

# Open Oproep 4902

Zorgsite Releghem\_ Zemst  
Offerte \_ 21.11.2025



TM Poot architectuur - Studio Jan Vermeulen

ism Andy Malengier landschapsarchitecten - OSQB - Studiebureau Van Craen & Partners - Bureau De Fonseca

# Naar een zorgzame buurt

## Ambities

De sociale en ruimtelijke ambities van Zemst zijn helder en duidelijk. Door het maken van het een nieuw publiek park met daarin woongelegenheden voor kwetsbare bewoners en het samenbrengen van gemeenschapsfuncties in het oude gebouw ontstaan er nieuwe ruimtelijke condities waarin verschillende generaties bewoners (waaronder ouderen, kwetsbaren en kinderen) uitgenodigd worden om te participeren naar eigen vermogen, zonder dat dit dwingend wordt. De ontmoetingen, samenwerkingen en synergiën die in dit kader kunnen ontstaan zijn de ideale voedingsbodem om de plek de laten uitgroeien tot een echte welzijnssite, een plek waar zorgzame relaties leiden naar een zorgzame buurt.

## Masterplan

Het masterplan opgemaakt door PlusOffice - RE-ST vormt een kader dat verder evolueert en verfijnd kan worden. We zien de voorstellen in deze bundel als een eerste lezing, als een eerste aanzet om dit proces verder te zetten.

Soms is deze aanzet zeer precies omdat we geloven in het belang van de kleine schaal en de nuance die soms nodig is om plekken te maken waar ouderen, mensen met zware zorgbehoeftes en sociaal kwetsbare groepen zich goed in voelen en zich kunnen ontplooiën. Soms is deze aanzet zeer open en verhalend omdat we geloven in het belang van participatie, onderzoek en overleg om een project te maken op maat van Zemst en haar diensten. Soms zien we meerdere opties waar we zelf geen keuzes in wensen te maken omdat zaken kunnen afhangen van een specifieke werking, randvoorwaarden of voorkeuren van de bouwheer die vandaag nog niet uitgesproken zijn.

We kiezen er bewust voor om aanzetten te doen over het hele spectrum van schaalniveaus in het project. Dit is niet te nemen of te laten, maar geeft eerder een soort ideale uitkomst waarin de ambities maximaal vertaald worden: een levendige, intergenerationale ontmoetingsplek maken, waar bewoners, bezoekers en buurtbewoners elkaar vinden. Een ankerpunt in Zemst waar een natuurlijke, intergenerationale verweving van zorg, ontspanning en gemeenschap centraal staan.

*‘Kunnen we op de welzijnssite Relegghem een echte ‘derde plek’ maken voor wie dat wil. Naast thuis, werk, vereniging of school is de ‘derde plek’ een plaats waar mensen zich veilig, geïnspireerd én verbonden voelen. Derde plekken zijn essentieel voor de sociale infrastructuur van een samenleving. Ze verbinden mensen met de maatschappij, en andersom. Door hun openheid en laagdrempeligheid vormen ze essentiële bouwstenen van een democratische samenleving.’*

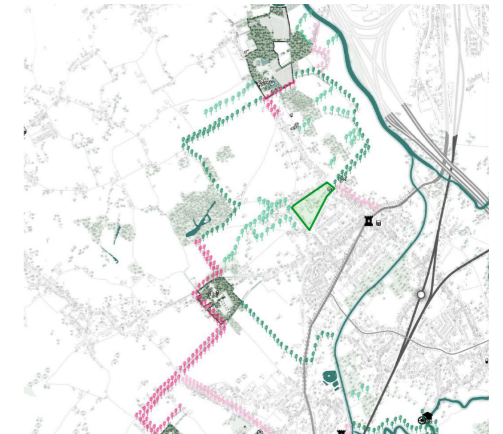
## Vier Strategieën

De site ligt aan de rand van Zemst te midden van een verkaveling die misschien wat eigenheid mist. De site heeft geen ‘natuurlijke aantrekkingskracht’ die bijvoorbeeld de gemeentekern wel heeft. Als we de site willen activeren en uitbouwen tot een vanzelfsprekende ontmoetingsplek zullen we op verschillende schalen acties moeten ondernemen. We stellen 4 strategieën voor om het project in te bedden en algemeen toegankelijk te maken.



