foto studioMAEK

Transformatie van De Kiekmure

Van zalencentrum naar maatschappelijk centrum op basis van Positieve Gezondheid

Datum:	24 november 2021
Versie:	concept v6
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
4.2. 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 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. HUISVESTING 25

7.1. Transformatie Kiekmure 25
7.2. MFZ Kiekmure nu 25
7.3. Waarom transformeren? Wat is er veranderd? 26
7.4. Uitbreiden gebouw voor transformatie 26
7.5. Randvoorwaarde#1: bepalen omvang bouwvolume 27
7.6. Randvoorwaarde #2: Ruimtelijke Ordening & structuurvisie 29
7.7. Randvoorwaarden #3: bestemmingsplan 'De Kiekmure' 30
7.8. Randvoorwaarden #4: parkeerbalans 31

8. VOLUMESTUDIE 32

8.1. Model 01 : gebouw zonder CJG 33
8.2. Model 02: compact gebouw met CJG en extra bouwlaag t.o.v. 01 41
8.3. Model 03 : gebouw met CJG en 3 bouwlagen 45

9. EXPLOITATIE & BEHEER 52

9.1. Beheervorm 52
9.2. Gebouw onderhoud 52
9.3. Huurprijsbeleid 52
9.4. Financieel beleid 52

10. MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE 53

10.1. MFC Harderwijk 53
10.2. Bewoners en omwonenden 53
10.3. Gemeente 53
10.4. Zorg, welzijn & overige organisaties 53

11. RISICO'S 54

12. VERVOLGSTAPPEN 55

12.1. Gemeente Harderwijk 55
12.2. Buurt 55
12.3. Huurders 55
12.4. Professionals 55
12.5. Medewerkers 56

BIJLAGEN 57

Bijlage 01 Programma activiteiten Kiekmure 57
Bijlage 02 Programma huisvesting Kiekmure 57
Bijlage 03 Quick scan Doorontwikkeling Kiekmure 57

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 01: 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 nieuwe tijdelijke locatie van De Roef. De opkomst en motivatie van de deelnemers bij deze bijeenkomsten was altijd hoog.

[4] Bijlage 01: 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 geen plein
- 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 ons 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.

4.2. 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.

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.

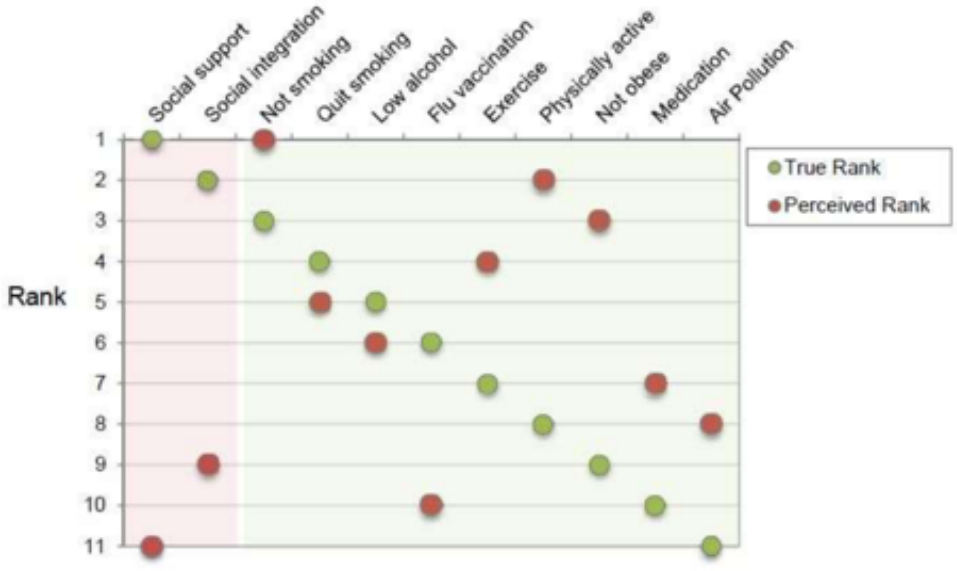
5.2. Effecten samenwerken voor Stadsdennen

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.

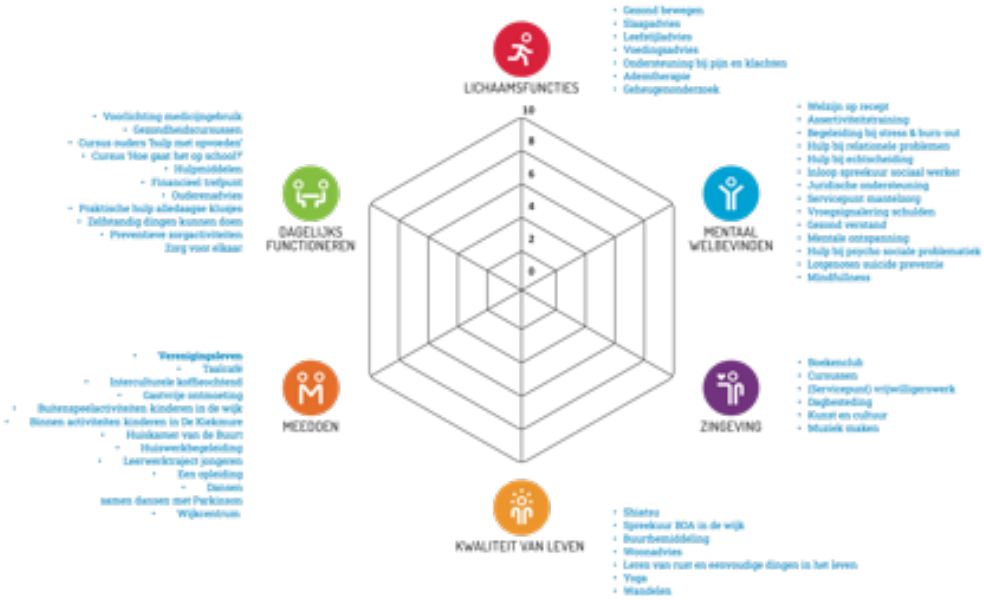
5.4. Intentieverklaring

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

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. HUISVESTING

7.1. 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.

