

VITAAL WONEN EN ZORG GALGENVELD

DE EVOLUTIE VAN EEN
BESTAAND ZORGCONCEPT
IN EEN BESTAANDE WIJK



MEDE MOGELIJK GEMAAKT DOOR:

**stimulerings
fonds
creatieve
industrie**





EXCLUSIE
Mensen met een zorg- en hulpvraag stonden van oudsher buiten een maatschappij, die exclusief was voor mensen met een relatief hoge zelfredzaamheid.



SEGREGATIE
De eerste vormen voor een beter leven met zorg waren gebaseerd op segregatie: een leven met georganiseerde hulp, maar wel gescheiden van de maatschappij.



INTEGRATIE
De herkenning van waarde en waardigheid van ieder mens heeft zorgconcepten met zich meegebracht, geïntegreerd in de maatschappij, maar binnen enigszins gesloten systemen.



INCLUSIE
Het ideaal van de inclusieve maatschappij gaat uit van een omgeving die gelijkwaardig wonen en leven mogelijk maakt, ongeacht je zorg- of hulpvraag.

INHOUD

INHOUD	01
INLEIDING	03
DE SPECIFIEKE OPGAVE	05
WERKPROCES	07
ONDERZOEK & ANALYSE	09
EEN NIEUW MODEL	13
RUIMTELIJKE SCENARIO'S	17



“Wij leveren met dit
onderzoek bewijslast voor
het adaptievermogen van
bestaande complexen
om in te spelen op de
veranderende zorgvraag”

INLEIDING

Vernieuwing van het fysieke woonzorglandschap gaat het eenvoudigst in nieuwbouw. Op een blank canvas is het makkelijk schetsen. De echte uitdaging in Nederland ligt daarom vooral op hoe we in de bestaande bouw deze transitie kunnen inzetten en volbrengen. Die uitdaging is groot maar noodzakelijk, want in Nederland staat er veel verouderd zorgvastgoed dat nu niet aansluit bij de vraag. KAW gelooft echter dat met de juiste ingrepen ook dit vastgoed een voorbeeld kan zijn voor de zorg van nu en in de toekomst.

DE OPGAVE

Het Stimuleringsfonds voor Creatieve Industrie agendeert met de open oproep “Designing a Community of Care” de opgave om te werken aan de transitie van wonen met zorg en hulp in de wijken. De strikte scheiding tussen het leven in institutionele, intramurale zorg en de onafhankelijke woning in de wijk vervaagt al geruime tijd. Enerzijds ligt hieraan een maatschappelijke tendens ten grondslag: Mensen willen steeds meer, ook op hoge leeftijd, zelf beschikken over de manier waarop ze kunnen wonen. Het bejaardentehuis als laatste stap in de wooncarrière is hierbij voor velen geen positief perspectief. Anderzijds is er ook sprake van noodzaak. Betaalbaarheid van zorg heeft wetgeving met zich meegebracht die wonen en zorg bewust van elkaar scheidt. Het gevolg van deze wetgeving is dat steeds meer mensen met een hulpvraag in de eigen woning moeten blijven wonen. Dit brengt een veel grotere noodzaak met zich mee om bij de plan- en conceptvorming voor wonen, een visie op een leven met hulp, zorg en ondersteuning niet te scheiden maar te integreren. Met name deze laatste vraag slaat neer in de wijken van de Nederlandse steden. Daarmee is de opgave om te werken aan zorg en leven met hulp, naast een maatschappelijke, financiële en organisatorische ook een stedenbouwkundige, architectonische en volkshuisvestelijke opgave geworden.



UITDAGINGEN

- Toename van een **zware zorgvraag** in de woonomgeving heeft invloed op de **uitstraling** van diezelfde **woonomgeving**
- De **kosten** voor dienstverlening ten opzichte van marktwerking, betaalbaarheid en denken vanuit **waarde voor de klant**
- De noodzaak om te **anticiperen op trends** zoals de toenemende zorgvraag, concurrentiekracht en imago, gezonde wijken, energietransitie, etc

DE SPECIFIEKE OPGAVE

HET DIENSTENCENTRUM OBG ALS VROEG VOORBEELD WAAR GROOTSCHALIG STRIKTE SCHEIDING VAN WONEN EN ZORG WERD TOEGEPAST

De oorspronkelijke aanleiding tot het onderzoeksvoorstel is het gebouwcomplex met 6 gebouwen aan de Professor Cornelissenstraat te Nijmegen. In totaal meer dan 200 woningen die specifiek geprofileerd zijn rond wonen met zorg.

Twee hiervan (1 en 2) zijn in 2012 nieuw gebouwd. Twee ellipsvormige appartementsgebouwen (3 en 4) van circa 20 jaar oud zijn verbonden met algemene ruimten waarin zich het dienstencentrum (5) van OBG bevindt. Daarnaast ligt een verouderd haakvormig woongebouw (6) met in de oksel een groot parkeerterrein, eigendom van corporatie oonwaarts. Dit gebouw is met een loopbrug over de Professor van Welijkstraat verbonden met gebouwdeel 4. Dit gebouw (6) is verouderd en biedt potentie voor herontwikkeling, maar vervult op dit moment ook een belangrijke rol voor kleine en betaalbare woonruimte.

Vroeg voorbeeld van scheiden wonen en zorg

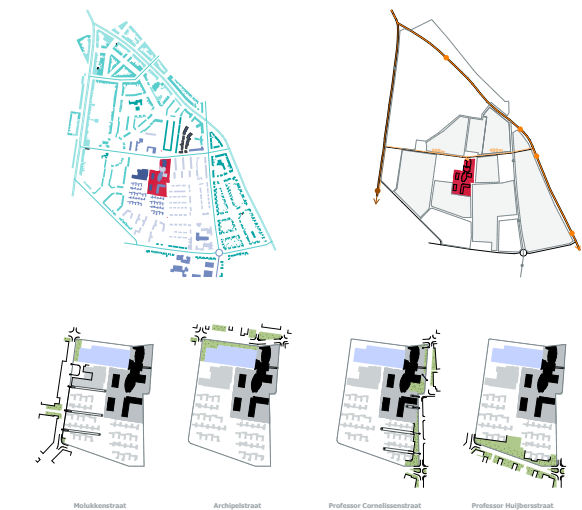
Dit complex was ooit een van de eersten in Nederland, waar grootschalig strikte scheiding van wonen en zorg werd toegepast. De woongebouwen zijn van verschillende vastgoedeigenaren. Het betreft hoofdzakelijk sociale huur in eigendom van de corporatie Woonwaarts. In één van de gebouwen bevindt zich kleinschalig groepswonen. Deze heeft een intramurale verschijningsvorm maar feitelijk is sprake van scheiding tussen wonen en zorg: de corporatie verhuurt en OBG biedt de zorg aan. Stichting BVOB heeft als vermogensbeheerder één van de nieuwe woongebouwen in eigendom. Deze woningen worden in de vrije sector verhuurd. Dienstencentrum OBG bevindt zich op de begane grond tussen de twee woongebouwen aan de Professor Cornelissenstraat. Vanuit hier worden in de woningen en aan de wijk arrangementen geleverd voor

woonondersteuning, zorg en welzijn. In stadswijk Galgenveld is verder hoofdzakelijk sprake van particulier woningbezit. OBG heeft een wijkfunctie en levert ook separaat zorg en hulp aan huis. Hierdoor kunnen bewoners met een vergaande zorgvraag thuis blijven wonen.