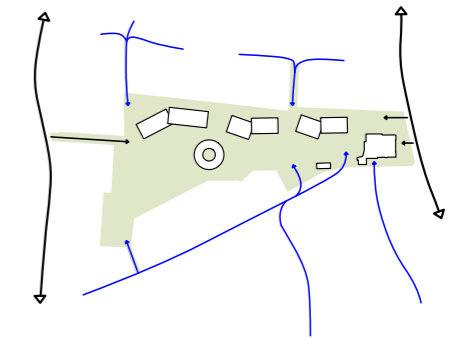
### 1. Contextuele inbedding

We stellen voor de site in zijn geheel uit te bouwen en herkenbaar te maken als één parksite: Relegghem Park. Dit laat Zemst toe om de site te promoten en cultureel te verankeren in de ketting van groene kasteeldomeinen waarvoor de regio gekend is. De dreven en paden die deze kasteeldomeinen verbinden zijn uitgegroeid tot een recreatief wandel- en fietsnetwerk waar we Relegghem Park nu aan toe voegen. Zo wordt de welzijnssite een groene schakel binnen het landschap, waar zorg, natuur en recreatie naadloos in elkaar overvloeien. De transformatie van het oude ‘gesticht’ tot hedendaagse welzijns-catalysator is een verhaal dat mag verteld worden zodat het project verankert geraakt in het collectief geheugen van de regio.



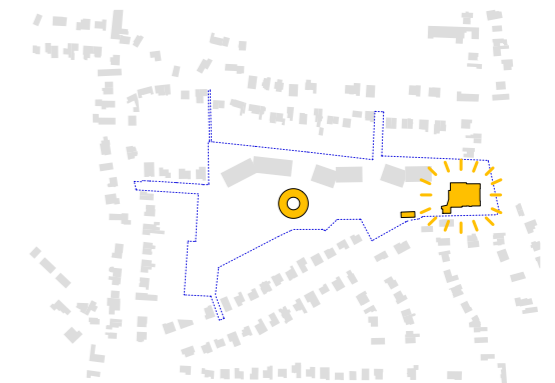
### 2. Ruimtelijke inbedding

We streven naar goede verbondenheid, bereikbaarheid, betreedbaarheid en leesbaarheid. De site spant zich op tussen de Hoogstraat en de Lindestraat waar we streven naar een duidelijke herkenbaarheid van Relegghem Park. Dwars op deze lijn maken we de site maximaal open om een vanzelfsprekende doorwaadbaarheid te stimuleren. Door ook de kavel van het huidige Huis van het Kind mee op te nemen in het park opent de site zich richting het centrum van Zemst. De Bovenweg, Rusthuisstraat en Meerweg vormen nu ook een vanzelfsprekende verbinding voor voetgangers en fietsers. In de latere fasering zal ook de verhuis van de huidige assistentiewoningen naar een andere plek in het park bijdragen aan de toegankelijkheid van het Relegghem Park in de buurt.



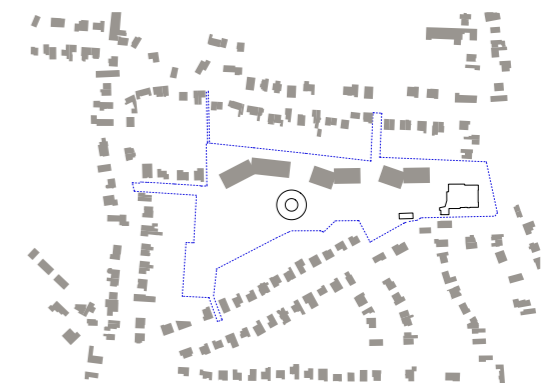
### 3. Programmatische inbedding

Het huidige woonzorgcentrum heeft niet genoeg amplitude om een ontmoetingsplek te worden voor iedereen. Het samenbrengen van verschillende programma's zoals het Lokaal Dienstencentrum, een Bistro, de Welzijnsadministratie met hun publiekswerking en het Huis van het Kind in één gebouw heeft dat wel. Het genereert een nieuwe centraliteit en densiteit aan programma's die de verkaveling overstijgt. Dit project wordt de katalysator van de site. Samen met de Bistro, de kindercrèche, die we graag een prominente rol geven, en de bestaande hoeve, waar we een plek maken voor feestelijke en ook intieme momenten voor de buurt, ontstaat er zo een ketting aan publieke paviljoenen die het park opladen en als bestemming definiëren.