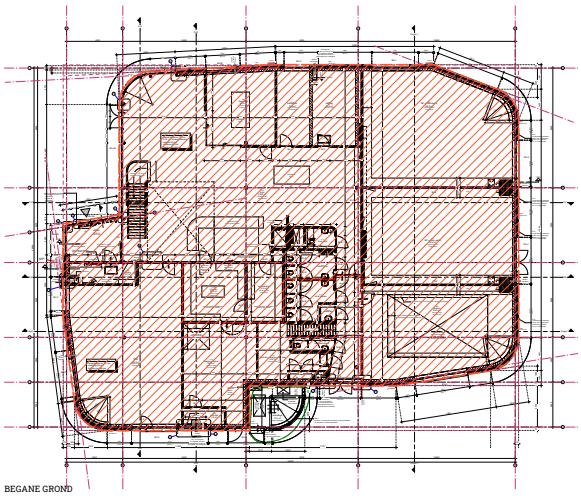
Om beter vat te krijgen op de gevolgen van een eventuele uitbreiding in het kader van de transformatie naar een maatschappelijk centrum op basis van Positieve Gezondheid wordt er voor het ruimtelijke vraagstuk (gebouw & inpassing in de omgeving) gewerkt in scenario's en modellen. Deze maken het mogelijk 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

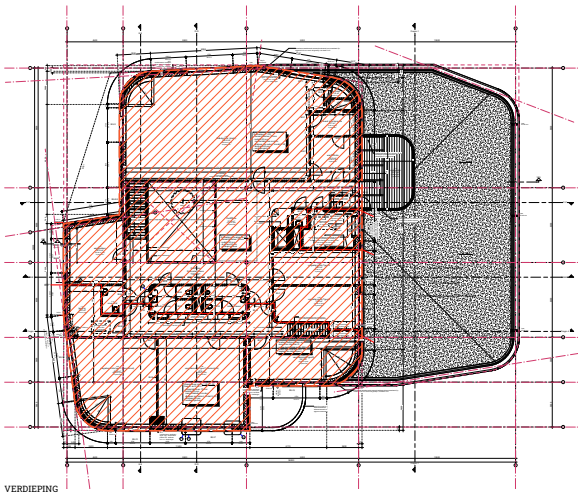
7.2. MFZ Kiekmure nu

Het huidige Kiekmure is een twee-laags gebouw en een omvang van ±1.500 m^2 Bruto Vloeroppervlak (BG: 908 m^2/ verdieping: 593 m^2). Het omvat de volgende gebruiksfuncties:

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



BEGANE GROND
arcering : 910 m^2



VERDIEPING
arcering : 595 m^2

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

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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 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:

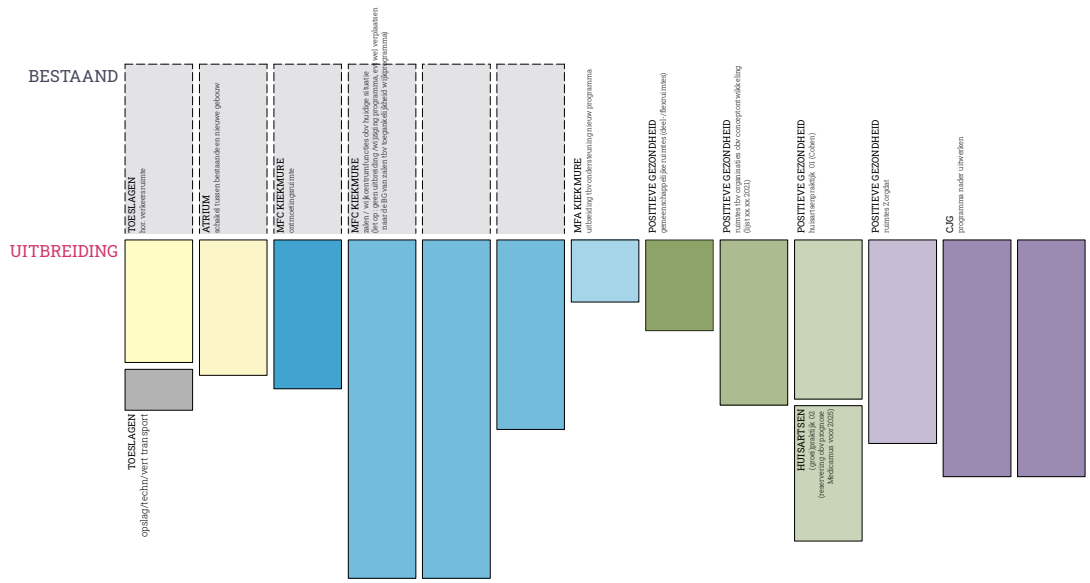
• uitbreiding MFA	90 m2	
• gemeenschappelijke ruimte PG	150 m2	
• Huisartsenpraktijk Cohen	210 m2	
• Huisartsenpraktijk 2	200 m2	
• CJG	450 m2	model 01 is excl. CJG / Model 2+3 is incl CJG
• Zorgdat	300 m2	

- Overige organisaties PG 245 m2
- toeslagen tov VVO (35%) 415 m2 /585 m2 t.b.v. constructie/gevel/verkeersruimte/techniek etc
- 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.

<u>CJG</u>

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.



7.6. 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:

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…."

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…"

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.

7.7. 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.

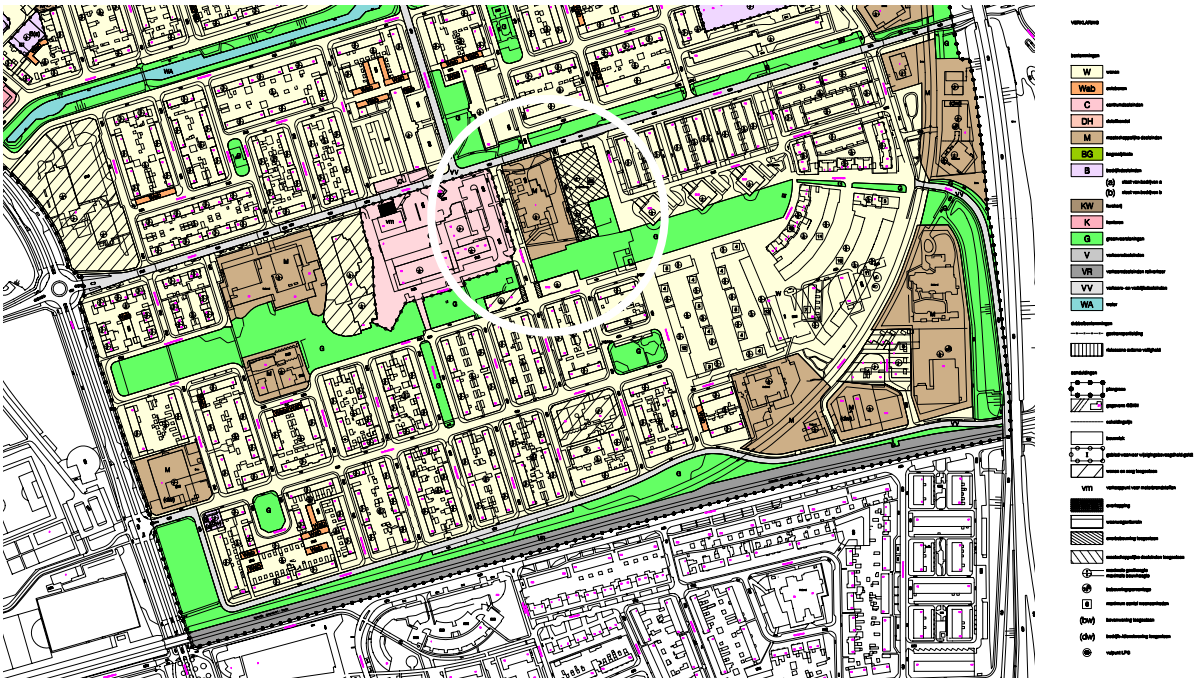
In het kader van de nieuwe omgevingswet is er nog geen nieuw bestemmingsplan gemaakt en is er sprake van een overgangssituatie. De inwerkingtreding is recent verplaatst naar 1 juli 2022 (peildatum 8 september 2021).