Probleemstelling

Er zijn zorgen over de verhuurbaarheid bij leegstand, in verband met het imago, de woonkwaliteit en de toename van de zwaardere zorgvraag. Ook staat er spanning op de betaalbaarheid van wonen door de verplichte afname van een dienstenpakket in relatie tot de doelstellingen van corporaties met betrekking tot sociale huur. De levering van zorg is in de huidige situatie wel rendabel, maar de woondiensten niet. Voor de zorg geldt dat het kleinschalige groepswonen te klein blijkt en hier meer eenheden geclusterd zouden moeten worden. OBG en Woonwaarts zien veel kansen in een betere relatie met de buurt. De capaciteit van het dienstencentrum zit echter aan zijn max en de vraag gaat ontstaan hoe met opschaling omgegaan kan worden.

Uit deze op het eerste gezicht vrij praktische punten valt op dat er sprake is van een klassiek conflict van professioneel georganiseerde zorgconcepten: wil je dat hier mensen komen wonen die kiezen voor een zelfstandige woonomgeving? Dan is dit qua imago moeilijk te realiseren als alle gebouwen als een instituut aan elkaar hangen. Wil je een omgeving bieden waar mensen veilig en met een vergaande hulpvraag oud kunnen worden? Dan moet je keuzes maken die je bij een regulier woongebouw niet zou maken. Kunnen wij als ontwerpers organisatorische en ruimtelijke middelen ontwikkelen waarmee uit deze spagaat is te komen?



STEDENBOUW: analyses op wijk- en complexniveau; historie, wijksamenstelling, bouwperiodes, programma, bereikbaarheid etc

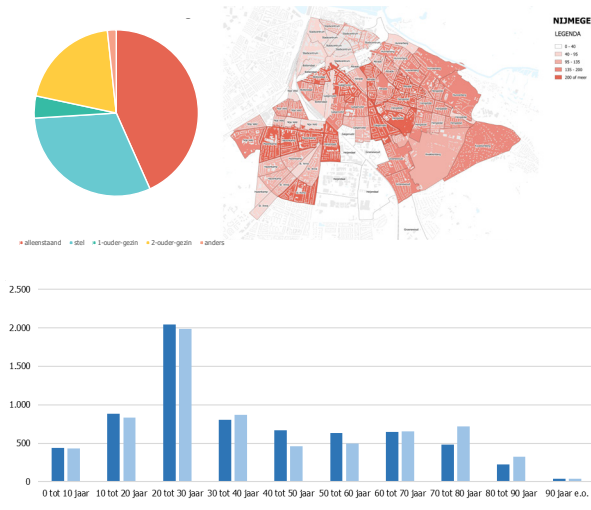
“Elke week? Twee keer per dag cross ik naar het centrum!”

“Het voelt als een lot uit de loterij om hier te mogen wonen”

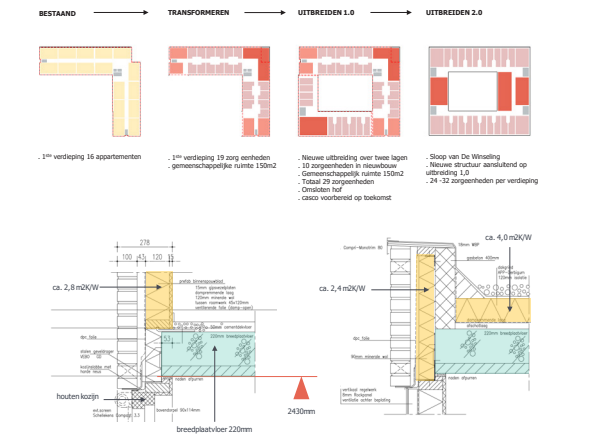
“Fijn om binnendoor naar OBG te kunnen lopen”

“Ik heb steeds meer pijn, maar krijg goede hulp, ze nemen echt de tijd”

BEWONERS ONDERZOEK: enkele quotes uit de afgenomen interviews, enquetes en straatinterviews (geanonimiseerd)



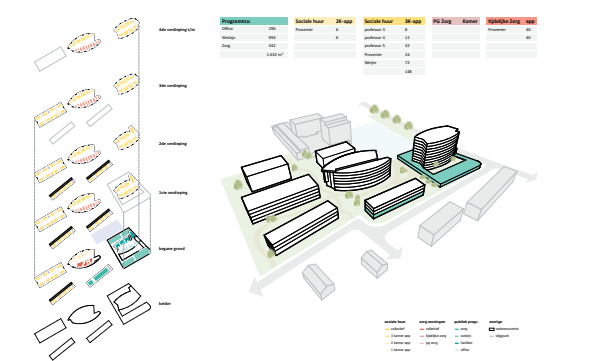
DEMOGRAFIE: data onderzoek naar de demografische samenstelling en ontwikkeling van Nijmegen en Galgenveld specifiek



VASTGOED: bouwtechnisch onderzoek en ontwerpend onderzoek naar het adaptievermogen van de verschillende gebouwen



WOONMILIEU: onderzoek naar woonmilieus in Galgenveld en hoe deze zich verhouden tot het Dienstencentrum OBG



ONTWERPEND ONDERZOEK: ruimtelijke verkenningen genereren bouwstenen voor de ontwikkelen scenario's

WERKPROCES

INTEGRAAL ONDERZOEK ALS BASIS VOOR DE VISIE

Het onderzoek is uitgevoerd door middel van desk research, veldwerk in de vorm van persoonlijke- en straatinterviews en ontwerpend onderzoek voor wat betreft de ruimtelijke component. Met de antwoorden op de onderzoeksvragen, de aanwezige kennis en de nieuw opgedane kennis zijn ontwerpateliers georganiseerd, waarbij aan de hand van ontwerpvoorstellen met de projectgroep scenario's zijn uitgewerkt. KAW heeft dit proces integraal gecoördineerd en uitgevoerd.



ONDERZOEK, ANALYSE & DOELSTELLINGEN

Barrières in de wijk

Het gebied rondom OBG is in de tweede helft van de 20e eeuw als laatste ontwikkeld. De ruimtelijke inpassing is op principes gebaseerd, die duidelijk afwijken van de stedenbouwkundige principes uit het 19e-eeuwse deel, de Indische buurt uit de 20er jaren en de Professorenbuurt uit de 50er jaren van de 20e eeuw. Dit heeft geleid tot een vrij “gesloten complex” met parkeervelden aan de randen en adressering vrij ver af van de straat. De gebouwen hebben geen functionele relatie met het maaiveld, laat staan een ruimtelijke relatie met de buurt. De toekomstvisie heeft als doel deze relatie te herstellen en het complex zo deel te laten worden van de wijk.

