moet ongedwongen en naturel zijn; natuurlijke materialen worden gecombineerd met de eisen op gebied van hygiene voor de zorgfuncties zonder dat het aanvoelt als een 'ziekenhuis'.

Een prettig binnenklimaat is zeer belangrijk met veel aandacht voor de temperatuur, luchtvochtigheid, akoestiek etc. Op de verdiepingen zullen de bezoekers worden ontvangen in overzichtelijk ruimtes met een natuurlijke routing (wayfindig) waarin daglicht van bv patio's of serres, sociale veiligheid en korte efficiënte looplijnen centraal staan. Ook zal er nadruk liggen op een gezonde werkomgeving voor de medewerkers waarin ook het sociale aspect is verweven zodat ze elkaar eenvoudig en informeel kunnen treffen in hun gemeenschappelijke ruimtes.

De architectuur van de nieuwbouw moet aansluiting zoeken bij de huidige architectuur van de Kiekmure maar hoeft niet per se hetzelfde te zijn. Het is bijvoorbeeld mogelijk om elementen van de huidige gebouw door te zetten en nieuwe elementen toe te voegen die samen een samenhangend geheel vormen. Het atrium is grotendeels van glas en zal de schakel vormen tussen de twee bouwdelen.

2.1.4. Duurzaamheid

De uitbreiding van de Kiekmure zal minimaal BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouwd) worden. Dit is wettelijk vereist via het bouwbesluit. Waar mogelijk zal de ambitie worden verhoogd naar een energie-neutraal (ENG) of hoger (ivm bestaande gebouw) en zoveel mogelijk circulair gebouwd. Het exacte ambitieniveau is onderwerp van onderzoek in de vervolgfase en afhankelijk van de beschikbaar gestelde financiële middel.en. De zeer uiteenlopende eisen van de verschillende disciplines en functies in het gebouw maken het complex om in dit stadium al vast te leggen hoe deze ambities behaald kunnen worden. In de begroting zijn een aantal opties al meegenomen maar in de volgende fase zal de technische en financiële haalbaarheid (incl exploitatie) nader moeten worden onderzocht en vastgesteld.

Een complicerende factor voor het maken van een nieuw duurzaamheid-concept is het feit dat de bestaande installaties -en gebouw- van recente datum zijn en niet hoeven te worden vervangen. In het nieuw te vormen concept zal het gebruik van de bestaande installatie gedurende de technische en economische levensduur moeten worden geïntegreerd. Ook de thermische schil zal zoveel mogelijk in stand worden gehouden waardoor het bestaande gebouw mogelijk een ander duurzaamheidsniveau- en/of -concept zal krijgen dan de nieuwbouw.

2.1.5. Bestemmingsplan

De uitbreiding van model 01 valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Alleen qua bouwhoogte zal een 3-laags bouwvolume niet 10 meter maar 11 meter zijn. Dit is toegestaan door gebruik te maken van de vrijstellingsbevoegdheid van B&W. Indien het bouwvolume i.v.m. de nieuwe (installatie)eisen van het bouwbesluit hoger wordt dan zal er alsnog een bestemmingsplanwijziging moeten worden aangevraagd.

Het bestemmingsplan stamt uit 2009 en de eisen m.b.t. duurzaamheid en installaties zijn sinds die tijd aanzienlijk aangescherpt. De bruto verdiepingshoogte is hierdoor toegenomen van ±3,5m naar ±3,7-3,8m), omdat o.a. de benodigde installatieruimtes is toegenomen indien men een BENG- of ENG-gebouw wil realiseren. Zo vraagt warmteterugwinning om meer en grotere luchtkanalen dan voorheen.
Ook is de dikte van de dakisolatie fors toegenomen om warmteverliezen tegen te gaan. Door de dikkere isolatiepakketten zal de hoogte van de dakrand toenemen. De taakstelling voor de uitwerking zal zijn om binnen de 11m bouwhoogte te blijven en een vrijstelling aan te vragen bij B&W.

2.1.6. Bestemmingen / hoofdfuncties

Het bestemmingsplan spreekt van de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden". Deze blijft ongewijzigd waardoor het plan binnen de ruimte blijft die het bestemmingsplan biedt op basis van deze omschrijving

2.2. PARKEERBALANS/PARKEREN EIGEN TERREIN

Momenteel zijn er voor het gebied rondom de Kiekmure 111 parkeerplaatsen aanwezig waarvan er 55 zich bevinden op het terrein van de Kiekmure. Dit is inclusief de plaatsen voor het CBR en een overmaat aan gerealiseerde parkeervakken. .

In de nieuwe situatie van model 01 (1.800 m2) zal er op basis van de nieuwe berekening voor de parkeerbalans ±85 parkeervakken in het gebied rondom de Kiekmure vereist zijn.

Op basis van de eerste stedenbouwkundige modellen zou voor model 01 geen stallingsgarage nodig zijn om de vereiste nieuwe parkeerbalans te behalen. In de getekende inrichting van de openbare ruimte staan nu 123 posities voor parkeervakken ingetekend. Deze hoeven niet allemaal te worden gerealiseerd maar kunnen ook deels worden vervangen door bv meer bomen in de Vondelstraat tussen de parkeervakken.Het zoeken van de juiste balans zal onderdeel zijn van het vervolgtraject en de wensen vanuit de buurt.

2.3. VERKEERSSTROMEN

Stadsdennen is inmiddels 60 jaar geleden gebouwd en er zijn veel inzichten over hoe je een wijk leefbaar kan maken en houden. Ook de verkeersstromen spelen daarin een rol. Er zijn veel ontwikkelingen op gebied van mobiliteit en naast de autobereikbaarheid krijgen het fietsen en wandelen steeds meer aandacht. Niet alleen vanuit het perspectief van verkeersveiligheid maar ook het tegengaan van fijnstof en CO2 of het bevorderen van een gezonde leefstijl met meer bewegen zijn in toenemende mate factoren die vragen om een nieuwe balans tussen auto en de rest van het verkeer.

In Stadsdennen wordt steeds meer ingezet om wandelen en fietsen te bevorderen. In de stedenbouwkundige modellen is er aansluiting gezocht met deze reeds ingezette ontwikkeling binnen de gemeente Harderwijk.

2.3.1. Autoverkeer

In **model 01A** blijft de verkeerssituatie nagenoeg ongewijzigd. Wel is in dit model opgenomen dat de gehele Vondellaan 30 km/h zal worden. Dit voornemen staat reeds op de agenda van de gemeente maar er is nog geen concrete termijn verbonden aan de uitvoering van deze maatregel.

Het voordeel van het inrichten van de Vondellaan voor 30 km/h betekent dat het wegprofiel smaller kan worden en dat langs-parkeren is toegestaan (bij 50 km/h mag dit namelijk niet). Om de doorstroom van verkeer te behouden is het raadzaam bij de herinrichting om naast de langsparkeervakken een extra maat te reserveren voor openslaande deuren.

De Vondellaan (zijstraat tussen Vondelhuys en Kiekmure) zal een parkeerroute worden met openbare parkeervakken op het terrein van de Kiekmure. Om dwars-parkeren mogelijk te maken zal het wegprofiel worden verbreed (deels op perceel Kiekmure).

2.3.2. Fietsverkeer

Deze situatie blijft ongewijzigd. Wel zullen er extra fiets-parkeerplekken komen voor de bezoekers van de Kiekmure.

2.3.3. Voetgangers

In model 01A wijzigt de situatie voor voetgangers. Recent is in de Aanleg het Breincentrum gevestigd. Het zou wenselijk zijn om met een veilige en senior vriendelijke looproute de verbinding tussen beiden tot stand te brengen.

2.3.4. Voetgangersgebied winkelcentrum

Het voetgangersgebied blijft in model 01A ongewijzigd. Het winkelcentrum en het (entree)gebied van de Kiekmure zijn van elkaar gescheiden door de Tesselschadelaan. In de uitwerking kan dit als een samenhangend geheel worden ontworpen en kunnen oversteekplaatsen de route van de wandelaar begeleiden maar de twee 'eilanden' blijven van elkaar gescheiden.

2.4. OPENBARE RUIMTE

Het project voor de Kiekmure is een initiatief van MFC Harderwijk en het ontwikkelbestuur van de Kiekmure. Het is daarmee in deze fase een privaat project rondom maatschappelijk vastgoed. Het initiatief ligt daarmee bij de Kiekmure maar de gemeente ondersteunt dit project door middel van het beschikbaar stellen van tijd en kennis voor het verrichten van deze studie.

Omdat het gebouw er op is gericht om de gezondheid en welzijn van de wijkbewoners te verbeteren is door de opdrachtgevers aan studioMAEK gevraagd om ook de directe omgeving van onderdeel te maken van de studie. Er is voor gekozen om het gebied dat buiten het perceel van de Kiekmure als onderdeel van deze opgave te beschouwen om zo de wensen vanuit de buurt te vertalen naar wensen voor de openbare ruimte. De geschetste modellen zijn geen eindoplossingen maar denkrichtingen om het gesprek te gaan voeren met gemeente en politiek om zo een omgeving rondom de Kiekmure te creëren die aansluit bij de hoofddoelstelling van het gebouw: meer ontmoeten en een betere leefomgeving voor bewoners van de Stadsdennen.

2.4.1. Entreegebied de Kiekmure

In model 01 heeft het bouwvolume een compacte vorm en is deze uitgelijnd met de achterzijde van de bestaande Kiekmure. De hoofdentree ligt aan dit entreegebied ter hoogte van het atrium en tussen de twee bouwdelen in. Het gebouw springt aan de zijde van de Tesselschadelaan ± 8meter terug ten opzichte van het bestaande gebouw. Het entreegebied is ±18x35m groot en wordt aan een zijde ontsloten door een weg met grote bomen en aan de zuidzijde met het parkeerterrein van het PC Hooftplein. De andere begrenzingen worden gevormd door het gebouw zelf

Het entreegebied dat ontstaat zal in eerste instantie worden ingericht op de verkeersstromen van en naar de toegangen van het gebouw. De resterende ruimte is redelijk beperkt maar voldoende van omvang om wat kleinere functies op gebied van ontmoeten te kunnen realiseren. Een terras gekoppeld aan het buurthuis, plantvakken met zitranden, kleine spelaanleidingen (geen speeltoestellen), verklikkertjes (waterelement) etc.

Ook is er voldoende ruimte om fiets-parkeren te faciliteren en intergaal op te nemen in het ontwerp van de openbare ruimte.

2.4.2. Verblijfskwaliteit

De verblijfskwaliteit van de ruimte die resteert (naast de benodigde looplijnen) is relatief beperkt t.o.v. model 02 en 03. Het plein is minder geschikt als multifunctionele publieke ruimte voor grotere en meer omvangrijke buitenactiviteiten.

2.4.3. Bezonning

De bezonningstudie geeft inzicht in de schaduwwerking van de nieuwbouwvolumes op de aangrenzende gebouwen en andersom. Bomen worden normaliter niet meegenomen in een dergelijk model en het model geeft ook geen inzicht in factoren als indirect licht, verstrooid licht of reflectie/weerkaatsen van licht op gebouwen. Het geeft een indicatie van de schaduwvlakken op 4 maatgevende data (21 december-21maart-21juli-21september). Het geeft ook inzicht of de openbare ruimte voldoende zonlicht heeft die de gewenste verblijfskwaliteit bevordert.

Er worden vanuit de wetgeving geen wettelijke eisen gesteld aan de schaduwwerking van een gebouw. De meeste gemeenten hanteren de TNO-norm. Andere gemeenten hebben eigen beleid. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving. TNO kent een 'lichte' en een 'strenge' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

Voor de Kiekmure zijn geen normen van toepassing maar is deze toets wel uitgevoerd om de bewoners volledig te kunnen informeren. Normaliter is de interval van meten om de 3 uur en zijn de tijdstippen 9:00 -12:00 - 15:00 en 18:00. In deze studie is de interval 1,5 uur.

Uit de bezonningsstudie kan worden geconcludeerd dat de Vondelstraat (openbare weg) in de winter na ±13:00 en in de lente-zomer-herfst na ±14:00 schaduwwerking kent. De gevel van het Vondelhuys wordt alleen in de winterperiode geraakt na 15:00. Vanaf 16:00 (vlak voor zonsondergang) is de schaduw van de hoge Plataan maatgevend en liggen zowel Kiekmure als Vondelhuys in de schaduw.

Conclusie is dat de nieuwbouw ruim binnen de strenge TNO-norm zal vallen en dat hinder van de schaduwwerking marginaal tot 0 is.

2.5. OPENBARE RUIMTE MODEL 01B (ALTERNATIEF) HET TESSELSCHADEPLEIN

In **model 01B** wordt de Tesselschadelaan tussen de Kiekmure en de Hoge Plataan opgeheven en er wordt een plein gecreëerd. Alleen de route voor de expeditie blijft bestaan (pollers? /tijdsloten?) icm een gelijkvloerse fietsroute.

Dit plein kan onderdeel zijn van een nieuw in te richten voetgangersgebied van het gebied rondom het winkelcentrum en de wijkvoorzieningen. De gebruikswaarde van deze variant is hoger maar vereist ook een grotere investering in de openbare ruimte. De kansen die het echter biedt zijn voldoende aantrekkelijk voor een gemeente om in te investeren als bijkt dat buurtbewoners en ondernemers dit initiatief ondersteunen.

Aan de zuidzijde is ook voorzien in een stoep langs de gevel van het winkelcentrum die de bewoners van de Aanleg en de bezoekers van het Breincentrum een senior vriendelijke, veilige en gelijkvloerse route bieden naar winkels en Kiekmure.

Het aantal parkeerplaatsen neemt in dit model niet af. Wel zou je ten gunste van het voetgangersgebied de parkeerhaven van de Hoge Plataan kunnen herinrichten en de ambulante handel verplaatsen naar het plein. De stoep krijgt meer maat en een hoogwaardigere uitstraling. Omdat de entree van de nieuwe Kiekmure wordt verplaatst in combinatie van het maken van een heldere parkeerroute voor het winkelcentrum en de Kiekmure via de Vondelstraat-PC Hooftstraat lopen zullen minder bezoekers er voor kiezen om te parkeren in deze parkeerhaven omdat deze niet meer 'op de route' ligt van de bezoekers van de Kiekmure.

2.6. CONCLUSIES MODEL 01

Voordelen

- ⊕ De bouwenveloppe met een hoogte van 11m valt binnen de grenzen die het bestemmingsplan biedt
- ⊕ De bestemmingen/functies (maatschappelijk) blijven ongewijzigd en vallen binnen het bestemmingsplan
- ⊕ Compacter gebouw dan model 03: verhouding gevel vs vloeroppervlak is iets gunstiger. In de hoofdopzet heeft dit gebouw meer ruimtes direct aan de gevel
- ⊕ Het gebouw heeft een gunstige verhouding vloer / gevel. Daardoor is het gebouw een gunstige vorm t.b.v. het tegengaan van warmteverliezen
- ⊕ Het plan incl parkeren kan vrijwel geheel op eigen terrein worden gerealiseerd. Een paar parkeerplaatsen worden op openbaar terrein gerealiseerd

Nadelen

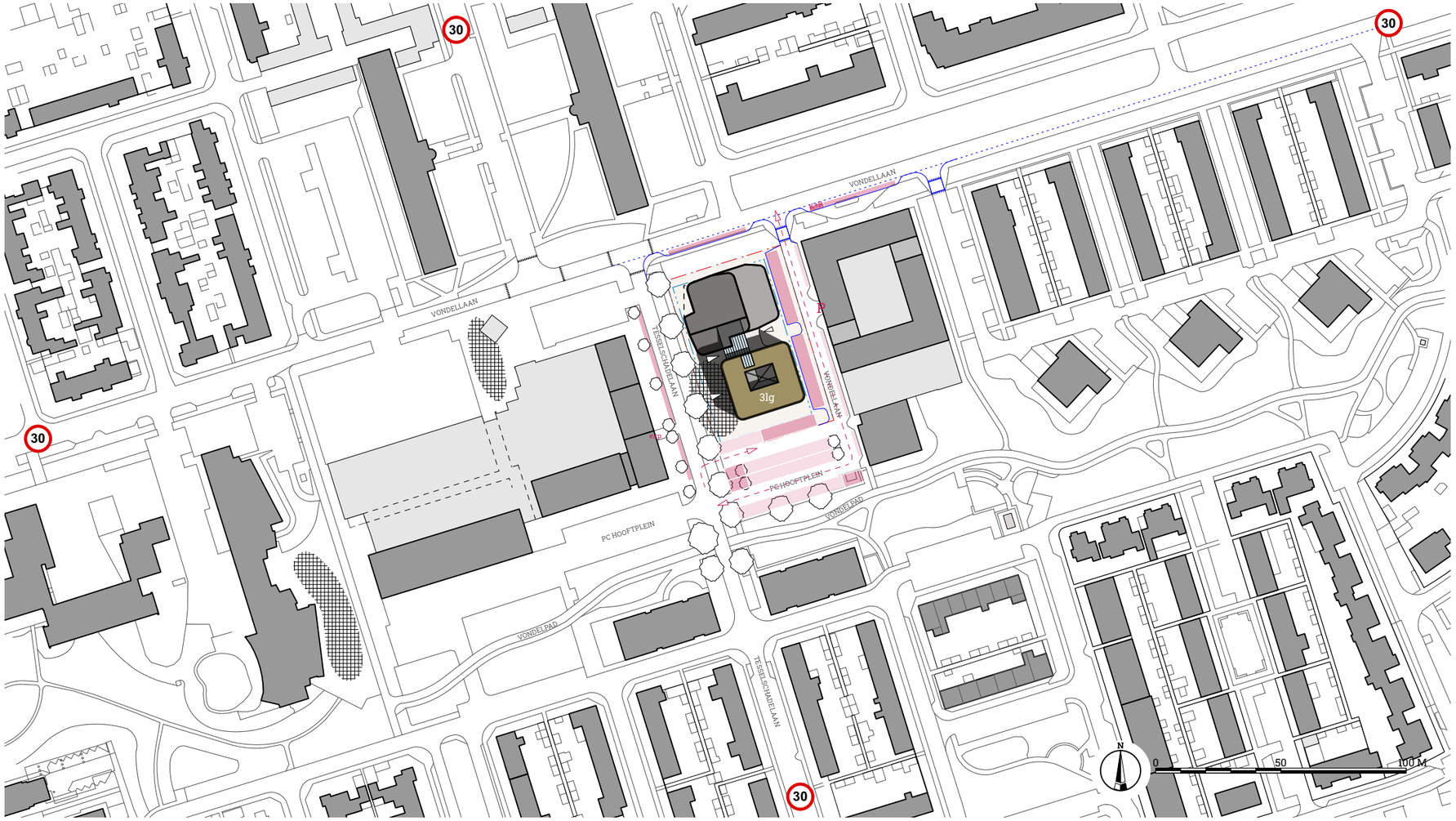
- ⊖ Gebouw zonder CJG. Het CJG heeft meerwaarde voor het concept o.b.v. Positieve Gezondheid
- ⊖ Flexibiliteit/indeelbaarheid van kleine vloervelden is wat beperkter dan grotere vloervelden.
- ⊖ Het dakoppervlak is beperkt i.v..m de compacte vorm. Dit gaat ten koste van het aantal zonnepanelen dat op het dak kan worden geplaatst.
- ⊖ Het aantal mogelijkheden voor het scheiden van routes binnen het gebouw van de verschillende type bezoekers is minder ruim
- ⊖ Model 01A : meerwaarde van de openbare ruimte is beperkt. Bij model 01B met een Tesselschadeplein neemt de waarde van de openbare ruimte voor de wijk toe

Risico's

- ⊘ Vrijstelling B&W nodig
- ⊘ Een KLIC-melding is uitgevoerd. Er worden geen kabels en leidingen gesignaleerd. In het verleden zijn echter niet alle kabels en leidingen geregistreerd. Indien het plan overgaat naar een SO is het aan te bevelen een aantal proefsleuven te graven om deze melding te valideren.
- ⊘ Schaduwwerking in de Vondelstraat is zeer beperkt (zie bezonningsstudie), het meeste van de schaduw valt op eigen terrein. Het Vondelhuys ondervindt marginaal last van de schaduwwerking omdat bij lage zonnestanden de toren van de Hoge Plataan maatgevend blijkt. Vanuit de beleving van bewoners is dit echter een punt van zorg. TNO-norm van toepassing verklaren is aan te raden maar niet wettelijk verplicht.