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



7.8. Randvoorwaarden #4: parkeerbalans

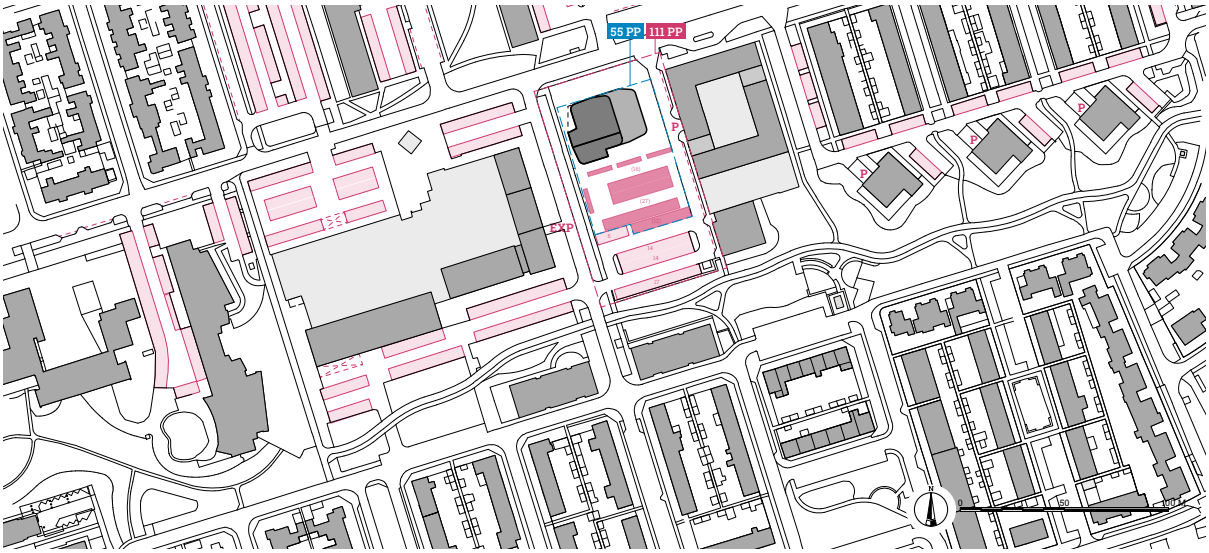
Omdat de omwonenden tijdens de bewonersavond hebben aangegeven dat parkeren een belangrijk thema is heeft de gemeente medewerking verleend om in kaart te brengen hoeveel parkeerplaatsen zich bevinden in het gebied direct aangrenzend aan de Kiekmure en hoe deze zijn verdeeld over de diverse functies /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



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

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

8. VOLUMESTUDIE

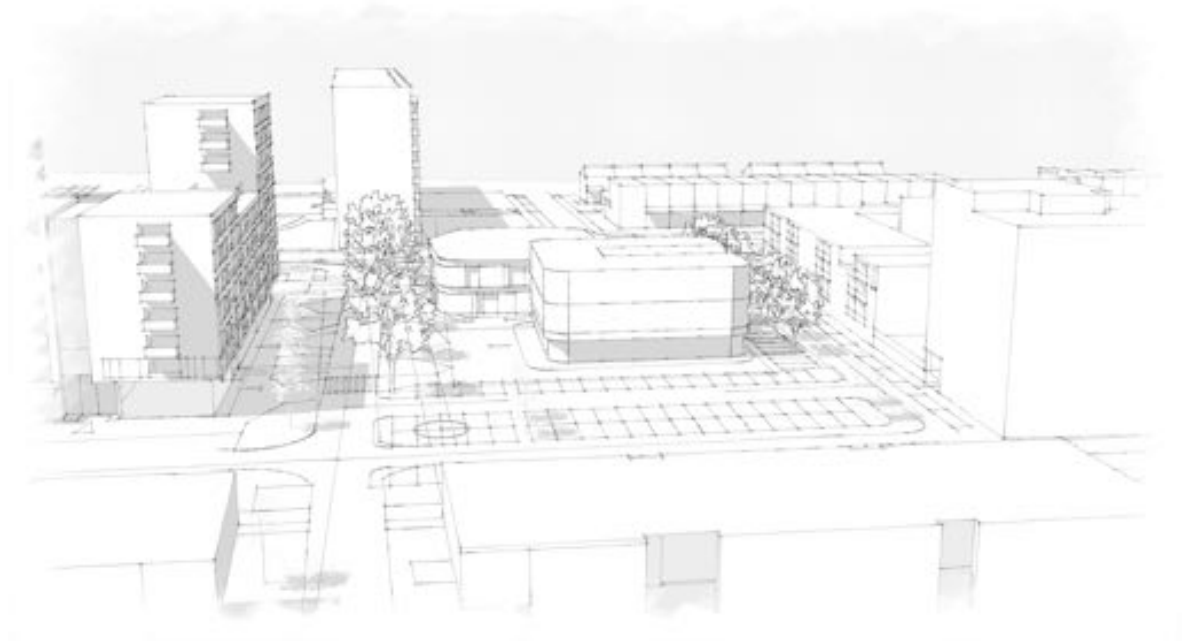
Om tot een gedragen voorstel te komen voor het onderbrengen van het concept voor Positieve Gezondheid in De Kiekmure is het van belang om niet alleen de wensen en kwantitatieve randvoorwaarden te bespreken met buurtbewoners en betrokken partijen. Het is ook van belang de consequenties van deze randvoorwaarden 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.