Een instituut

Het complex is letterlijk en figuurlijk een “instituut”. Figuurlijk omdat het geassocieerd wordt met goede zorg, de dienstverlening door OBG als aantrekkelijk en positief wordt ervaren en er wachtlijsten zijn. Letterlijk omdat het een groot en aan elkaar geklonterd complex is met een grote hoofdingang. Dit zorgt er weer voor, dat het een afstotende werking heeft op mensen met een relatief grote behoefte aan onafhankelijkheid. Dit maakt ook en dat het zich steeds meer institutioneel bewijst, waarmee ook het gevaar dreigt dat de waarde van een reguliere woonomgeving langzaam verdwijnt. Uit onderzoek van bewoners en geïnteresseerden kwam naar voren, dat het van buitenaf als afstandelijk wordt ervaren, maar heel goed werkt zodra je “binnen bent”. Dit op zich is geen negatief gegeven. Het zorgt er wel voor dat de groep mensen, die deel uitmaken van het concept van hulp aan elkaar, zelfhulp en professionele ondersteuning, kleiner wordt. De mate van afhankelijkheid van professionele zorg neemt toe.

De toekomstvisie heeft als uitgangspunt hier verandering in te brengen en een woonomgeving te realiseren die maximaal aansluit bij de verwachting van toekomstige bewoners.

Ruimtelijke kansen

Het onderzoek heeft laten zien dat er ruimtelijke kansen liggen om verschillende knelpunten op te lossen;

- zichtbaarheid vergroten en een adres aan de straat;
- een doorwaadbaar gebied maken;
- gebruiken van de restructies en verdichten;
- mix van woonvormen;
- activeren van de kwaliteit van de vijver.

De toekomstvisie stelt deze kansen als uitgangspunt voor de ruimtelijke scenario's om zo het complex onderdeel te laten zijn van de wijk

Woonmilieus en leefstijlen

Een leefstijlonderzoek voor Nijmegen-Oost van 2013 schetst een profiel met een vrij hoog gevoel voor status en moderne tot postmoderne waarden. Dit beeld matcht ook met het ruimtelijke onderzoek naar de woonmilieus van Galgenveld. Deze sluiten goed aan bij de leefstijlanalyse. Het milieu in het onderzoeksgebied sluit hier matig bij aan. De gebouwen zijn sterk gemeenschappelijk geprofileerd in uitstraling en opbouw. Ze beantwoorden meer aan de leefstijlen die je kent uit klassieke bejaardenhuizen met een relatief laag gevoel voor status en relatief traditionele waarden. De toekomstvisie heeft als doel, hier met de ruimtelijke aanpassingen veranderingen aan te brengen, die de gebouwde omgeving beter laten aansluiten bij de verwachtingen op het gebied van leefstijl en woonmilieu. De veronderstelling is dat hiermee de ruimtelijke voorwaarden worden geschapen voor een hogere acceptatie door potentiële bewoners als “reguliere” woonomgeving.

Betaalbaarheid

Galgenveld is een relatief welgestelde en zelfredzame wijk. De verleiding kan daarom groot zijn, concepten met een hoge verdien capaciteit te ontwikkelen. De initiatiefnemers hebben een sociale en maatschappelijke verplichting en ethos. Zij zetten zich in om met de toekomstvisie bij te dragen aan betaalbaarheid

van wonen. Hiervoor hebben zij als sleutels in handen invloed op:

- de directe prijs voor wonen (huur);
 - de woonlasten op het gebied van onderhoud en energie (bv. verduurzaming);
 - de kosten voor zorg en ondersteuning in het dagelijks leven (service en dienstverlening).
- De toekomstvisie heeft als doel dit maximaal te ondersteunen en aanvullend op het huidige dienstenpakket een visie te ontwikkelen op hulp, zorg, preventie en meerwaarde.

Positieve impact

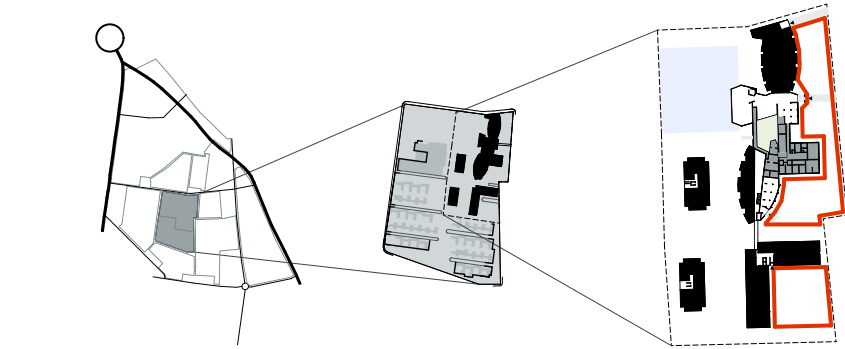
De gebouwen in het onderzoeksgebied zijn in ruimtelijk, sociaal en economisch perspectief deel van een wijk. Met de ruimtelijke aanpassingen en een visie op een organisatorisch model oefenen we positieve invloed uit op welbevinden en gezondheid in de wijk. De toekomstvisie stelt zich als doel, een model en onderlegger voor de wijk te ontwikkelen, die activiteit en vitaliteit in de volle breedte bevordert en een aanzet levert van zorg naar preventie.

Verduurzaming en vastgoedstrategie

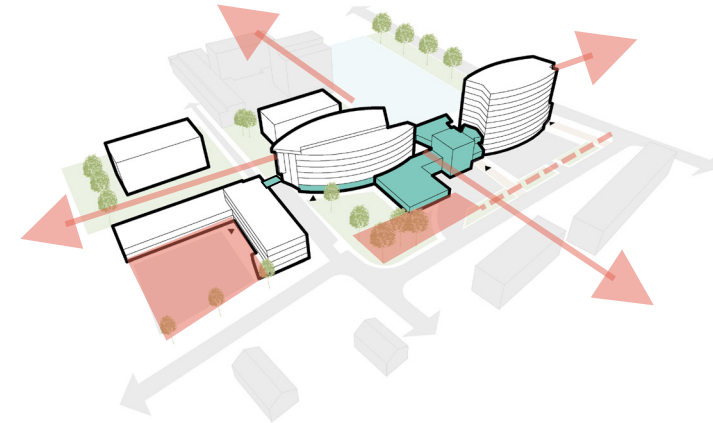
Vier van de vijf gebouwdelen in het onderzoeksgebied zijn vastgoedtechnisch verouderd. De visie moet een antwoord geven op de vraag, hoe de gebouwen op het gebied van duurzaamheid mee kunnen de komende jaren, welke potentie zij hebben voor de toekomststrategie en hoe intensief de aanpak per gebouw kan zijn, van onderhoud via renovatie tot sloop en nieuwbouw.