### 4. Normaliseren van het ‘zorgwonen’

Het DNA van de huidige site is ‘zorg’. Daar willen we graag ‘buurt’ aan toevoegen en eigenlijk ook het woord ‘zorg’ veranderen in ‘welzijn’. Het beeld van de site als een plek voor ‘bejaarden’ willen we aanpakken. Relegghem Park is er niet alleen voor de ouderen maar voor iedereen. Deze psychologische drempel willen we wegnemen. Dit doen we door het WZC te de-institutionaliseren en het ‘zorgwonen’ te normaliseren. Het ‘kleinschalig wonen’ is daar een eerste stap in. Een tweede stap zit in de bescheiden doch genereuze vormgeving van de woongebouwen aan de rand van het park. Het woonzorgcentrum ligt niet meer centraal in de site maar gaat aan de rand een symbiotische relatie aan, zonder elkaar te domineren. Alle bewoners genieten van zicht op de natuur van het park terwijl het park wordt opgeladen door de dagelijkse routines van de bewoners.



# Welzijnssite

## Optimalisaties

De basis van onze aanzetten in deze bundel zijn onze specifieke visie over zorg- en welzijnsarchitectuur en de toetsing hiervan aan een concreet programma van eisen met oppervlaktes. Tijdens dit onderzoek naar de beschikbare ruimte zien we enkele optimalisaties van het masterplan die de ambities van de welzijnssite versterken. Tijdens deze studies zijn we ons ook bewust van het feit dat we in een 'dorpse' omgeving opereren waar we een verdichtingsoperatie uitvoeren die op maat van de site moet zijn.

### 1. Verfijnen van de relatie tussen zorgwonen en park

De ruimtelijke opzet van de afzonderlijke 4 zorggebouwen met een zeer krappe tussenruimte waarvan de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot het park, maar ook de ruimtelijke beleving door de bewoners in vraag gesteld kan worden, komt niet helemaal overeen met de vraag om gemeenschappelijk programma per 6 woningen te koppelen. We stellen daarom voor om de gebouwen te draaien en per 2 te koppelen. Dit heeft organisatorische voordelen en hierdoor bouwen we ook minder diep waardoor het park meer ruimte kan innemen. De logistieke assen van het zorgwonen verplaatsen we naar de andere kant van de woongebouwen zodat de relatie tussen park en de private tuinen van het zorgwonen nog verder versterkt wordt.

### 2. Optimaliseren van ruimte

De zeer dense opzet van het masterplan met verschillende gebouwen op één lijn, optimaliseren we door in de 2de fase de kinderopvang een meer prominente rol in het park te geven en zodoende meer ruimte vrij te maken tussen de verschillende woongebouwen. Het park wordt zo extra geactiveerd door de routines van de opvang. Tegelijkertijd kan de parkaanleg zich beter nestelen tussen de gebouwen zodat de gehele site onderdeel wordt van Relegghem Park. Hierdoor ontstaat ook meer ruimte waardoor de oppervlakte van de nieuwe assistentiewoningen in de laatste fase hoger kan zijn dan die van de bestaande wat de operatie rendabel en dus te verantwoorden maakt.