8.1. Model 01 : gebouw zonder CJG

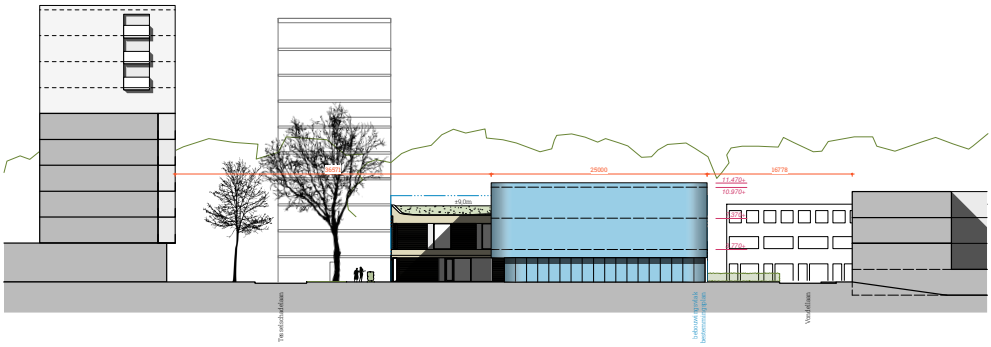


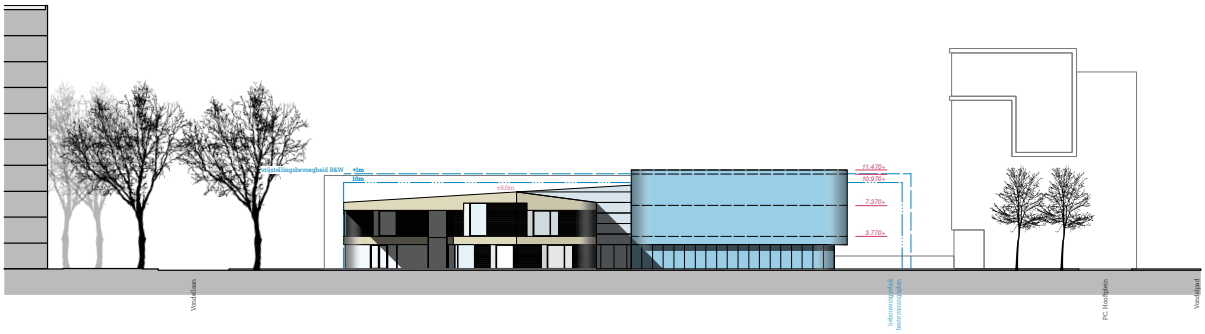
Bouwvolume nieuwbouw
De bestaande Kiekmure uitgebreid met een vierkant bouwvolume van 3 bouwlagen (=2 verdiepingen) van ± 28,5x24,5meter. Per bouwlaag is het gebouw ongeveer 550m2. Bestaand en nieuw worden aan elkaar gekoppeld door middel van een groen glazen atrium van ±110m2 waarin zich de hoofdentree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

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.

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.

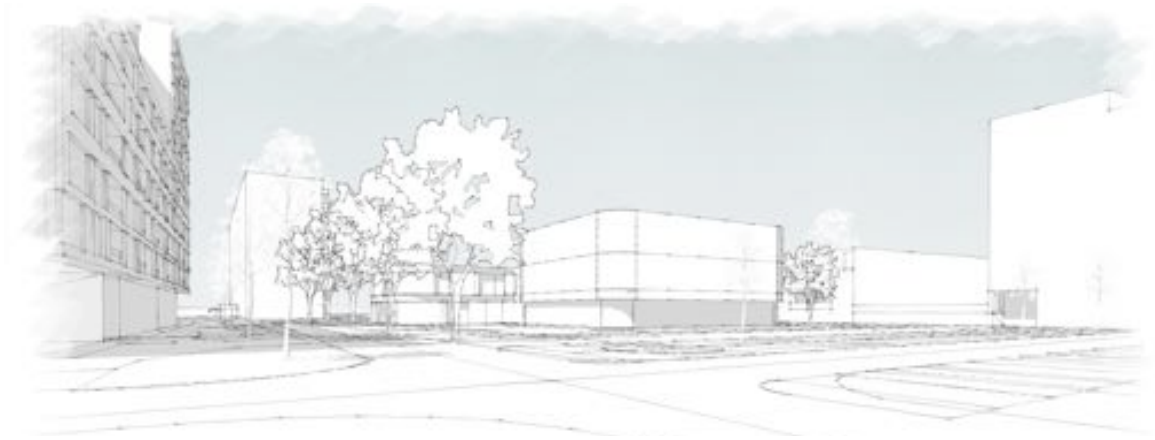
Uitstraling & architectuur
De uitstraling van de nieuwbouw zal sterk aansluiten bij de principes van Positieve Gezondheid. Het uitgangspunt is om de principes van een Gezond Gebouw mee te nemen in het ontwerp.

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.

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.

BESTEMMINGSPLAN

Begrenzingen 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.

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.

PARKEREN (model 01)
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.

VERKEERSSTROMEN
Algemeen
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.

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).