Integratie

De visie is gebaseerd op het model van integratie. Op een dusdanige manier, dat de grenzen tussen het wel of niet wonen met zorg en hulp bewust variabel of open gehouden worden. Daar waar in de wijk een inclusieve manier van wonen mogelijk is, werkt het in de visie straks optimaal samen met de plekken die bewust integraal rondom zorg zijn vormgegeven.



BARRIERES: ruimtelijke segregatie van het complex door historische ontwikkeling van de wijk, de positie van de gebouwen tov de straat én de inrichting van het terrein



INSTITUUT: aan elkaar geklonterd complex geeft het Dienstencentrum OBG een institutionele uitstraling. Tegelijkertijd liggen er ruimtelijke kansen om knelpunten op te lossen en verbindingen met de wijk te maken



WOONMILIEUS: positie van het Dienstencentrum OBG in woonmilieu en leefstijl in relatie tot de omliggende woonwijk Galgenveld



VISIESCHETS: verbeelding van het model van integratie met de focus op zorg, maar waarbij de grens tussen wonen met zorg óf wonen zonder zorg flexibel wordt gehouden

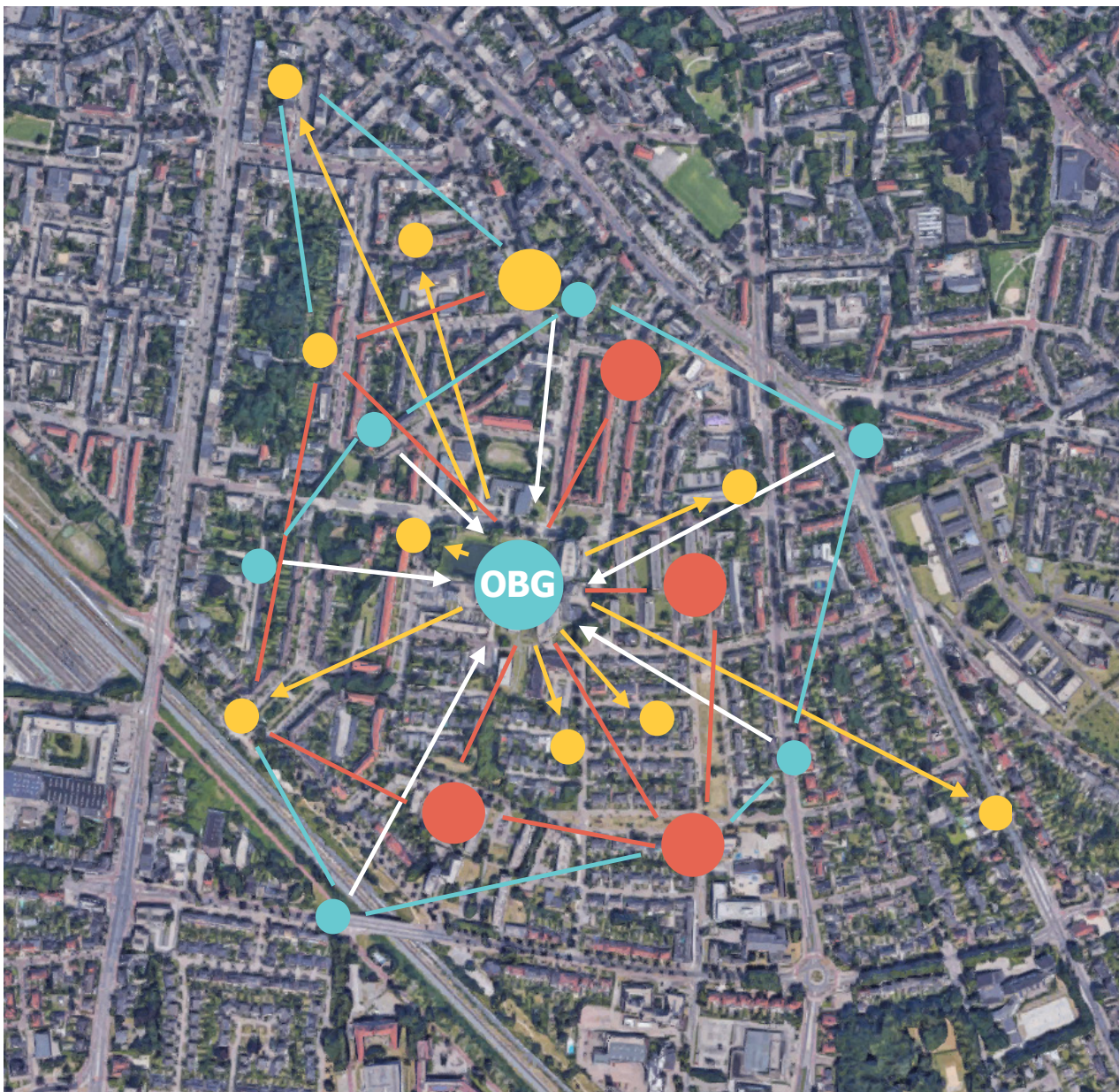


DE WIJKVERLEIDER:

“OBG is de plek in de wijk waar bewoners van Galgenveld terecht kunnen om zichzelf, elkaar en de wijk vooruit te helpen. Het is een plek waar plannen tot uitvoer worden gebracht. Het is een plek waar nieuwe ideeën kunnen ontstaan, maar vooral ook een plek waar bewoners concreet aan de slag gaan om hun wijk beter en mooier te maken!

OBG is een plek om elkaar te ontmoeten, verbindingen te leggen en van elkaar te leren. Het is een plek om te participeren door maatschappelijk actief te zijn door vrijwilligerswerk of klussen voor anderen te doen of via een participatiebaan je betrokkenheid te tonen. Op deze manier van werken we echt aan de ontwikkeling van wijk.

Door dit te doen ontstaat de kans om op het gebied van eenzaamheid, zorgafhankelijkheid en maatschappelijke inzetbaarheid preventief te werk te gaan.”



EEN NIEUW MODEL

ALS INWONER VAN GALGENVELD BEN JE MET EEN ZORG- HULPVRAAG INTEGRAAL ONDERDEEL VAN ÉN MOTOR VAN DE FYSIEKE, SOCIALE EN ECONOMISCHE ONTWIKKELING VAN DEZE STADSWIJK

Het huidige dienstverleningsmodel OBG is gebaseerd op een spreiding van relatief zware zorg, waarvoor professioneel personeel nodig is, tot eenvoudige, huishoudelijke ondersteuning, die ook relatief ongeschoold mogelijk is. Deze dienstverlening geldt hoofdzakelijk voor het gebouwcomplex zelf, maar in bepaalde mate ook voor de hele wijk. In de basis ligt er een structuur, die aansluit bij de wens om de mate van zorg en hulp individueel af te stemmen. Het model wordt beperkt door betaalbaarheid en rendabiliteit, met name bij de minder zware zorgvraag en de focus op welzijn en hulp.