MODEL 01

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING



1800m^2 / 3 bouwlagen

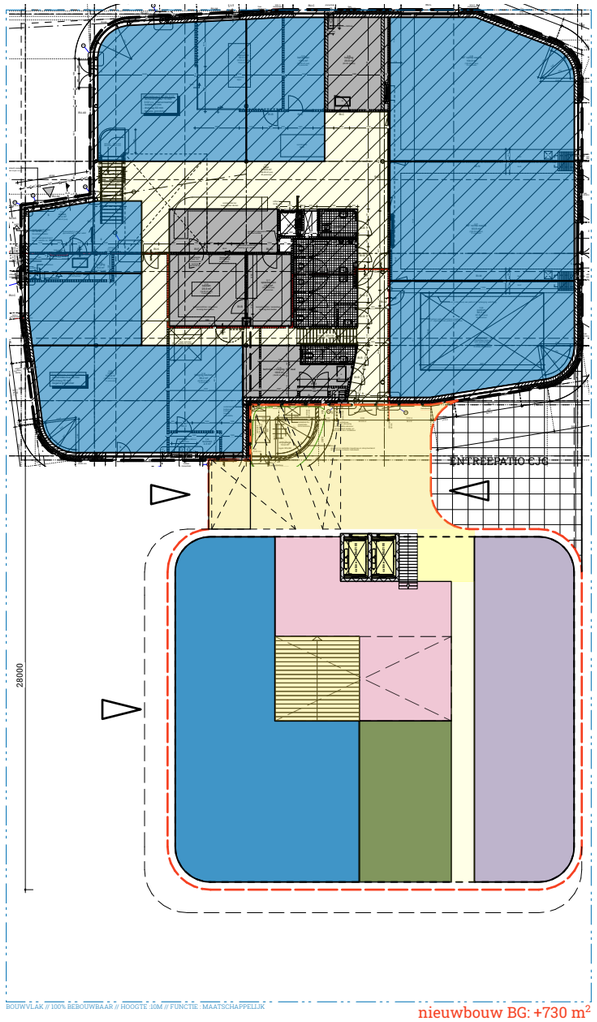
- max. bouwhoogte 11m : valt binnen vrijstellingsbevoegdheid B&W
- voorplein/entreegebied op eigen perceel (17m tot rijbaan incl bestaande groenstrook)
- brede stoep (6m) aan zuidoostzijde gebouw: programma afstemmen om open plint te creeren (geen
- parkeerbalans Kiekmure (eigen terrein)
  - nodig nav nieuw programma = 34 PP extra (totaal vereist incl 24 bestaand = 58PP)*
  - parkeren op maaiveld , getekend = 56 PP.
  - tekort : 2 PP (=taakstellend bij uitwerken plan)
  - dwarsparkeren aan de Vondelstraat (op eigen terrein) parkeervakken liggen 1m terug tov huidige weg om benodigde diepte voor een parkeerweg te realiseren (=6,5m). resterende maat geeft ~1,7m brede stoep.
- parkeren openbaar (buiten perceel)
  - langsparkeren aan Tesselschadelaan
  - extra toegang parkeerveld P.C. Hooftplein vanaf Tesselschadelaan (eenrichtingsweg)

(*) geextrapoleerd op basis van proefberekening gemeente obv een uitbreiding van 2150m2 (=41 extra PP)

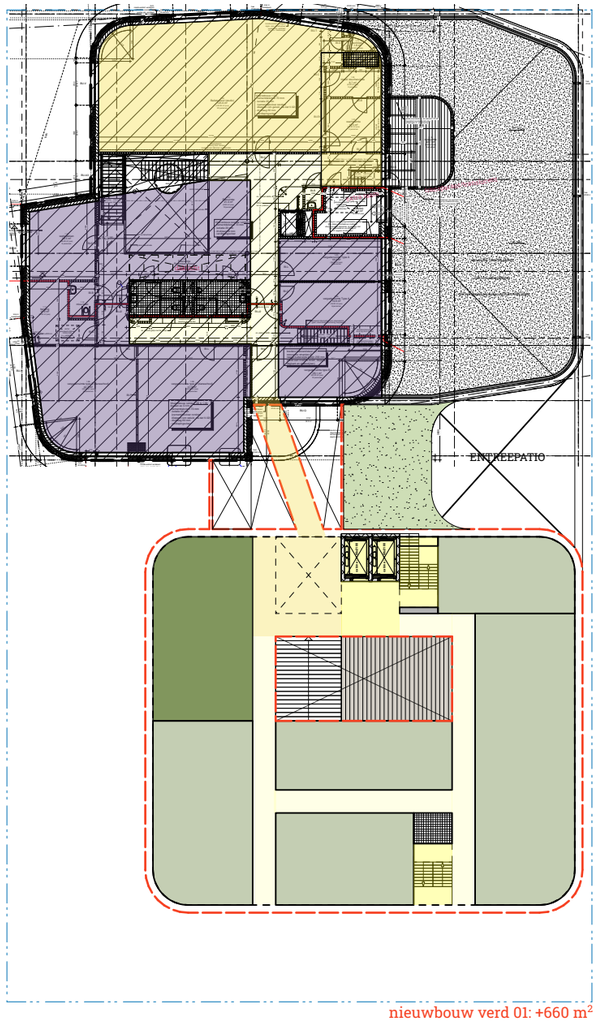
KADASTRALE PERCEELGRENS KIEKMURE
BOUWVLAK (BESTEMMINGSPLAN : FUNCTIE MAATSCHAPPELIJK)
ROUTE AUTO
ROUTE FIETS
VERSTERKEN SAMENHANG
PARKEREN - PARKEERBALANS KIEKMURE
PARKEREN - PARKEERBALANS OPENBAAR

MODEL 01

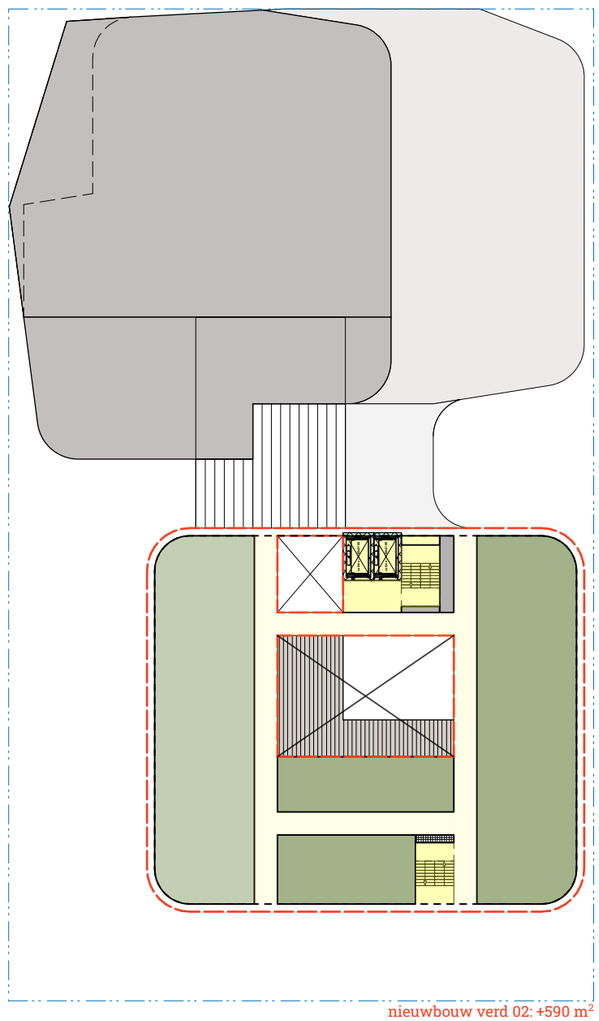
BOUWVOLUME INCL GLOBALE ZONERING



nieuwbouw BG: +730 m^2



nieuwbouw verd 01: +660 m^2



nieuwbouw verd 02: +590 m^2

nieuwbouw (totaal) : +1830 m^2

- ATRIUM / SCHAKEL
- VERKEERSRUIMTE
- BERGING/TECHNIEK

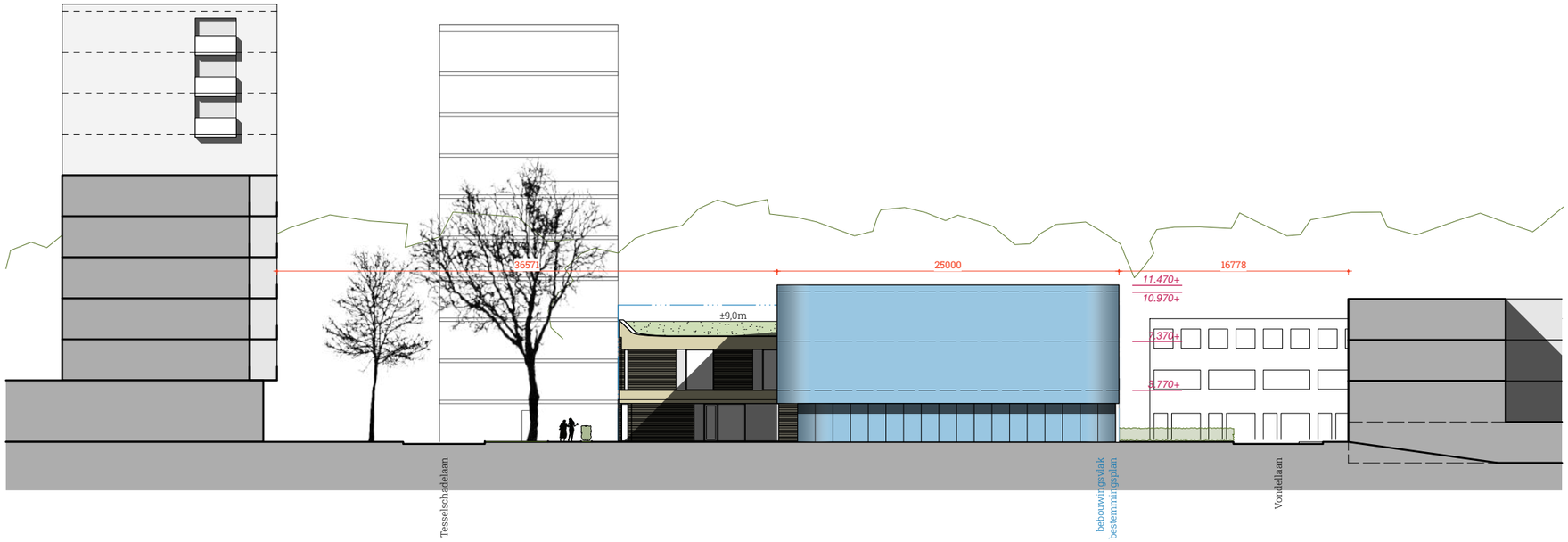
- MFC KIEKMURE
- MFC KIEKMURE - ONTMOETEN
- MFC UITBREIDING
- PG GEMEENSCHAPPELIJK
- PG OVERIG

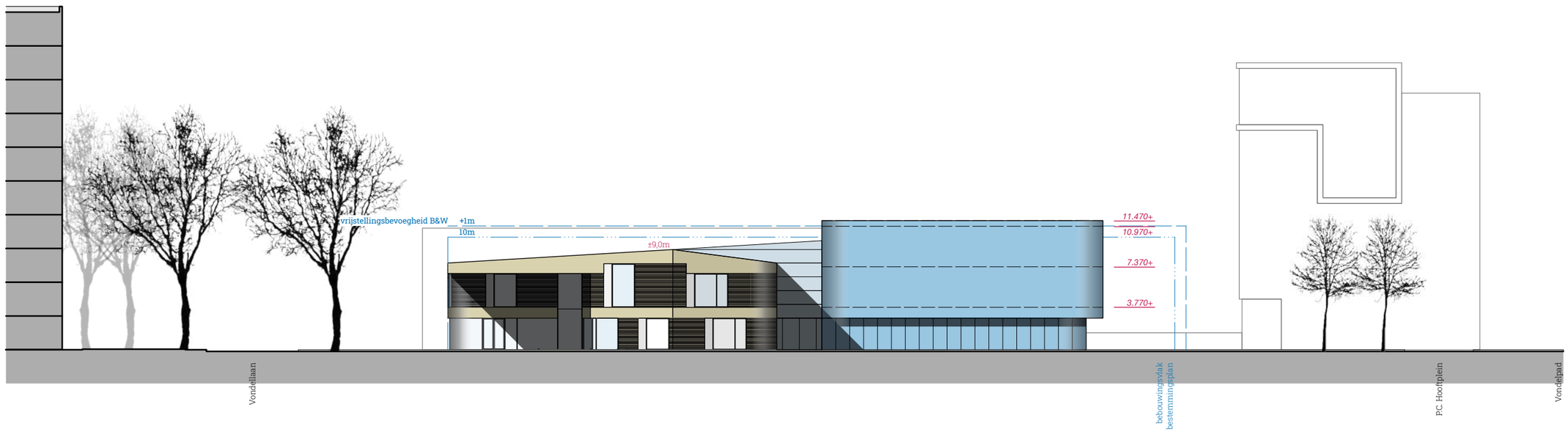
- HUISARTSEN
- ZORGDAT
- CJG

datum
09.12.2021
versie
v07

MODEL 01

BOUWENVELOPPE

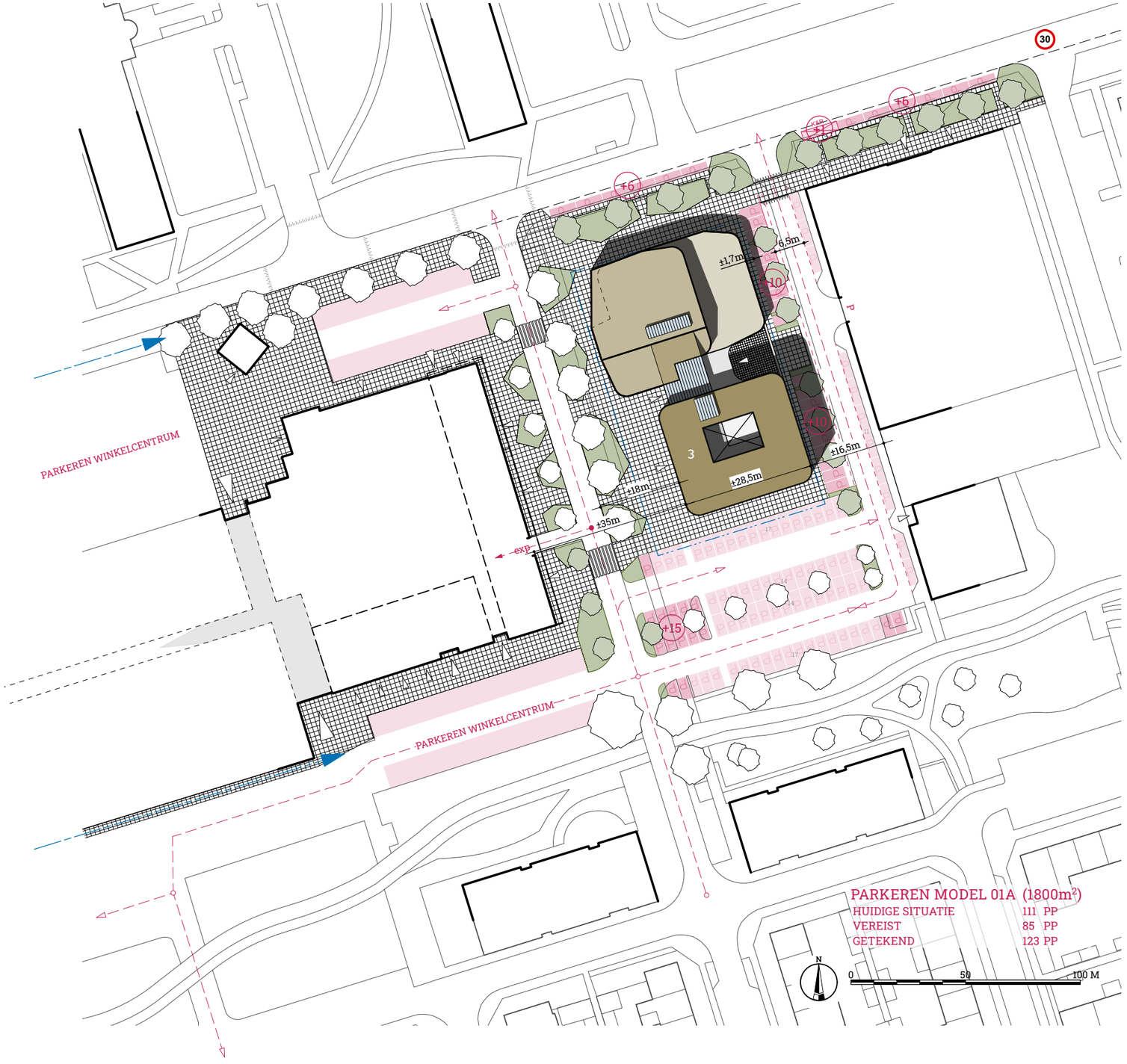


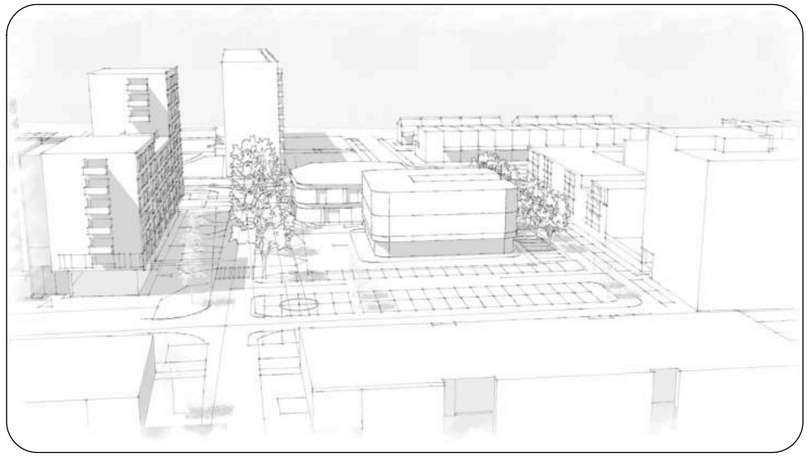


datum
09.12.2021
versie
v07

OPENBARE RUIMTE INCL PARKEREN

VARIANT 01A





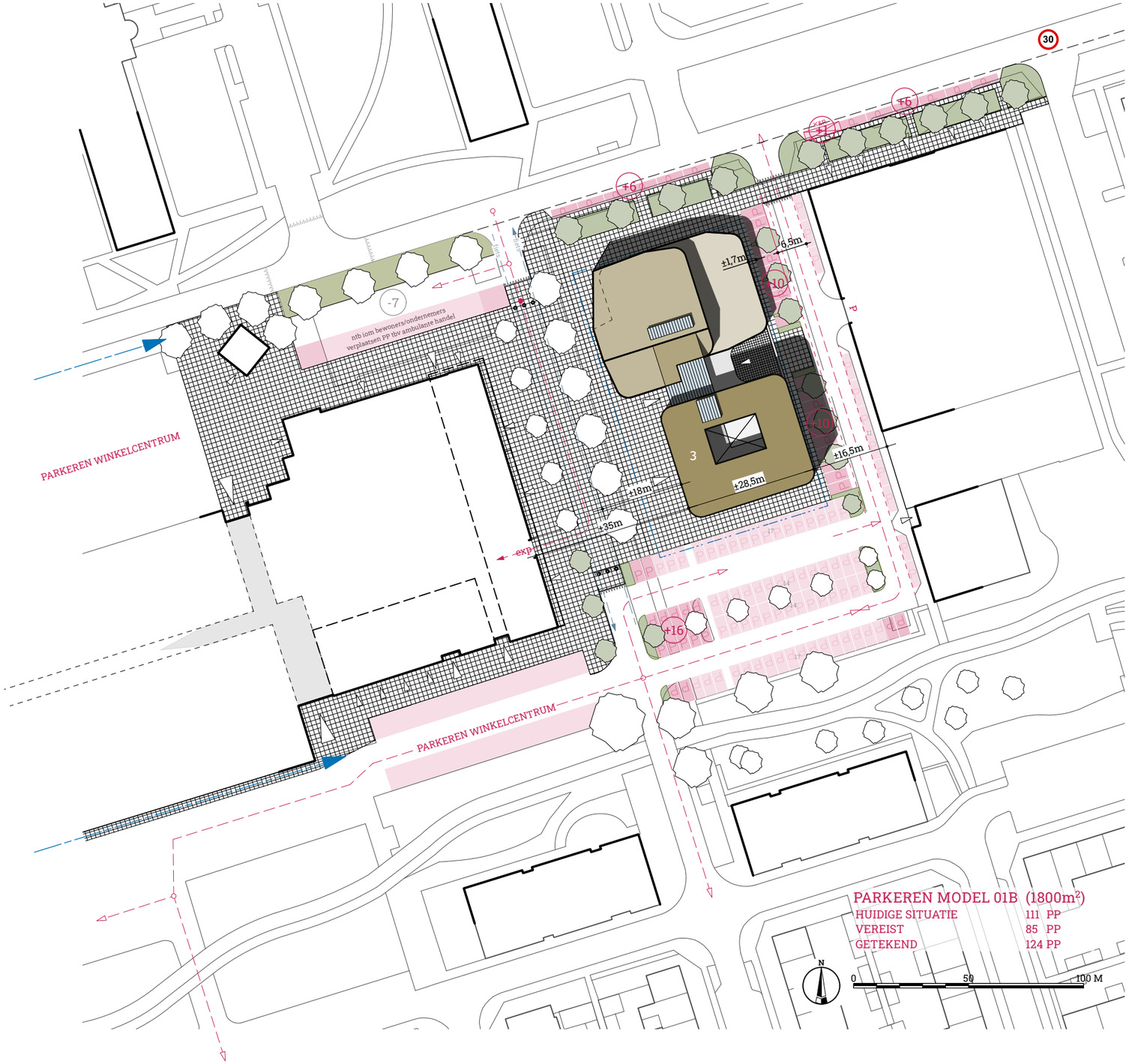


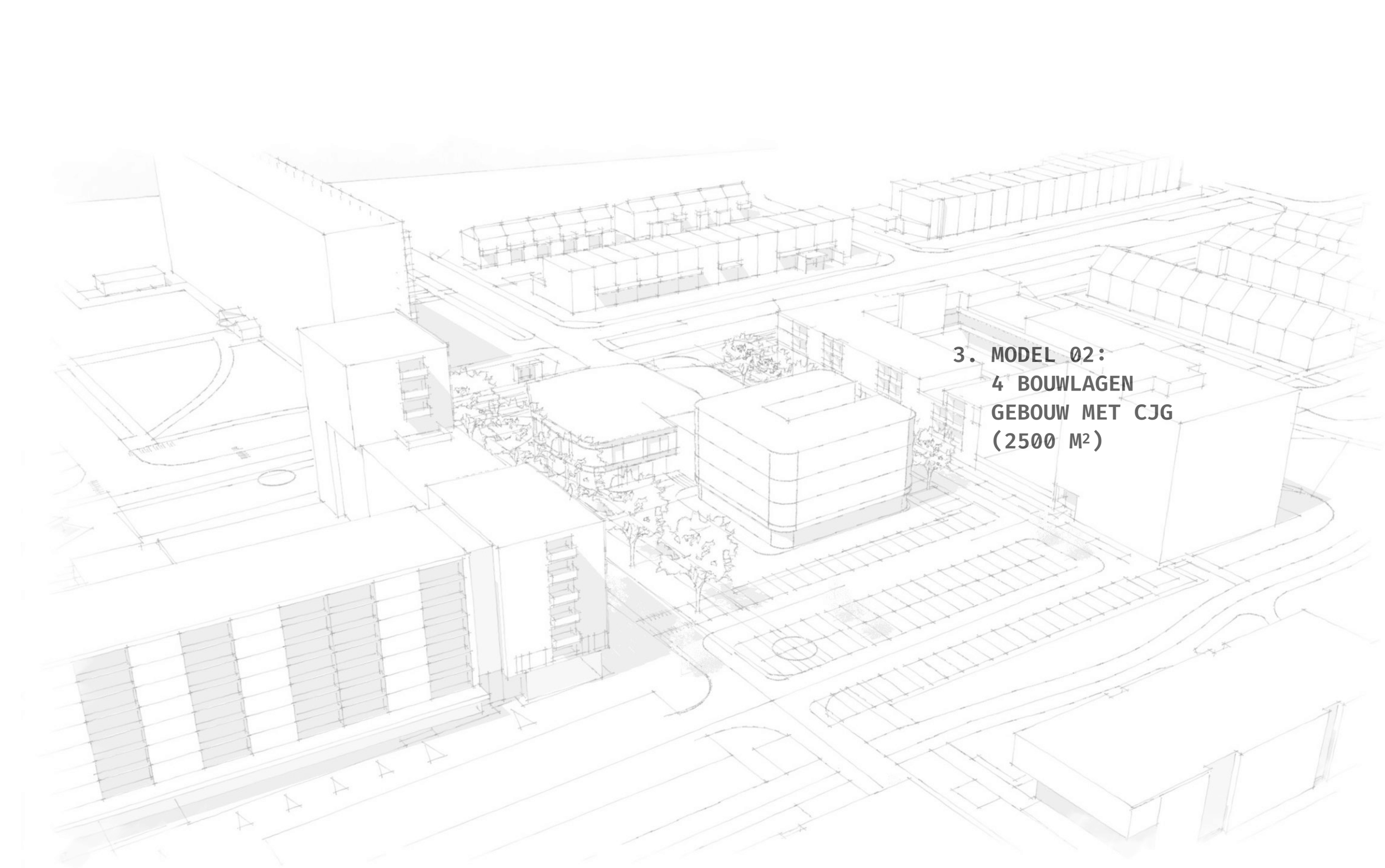


datum
09.12.2021
versie
v07

OPENBARE RUIMTE INCL PARKEREN

VARIANT 01B





3. MODEL 02:
4 BOUWLAGEN
GEBOUW MET CJG
(2500 M²)

3.1. BOUWVOLUME NIEUWBOUW

In afwijking op model 01 (met 3 bouwlagen) wordt de bestaande Kiekmure uitgebreid met een extra verdieping. Het bouwvolume voor de uitbreiding wordt daarmee 4 bouwlagen (=3 verdiepingen) van ± 28,5x24,5meter.