## Opties in de fasering van het project

De 2 voorgaande optimalisaties genereren een actiever park met een betere relatie tussen woongebouwen en het groen. Het geeft de mogelijkheid om meer lucht en ruimte tussen de gebouwen te brengen of de site gespreider te verdichten. De exacte positie van de gebouwen valt echter samen met de mogelijkheid om de woonzorggebouwen van de 1ste fase al dan niet gefaseerd uit te voeren. Er zijn 2 opties:

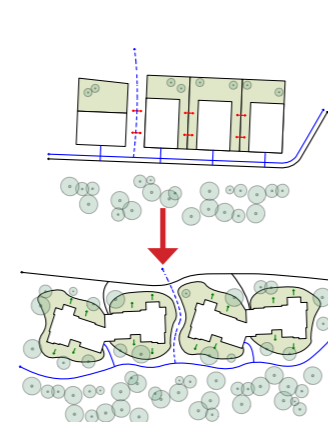
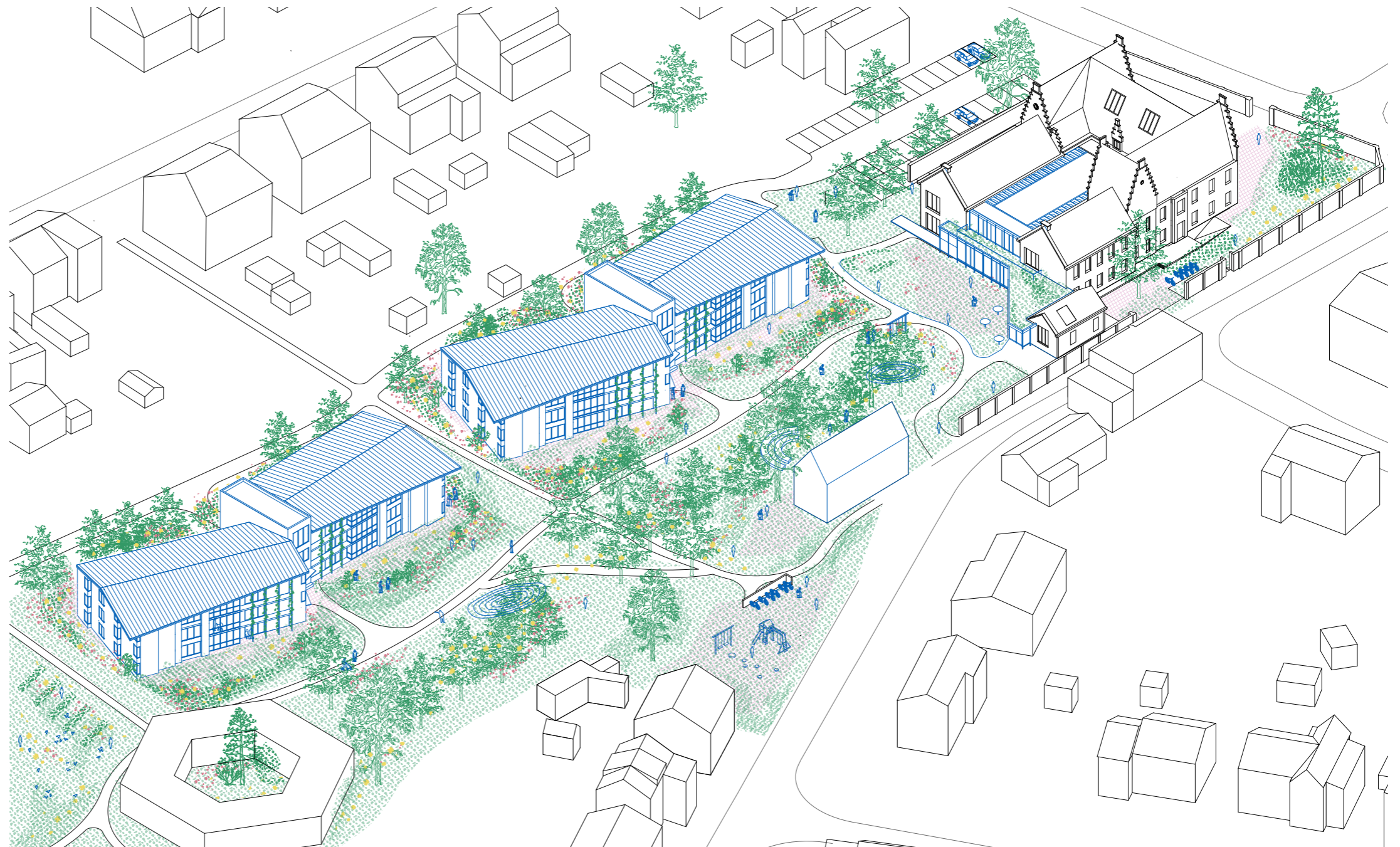
### Optie 1: Maximale verdichting

We kiezen voor meer verdichting. Het woonzorgcentrum wordt in 1 fase uitgevoerd. De tussenruimte wordt compacter omdat het huidige WZC in zijn geheel blijft functioneren tijdens de bouw. Na de afbraak kan met de 2de fase begonnen worden. Er is in deze fase meer ruimte voor de assistentiewoningen en zelfs extra woonprogramma.