De grote kwaliteit van OBG is de capaciteit om veel verschillende zaken te regelen en op elkaar af te stemmen. Uit de studie is gebleken dat voor de onderliggende organisatievorm eigenlijk dezelfde kansen bestaan als voor de gebouwen: door gebruik te maken van wat er is, dit te versterken en te moderniseren ontstaat op basis van bestaande kwaliteiten een nieuw en rijk model.

Huidige dienstverlening

In de huidige situatie biedt OBG een scala aan dienstverlening. Naast de kerntaak zorg en verpleging is er een uitleen- en verhuurservice van bijvoorbeeld hulpmiddelen. Er worden welzijnsactiviteiten en dagbesteding georganiseerd, er is een gasthuismeesterservice voor bijvoorbeeld klussenhulp en onderhoud, maar er wordt ook huishoudelijke hulp geboden voor eten, schoonmaken en bijvoorbeeld boodschappen.

Van zorginstelling naar platform

Wij hebben ontdekt dat er een interessant perspectief voor OBG ontstaat door een beweging van instelling naar een platform. Een plek waar alles bij elkaar komt, op elkaar wordt afgestemd en zichtbaar en overzichtelijk wordt, voor diegene die iets zoekt. Dit zien wij zowel in de digitale wereld als ook in de analoge, fysieke wereld. Door op verschillende “kanalen” goed zichtbaar te zijn, ontstaat een grote kans op veel bereik. Op afstand en toch zichtbaar voor de generatie die niet aan zorg toe is. Dichtbij en direct in de buurt in een gebouw voor mensen die iets in de vertrouwde omgeving zoeken en liever iemand direct aanspreken. Dit platform biedt een basis om de bestaande diensten beter en overzichtelijker te ordenen. Door dit opnieuw in te richten vanuit het perspectief van de gebruikers (klantperspectief), ontstaat een goed raamwerk om ook nieuwe initiatieven succesvol aan te verbinden. Op basis van de huidige dienstverlening levert dit al meer markt en bereik op. Deze kan verruimd worden door aanvulling op het programma.

Wat nog meer?

Wij zien een aantal kansen, die niet per se zo letterlijk hoeven te worden gevolgd, maar staan voor de manier van denken om de dienstverlening aan te vullen. Aan de kant van de zorg kan OBG een rol spelen door revalidatie te integreren. De behoefte vanuit de Nijmeegse ziekenhuizen is er. Aan de andere kant van het spectrum is er de kans om op het gebied van huishoudelijke hulp jongeren in te zetten. Galgenveld, en ook Nijmegen in het algemeen, kent veel studenten en opleidingen in de maatschappelijke sfeer. Een betaalde

baan in het vak zou best aantrekkelijk kunnen zijn. Dit kan worden versterkt, als OBG een omgeving biedt die ook voor studenten aantrekkelijk is. Dan gaat het enerzijds om de look and feel van het gebouw. Maar het is ook denkbaar, dat de beschikbare ruimten en cafetaria geschikt zijn voor studie en werkplekken. De universiteit kampt met een tekort aan ruimten. De integratie hiervan in de wijk is niet alleen voor de studenten van waarde, maar ook voor de levendigheid van de wijk. De associatie met de universiteit en hogeschool biedt weer kansen om activiteiten als lezingen en bijdragen in het complex te integreren. OBG is nu al succesvol met het organiseren van interessante bijdragen. Als dit naar een hoger niveau getild kan worden door de relatie met de universiteit, ontstaat aantrekkelijkheid voor een statusgevoelige doelgroep. Precies hetgeen wat vanuit de wijk bediend kan worden.

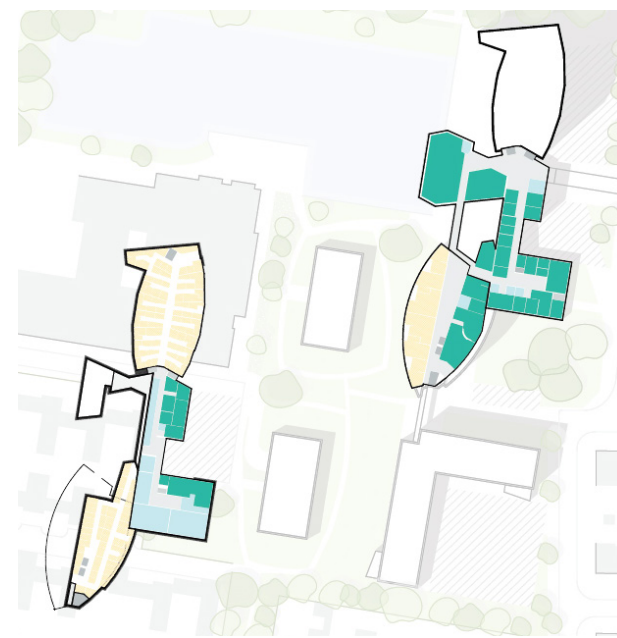
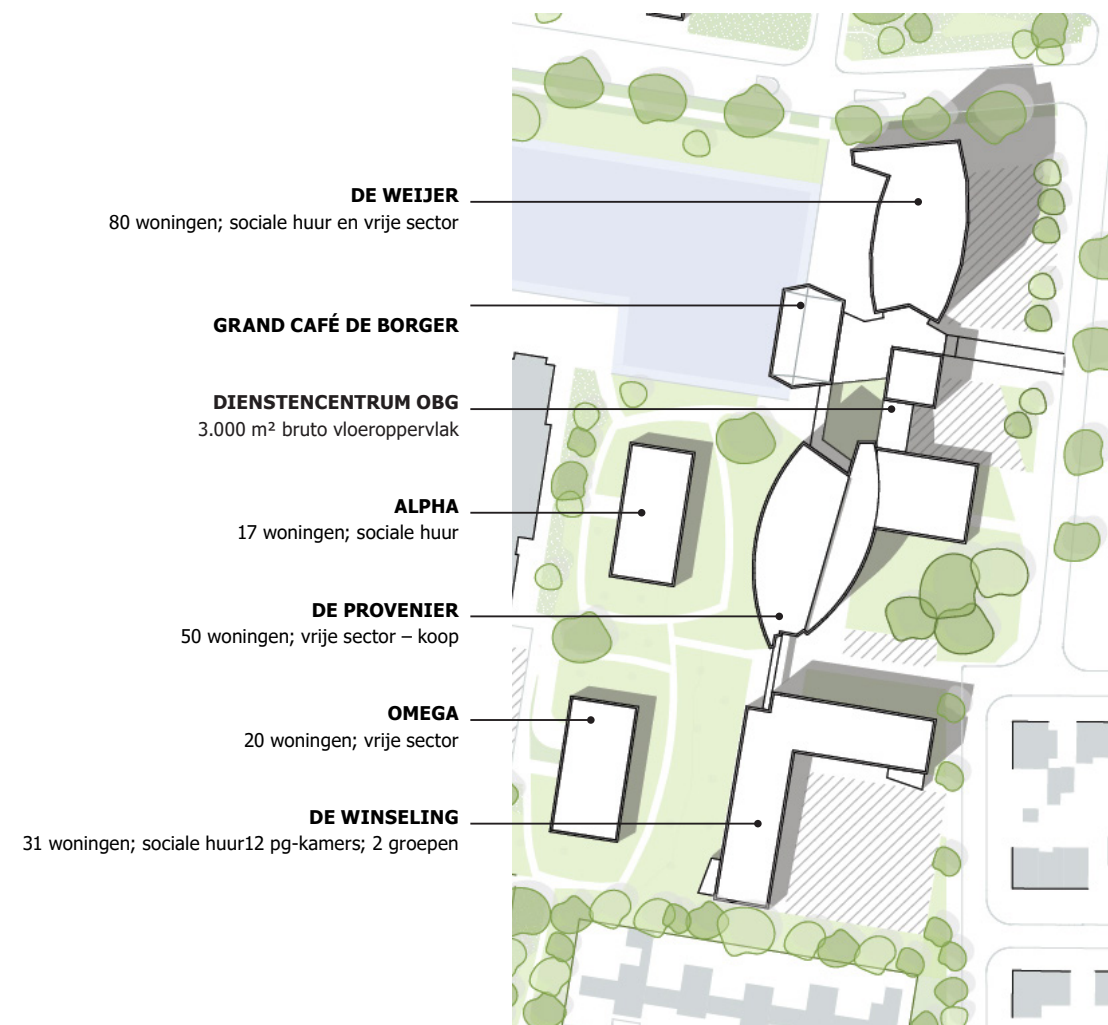
De wijkverleider