3.1.1. Stedenbouwkundige inpassing

Het profiel van de Vondelstraat tussen de uitbreiding Kiekmure en Vondelhuys heeft een hoogte van 15meter en een breedte van ±16meter. Daarmee blijft de hoek tussen gebouw en straat groter dan 45º.

3.1.2. Begrenzingen bestemmingsplan

Door de extra bouwlaag zal de daklijn op 15m uitkomen. Het gebouw valt daarmee buiten de grenzen van het bestemmingsplan. (zie oranje arcering in geveltekening).

3.1.3. Parkeerbalans/parkeren eigen terrein

Omdat het aantal vierkante meters van het gebouw toeneemt wijzigt de parkeerbalans. Momenteel bevinden zich 111 parkeerplaatsen in het gebied tussen Tesselschadelaan en Vondelstraat. Er zijn in het verleden echter meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan vereist.

Voor model 02 (2.500 m2) zullen er op basis van de nieuwe berekening voor de parkeerbalans ±101 parkeervakken in het gebied rondom de Kiekmure vereist zijn. In het voorstel voor de inrichting van de openbare ruimte staan 147 parkeervakken (inclusief een stallingsgarage van 24 pp) ingetekend waarmee het voorstel voldoet aan de eisen vanuit de regelgeving.

Omdat er een overmaat aan parkeerplaatsen is geprojecteerd in de nieuwe situatie kunnen bewoners, Kiekmure en gemeente samen bekijken welke prioriteiten er worden gegeven aan parkeren ten opzichte van ontmoeten in de openbare ruimte en groen.
Tijdens de bewonersavond is het model 02C (Tesselschadeplein+) gekozen waar er meer ruimte komt voor een plein met ontmoeten en verblijfsfuncties en meer groen in de Vondelstraat. Het plein is onderdeel van een voetgangersgebied die vanaf de Aanleg t/m Vondelhuys loopt.

3.2. OPENBARE RUIMTE MODEL 02

3.2.1. Entreegebied de Kiekmure

Het entreegebied blijft qua opzet ongewijzigd ten opzichte van model 01(B). Vanuit een stedenbouwkundig en architectonisch perspectief is dit wel een verbetering. De verhoudingen van het gebouw ten opzichte van het profiel zijn beter en de ruimtelijke begrenzingen van het plein worden beter gedefinieerd.
het verschil tussen model 02A en 02B is het parkeerveld dat tegen de Kiekmure aan ligt. De parkeerbalans biedt de mogelijkheid om deze te laten vervallen ten gunste van het vergroten van het plein en de kwaliteit van de openbare ruimte. Deze variant is door bewoners verkozen tot voorkeursvariant.

3.2.2. Verblijfskwaliteit

De verblijfskwaliteit neemt toe naarmate het aantal parkeerplaatsen aan de zuidzijde vervallen en worden ingezet als L-vormig plein rondom de nieuwe Kiekmure. In een later stadium kan het hele gebied van de Aanleg t/m fysiotherapeut van het Vondelhuys worden omgevormd tot voetgangersgebied. Dit sluit aan bij de ambitie van gemeente Harderwijk om wandelen en fietsen in Stadsdennen te bevorderen. Ook zal het de plint met winkels/detailhandel in de plint van de Hoge Plataan opwaarderen waardoor overlast en sociaal onveilige situaties worden teruggedrongen omdat er zowel overdag als in de avonden meer voetgangers in dit gebied bewegen en er meer ogen op straat zullen zijn.

3.2.3. Bezonning

Uit de bezonningsstudie kan worden geconcludeerd dat de Vondelstraat (openbare weg) in de winter max 1 uur extra tov model 01 schaduwwerking kent. De gevel van het Vondelhuys wordt alleen in de winterperiode geraakt na 13:30. Vanaf 16:00 (vlak voor zonsondergang) is de schaduw van de hoge Plataan maatgevend en liggen zowel Kiekmure als Vondelhuys in de schaduw. Vanaf 15:00 is er in december al sprake van schemering en de zon gaat onder om 16:33 (2021).

Conclusie is dat de nieuwbouw nog steeds ruim binnen de ‘strenge’ TNO-norm zal vallen en dat hinder van de schaduwwerking marginaal is en neemt nauwelijks toe ten opzichte van model 01.

3.3. CONCLUSIES MODEL 02 (T.O.V. MODEL 01)

Voordelen

- ⊕ Gebouw is inclusief CJG. Het CJG heeft meerwaarde voor het concept o.b.v. Positieve Gezondheid.
  Het concept wordt sterker en de komst van CJG wordt door andere organisaties als waardevol gezien
- ⊕ Meer voorzieningen op één locatie : efficiency neemt toe ivm meer mogelijkheden tot dubbelgebruik ruimtes en voorzieningen
- ⊕ Compacter gebouw dan model 03: verhouding gevel vs vloeroppervlak is iets gunstiger.
  In de hoofdopzet heeft dit gebouw meer ruimtes direct aan de gevel
- ⊕ sociale veiligheid neemt toe (meer ogen op straat)
- ⊕ voorkeurmodel afdeling stedenbouw (Dit was een eerste informele reactie. De modellen zijn nog niet formeel in de commissie ruimtelijke kwaliteit besproken/voorgelegd)

Nadelen

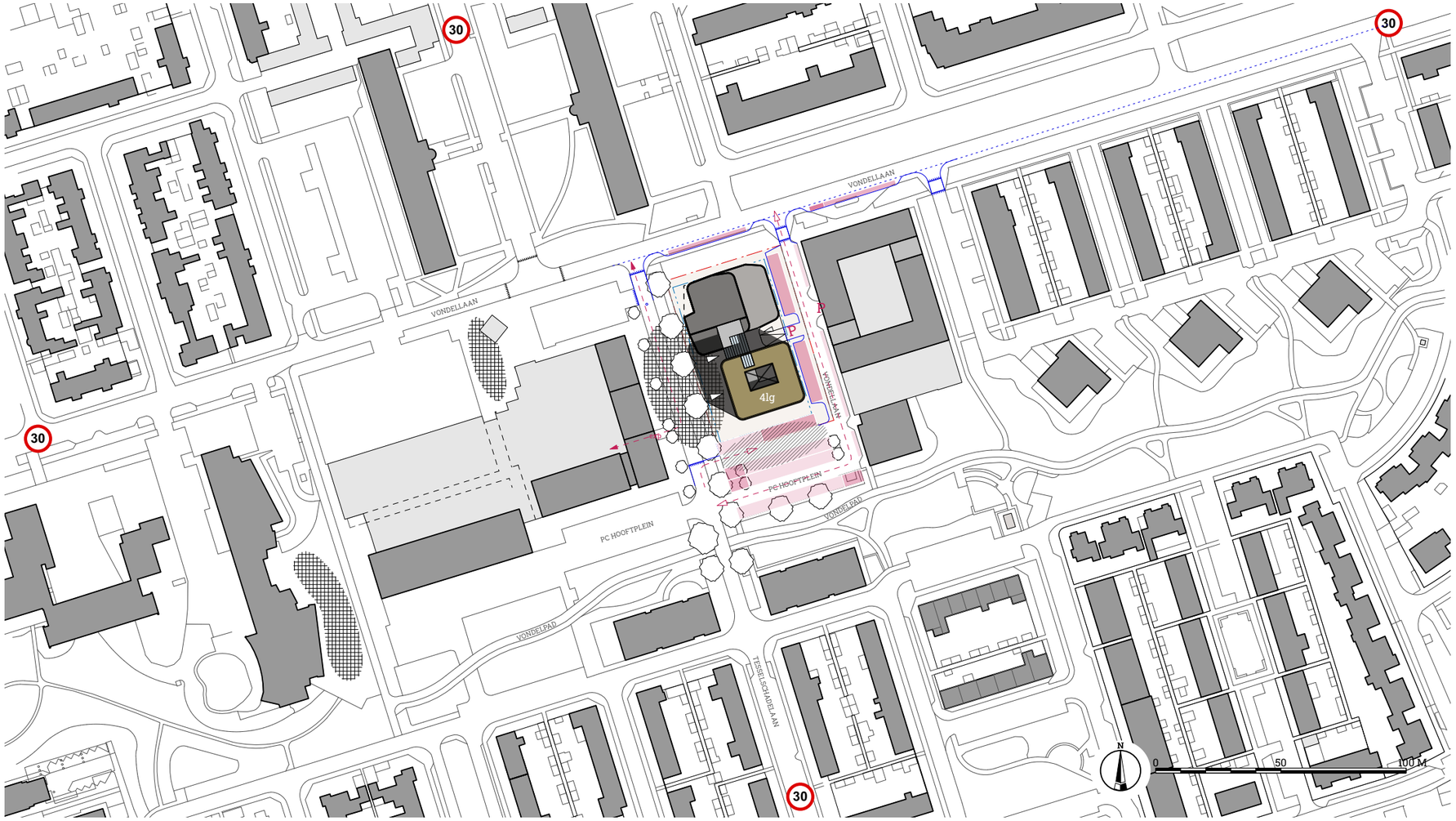
- ⊖ De bouwenveloppe met een hoogte van ±15m valt niet binnen de grenzen van het bestemmingsplan.
  Er is een bestemmingsplanwijziging nodig.
- ⊖ Schaduwwerking in de Vondelstraat neemt iets toe ten opzichte van model 01 (zie bezonningsstudie). Het Vondelhuys ondervindt marginaal last van de schaduwwerking omdat bij lage zonnestanden de toren van de Hoge Plataan maatgevend blijkt. Vanuit de beleving van bewoners is dit echter een punt van zorg en met een extra verdieping neemt de weerstand ook toe.
- ⊖ Het verticale transport neemt verder toe: een tweede lift lijkt nodig. Nader uitwerken in ontwerpfase o.b.v. wachttijden en bedrijfszekerheidsanalyse (er in in de bestaande Kiekmure nl nog een extra lift voor als back-up)
- ⊖ Model 02 : meerwaarde van de openbare ruimte is groter dan model 03 maar is ook afhankelijk van realisatie van het Tesselschadeplein door de gemeente. Vooraf moet duidelijk zijn of de gemeente de intentie heeft de voorstellen openbare ruimte over te nemen.

Risico’s

- ⊘ Draagvlak voor een bestemmingsplanwijziging is beperkt, de extra verdieping levert weerstand op bij omwonenden
- ⊘ Mbt de stallingsgarage: grondwater en bodemgesteldheid dienen nader worden onderzocht

MODEL 02

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING



2500m² / 4 bouwlagen

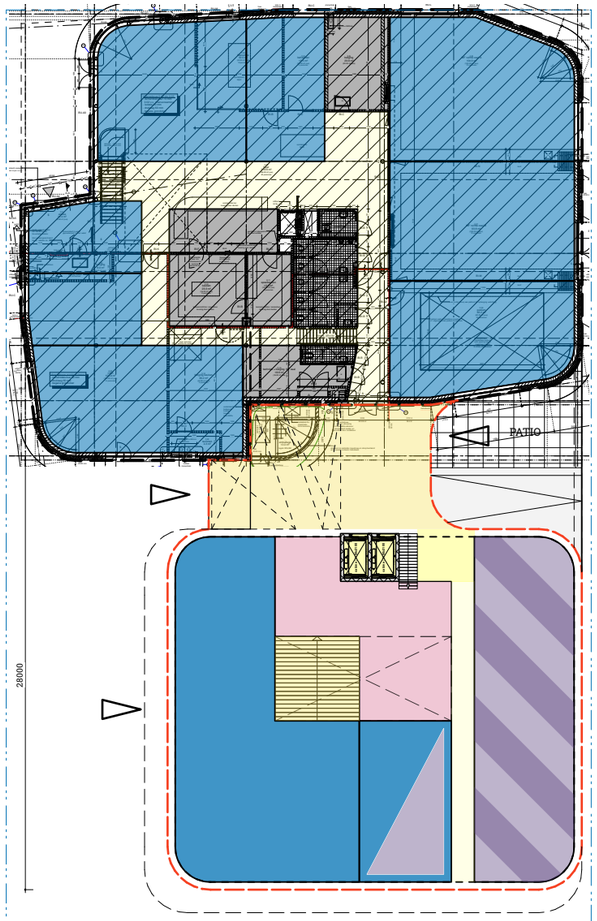
- max. bouwhoogte 15m : valt buiten grens bestemmingsplan
- voorplein/entreegebied op eigen perceel (17m tot rijbaan incl bestaande groenstrook)
- brede stoep (6m) aan zuidoostzijde gebouw: programma afstemmen om open plint te creeren (geen
- parkeerbalans Kiekmure (eigen terrein)
  - nodig nav nieuw programma = 48 PP extra (totaal vereist incl 24 bestaand = 72PP)*
  - parkeren op maaiveld , getekend = 48 PP.
  - stallingsgarage : min. 24 PP
  - dwarsparkeren aan de Vondelstraat (op eigen terrein) parkeervakken liggen 1m terug tov huidige weg om benodigde diepte voor een parkeerweg te realiseren (=6,5m). resterende maat geeft ~1,7m brede stoep.
- parkeren openbaar (buiten perceel)
  - langsparkeren aan Tesselschadelaan
  - extra toegang parkeerveld P.C. Hooftplein vanaf Tesselschadelaan (eenrichtingsweg)

(*) geextrapoleerd op basis van proefberekening gemeente obv een uitbreiding van 2150m2 (=41 extra PP)

KADASTRALE PERCEELGRENS KIEKMURE
BOUWVLAK (BESTEMMINGSPLAN : FUNCTIE MAATSCHAPPELIJK)
ROUTE AUTO
ROUTE FIETS
VERSTERKEN SAMENHANG
PARKEREN - PARKEERBALANS KIEKMURE
PARKEREN - PARKEERBALANS OPENBAAR