Fietsverkeer

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

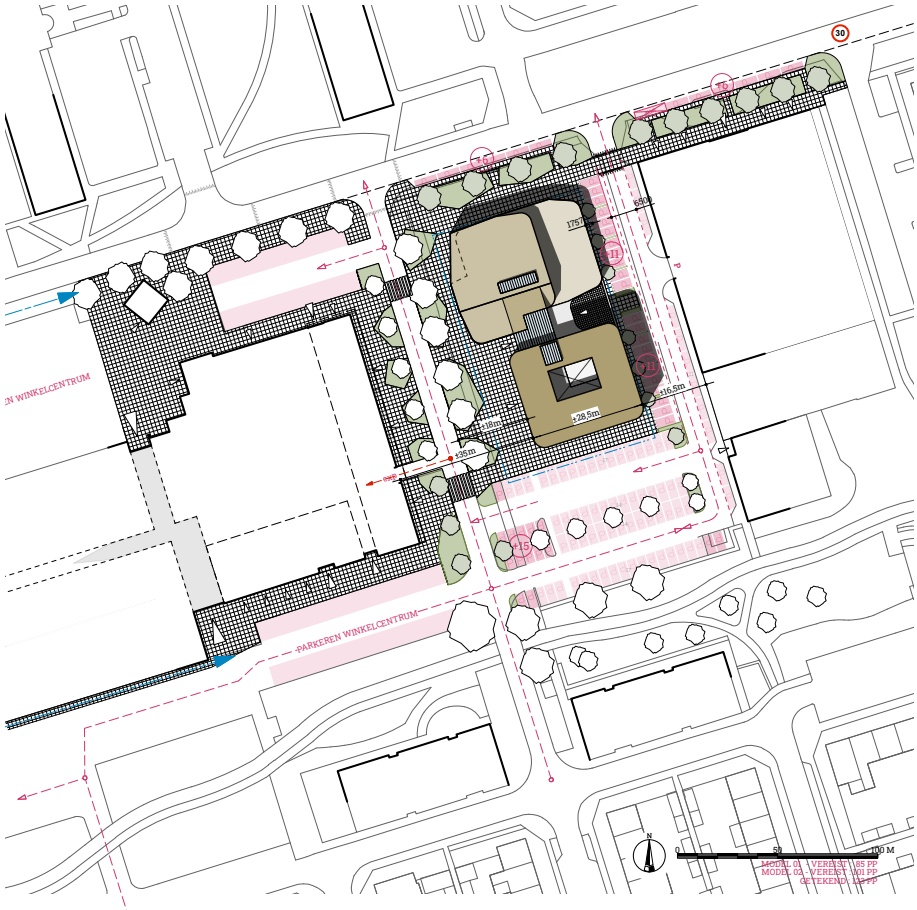
Voetgangers

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.

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.

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.

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.

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.

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.

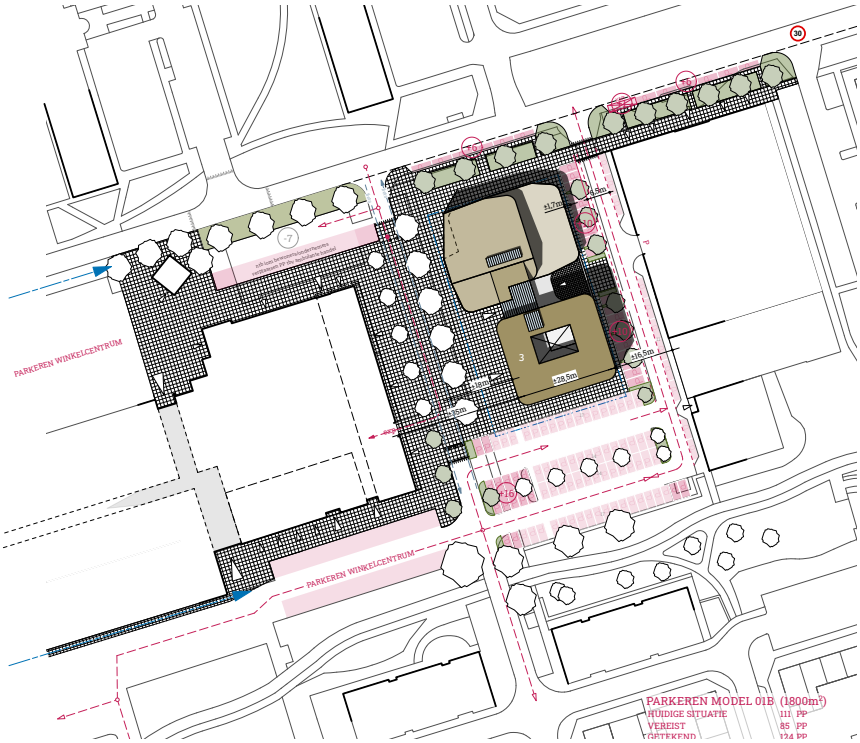
Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

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.

model 01B : OPENBARE RUIMTE - 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.

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

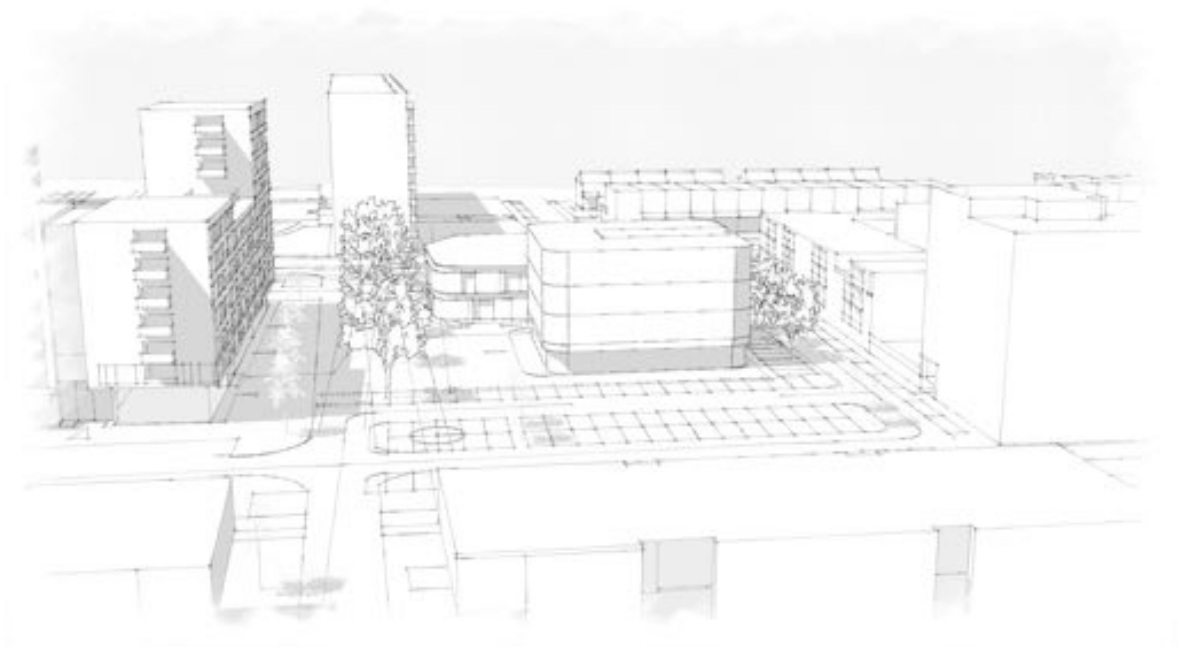
Nadelen

⊖ 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.