Dit alles is een mooie basis voor de stap die wij de “wijkverleider” hebben genoemd: het activeren van mensen en actief bijdragen aan preventie door ontmoeting, beweging en gezondheid. Hierin is de gemeente een belangrijke partner. De gemeente kan budgetten aanwenden voor slimmere preventie, de inzet van mensen hiervoor en daarmee de veel zinnigere en effectievere besteding van de beschikbare budgetten. Zo wordt uiteindelijk het initiatief voor vernieuwing van OBG een nieuw model waarmee ruimtelijke en organisatorische structuren slimmer bij elkaar gebracht worden en de barrières tussen de informele en formele wereld in een wijk geslecht kunnen worden.



VAN ZORGINSTELLING NAAR PLATFORM

Wij hebben ontdekt dat er een interessant perspectief voor OBG ontstaat door een beweging van instelling naar een platform. Een plek waar alles bij elkaar komt, op elkaar wordt afgestemd en zichtbaar en overzichtelijk wordt.



DIENSTENCENTRUM OBG

bruto vloeroppervlak
totaal

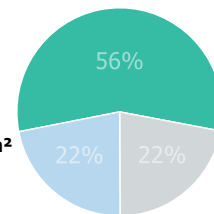
= 3.000 m²

netto vloeroppervlak
totaal

= 2.700m2

gebruiksruimte
verkeersruimte
overig

= 1.500m2 56%
= 600m2 22%
= 600m2 22%



RUIMTELIJKE SCENARIO'S

KANSEN VOOR ONTWIKKELING



1) SITUATIE

De woongebouwen vormen samen met het dienstencentrum een samenhangend complex. Dit draagt bij aan de institutionele uitstraling, de stedenbouwkundige barrière-vorming en de relatief eentonige en massale uitstraling van het woonmilieu.

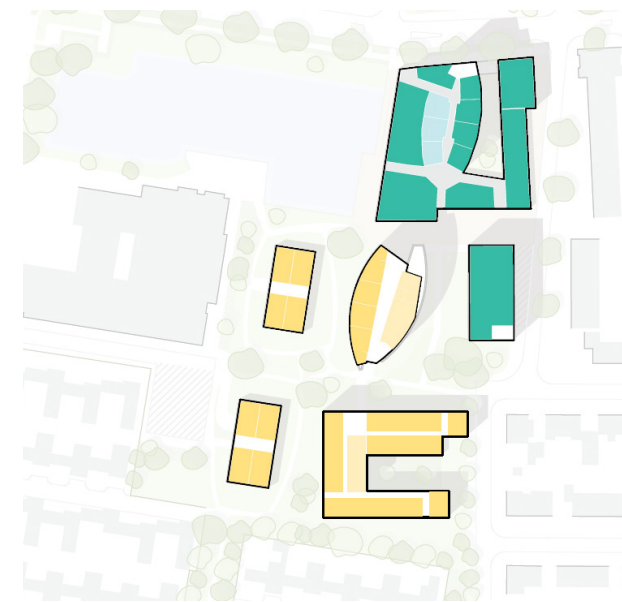
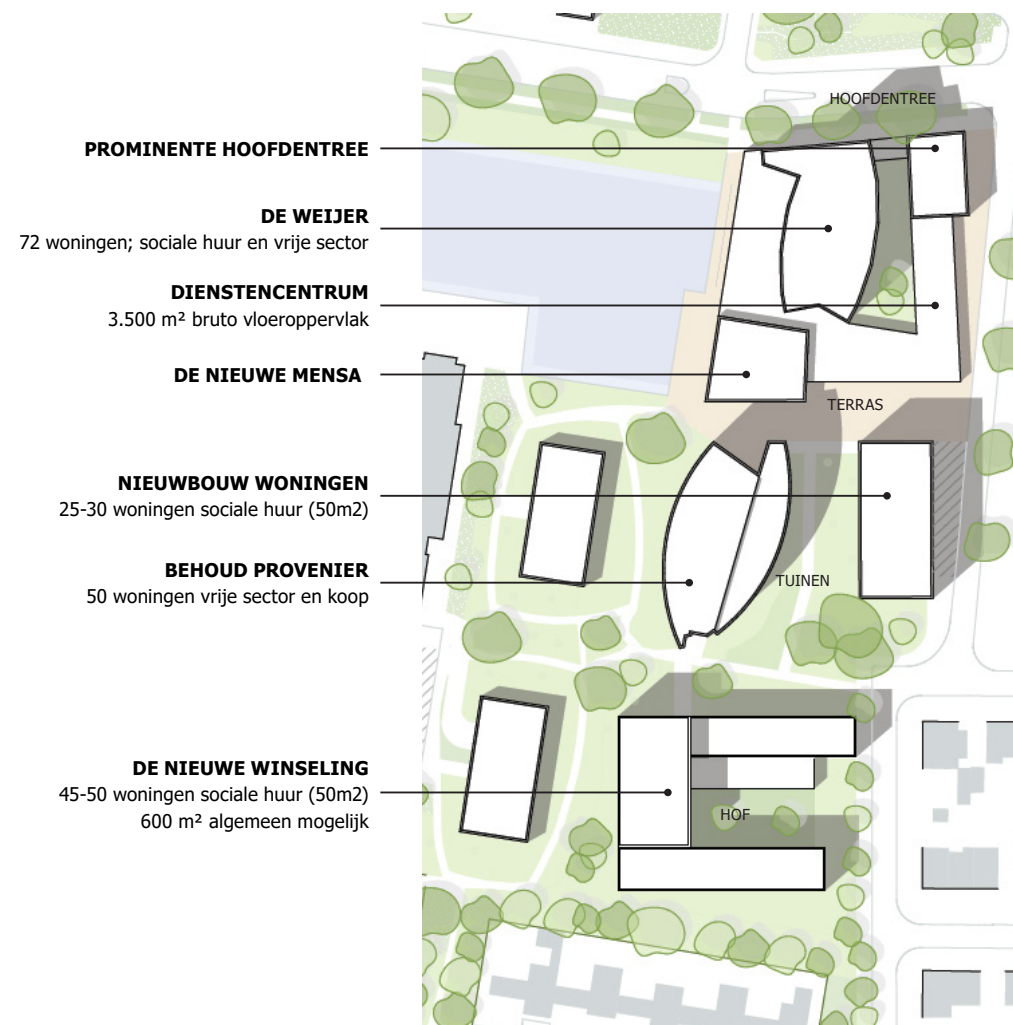
2) STRATEGIE