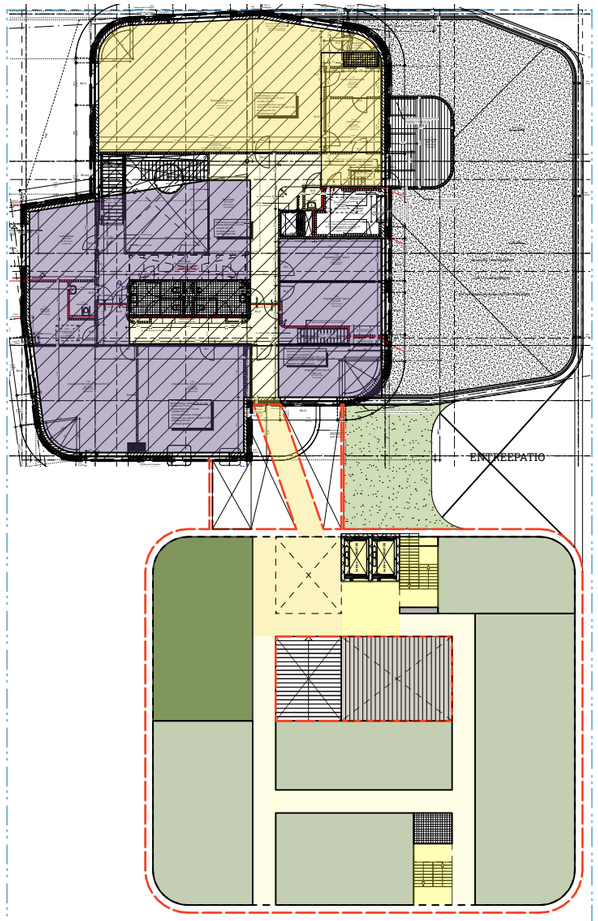
MODEL 02

BOUWVOLUME INCL GLOBALE ZONERING

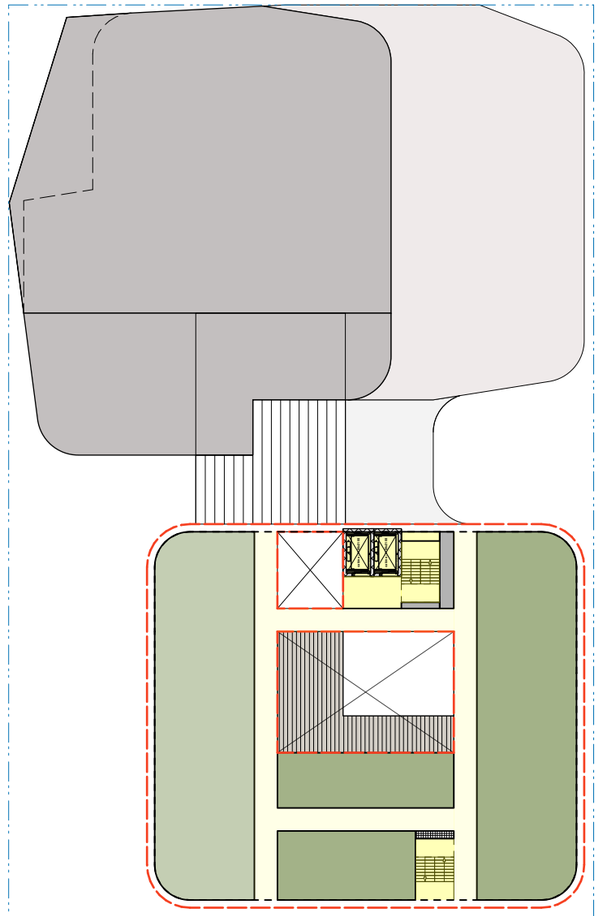


BOUWVLAK // 100% BEBOUWBAAR // HOOGTE 10M // FUNCTIE : MAATSCHAPPELIJK

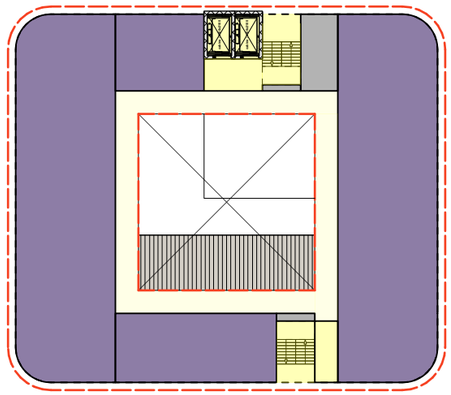
nieuwbouw BG: +730 m²



nieuwbouw verd 01: +660 m²



nieuwbouw verd 02: +590 m²



nieuwbouw verd 03: +575 m²

nieuwbouw (totaal) : +2555 m²

ATRIUM / SCHAKEL

VERKEERSRUIMTE

BERGING/TECHNIEK

MFC KIEKMURE

MFC KIEKMURE - ONTMOETEN

MFC UITBREIDING

PG GEMEENSCHAPPELIJK

PG OVERIG

HUISARTSEN

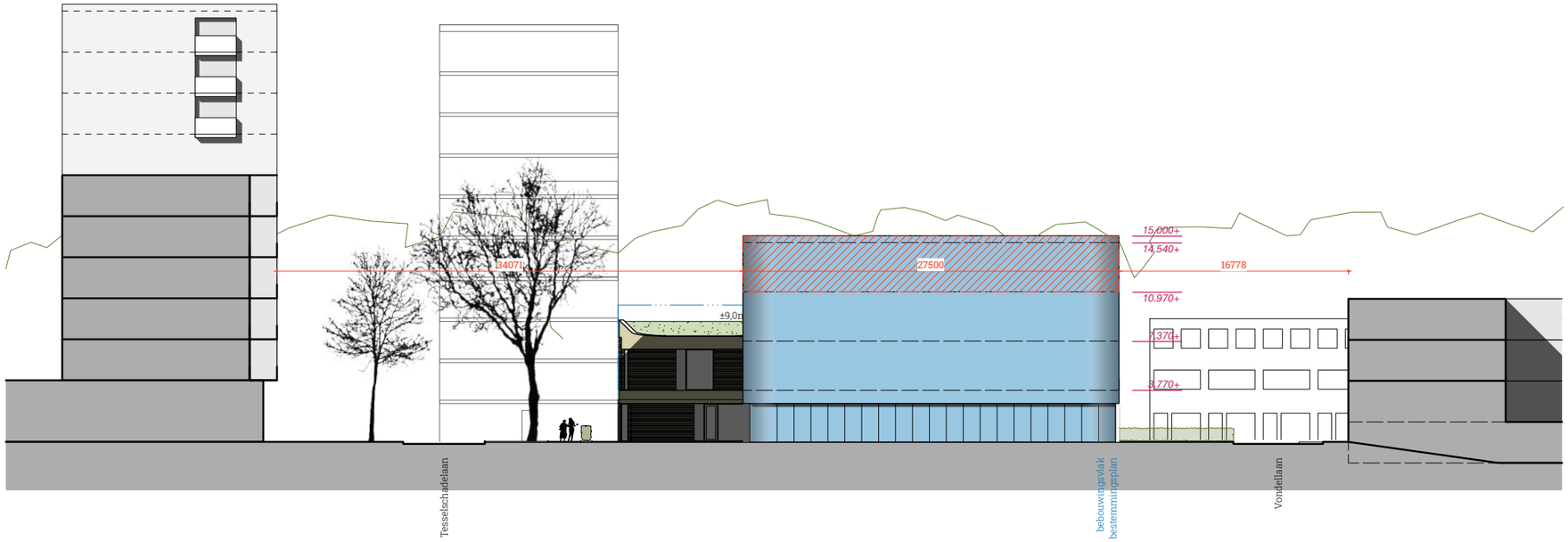
ZORGDAT

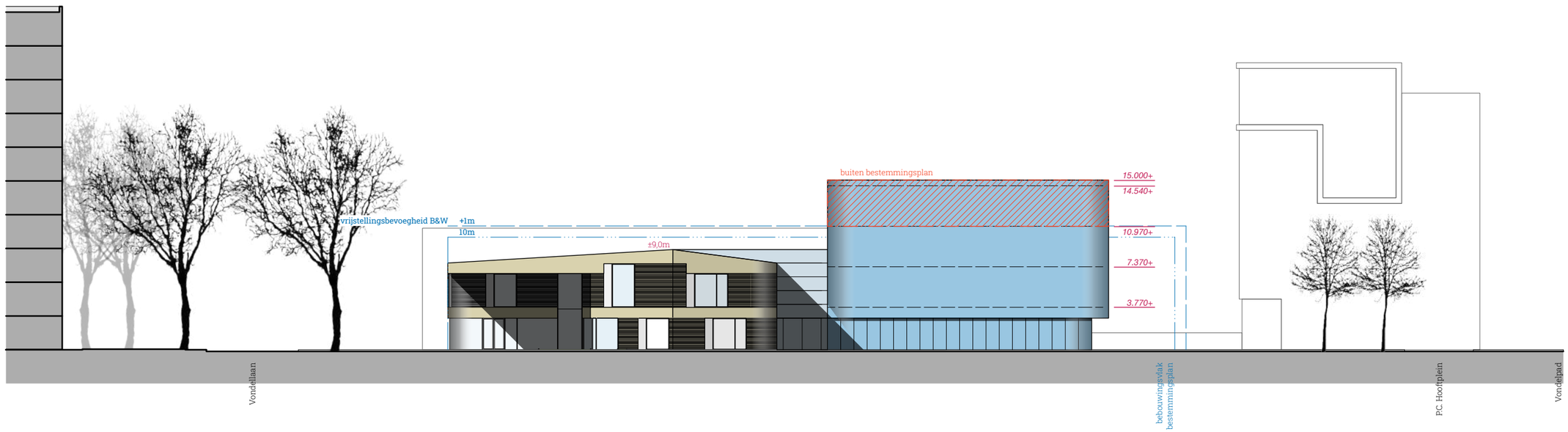
CJG

datum
09.12.2021
versie
v07

MODEL 02

BOUWENVELOPPE

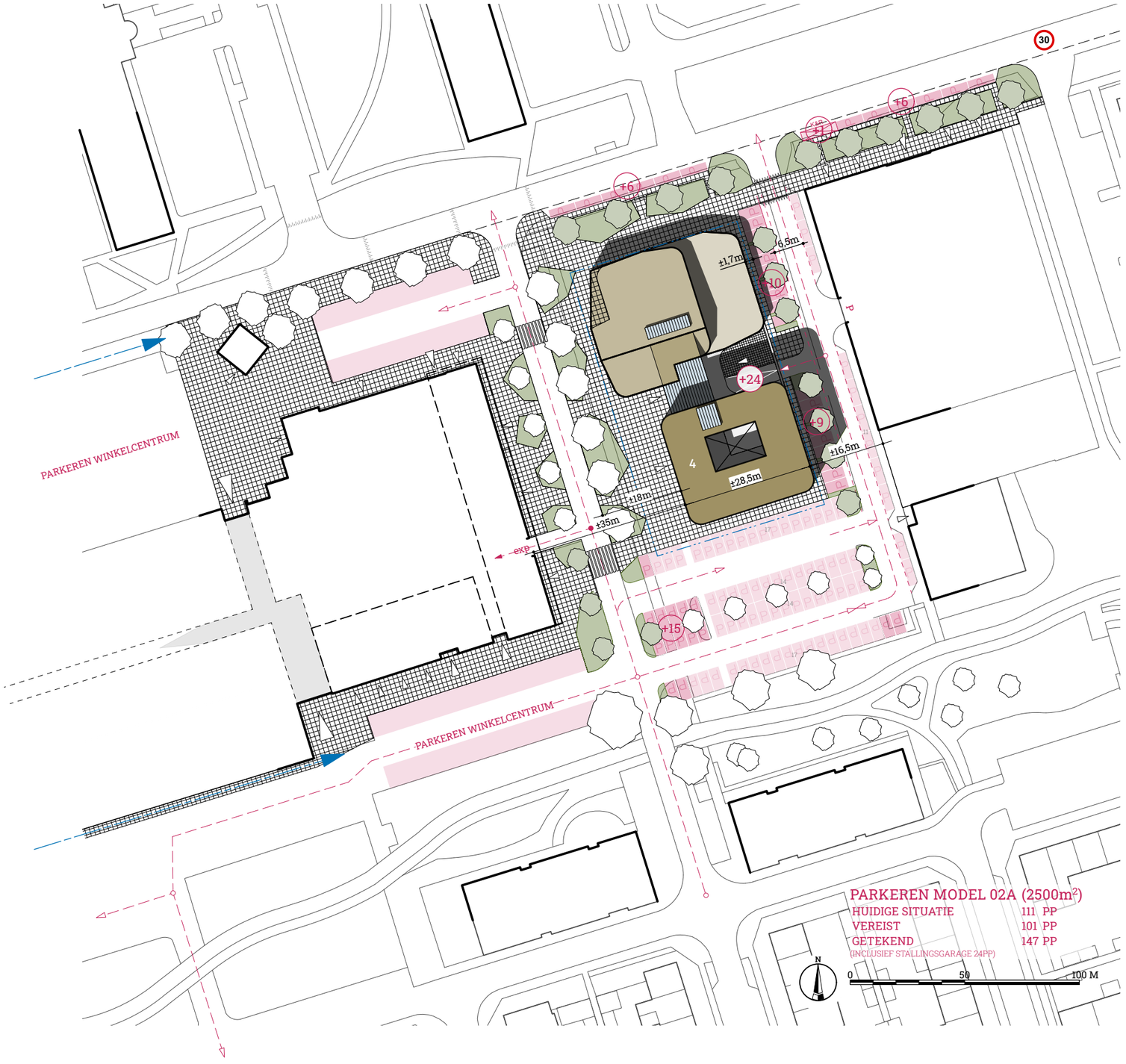


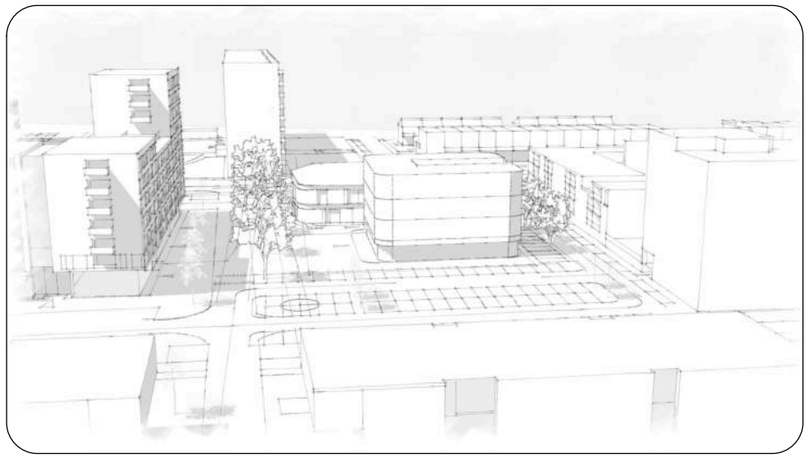


datum
09.12.2021
versie
v07

OPENBARE RUIMTE INCL PARKEREN

VARIANT 02A





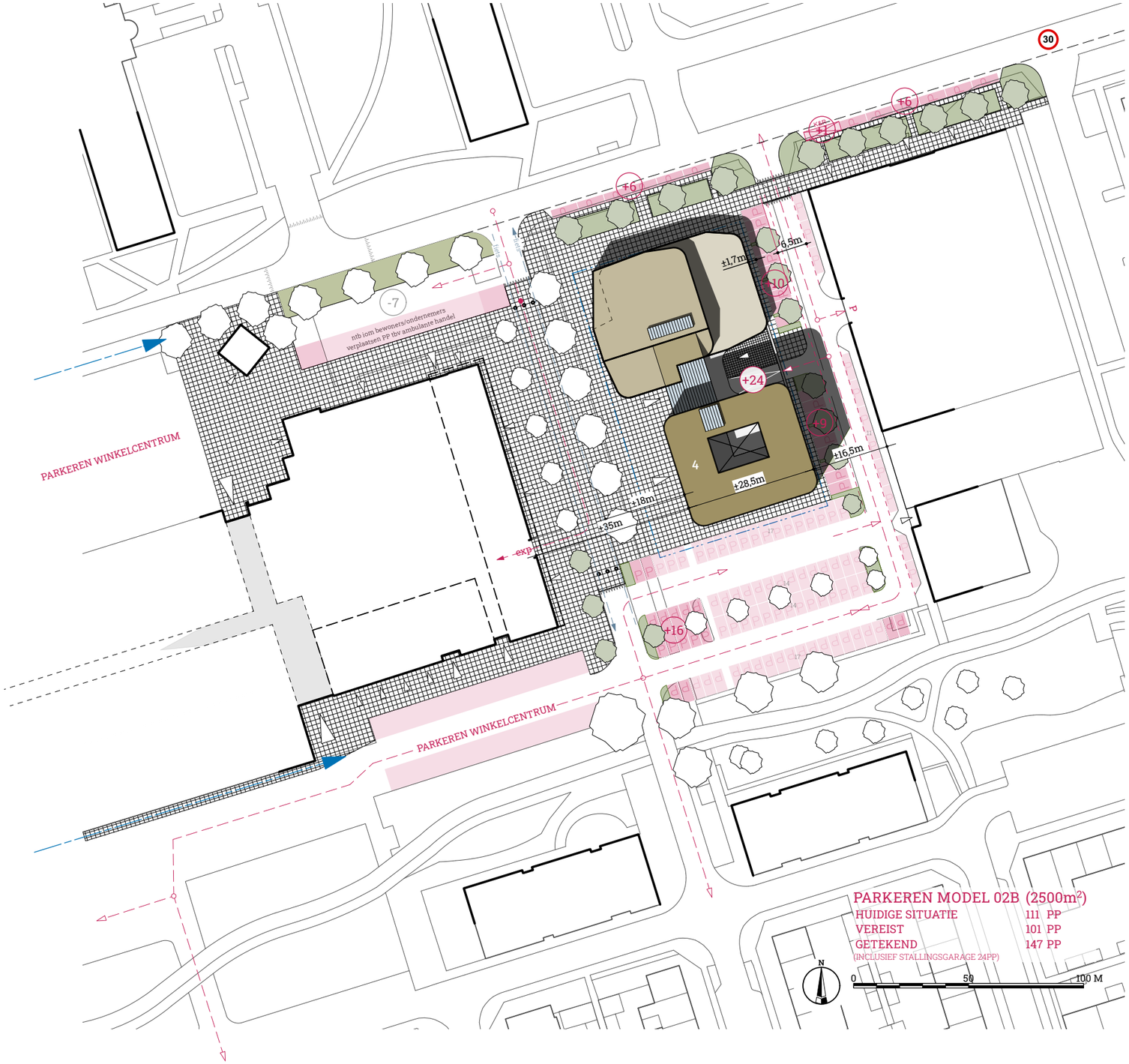




datum
09.12.2021
versie
v07

OPENBARE RUIMTE INCL PARKEREN

VARIANT 02A

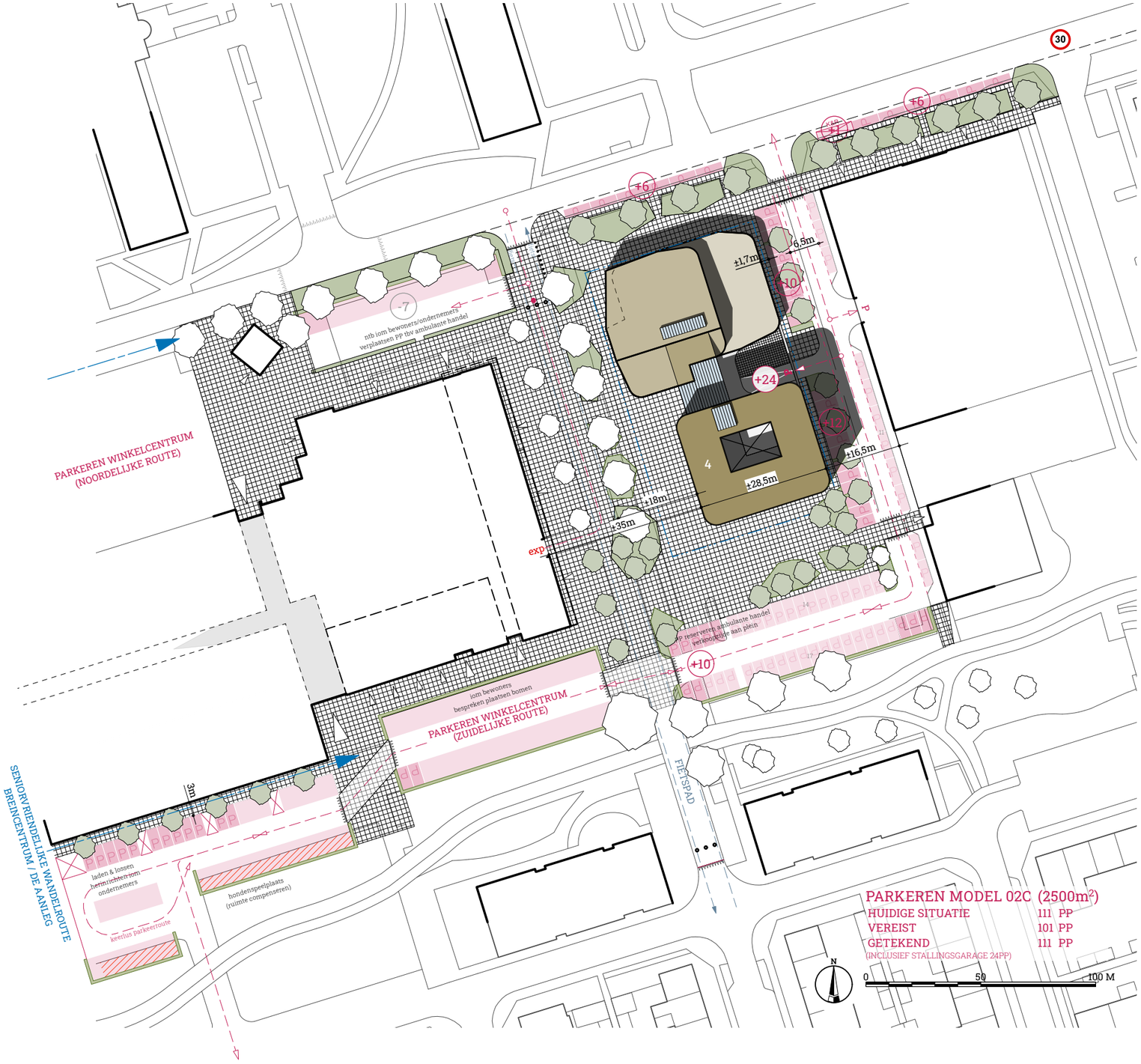


datum
09.12.2021

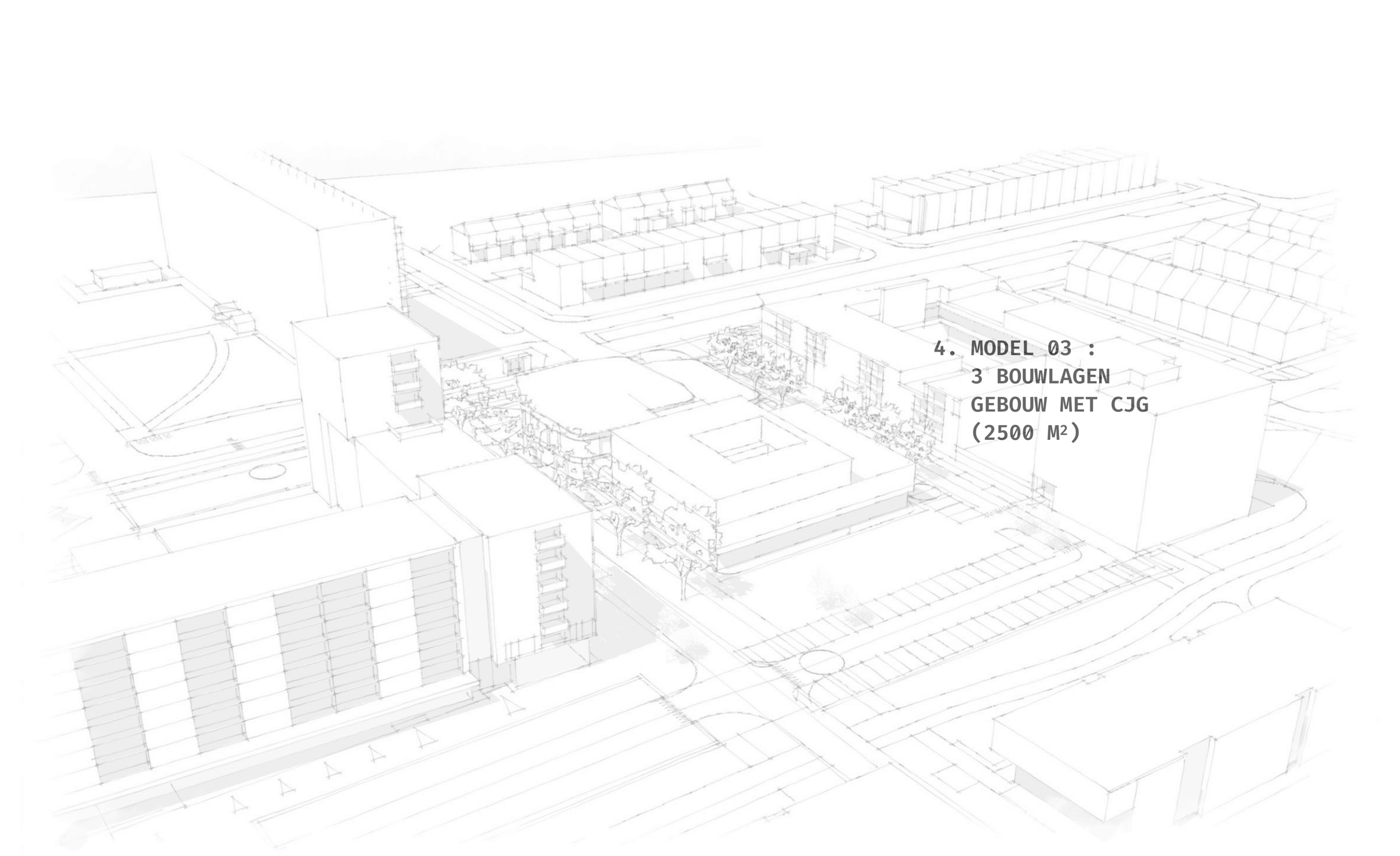
versie
v07

OPENBARE RUIMTE INCL PARKEREN

VARIANT 02B



datum
09.12.2021
versie
v07



4. MODEL 03 : 3 BOUWLAGEN GEBOUW MET CJG (2500 M²)

4.1. BOUWVOLUME NIEUWBOUW

De bestaande Kiekmure uitgebreid met een vierkant bouwvolume van 3 bouwlagen (=2 verdiepingen) van ± 36,5x27,5meter. Per bouwlaag is het gebouw ongeveer 1000m² (tov 550m² in modellen 01 en 02). Bestaand en nieuw worden aan elkaar gekoppeld door middel van een groen glazen atrium is aan pleinzijde ±6,5 meter breed en heeft een vloeroppervlak van ±160m2 waarin zich de hoofdentrees bevinden voor bezoekers voor zorg- en welzijnsorganisaties op de bovenliggende verdiepingen.

In de zone van het atrium aan de zijde van de Vondelstraat bevindt zich in een (afsluitbare) patio een (achter)ingang inclusief laden/lossen van kleine goederen van de Kiekmure. In de zone van de patio bevindt zich ook de in-/uitrit van de stallingsgarage.

4.1.1. Stedenbouwkundige inpassing

Het nieuwbouwvolume is aan de Vondelstraat uitgelijnd met de bestaande gevellijn aan zowel de voor- als achterzijde. Op de bovenste verdieping springt de gevel van de nieuwbouw terug ten opzichte van de Vondelstraat. Deze setback ligt op dezelfde lijn als waar zich de grens tussen hoog en laag bevindt in de huidige Kiekmure. Het profiel grenzend aan de Vondelstraat is daarmee beperkt tot ±7-8 meter en ligt lager dan de daklijn van het tegenover gelegen Vondelhuys. De afstand tussen de nieuwbouw van de bovenste verdieping ten opzichte van de 5 topappartementen van hetVondelhuys is ±30 meter.

Het gelijktrekken van de gevel aan de zijde van de Tesselschadelaan heeft tot gevolg dat er een zeer bescheiden entreegebied ontstaat bij de entree van de Kiekmure. De entreezone van het gebouw is daarmee minder goed gemarkeerd en bij de uitwerking van het ontwerp zal hier extra aandacht nodig zijn om de toegang goed vindbaar te maken. Aan de zijde van de Vondellaan verandert er qua entree en toegang weinig Bij het ontwerp van dit entreegebied is het wenselijk om deze van gevel tot gevel (van de hoge plataan) als één stedelijke ruimte uit te werken. Zo ontstaat een ruimtelijke en visuele verbinding tussen het entreegebied en de wandelroute langs de commerciële plint aan de overzijde. Belangrijk uitgangspunt bij dit model is dat een plein voor de Kiekmure essentieel is om de toegang en inpassing van het gebouw voldoende kwaliteit te geven. Dit plein is eigendom van de gemeente en afstemming/commitment van de herinrichting openbare ruimte is noodzakelijk indien er voor dit model wordt gekozen.

4.1.2. Plint

Op de Begane grond van de Kiekmure (bestaand & nieuw) zijn alle publieke functies van het wijk- / zalencentrum gesitueerd. Het buurthuis/huiskamer met balie, horeca en keuken, de zalen en andere openbare functies die gericht zijn op ontmoeten worden hier bij elkaar gebracht zodat er meer interactie ontstaat tussen de verschillende bezoekers(groepen). Daarnaast zullen er specifieke ruimtes voor bewegen en bijvoorbeeld dagbesteding in de plint komen. Er zal in de uitwerking ook ruimte zijn om kunst en cultuurprogramma beter te kunnen faciliteren.

Dit gebouwmodel heeft een grotere voetprint dan dat er programma is voor publieke functies. Er zal een deel van het programma van het centrum positieve gezondheid op de Begane Grond worden gevestigd. Welke organisatie of functie dit wordt zal in de uitwerking moeten worden bepaald. Het is voor de gevel van de plint wel belangrijk om het programma zo te plaatsen dat er geen gesloten gevel ontstaat. Behandelkamers en spreekkamers moet je in dit verband zien als gesloten ivm de privacy van patiënten en cliënten. Er dient zorgvuldig te worden afgewogen hoe je hier een balans in vindt.

Vanuit de samenwerking Positieve Gezondheid zijn er tijdens de conceptontwikkeling veel ideeën tot stand gekomen om in de plint in de buurt van de entree een balie voor vrijwilligers van Zorgdat te plaatsen als aanspreek- en informatiepunt voor wijkbewoners. Ook zal er ruimte zijn voor een aantal internetplekken (in het kader van digitale inclusiviteit), flexwerkplekken en een leeshoek die wordt ondersteund door de bibliotheek.

In het hart van de begane grond bevindt zich het buurthuis. In de uitwerking van het ontwerp is het essentieel dat de hoofdrouting van de bovenliggende behandelkamers, praktijk- en kantoorruimten voor zorg- en welzijn langs deze centrale ruimte worden gevoerd. Zo kan je de bezoekers, patiënten en cliënten van de bovenliggende zorg en welzijnsorganisaties uitnodigen om even een kop koffie of thee te komen drinken in het buurthuis en zo even te kunnen reflecteren, uitblazen of gewoon een even andere mensen te kijken in een enigszins beschutte, laagdrempelige en gezellige omgeving.