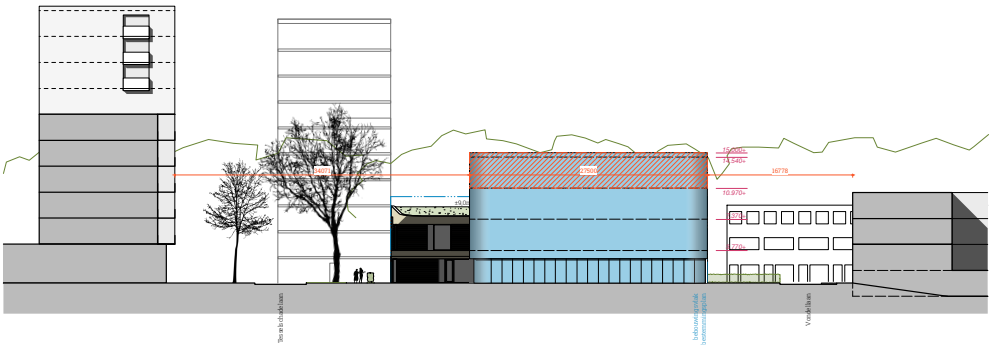
8.2. Model 02: compact gebouw met CJG en extra bouwlaag t.o.v. 01

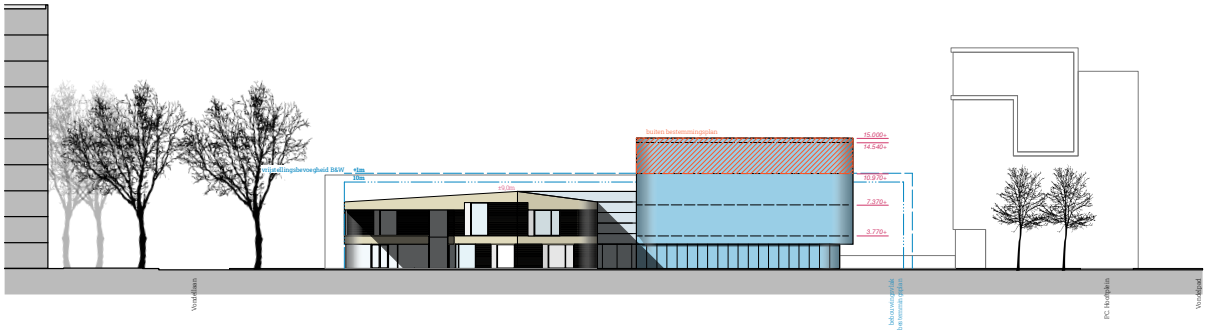


Bouwvolume nieuwbouw
In afwijking op model 01 (met 3 bouwlagen) wordt de bestaande Kiekmure uitgebreid met een extra verdieping. Het bouwvolume voor de uitbreiding wordt daarmee 4 bouwlagen (=3 verdiepingen) van ± 28,5x24,5meter.

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.

BESTEMMINGSPLAN
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).





PARKEREN (model 02)

Parkeerbalans/parkeren eigen terrein

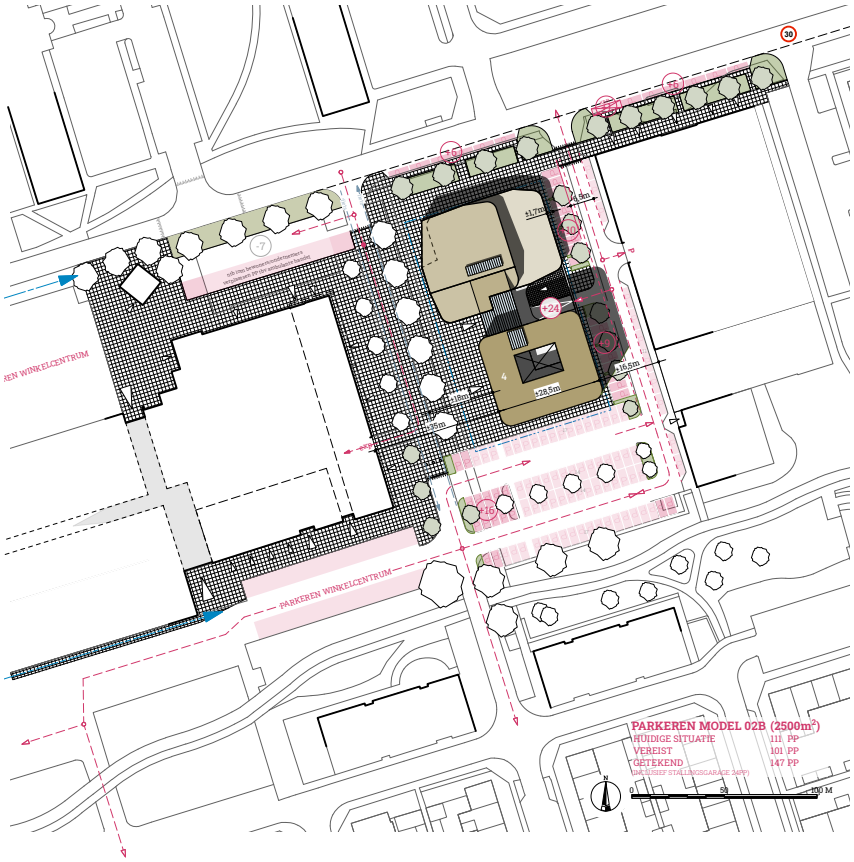
Omdat het aantal vierkante meters van het gebouw toeneemt wijzigt de parkeerbalans. Momenteel bevinden zich 111 parkeerplaatsen in het gebied tussen Tesselschadelaan en Vondelstraat. Er zijn in het verleden echter meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan vereist.

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.

OPENBARE RUIMTE MODEL 02



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.

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.

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.

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)

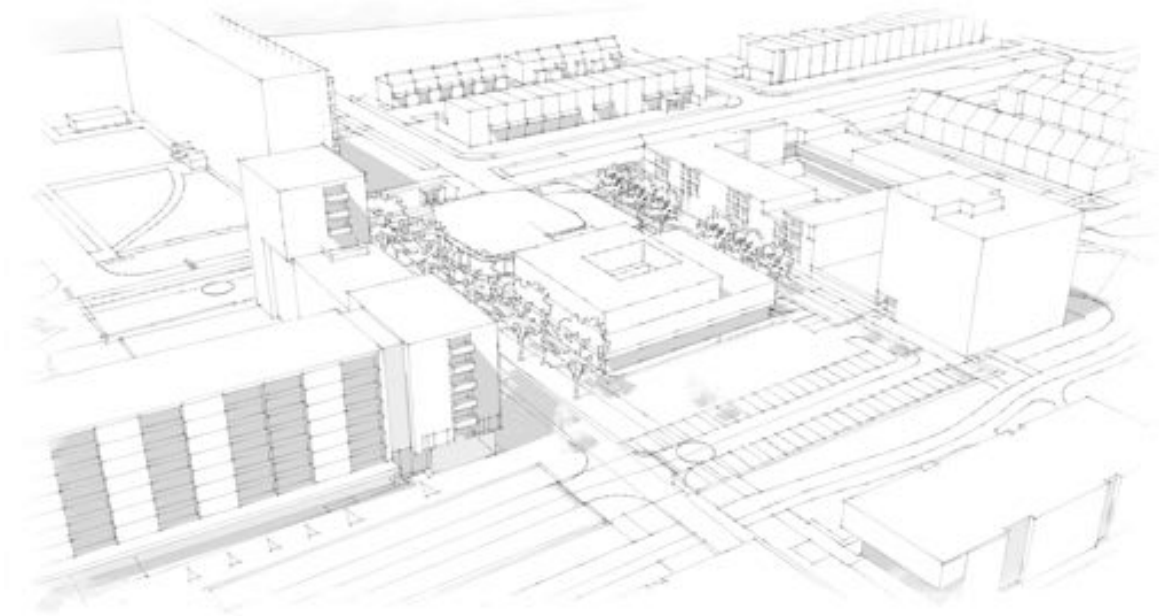
⊖ Model 02 : meerwaarde van de openbare ruimte is groter dan model 03 maar is ook afhankelijk van realisatie van het Tesselschadeplein door de gemeente. Vooraf moet duidelijk zijn of de gemeente de intentie heeft de voorstellen openbare ruimte over te nemen.