Door te sturen op een gebiedsontwikkeling in plaats van een complex ontstaan kansen:

- focus op gebouwen én tussenruimten;
- differentiatie profilering per gebouwdeel;
- vernieuwing uitstraling naar de wijk;
- stapsgewijze aanpak en uitvoering;
- vanzelfsprekende uitbreiding mogelijk.

3) TWEE SCENARIO'S

- plein scenario; Concentratie van diensten en levendigheid als schakel midden in de buurt.
- campus scenario; Concentratie dienstencentrum aan de Archipelstraat als meest "openbare" oplossing.



DIENSTENCENTRUM OBG

bruto vloeroppervlak
totaal

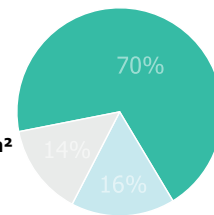
= 3.500 m²

netto vloeroppervlak
totaal

= 3.150m²

gebruiksruimte
verkeersruimte
overig

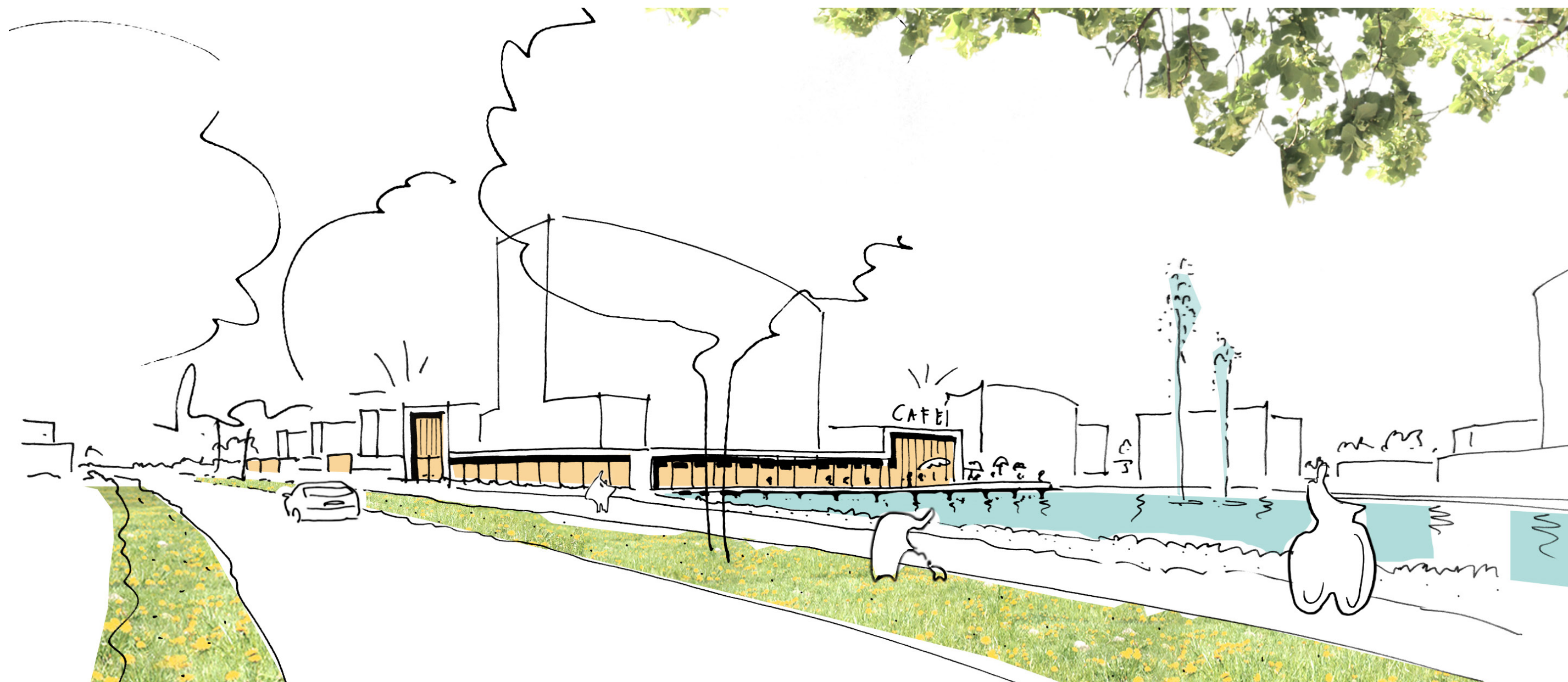
= 2.200m² 56%
= 450m² 22%
= 500m² 22%



CAMPUS SCENARIO

CONCENTRATIE DIENSTENCENTRUM AAN DE ARCHIPELSTRAAT ALS MEEST "OPENBARE" OPLOSSING



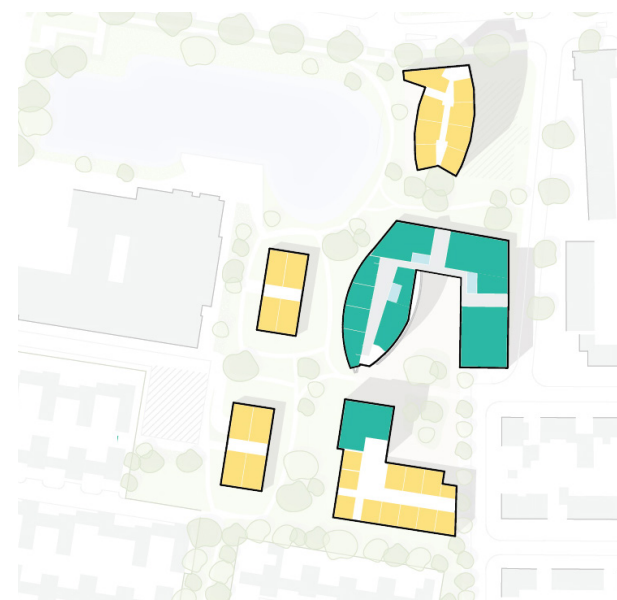
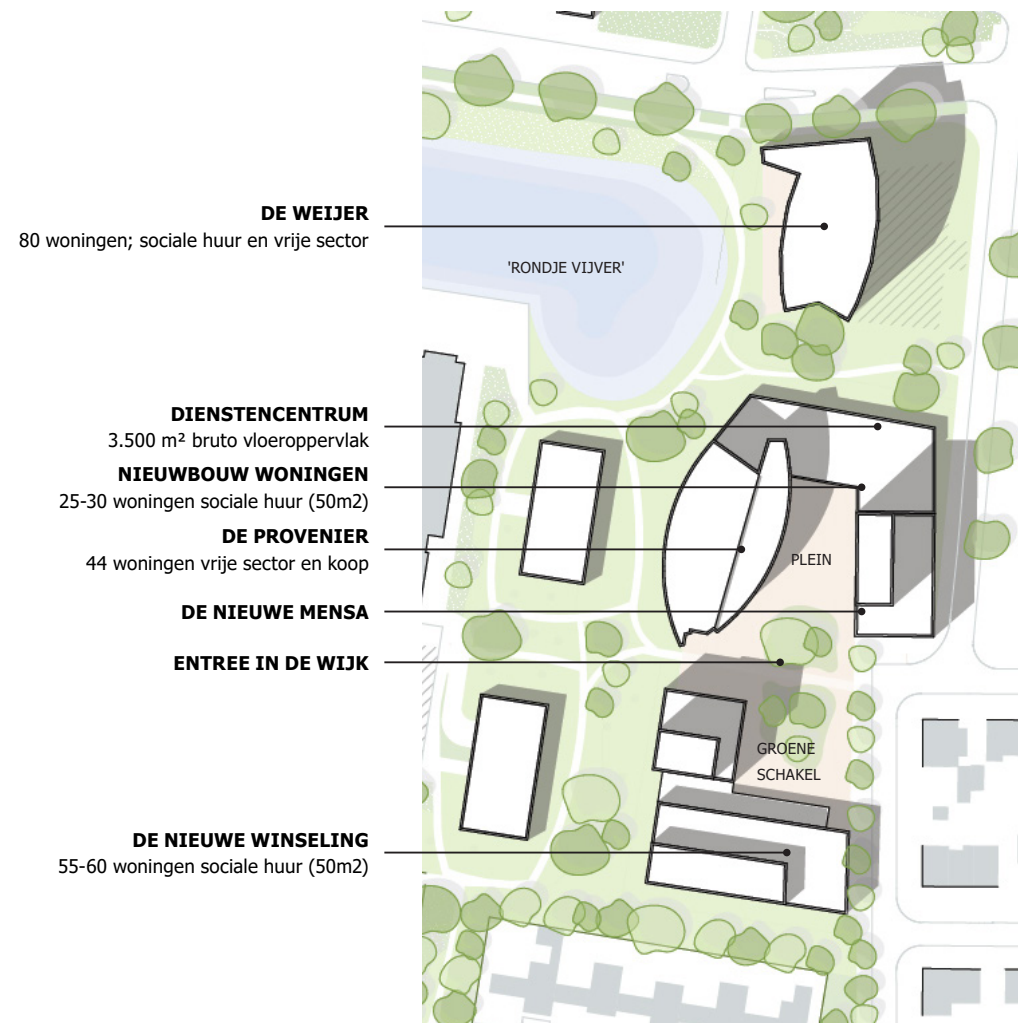


CAMPUS

Tuinen en groene hoven rondom de gebouwen, én de heringerichte vijver geven het gebied een vernieuwd landschappelijke karakter; informeel en toegankelijk.

Dienstencentrum OBG krijgt een prominente plek aan de vijver én aan de Archipelstraat; zichtbaar en uitnodigend.





DIENSTENCENTRUM OBG

bruto vloeroppervlak
totaal

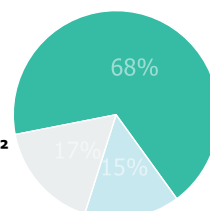
= 2.850 m²

netto vloeroppervlak
totaal

= 2.600m2

gebruiksruimte
verkeersruimte
overig

= 1.750m2 56%
= 450m2 22%
= 400m2 22%



PLEIN SCENARIO

CONCENTRATIE VAN DIENSTEN EN LEVENDIGHEID ALS SCHAKEL MIDDEN IN DE BUURT





PLEIN