4.1.3. Uitstraling & architectuur

Anders dan model 01 en 02 heeft dit bouwvolume een doorlopend plint waarvan de doorlopende band met daarop 2 bouwvolumes die door een glazen atrium zijn verbonden. De bouwvolumes zijn gelijkwaardig maar niet hetzelfde. De doorlopende plint heeft ter plaatse van de entrees een terugliggende gevel waardoor er aan beide zijden entreepatio's ontstaan. In de avond kan je deze afsluiten waardoor (het gevoel van) sociale veiligheid rondom het gebouw toeneemt. De entrees worden gemarkeerd door de opzet van het bouwvolume waarin de ruimte tussen de twee hoge volumes een natuurlijke plek vormt voor een entree en daardoor goed herkenbaar zijn.

Indien de hoofdentree aan een plein ligt dan zal deze de bezoeker nog beter begeleiden naar de entree van het gebouw.

4.1.4. Duurzaamheid

zie model 01.

4.1.5. Begrenzingen bestemmingsplan

De uitbreiding van model 03 valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Alleen qua bouwhoogte zal een 3-laags bouwvolume niet 10 meter maar 11 meter zijn. Dit is toegestaan door gebruik te maken van de vrijstellingsbevoegdheid van B&W.

Het bestemmingsplan stamt uit 2009 en de eisen m.b.t. duurzaamheid en installaties zijn sinds die tijd aanzienlijk aangescherpt. De bruto verdiepingshoogte is hierdoor toegenomen van ±3,5m naar ±3,7-3,8m), omdat o.a. de benodigde installatieruimtes is toegenomen indien men een BENG- of ENG-gebouw wil realiseren. Zo vraagt warmteterugwinning om meer en grotere, en vaak hogere, luchtkanalen dan voorheen.

Ook is de dikte van de dakisolatie fors toegenomen om warmteverliezen tegen te gaan. Door de dikkere isolatiepakketten zal de hoogte van de dakrand toenemen. De taakstelling voor de uitwerking zal zijn om binnen de 11m bouwhoogte te blijven en een vrijstelling aan te vragen bij B&W.

4.2. PARKEERBALANS/PARKEREN EIGEN TERREIN (MODEL 03)

Momenteel zijn er voor het gebied rondom de Kiekmure 111 parkeerplaatsen aanwezig waarvan er 55 zich bevinden op het terrein van de Kiekmure. Dit is inclusief de plaatsen voor het CBR en een overmaat aan parkeervakken op basis van de vereiste.

Voor model 03 (2.500 m2) zullen er op basis van de nieuwe (voorlopige) berekening voor de parkeerbalans ±101 parkeervakken in het gebied rondom de Kiekmure vereist zijn. In het voorstel voor de inrichting van de openbare ruimte staan in model 03B : 147 parkeervakken (inclusief een) en in model 03C : 104 parkeerplaatsen ingetekend. Beide modellen zijn berekend inclusief een stallingsgarage van 24 pp waarmee het voorstel voldoet aan de eisen vanuit de parkeernorm.
Tijdens de bewonersavond is het model 03B (Tesselschadeplein+) gekozen waar er meer ruimte komt voor een plein met ontmoeten en verblijfsfuncties en meer groen in de Vondelstraat. Het plein is onderdeel van een voetgangersgebied die vanaf de Aanleg t/m Vondelhuys loopt.

4.3. VERKEERSSTROMEN

4.3.1. Autoverkeer

model 03C wordt de verkeerssituatie gewijzigd. De Tesselschadelaan vervalt (behalve voor fietsers en de bevoorrading winkelcentrum). De Vondellaan en PC Hooftstraat worden een parkeerroute die het noordelijke deel van de wijk verbindt met het zuidelijke deel. Door de nieuwe vormgeving van deze route zal de snelheid van het autoverkeer afnemen en worden de verkeerssituatie rondom het winkelcentrum overzichtelijker en daarmee veiliger.

Wel is in dit model al meegenomen dat de gehele Vondellaan op termijn 30 km/h zal worden. Dit voornemen staat reeds op de agenda van de gemeente maar er is nog geen concrete termijn verbonden aan de uitvoering van deze maatregel.

Het voordeel van het inrichten van de Vondellaan voor 30 km/h betekent dat het wegprofiel smaller kan worden en dat langs-parkeren is toegestaan (bij 50 km/h mag dit namelijk niet). Om de doorstroom van verkeer te behouden is het raadzaam bij de herinrichting om naast de langsparkeervakken een extra maat te reserveren voor openslaande deuren.

De Vondellaan (zijstraat tussen Vondelhuys en Kiekmure) zal de parkeerroute worden voorzien van openbare parkeervakken die zich deels op het perceel van de Kiekmure. Om dwars-parkeren mogelijk te maken zal het wegprofiel worden verbreed (deels op perceel Kiekmure). Na oplevering zal de gemeente het pand weer in eigendom nemen waardoor complexe juridische constructies voor onderhoud en beheer niet nodig zullen zijn.

4.3.2. Fietsverkeer

Over het plein loopt een verkeersroute. Deze zou je liever willen omleiden maar in dit geval is reguleren wellicht beter dan verbieden. Het handhaven van het fietsvrij houden van deze route zal op weinig draagvlak en begrip kunnen rekenen. Het fietspad en de expeditieroute naar overlappen en delen ruimte met elkaar. De expeditieroute is afgesloten dmv pollers die open/dicht gaan voor bestemmingsverkeer van de expeditie Boni.

Omdat het gebied rondom Kiekmure en winkelcentrum een betere fietsbereikbaarheid krijgen is de verwachting dat het aantal benodigde stallingsplekken voor fietsen moet toenemen. Er zullen nabij de entrees extra fiets-parkeerplekken komen voor de bezoekers van de Kiekmure.

4.3.3. Voetgangersgebied winkelcentrum

In model 03C wijzigt de situatie voor voetgangers ingrijpend. Het gebied tussen de Aanleg (incl het nieuwe Breincentrum) t/m het Vondelhuys wordt getransformeerd naar senior-proof voetgangerszone met een plein die winkelcentrum verbindt aan de Kiekmure. Het aantal wandelroutes neemt toe en de routing langs de commerciële plint onder de Hoge Plataan wordt vanuit een commercieel oogpunt aantrekkelijker en krijgt een hogere belevingswaarde (waardoor het een aantrekkelijkere vestigingslocatie wordt voor detailhandel). Het winkelgebied en de wijk met het plein krijgen daarmee een upgrade die de kwaliteit van de leefomgeving zal doen toenemen.

4.4. OPENBARE RUIMTE MODEL 03

4.4.1. Entreegebied de Kiekmure

Het entreegebied verschilt sterk ten opzichte van model 01. Het plein heeft een L-vormige opzet en biedt op deze manier ruimte om meerdere plekken te realiseren. De diversiteit van vaste functies op het plein neemt toe maar de multi-functionaliteit neemt iets af omdat de breedte van het plein maximaal ±27m is. Grote evenementen zijn daarmee niet mogelijk. Vanuit het perspectief van de buurt zal dit echter als voordeel worden ervaren en kan deze opzet op meer draagvlak rekenen.

In dit model hebben de entrees aan beiden zijden van het atrium een zelfde uitstraling. Je kan hier spreken van een dubbele entree. Voor de logistiek van het gebouw kan dit gunstig zijn. Vanuit beheer zal echter goed moeten worden gekeken hoe dit beheersbaar blijft. Het verschil tussen model 03B en 03C is het parkeerveld dat tegen de Kiekmure aan ligt. De parkeerbalans biedt de mogelijkheid om deze te laten vervallen ten gunste van het vergroten van het plein en de kwaliteit van de openbare ruimte. Deze variant is door bewoners verkozen tot voorkeursvariant (=03C / zie tekening).

4.4.2. Verblijfskwaliteit

De verblijfskwaliteit neemt toe naarmate het aantal parkeerplaatsen aan de zuidzijde vervallen en worden ingezet als L-vormig plein rondom de nieuwe Kiekmure. In een later stadium kan het hele gebied van de Aanleg t/m fysiotherapeut van het Vondelhuys worden omgevormd tot voetgangersgebied. Dit sluit aan bij de ambitie van gemeente Harderwijk om wandelen en fietsen in Stadsdennen te bevorderen. Ook zal het de plint met winkels/detailhandel in de plint van de Hoge Plataan opwaarderen waardoor overlast en sociaal onveilige situaties worden teruggedrongen omdat er zowel overdag als in de avonden meer voetgangers in dit gebied bewegen en er meer ogen op straat zullen zijn.

4.4.3. Bezonning

Uit de bezonningsstudie kan worden geconcludeerd dat de Vondelstraat (openbare weg) alleen aan het eind van de middagen schaduwwerking kent. De gevel van het Vondelhuys wordt niet geraakt. De schaduw van de hoge Plataan blijkt in de avonduren maatgevend en dan liggen zowel Kiekmure als Vondelhuys in de schaduw.

Conclusie is dat de nieuwbouw ruim binnen de strenge TNO-norm zal vallen en dat hinder van de schaduwwerking marginaal tot 0 is.

4.5. CONCLUSIES MODEL 03

Voordelen

⊕ Voorkeursvariant wijkbewoners (bewonersavond 9 november)
⊕ Gebouw inclusief CJG. Het CJG heeft meerwaarde voor het concept o.b.v. Positieve Gezondheid. Het concept wordt sterker en de komst van CJG wordt door andere organisaties als waardevol gezien
⊕ Meer voorzieningen op één locatie : efficiency neemt toe ivm meer mogelijkheden tot dubbelgebruik ruimtes en voorzieningen
⊕ grote vloervelden leveren een flexibeler indeelbaar gebouw op
⊕ sociale veiligheid neemt toe (meer ogen op straat)

Nadelen

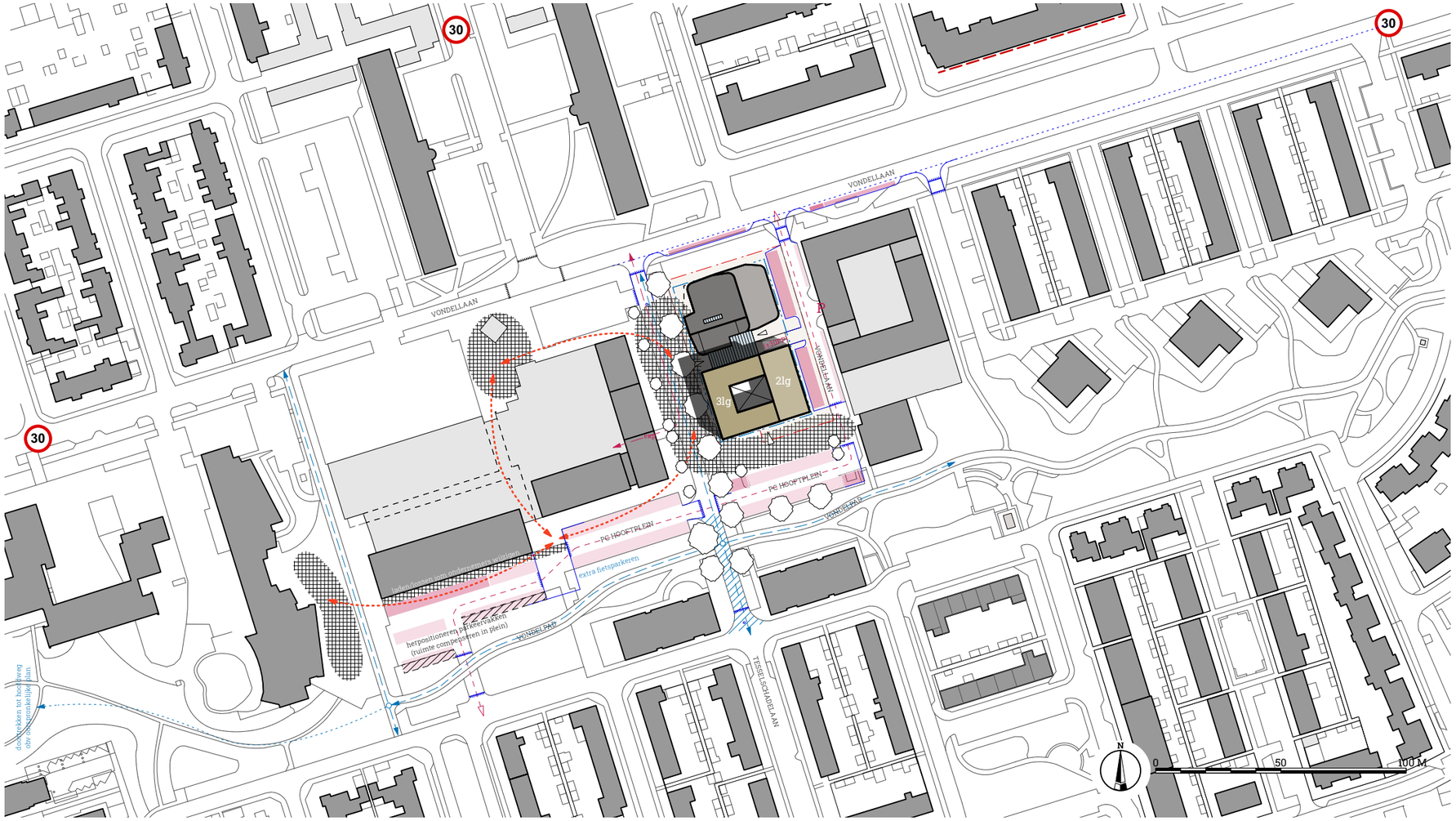
⊖ Het bouwvlak wordt voor bijna 100% bebouwd. Toekomstige uitbreidingen zijn niet meer mogelijk.
⊖ Schaduwwerking is minimaal.
Er vallen geen noemenswaardige schaduwen op de gevel van Vondelhuys
⊖ Looplijnen binnen het gebouw zijn langer dan model 01 en 02.
⊖ de herinrichting van de openbare ruimte naar minimaal model 03B (Tesselschadeplein) is noodzakelijk en onlosmakelijk verbonden aan dit gebouwmodel. Vooraf moet duidelijk zijn of de gemeente de intentie heeft de voorstellen openbare ruimte over te nemen.

Risico's

⊘ Mbt de stallingsgarage: grondwater en bodemgesteldheid dienen nader worden onderzocht

MODEL 03

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING



2500m² / 3 bouwlagen met setback tpv Vondellaan

- max. bouwhoogte 11m : valt binnen vrijstellingsbevoegdheid B&W
- voorplein/entreegebied van gevel tot gevel: Tesselschadelaan afsluiten voor doorgaand verkeer
  - toerit expeditie nader uitwerken. mixed-use oplossing met bv timeslots
  - fietsroute over plein behouden maar duidelijk markeren (ter voorkoming onvermijdelijk sluipverkeer)
  - autovrije fietsroute vanaf Hoofdweg doortrekken: wijkcentrum wordt beter bereikbaar en is een zichtlocatie en stopplek voor fietsverkeer in de wijk.
  - routing winkelend publiek verbeterd. Wijkcentrum wordt attractor/rustpunt voor een kop koffie.
  - aantrekkelijkheid commerciele plint aan de trottoirs wordt als gevolg daarvan verhoogd ivm toename passanten de winkels komen weer in de loop te liggen.
- parkeerbalans Kiekmure (eigen terrein)
  - nodig nav nieuw programma = 48 PP extra (totaal vereist incl 24 bestaand = 72PP)*
  - parkeren op maaiveld , getekend = 39 PP.
  - tekort : 3 PP (=taakstellend bij uitwerken plan)
  - max. aantal stallingsplaatsen : ±30 PP
  - dwarsparkeren aan de Vondelstraat (op eigen terrein) parkeervakken liggen 1m terug tov huidige weg om benodigde diepte voor een parkeerweg te realiseren (=6,5m). resterende maat geeft ~1,7m brede stoep.
- parkeren openbaar (buiten perceel)
  - extra toegang parkeerveld P.C. Hooftplein vanaf Tesselschadelaan (eenrichtingsweg)

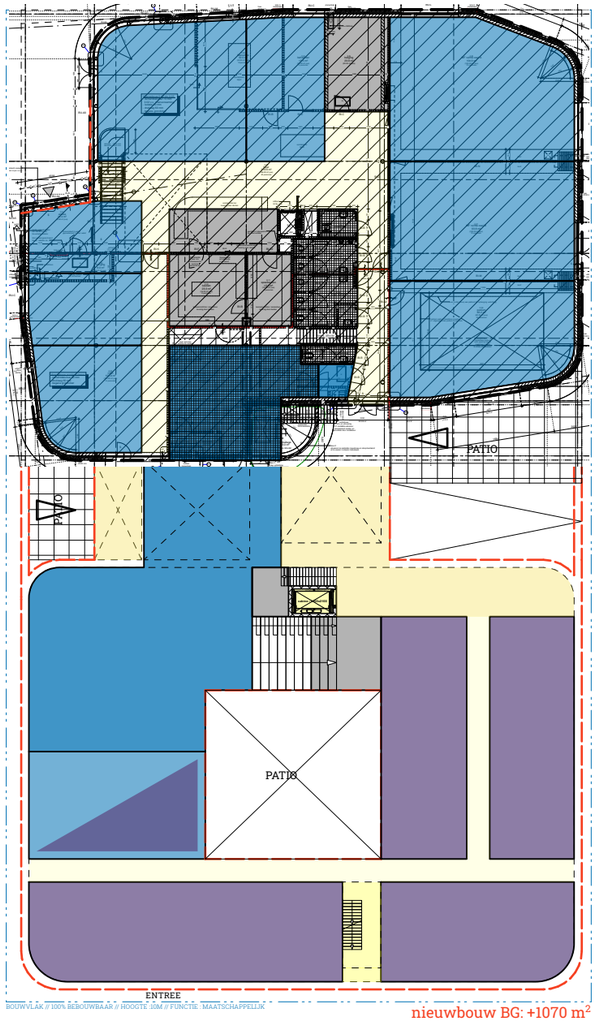
(*) geextrapoleerd op basis van proefberekening gemeente obv een uitbreiding van 2150m2 (=41 extra PP)

KADASTRALE PERCEELGRENS KIEKMURE
BOUWVLAK (BESTEMMINGSPLAN : FUNCTIE MAATSCHAPPELIJK)
ROUTE AUTO
ROUTE FIETS
VERSTERKEN SAMENHANG
PARKEREN - PARKEERBALANS KIEKMURE
PARKEREN - PARKEERBALANS OPENBAAR

datum
09.12.2021
versie
v07

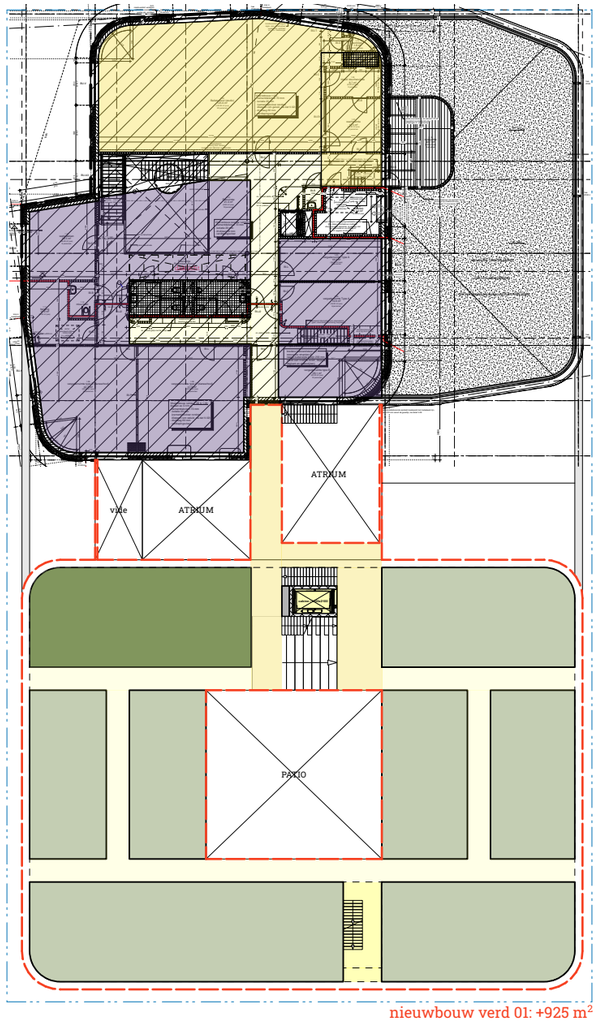
MODEL 03

BOUWVOLUME INCL GLOBALE ZONERING

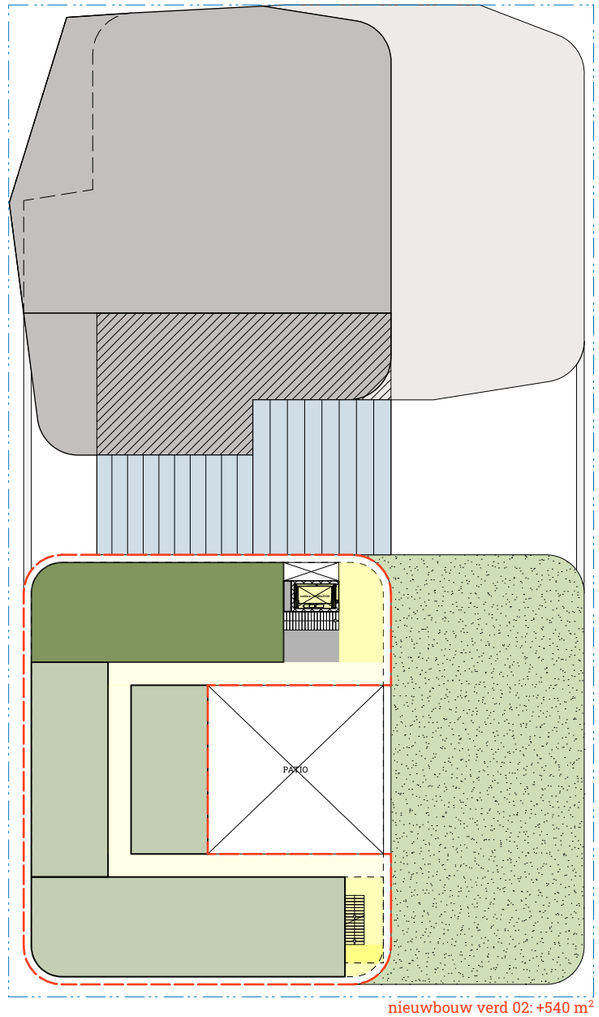


BOUWVLAK // 100% BEBOUWBAAR // HOOGTE: ZIE // FUNCTIE: MAATSCHAPPELIJK

nieuwbouw BG: +1070 m²



nieuwbouw verd 01: +925 m²



nieuwbouw verd 02: +540 m²

nieuwbouw (totaal) : +2535 m²

- ATRIUM / SCHAKEL
- VERKEERSRUIMTE
- BERGING/TECHNIEK

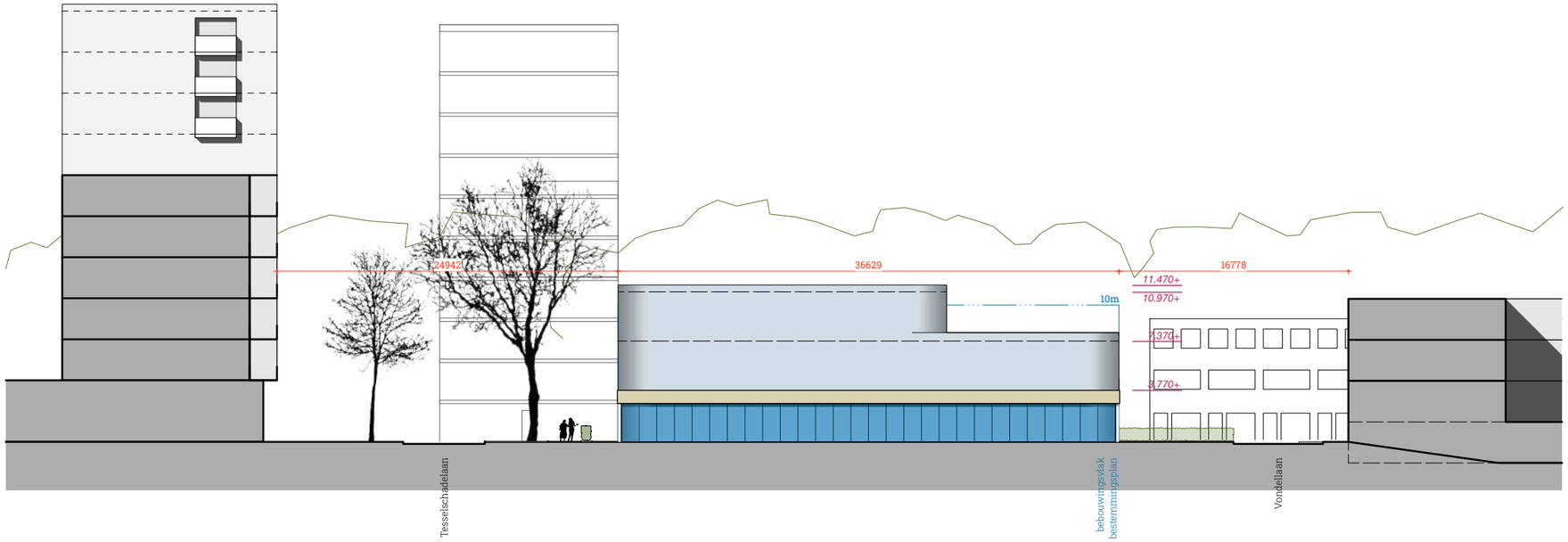
- MFC KIEKMURE
- MFC KIEKMURE - ONTMOETEN
- MFC UITBREIDING
- PG GEMEENSCHAPPELIJK
- PG OVERIG