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

8.3. Model 03 : gebouw met CJG en 3 bouwlagen



Bouwvolume nieuwbouw

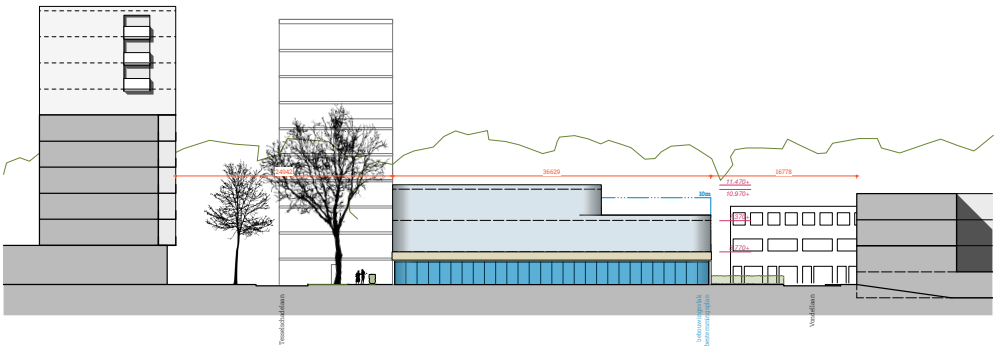
De bestaande Kiekmure uitgebreid met een vierkant bouwvolume van 3 bouwlagen (=2 verdiepingen) van ± 36,5x27,5meter. Per bouwlaag is het gebouw ongeveer 1000m^2 (tov 550m^2 in modellen 01 en 02). Bestaand en nieuw worden aan elkaar gekoppeld door middel van een groen glazen atrium is aan pleinzijde ±6,5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

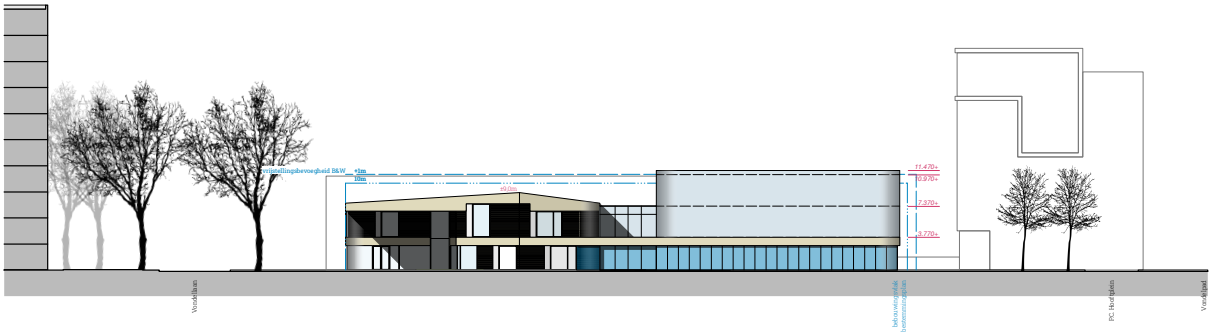
In de zone van het atrium aan de zijde van de Vondelstraat bevindt zich in een (afsluitbare) patio een (achter)ingang inclusief laden/lossen van kleine goederen van de Kiekmure. In de zone van de patio bevindt zich ook de in-/uitrit van de stallingsgarage.

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.

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.

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.

Duurzaamheid
zie model 01.

BESTEMMINGSPLAN
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.

PARKEREN (model 03)
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 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.

VERKEERSSTROMEN

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.

Fietsverkeer

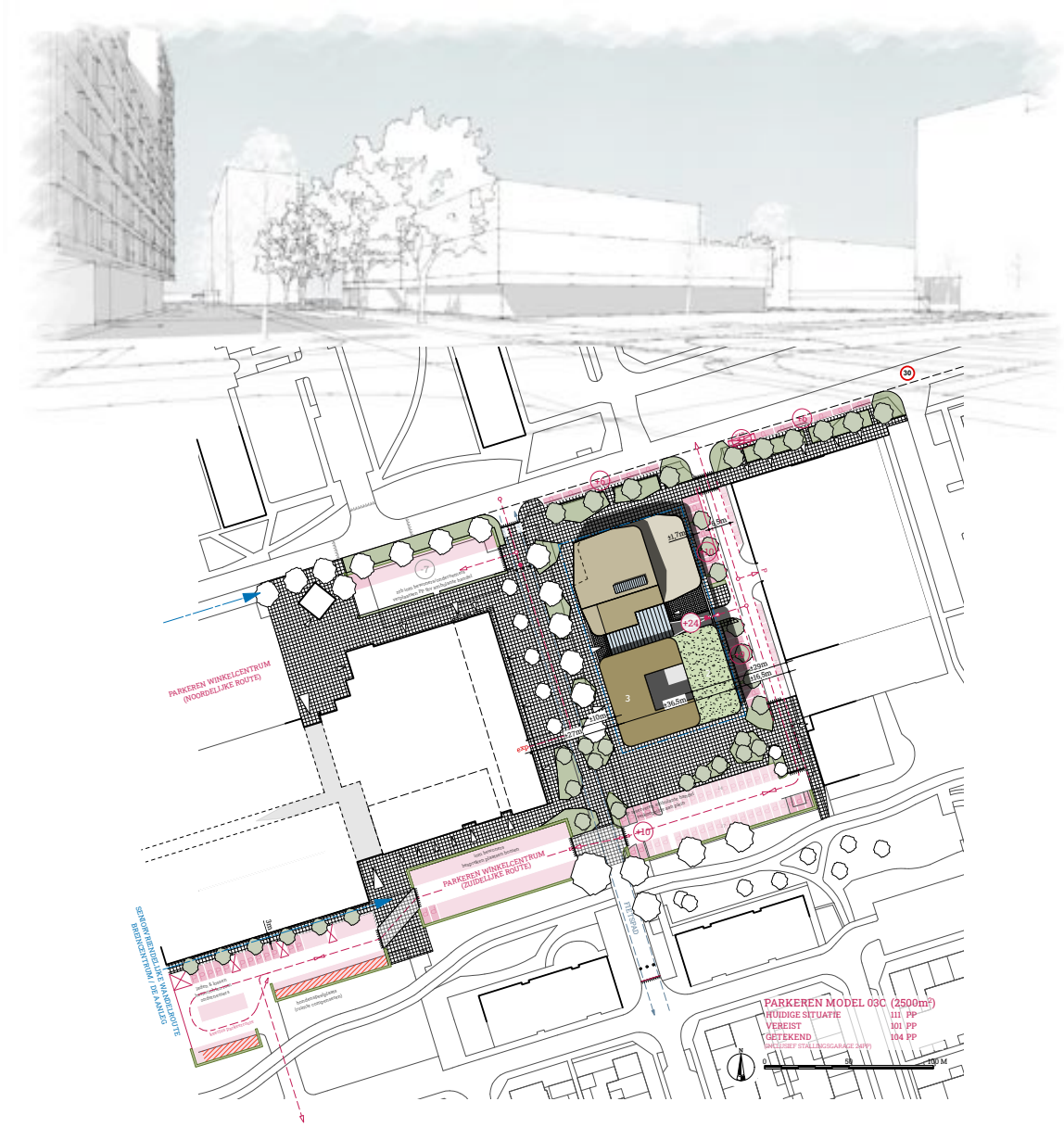
Over het plein loopt een verkeersroute. Deze zou je liever willen omleiden maar in dit geval is reguleren wellicht beter dan verbieden. Het handhaven van het fietsvrij houden van deze route zal op weinig draagvlak en begrip kunnen rekenen. Het fietspad en de expeditieroute naar overlappen en delen ruimte 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.