### Optie 2: Maximaal park

We kiezen voor meer ruimte tussen de gebouwen en dus meer 'park'. Het nieuwe woonzorgcentrum wordt in 2 fases gebouwd. Ook de afbraak dient in 2 fases te gebeuren. Er is in de laatste fase meer ruimte voor de assistentiewoningen om de investering rendabel te maken.

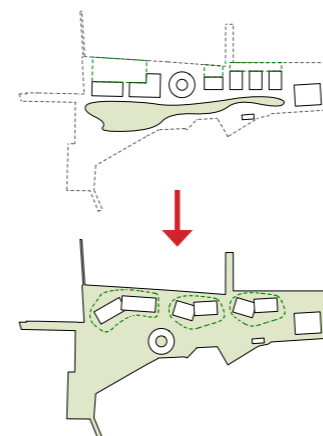
In deze bundel hebben we optie 2 genomen als drager van de presentaties. Dit is geen ideologische keuze maar een pragmatische beslissing. Welke optie de voorkeur is van Zemst heeft is een debat waard. Hieraan willen we graag bijdragen.



### Verfijnen van de relatie zorgwonen en park

Masterplan: Compacte en smalle tussenruimtes en gebouwen die een harde grens vormen met het park

Voorstel: Landschappelijke tuinen rondom de zorgwoningen creëren een meer open en toegankelijke relatie met het park. Zorgwonen, tuinen en park vormen een geïntegreerd geheel

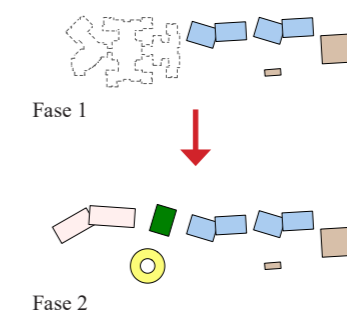


### Optimaliseren van ruimte

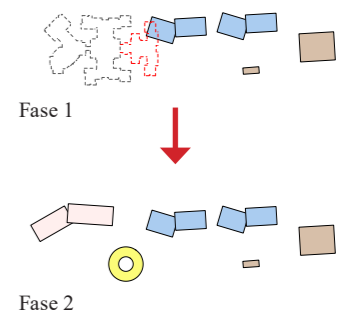
Masterplan: Een lange lijn van gebouwen vormt een harde grens aan het smalle park

Voorstel: Door het publieke programma te Herschikken ontstaat er een ruimere relatie tussen de gebouwen zodat het park tot aan de perceelsgrens kan doorgetrokken worden

### Optie 1: Maximale verdichting



### Optie 2: Maximaal park



# Een nieuw park voor de buurt

## Verbinden met het groen

De open ruimte vormt de drager én verbinder van de volledige site. De zorgsite ontwikkelt zich tot een groene, uitnodigende omgeving voor alle generaties, waar duidelijke paden bezoekers moeiteloos door het terrein begeleiden. Verspreid over het domein ontstaan groen-blauwe plekken met uiteenlopende thema's zoals spelen, bezinnen, zitten en tuinieren, die samen een rijke variatie aan rust- en ontmoetingsmomenten bieden. Ook dieren kunnen een prominente plaats krijgen, aangezien wetenschappelijk is aangetoond dat interactie met dieren zowel het mentale als het fysieke welzijn van mensen versterkt. Het park strekt zich uit tot aan de grenzen van de site om ook de verbinding met de buurt te versterken.