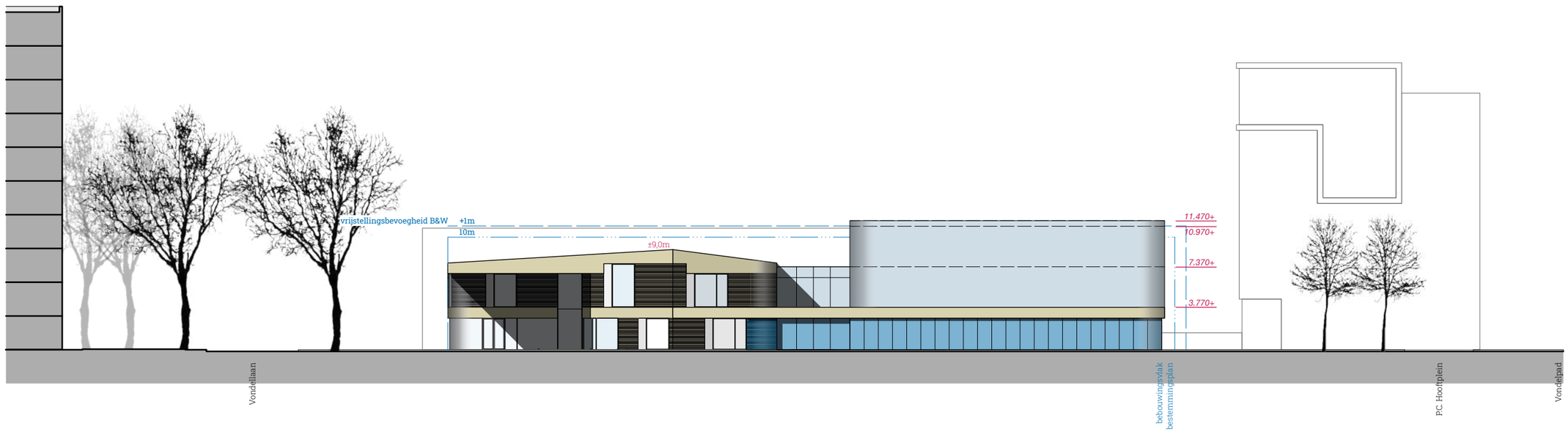
- HUISARTSEN
- ZORGDAT
- CJG

datum
09.12.2021
versie
v07

MODEL 01

BOUWENVELOPPE

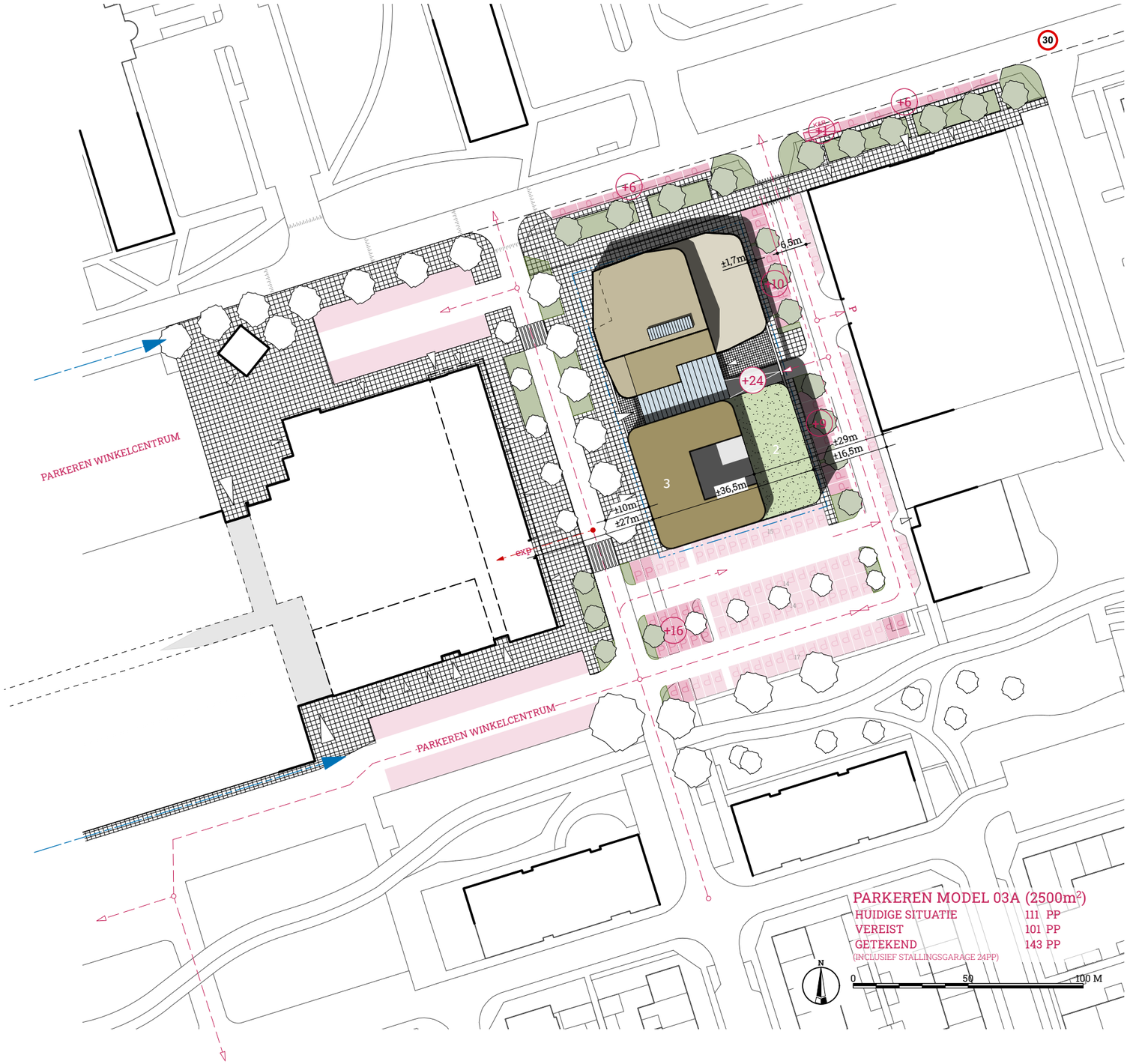


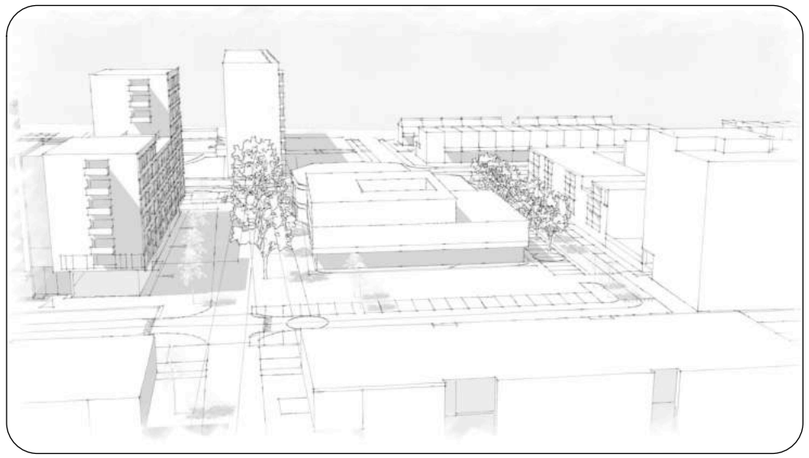


datum
09.12.2021
versie
v07

OPENBARE RUIMTE INCL PARKEREN

VARIANT 03A





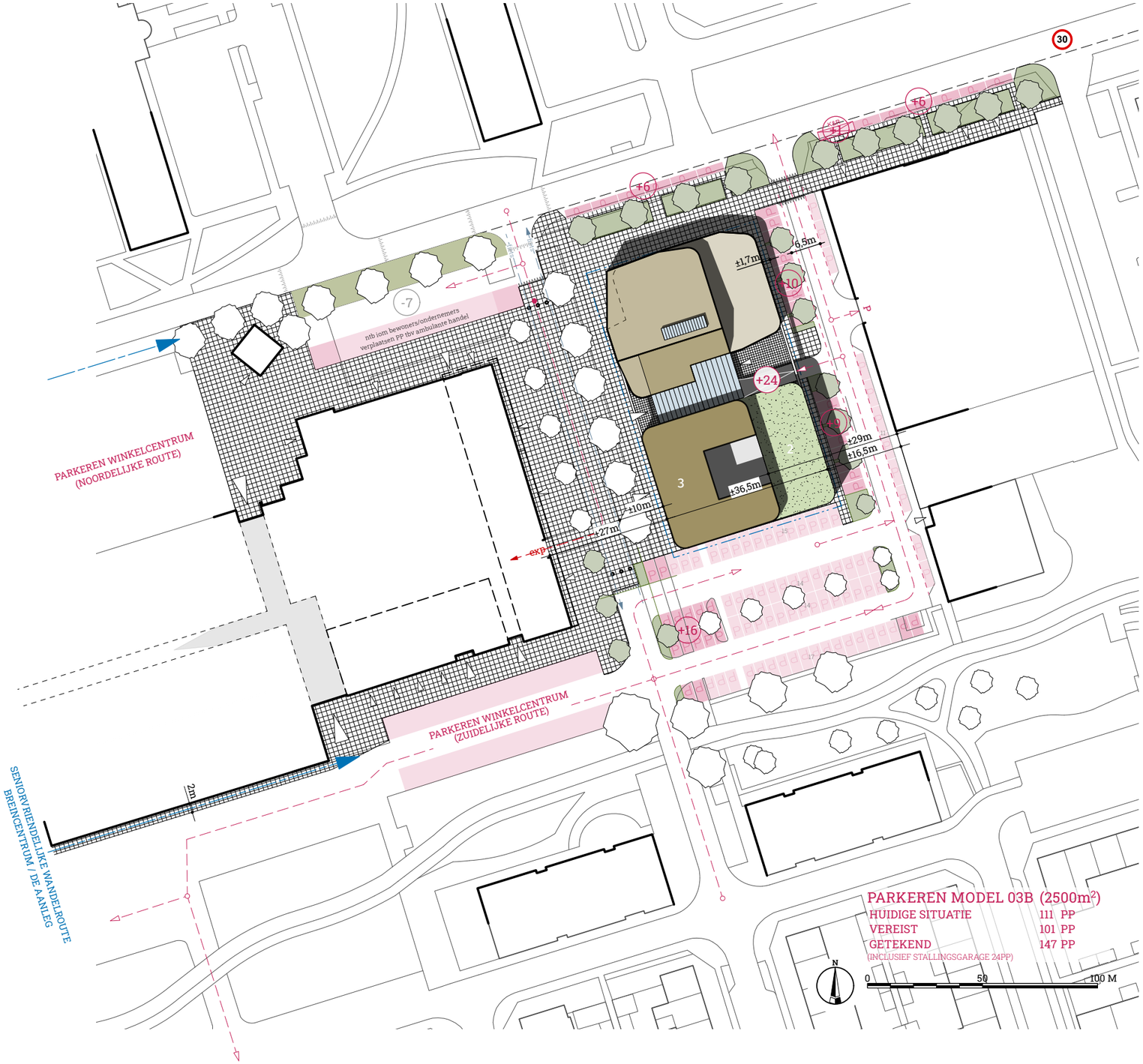




datum
09.12.2021
versie
v07

OPENBARE RUIMTE INCL PARKEREN

VARIANT 03B

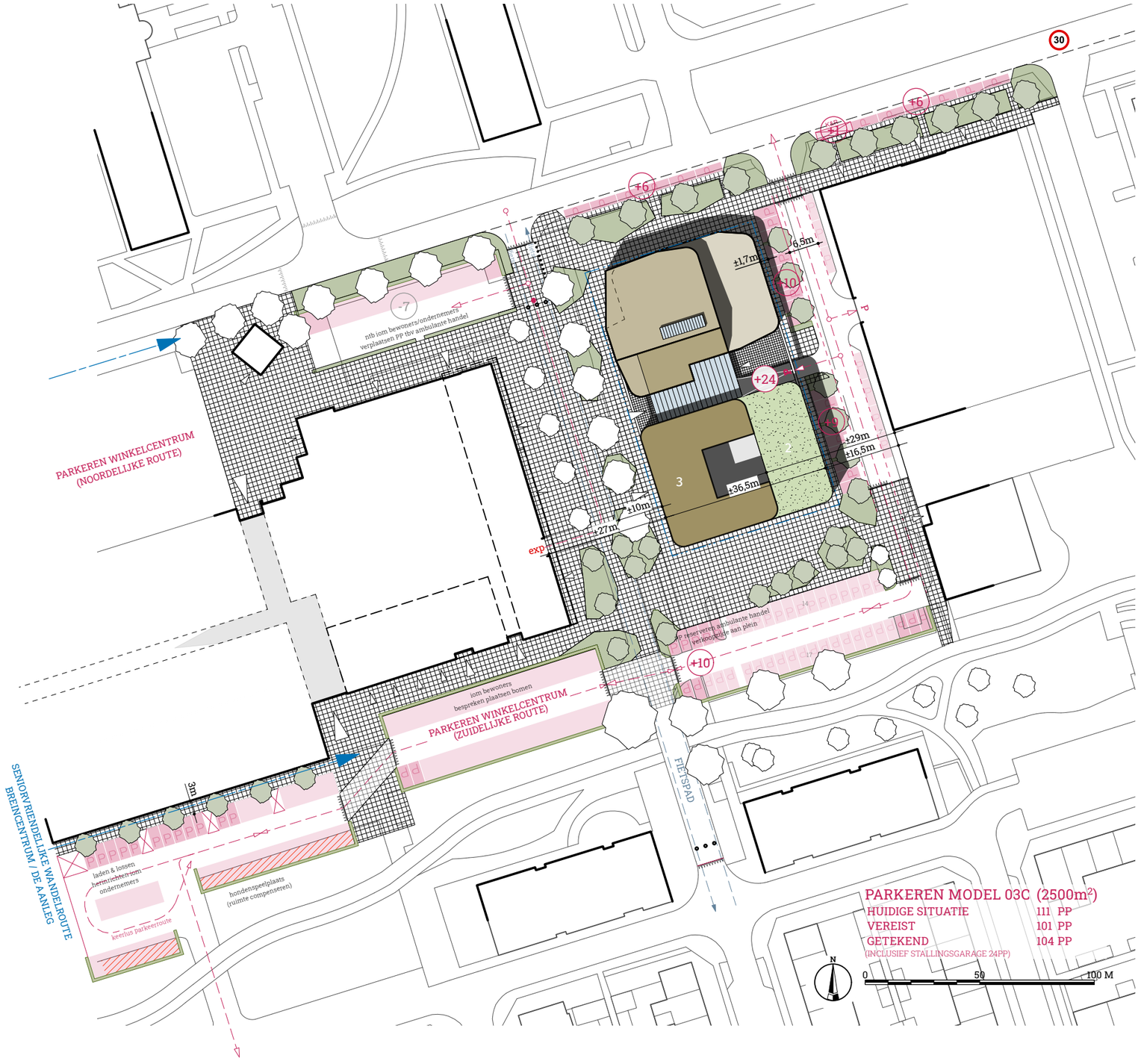


datum
09.12.2021

versie
v07

OPENBARE RUIMTE INCL PARKEREN

VARIANT 03C



datum
09.12.2021

versie
v07

BIJLAGE : BEZONNINGSSTUDIE

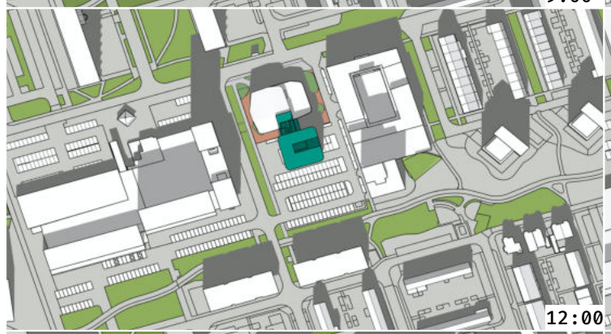
modellering schaduwwerking tbv de 3 verschillende bouwvolumes
21 december - 21 maart - 21 juni - 21 september

MODEL 01

BEZONNINGSSTUDIE A (dec/mrt)



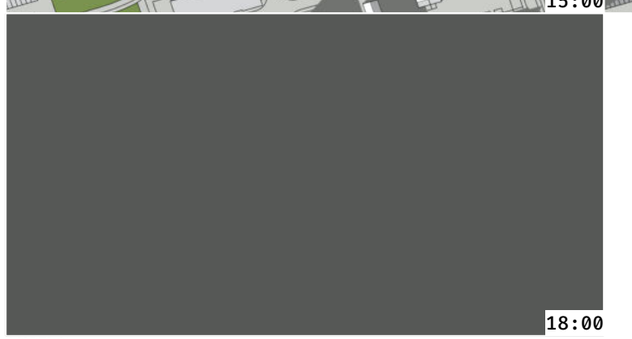




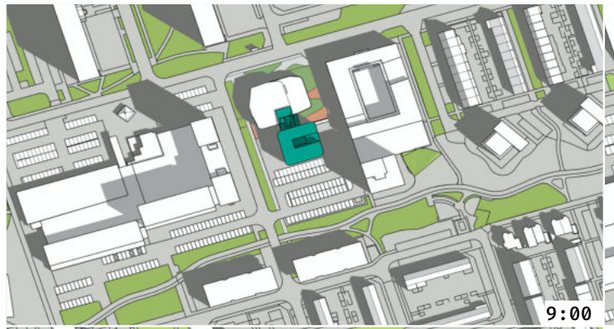


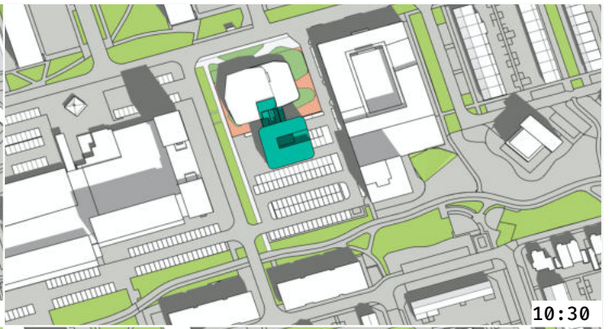


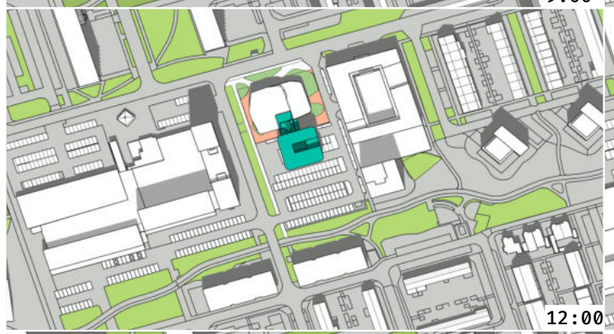


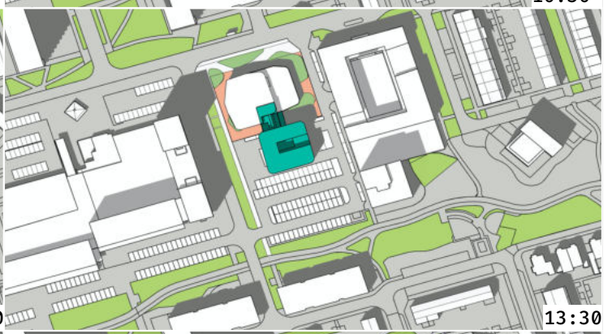


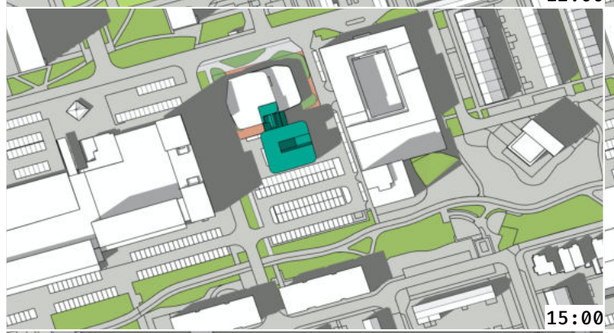
21 DECEMBER

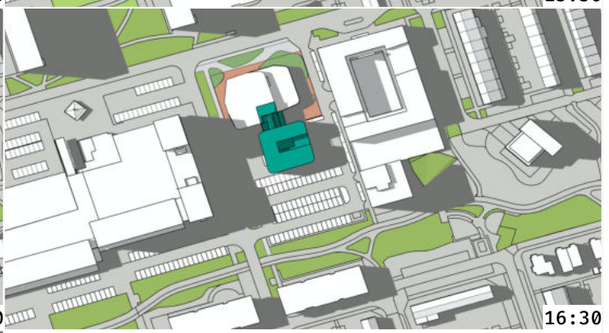












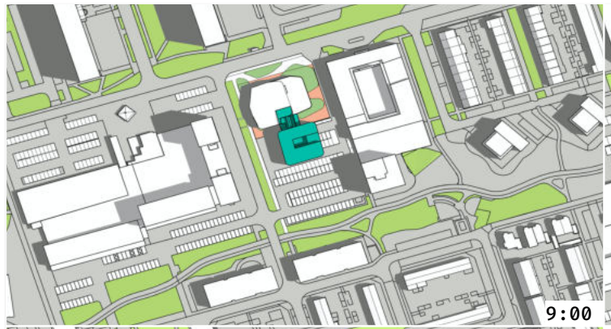


21 MAART

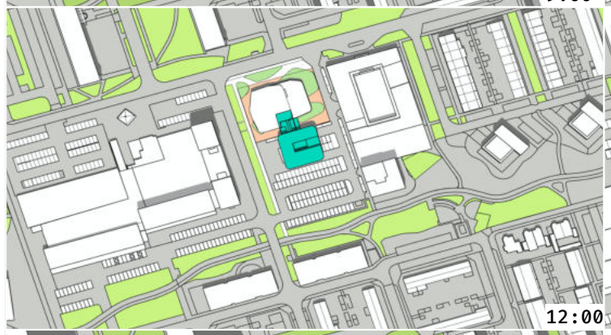
MODEL 01

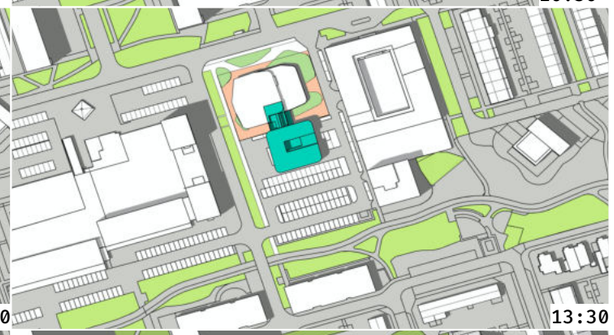
MODEL 01

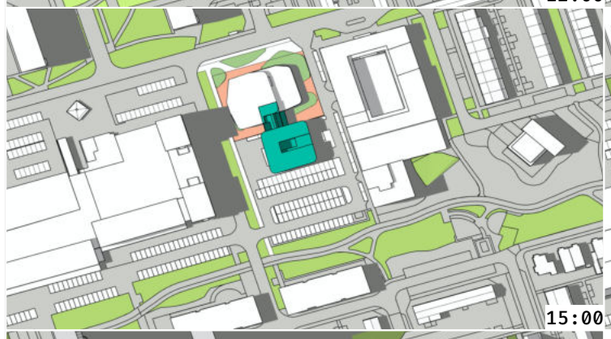
BEZONNINGSSTUDIE B (jun/sept)