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.

OPENBARE RUIMTE MODEL 03



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).

.

Verblijfskwaliteit

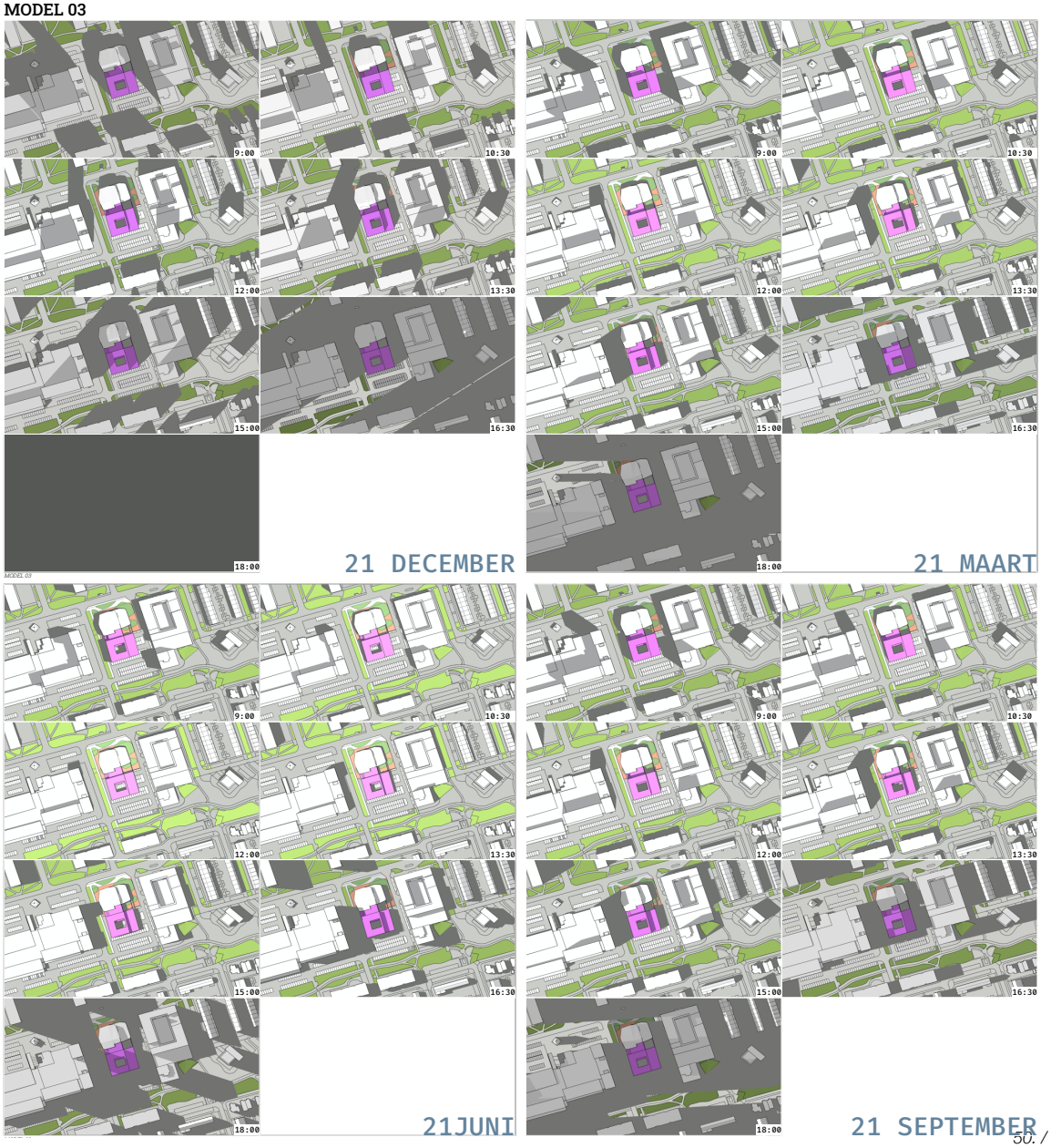
De verblijfskwaliteit neemt toe naarmate het aantal parkeerplaatsen aan de zuidzijde vervallen en worden ingezet als L-vormig plein rondom de nieuwe Kiekmure. In een later stadium kan het hele gebied van de Aanleg t/m fysiotherapeut van het Vondelhuys worden omgevormd tot voetgangersgebied. Dit sluit 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.

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.

MODEL 03



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

9. 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.

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. 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.

10. MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke meerwaarde van dit project.

10.1. 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

10.2. 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

10.3. 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

10.4. 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)

11. 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

12. VERVOLGSTAPPEN

12.1. 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)

12.2. 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

12.3. 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)

12.4. 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

12.5. 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 Quick scan Doorontwikkeling Kiekmure