## Een keten van belevingen

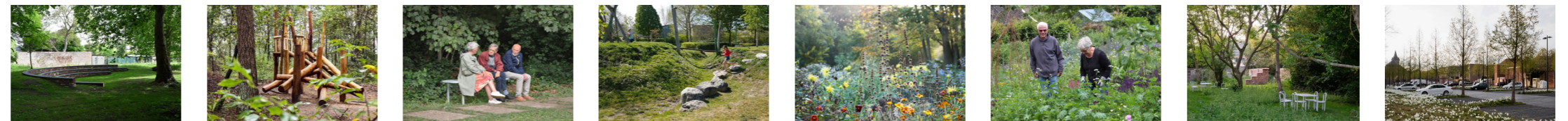
Het park wordt zo een keten van belevingen: van de Bistro naar de dierenweide, van de oogsttuin naar de keuken... een aaneenschakeling van betekenisvolle plekken waar herinneringen kunnen ontstaan. Deze buitenruimtes zijn bovendien sterk verweven met het interieur: de tuinen sluiten aan op de leefruimtes van het woonzorgcentrum, de Bistro opent zich naar het park, en de stille ruimte in de bestaande hoeve kijkt uit op een herdenkingsplek. Door deze nauwe relatie tussen binnen en buiten wordt de natuur niet alleen zichtbaar, maar ook voelbaar in de gebouwen. We zetten in op bio-diversiteit ter creatie van uiteenlopende sferen en het voelbaar maken van de seizoenen. Het park zal niet enkel een decor zijn maar ook een actieve speler in het ecologisch weefsel.

## Verbinden met blauw

We volgen de intentie van het masterplan om over de gehele site waar mogelijk te ontharden en een geïntegreerde waterstrategie vorm te geven (bufferen, herbruiken, infiltreren). Wadi's in het park zorgen ervoor dat regenwater op een natuurlijke manier kan infiltreren in de bodem, waardoor het rioleringsnet minder wordt belast en wateroverlast wordt voorkomen. In drogere periodes houden wadi's het water langer vast, wat bijdraagt aan een klimaatadaptief park. Daarnaast verrijken wadi's de biodiversiteit. Ze creëren een gevarieerd microklimaat met natte en droge zones waar verschillende planten- en diersoorten zich thuis voelen. Dit zorgt voor een divers park dat door de seizoenen heen voortdurend verandert. Ook voor bezoekers is een wadi fijn. Ze introduceren speelse landschappen en een natuurlijke schoonheid. Door water zichtbaar en beleefbaar te maken, versterkt de wadi de verbinding tussen mens en natuur en verhoogt ze de educatieve waarde van de publieke ruimte.

## Tuinen als zachte rand tussen park en wonen

We optimaliseren de tuin-aan-tuinrelaties uit het masterplan en vermijden een directe confrontatie. Door de positie van de geknikte gebouwen, wordt een groenbuffer voorzien tussen de nieuwe gebouwen en de achterliggende burenen. Dit kijkgroen bevordert bovendien zowel de visuele kwaliteit als rust en privacy. Aan de leefruimtes voorzien we tuinen die echt in het park liggen, afgescheiden door een zachte grens (bv struiken).



### Legende plan

- A. Park Relegghem
- B. Zorgwonen
- C. LDC en Welzijnsfuncties
- D. Stilteplek
- E. Assistentiewoningen (fase3)
- F. Kindererèche

- 1. Parking
- 2. Speelplek
- 3. Oogsttuin
- 4. Kijktuin
- 5. Evenementenweide
- 6. leveringsruimte



## Mobiliteit

We volgen in grote lijnen de uitgangspunten van het masterplan. Parkeren bundelen we in een parkeerbos aan de Hoogstraat en aan de de Lindestraat. We adviseren om auto-mobiliteit te herbekijken om zo een ondergrondse parking te vermijden.

Anders dan het masterplan voorzien we logistiek verkeer en de brandweg in de groene buffer tussen de tuin-aan-tuinstrook, zodat ze het park niet doorkruisen. Ze krijgen een uitrit via de Kleempoolstraat. Hierlangs gebeuren de leveringen en verdelingen van het voedsel, maar kunnen bewoners afgezet worden aan de woningen. Fietsenstallingen worden verspreid over de gehele site.