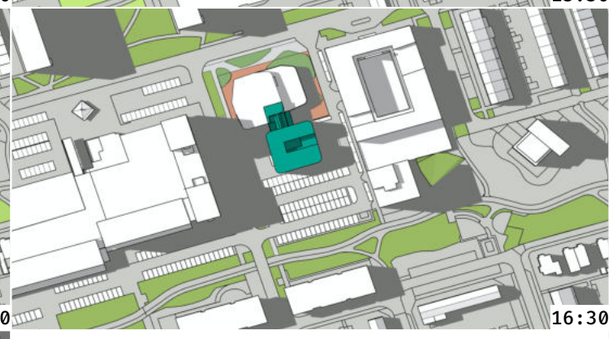


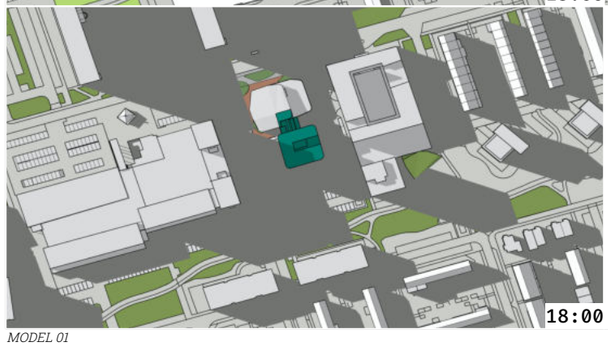




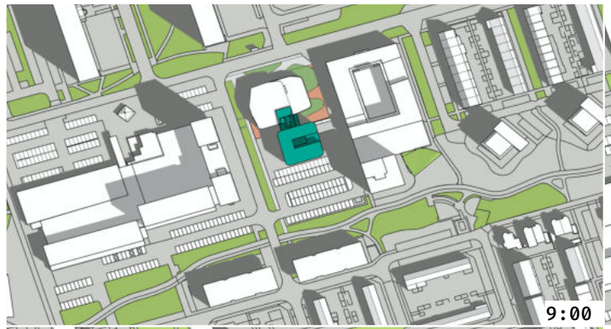


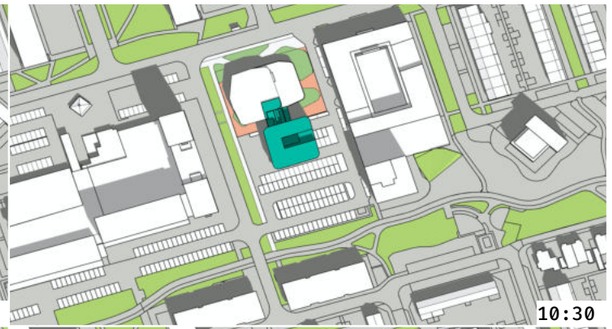


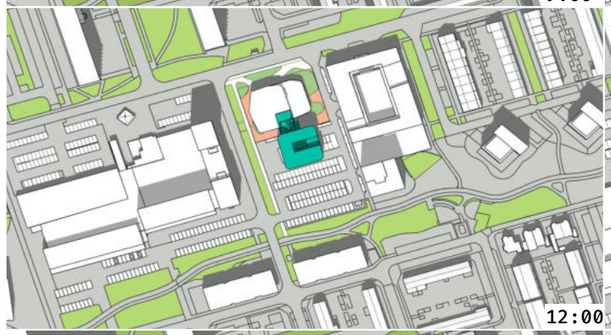


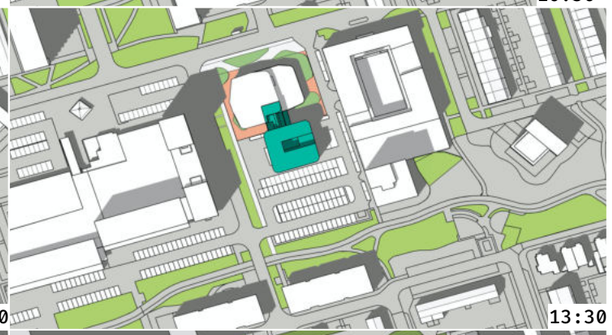


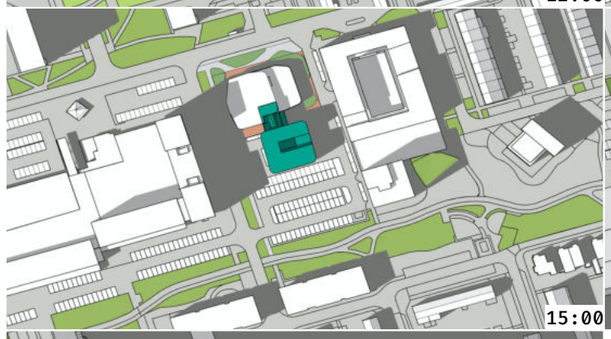
21JUNI

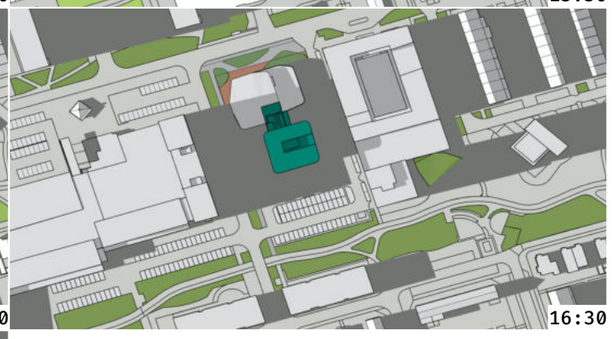














21 SEPTEMBER

MODEL 01

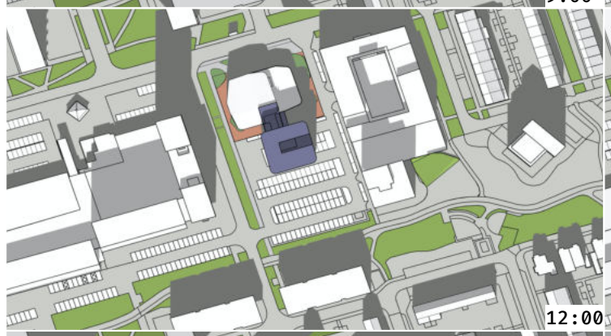
datum
09.12.2021
versie
v07

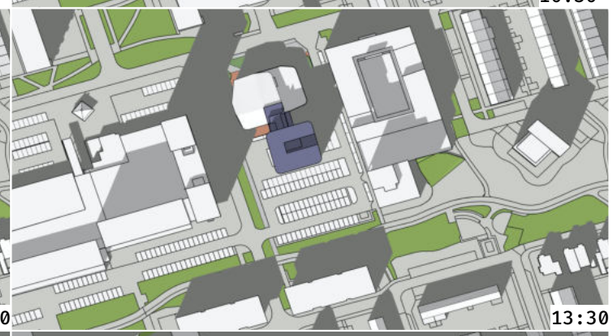
MODEL 02

BEZONNINGSSTUDIE A (dec/mrt)



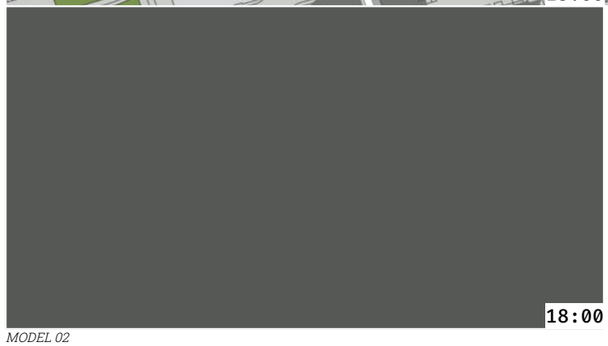






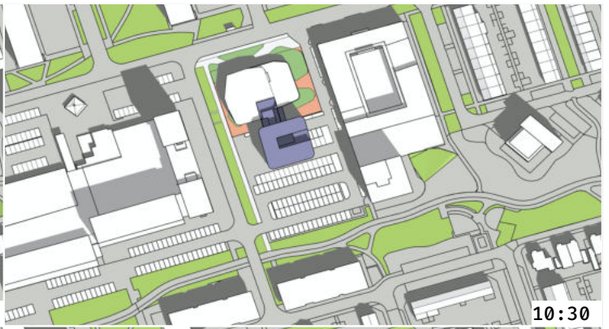






21 DECEMBER













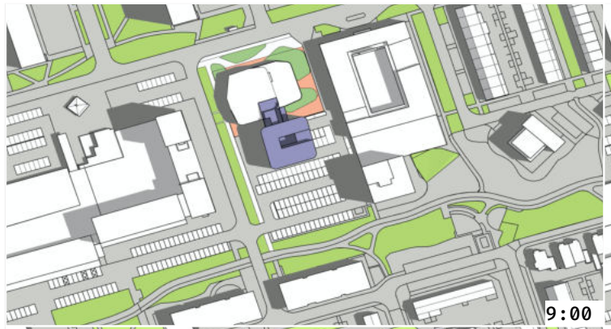


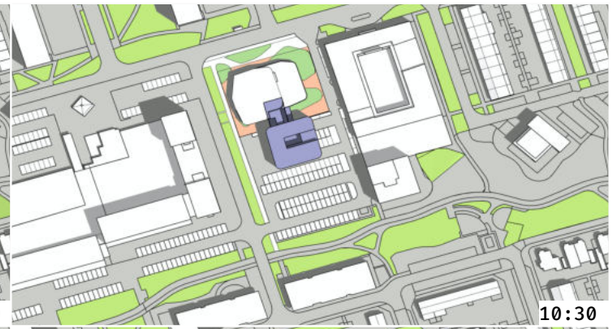
21 MAART

MODEL 02

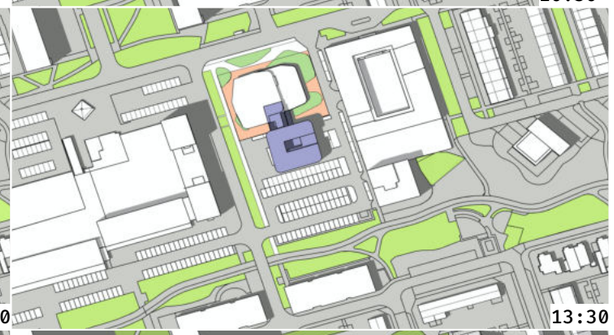
MODEL 02

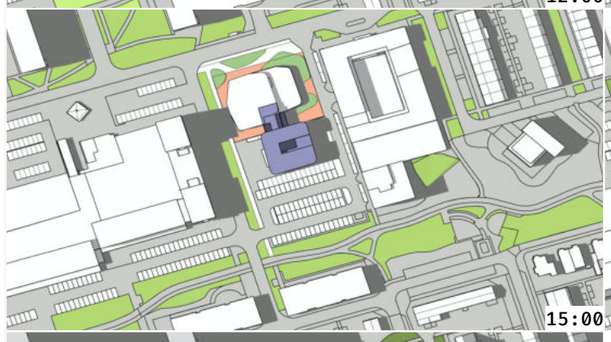
BEZONNINGSSTUDIE B (jun/sept)

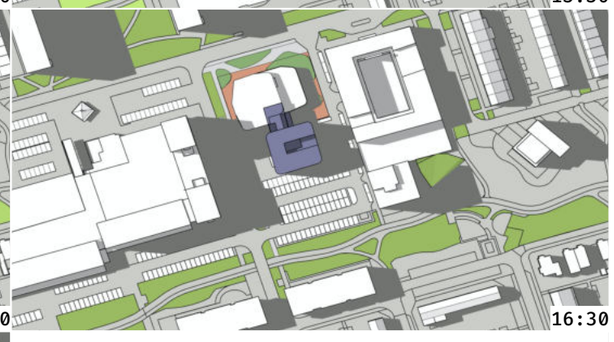














21JUNI















21 SEPTEMBER

MODEL 02

datum
09.12.2021
versie
v07

MODEL 03

BEZONNINGSSTUDIE A (dec/mrt)



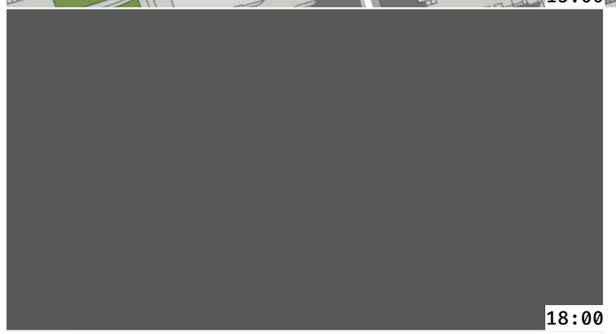












21 DECEMBER















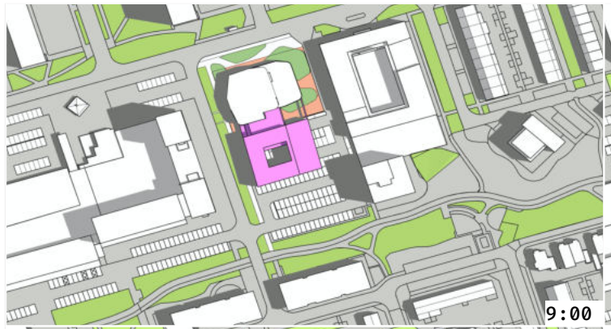
21 MAART

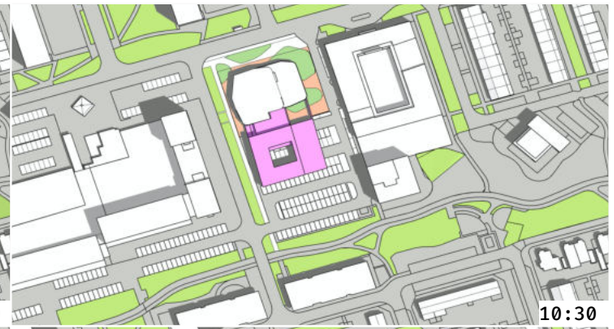
MODEL 03

datum
09.12.2021
versie
v07

MODEL 03

BEZONNINGSSTUDIE B (jun/sept)













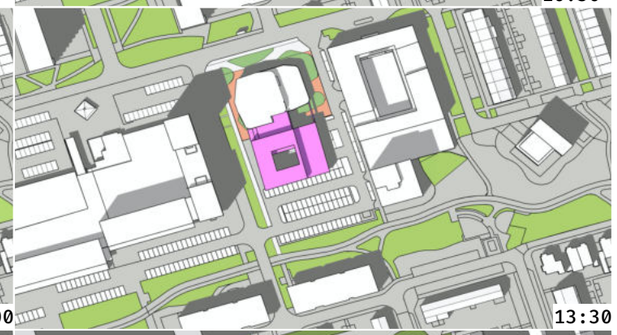


21JUNI















21 SEPTEMBER

MODEL 03

BIJLAGE : STUDIE OMGEVING KIEKMURE

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE WIJKNIVEAU

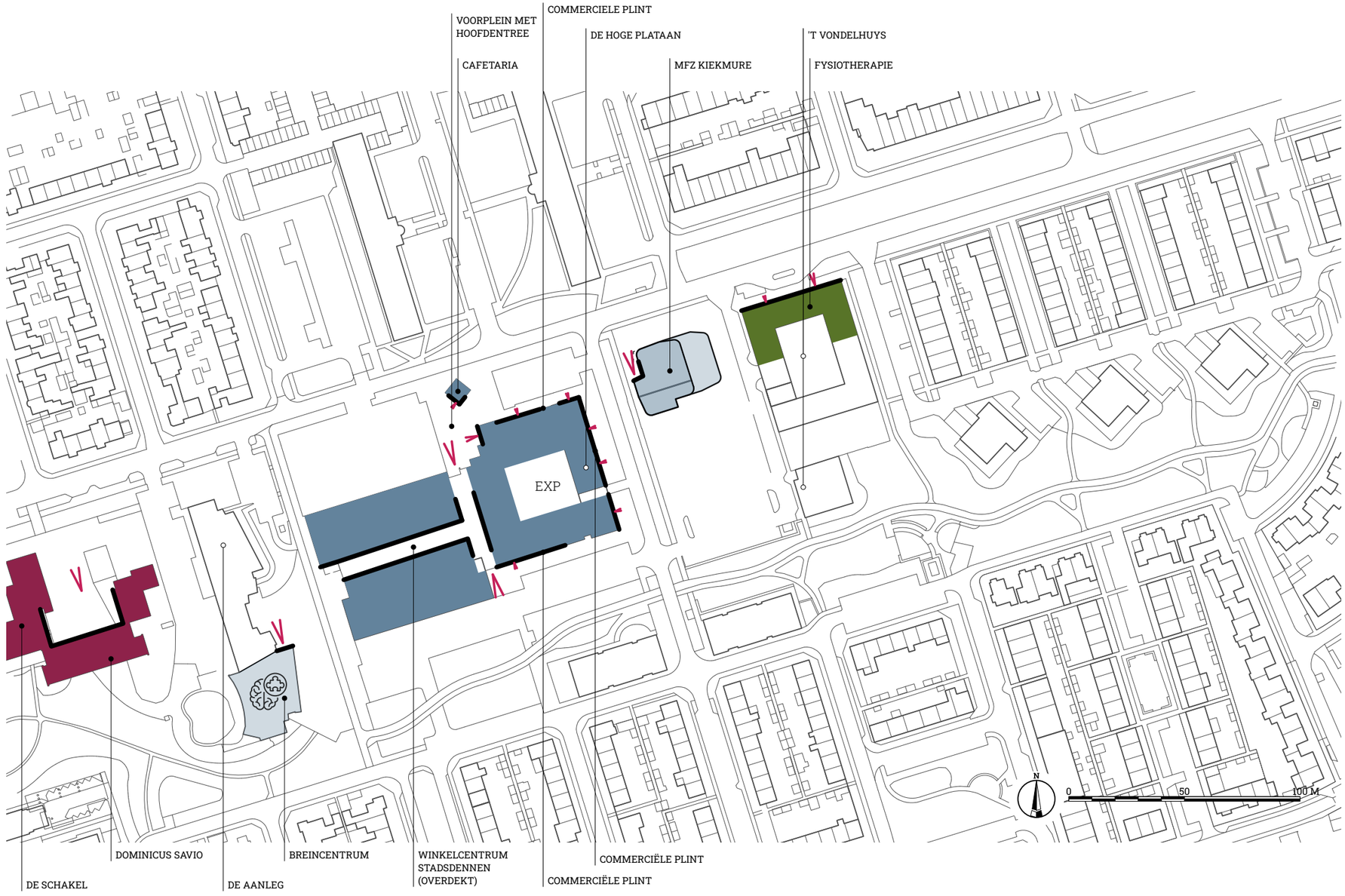
STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