Een nieuw plein voor dienstencentrum OBG én de wijk Galgenveld. Entrees van het pluriforme programma ontsloten aan het plein maakt het een plek voor ontmoeting. De omzoming door groen en bebouwing geven het plein een menselijke schaal en een beschermt karakter.

Vele disciplines, samen sterk

KAW bestaat uit een team van mensen met een breed palet aan disciplines en competenties. De kern van ons werk is: mensen en stenen verbinden in het wonen. We kunnen daarvoor terugvallen op onze architecten, bouwkundigen, adviseurs en procesbegeleiders en onderzoekers. Bij het maken van marktonderzoek en beleid plukken wij daar de vruchten van. Omdat we op zowel strategisch niveau kunnen denken over de woningmarkt, op wijk- en dorpsniveau weten wat er speelt en op complex en pandniveau kennis van zaken hebben, komen we tot bruikbare conclusies en adviezen. Het projectteam kan altijd terugvallen op vele kundige collega's. Dat zorgt voor kwaliteit en werkplezier, al ruim 40 jaar!



PROJECTNAAM

180113 Toekomstvisie Vitaal Wonen en Zorg Galgenveld

OPDRACHTGEVER

Woonwaarts, OBG, BVOB

PROJECTTEAM

Reimar von Meding

Henk Kieft

Niels van Schaik

Wouter Rooijackers

Rixt Bijker

Stijn Heesbeen

Wout Smits

Gjalt van Koten

Christiaan Hazeleger

Emiel Heuff

STATUS

Afgerond

DATUM

25 mei 2020

KAW

Groningen
Rotterdam
Eindhoven

Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



Koöperatieve
Architecten
Werkplaats

MEDE MOGELIJK GEMAAKT DOOR:
**stimulerings
fonds
creatieve
industrie**





Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

MEDE MOGELIJK GEMAAKT DOOR:

**stimulerings
fonds
creatieve
industrie**