# Visie Zorg en autonomie

## Gewoon waar het kan

Deze nota is het resultaat van een zoektocht naar manieren om een warme, ondersteunende omgeving te creëren waarin ook kwetsbare mensen de regie over hun eigen leven kunnen behouden. We willen een bedding bieden voor ieders persoonlijke zoektocht. Gewoon waar het kan, bijzonder waar nodig. Thuis zijn en zich thuis voelen is immers de hoogste vorm van welzijn. Binnen dit kader maken we ruimte voor zelfzorg, en voor de betrokkenheid van vrienden en familie binnen het “huis” en de “studio”. Zo streven we naar een menselijke, ontokerde zorg: geïntegreerd, verbonden en afgestemd op het leven zelf.

## ...Bijzonder waar nodig

### Een netwerk van kleine werelden

Mensen met dementie ervaren desoriëntatie in tijd, ruimte en identiteit door progressief geheugenverlies. Dit ‘verlies aan verbinding’ kan worden beperkt door bestaande relaties met objecten, routines en ruimtes te versterken. Daarom creëren we kleine werelden: persoonlijke, herkenbare leefomgevingen die veilig, overzichtelijk en betekenisvol zijn. Het begrip thuis wordt zo heruitgevonden als een netwerk van plekken – meerdere kleine werelden die samen houvast, rust en verbondenheid bieden.

### Oriëntatie, herkenbaarheid en geborgenheid

Een goed ontworpen zorgomgeving ondersteunt bewoners met duidelijke oriëntatie en herkenbare ruimtes. Heldere looproutes zonder dode hoeken bieden rust en veiligheid. Visuele ankerpunten, zoals persoonlijke objecten of vertrouwde meubels, versterken herkenbaarheid en identiteit. Elke kamer krijgt een eigen herkenningspunt aan de deur, zoals foto's, namen of kleine objecten, waardoor de woonomgeving een verlengde van thuis wordt. Veel aandacht gaat naar zintuiglijke prikkels — licht, geur, geluid en materialen — die vaak langer intact blijven dan cognitieve functies. Daglicht ondersteunt het natuurlijk dag-nachtritme en bevordert stemming en slaap.

### Autonomie en zelfredzaamheid

De omgeving stimuleert bewoners om actief en zelfstandig te blijven. Door dagelijkse functies zichtbaar te maken — zien bevordert doen — nodigt de woonomgeving uit tot deelname en beweging. Overzichtelijke, flexibele ruimtes moedigen verkenning aan zonder risico op verdwalen. Zo blijft autonomie behouden, zelfs wanneer de zorgbehoefte stijgt. Keuken en eettafel vormen het kloppend hart van elk huis en blijven zichtbaar en betrokken bij het dagelijks leven.

### Contact met de natuur

De natuur vormt een bron van rust, herkenning en structuur, en wordt bewust tot diep in het gebouw verweven. Leefruimtes zijn maximaal georiënteerd naar het park, terwijl de studio's uitkijken op rustige kijk-tuinen. Een balkon en centrale wintertuinen brengen groen naar binnen zonder drempels of gangen als barrière, waardoor bewoners het hele jaar door de nabijheid van natuur ervaren. Zitplekken in zon en schaduw, seizoensbeleving en aanwezige planten versterken het gevoel van tijd, ritme en continuïteit. Ook de architectuur zelf integreert groen, waardoor een vanzelfsprekende symbiose ontstaat tussen gebouw en landschap. De terrassen bieden ruimte voor beplanting en geven bewoners de mogelijkheid om, net zoals thuis, verantwoordelijkheid te nemen voor het verzorgen van planten.

### Aanpasbaarheid en toekomstgerichtheid

Omdat dementie en zorgnoden evolueren, is flexibiliteit essentieel. Kamers kunnen worden gekoppeld of aangepast naargelang de situatie. De modulaire indeling en skeletstructuur maken het mogelijk dat het gebouw mee evolueert met zijn bewoners.