BEBOUWING



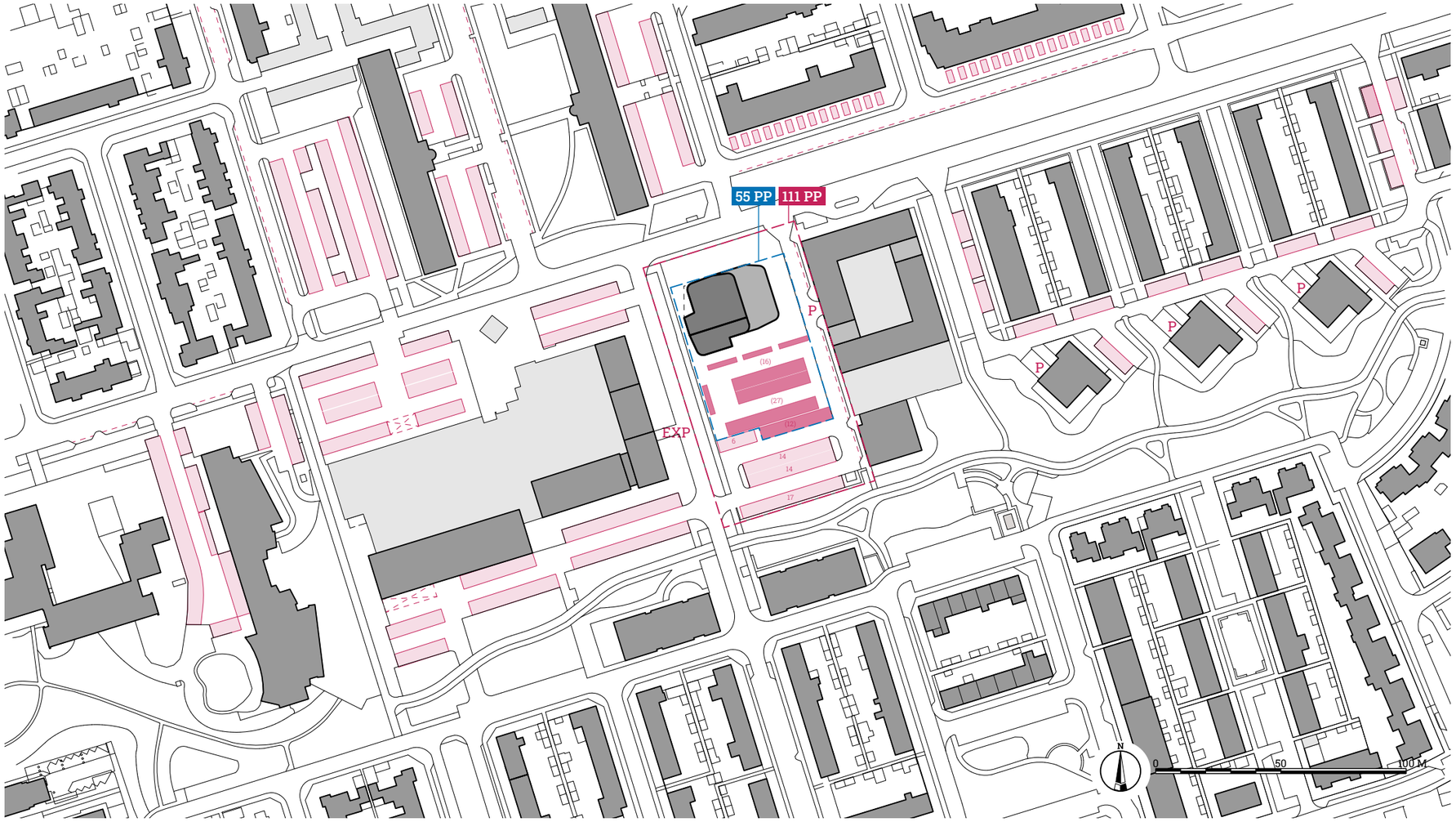
STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

VOORZIENINGEN



STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

PARKEREN (OPENBAAR)



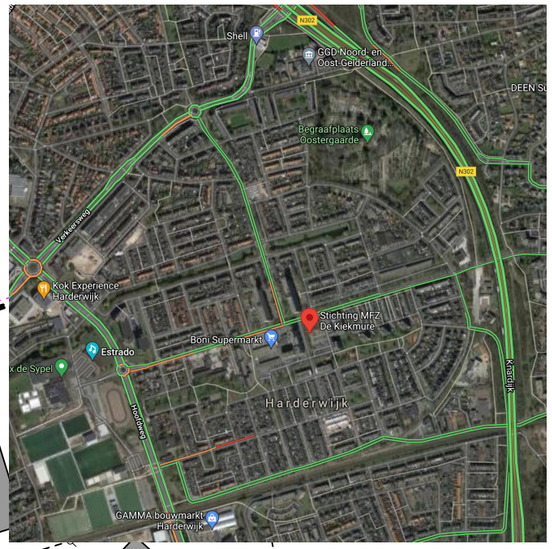
P TOEGANG (VERDIEPTE) STALLINGSGARAGE (PRIVAAT)
EXP TOEGANG EXPEDITIE WINKELCENTRUM (PRIVAAT)

PARKEERBALANS
55 PP PP - eigen terrein Kiekmure obv berekening gemeente
124 PP PP - openbaar terrein obv berekening gemeente

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

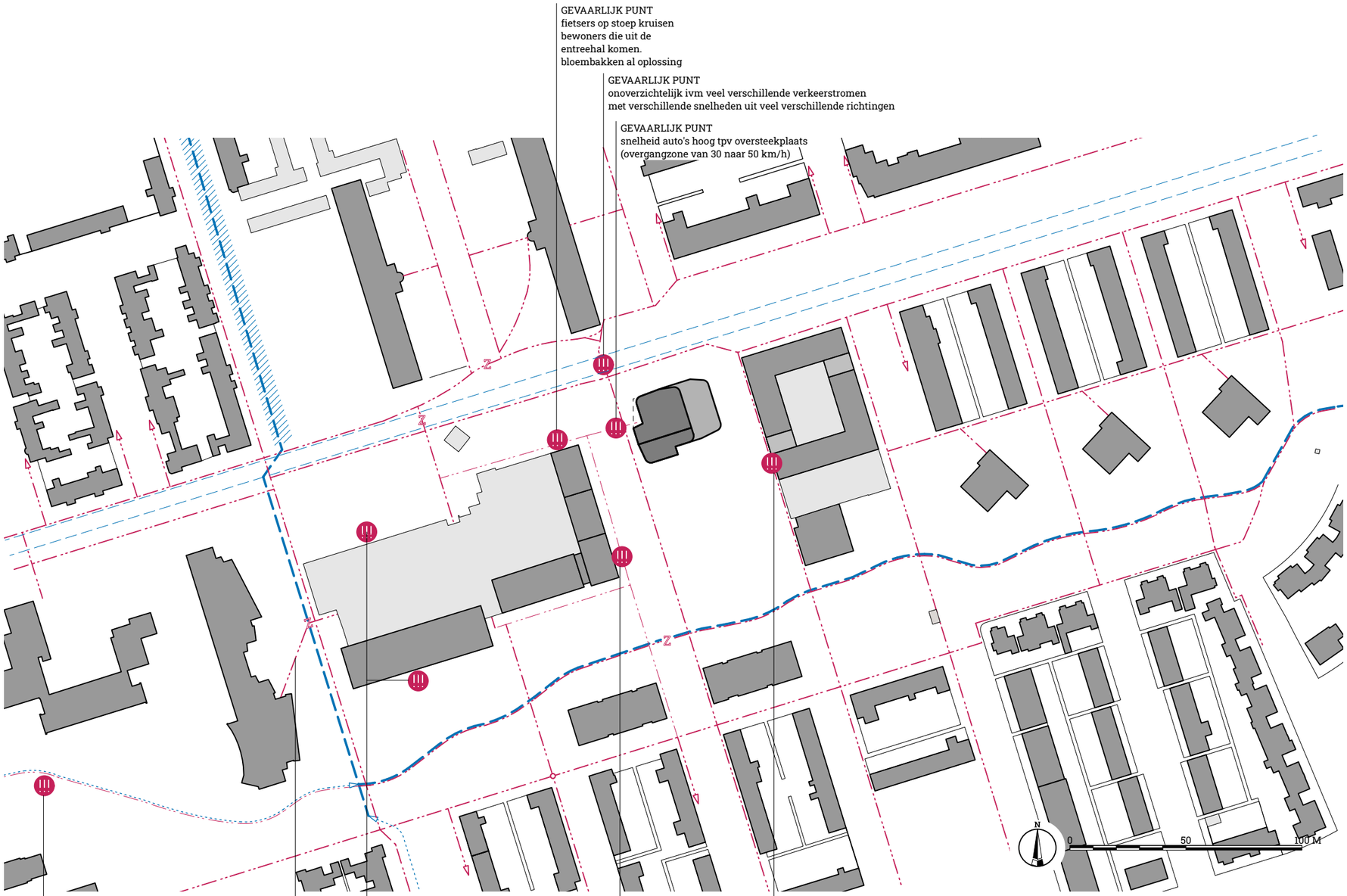
ROUTES (AUTO & BUS)





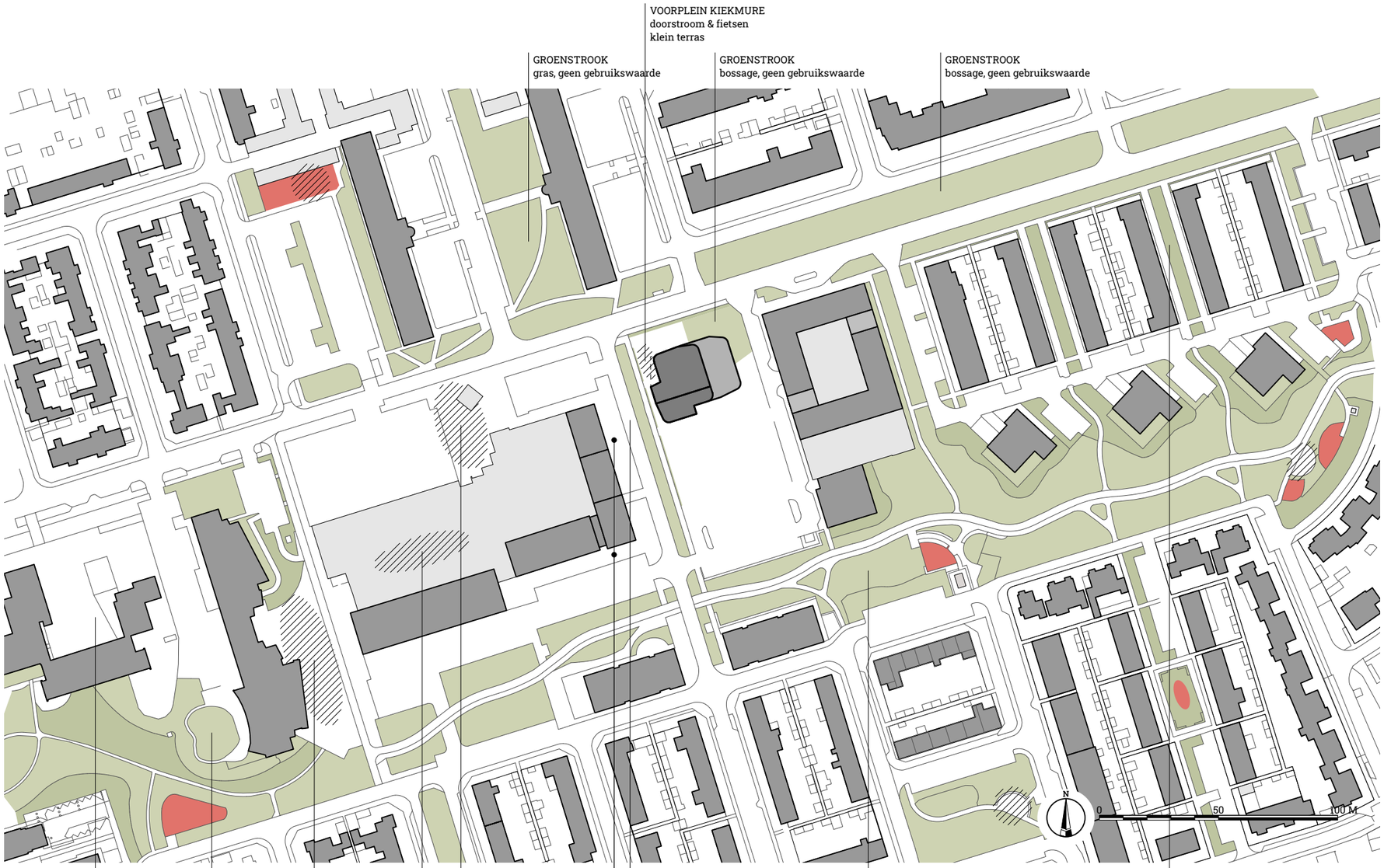
STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

ROUTES (FIETS & VOETGANGER)



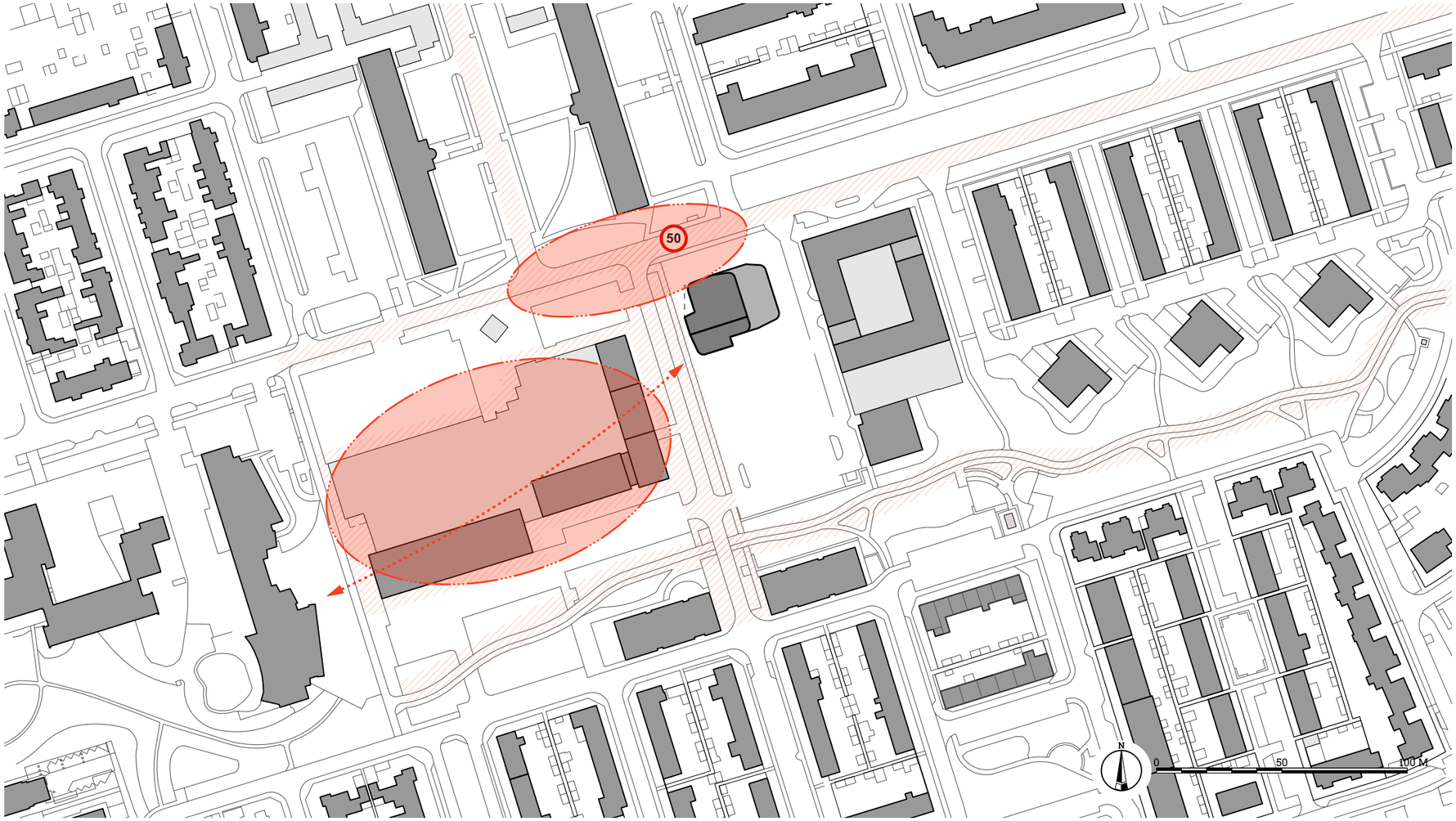
STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

OPENBARE RUIMTE



STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

BARRIERES / KNELPUNTEN



datum
09.12.2021
versie
v07

Memo

Aan: Hans Alfons

Van: Peter Ligtermoet

Email: peter@pgl-vastgoedadvies.nl

Datum: 9 december 2021 (definitief)

Onderwerp: **Samenwerkingsmodel MFZ De Kiekmure / Gemeente Harderwijk**

Inleiding
De gemeente Harderwijk heeft het concept Positieve Gezondheid omarmd en wil dit breed implementeren in Harderwijk. MFZ De Kiekmure is het tweede wijkcentrum dat hiervoor in aanmerking komt, na wijcentrum De Roef. On(t)roerend Goed en studioMAEK zijn door MFC Harderwijk gevraagd om een advies te geven op welke wijze de transformatie van De Kiekmure vorm gegeven kan worden. Dit advies richt zich voornamelijk op de invulling van het concept Postitieve Gezondheid, de samenwerking met partners en op het gebouw. Bureau Bouwkunde heeft opdracht van MFC Harderwijk om de benodige financiele investering op basis van een (voorlopig) ruimtelijk programma en massastudies inzichtelijk te maken en voeren het projectmanagement tijdens de initiatieffase.
MFC Harderwijk is met de gemeente in gesprek over de wijze waarop de organisatie tussen gemeente en MFC Harderwijk t.b.v. De Kiekmure vorm gegeven wordt. De wens van het ontwikkelbestuur is om eind 2023 het project op te leveren.

Deze memo heeft betrekking op de organisatiewijze van de ontwikkeling van De Kiekmure naar een centrum op basis van Positieve Gezondheid tussen MFC Harderwijk en de Gemeente Harderwijk. In dit memo worden 2 modellen behandeld. De modellen worden beknopt toegelicht, waarbij tevens de voor- en nadelen per model benoemd worden. Hierbij wordt voornamelijk gekeken naar:

1. de wijze van financiering van het project en de mate waarin de partijen in staat zijn de financiele risico's te dragen die hiermee samenhangen.
2. een juiste rolverdeling tussen gemeente en MFC Harderwijk en sturing op projectorganisatie, tijd, geld en kwaliteit.
3. De mate waarin de organisatie invloed heeft op het realiseren van de beleids/organsiatiedoelen met behulp van dit project.

Het memo wordt afgesloten met een voorstel welk samenwerkingsmodel vanuit MFC Harderwijk wordt voorgesteld.

Belangrijk om op te merken is dat per 1-1- 2022 het eigenaarschap van de grond en het huidige gebouw overgaat van MFC Harderwijk naar de Gemeente Harderwijk.

Model 1: MFC Harderwijk ontwikkelt De Kiekmure en verkrijgt financiering van de Gemeente (rechtstreeks of middels een garantstelling voor een hypotheek).
In dit model zou MFC Harderwijk opdrachtgever worden voor de doorontwikkeling van De Kiekmure en financiering van de Gemeente Harderwijk ontvangen, ofwel rechtstreeks of middels een garantstelling voor een hypotheek). Deze financiering voor de doorontwikkeling van De Kiekmure wordt in een vroege fase van het ontwikkelproces verstrekt. Voor de projectorgansitie zou dit inhouden dat MFC Harderwijk de opdrachtgeversrol (beslisser) vervuld, en het ontwikkelbestuur De Kiekmure de gebruikersrol. De Gemeente Harderwijk vervult de rol van financier waarbij vertegenwoordiging van de gemeente in de projectorganisatie geborgd zou moeten worden. De verantwoordelijkheid voor het sturen op de projectorganisatie, tijd, geld, kwaliteit en risico's ligt in dit geval bij MFC Harderwijk.

Dit model is in het begin van het ontwikkelproces van De Kiekmure besproken tussen de gemeente en MFC Harderwijk.

Voordelen

- MFC Harderwijk heeft de meeste invloed op het proces en de keuzes die gemaakt worden m.b.t. het nieuwe gebouw van De Kiekmure en kan haar organisatiedoelen op deze wijze is best realiseren middels dit project.
- De huidige partijen die qua concept, ontwerp, financien en projectmanagement betrokken zijn en reeds kennis hebben van het project kunnen voortvarend door met de volgende fase van het project. Dit zorgt niet voor vertraging (capaciteit en kennis van de inhoud aanwezig bij deze partijen).

Nadelen

- MFC Harderwijk is niet instaat om het financiele risico bij eventuele financiele overschrijdingen te dragen.
- De Gemeente is als gebouweigenaar niet als opdrachtgever (beslisser) in de projectorganisatie vertegenwoordigd is.
- MFC Harderwijk is in mindere mate instaat de (interne) gemeentelijke processen en capaciteit aan te sturen dan wanneer de gemeente zelf opdrachtgever is voor het project. Dit kan invloed hebben op de planning.

Model 2: De Gemeente Harderwijk ontwikkelt De Kiekmure (variant De Roef)
Dit model is nog niet besproken tussen de gemeente en MFC Harderwijk, echter is relevant om te benoemen gezien de overgang van het eigenaarschap van de grond en het gebouw naar de gemeente vanaf 1-1-2022.

In dit model zou de Gemeente Harderwijk opdrachtgever worden voor de doorontwikkeling van De Kiekmure en zelf verantwoordelijk zijn voor de financiering van het project. Voor de projectorganisatie zou dit inhouden dat de Gemeente Harderwijk de opdrachtgeversrol (beslisser) vervuld, en het ontwikkelbestuur De Kiekmure de gebruikersrol. De verantwoordelijkheid voor het sturen op de projectorganisatie, tijd, geld, kwaliteit en risico's ligt in dit geval bij de Gemeente Harderwijk.

Voordelen

- De gemeente is instaat om het financiele risico bij eventuele financiele overschrijdingen te dragen (het risico ligt bij de partij die dit het beste kan dragen). Dit risico ligt nu niet bij MFC Harderwijk.
- De Gemeente is als gebouweigenaar als opdrachtgever (beslisser) in de projectorganisatie vertegenwoordigd (logische rolverdeling gemeente en MFC Harderwijk) en kan op deze wijze haar beleids/organisatiedoellstellingen het beste middels dit project realiseren (niet afhankelijk van keuzes MFC Harderwijk).
- De gemeente kan haar interne processen en capaciteit vanzelfsprekend beter aan sturen dan MFC Harderwijk. Hierdoor is het risico dat dit leidt tot vertraging van de projectplanning beter te beheersen.

Nadelen

- Voor MFC Harderwijk betekent dit een minder sturende rol, echter is op basis van de ervaringen bij de ontwikkeling van De Roef met deze rolverdeling gebleken dat MFC Harderwijk haar organisatiedoelen goed kan realiseren mits haar rol en inbreng als gebruiker goed geborgd is in de projectorganisatie en het ontwikkelproces.
- MFC Harderwijk is niet meer de enige partij die bepaalt welke keuzes er gemaakt worden m.b.t. de keuze van partijen voor projectmanagement, architect etc. Bij project De Roef is hier echter al ervaring mee opgedaan hoe hier in de samenwerking tussen gemeente en MFC De Roef de juiste keuzes in te maken. Voor MFC Harderwijk is het omwille van de voortgang en de kennis van het project wenselijk om in ieder geval in de volgende fase de architect en het projectmanagement die nu betrokken zijn, betrokken te houden. Het risico op vertraging in de vervolgfase(n) wordt hiermee beperkt.

Conclusie
Gezien de voor- en nadelen van de 2 modellen voor de doorontwikeling van De Kiekmure wordt voorgesteld om de samenwerking tussen de Gemeente Harderwijk en MFC Harderwijk vorm te geven conform model 2. Hierbij zijn de belangrijkste overwegingen dat in model 2 de meest logische rolverdeling is geborgd, de (financiele) risico's gealloceerd zijn daar waar ze het best gedragen kunnen worden, en deze samenwerkingswijze in lijn is met de wijze waarop de samenwerking bij project De Roef op dit moment is vormgegeven, waar goede ervaringen mee zijn.