### Huiselijkheid en ruimtelijke kwaliteit

De woningen zijn zoveel mogelijk een verlengde van thuis. Huiselijkheid staat centraal: intieme plekken, hoekjes voor rust en ontmoeting, en een gevarieerde ruimtelijkheid die herkenning bevordert. Lange, monotone gangen worden vermeden. Hoewel kleinschaligheid belangrijk is, moeten gebouwen organisatorisch verbonden zijn voor een efficiënte exploitatie. Scenario's met één tot vier gebouwen, al dan niet met droge verbindingen, voorzien in logistieke efficiëntie én zachte ruimtelijke koppelingen. Open, leesbare leefruimtes bieden verschillende manieren van samen-zijn. Subtiele scheidingen maken het mogelijk om privacy en nabijheid in balans te houden. Wintertuinen vormen stille buffers én uitnodigende plekken die natuur integreren in het dagelijks leven. Praktische ingrepen, zoals een aparte zone voor maaltijdopwarming, ondersteunen het wooncomfort zonder de openheid van de keuken te verstoren — waardoor rust, overzicht en verbondenheid vanzelfsprekend worden.

### Samen leven

Het leven als een gezin staat centraal. Bewoners hebben een eigen studio die rust en intimiteit biedt, waar familie kan worden ontvangen of blijven logeren. Daarnaast zijn er talrijke plekken om samen te koken, eten, kaarten, tv te kijken of muziek te maken. Hier wordt het gewone samenleven gedeeld, met warmte en nabijheid, maar ook de laatste levensfase wordt er in verbondenheid en geborgenheid samen beleefd.

## Zorg voor zorgverlening

In de eerste plaats creëren we een woonproject waar ouderen én zorgverleners zich écht thuis voelen. Het welzijn van bewoners hangt nauw samen met dat van de zorgverleners: wie met plezier werkt, kan warme, persoonlijke zorg bieden. Daarom zetten we in op een huiselijke, niet-institutionele sfeer.

## Kleinschalig wonen

Kleinschalig wonen in de zorg draait om het herintroduceren van menselijkheid en zingeving door de relatie tussen bewoner, zorgverlener en familie te versterken. Een leefgroep van acht bewoners vormt een nieuw soort ‘gezin’ waarin iedereen naar eigen vermogen participeert en taken deelt. Dit vraagt om een nauwe afstemming tussen zorg, architectuur en participatie.

De inzichten uit Pilotproject Zorg De Korenbloem nemen we graag mee naar Zemst, want de resultaten zijn veelbelovend. Door de kleinschaligheid ervaren zorgverleners meer beroepstrots en ontstaat er meer echte interactie met bewoners, waardoor zij zich deel voelen van het ‘gezin’.

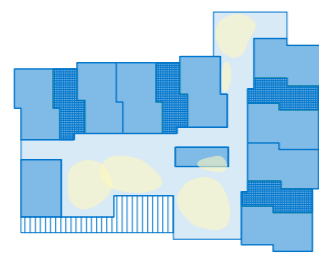
Voor bewoners met zware zorgprofielen en cognitieve stoornissen biedt deze woonvorm een rustigere omgeving met zinnvollere daginvulling. Ze brengen minder tijd door op hun kamer en nemen meer deel aan het leven van de groep, wat gevoelens van eenzaamheid vermindert en zingeving stimuleert.

Ook familie en bezoekers tonen meer betrokkenheid, zowel bij hun naasten als bij de groep. Dat engagement is cruciaal in een zorglandschap waar betaalbaarheid onder druk staat; familie en vrijwilligers zijn bovendien een sleutel om de vele ontmoetingsplekken in de zorgbuurt toegankelijk te maken.

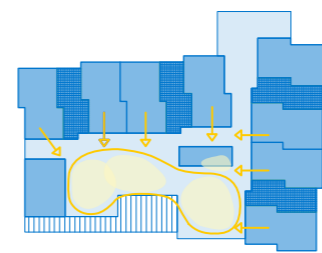
Deze filosofie passen we ook toe in het project voor Raakzaam vzw: we creëren een leefomgeving op schaal van het gezin, met kleine zithoeken waar bewoners kunnen lezen, praten of tv-kijken, zodat ze zich minder snel terugtrekken in hun kamer.



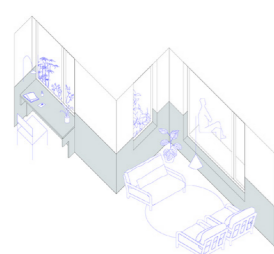
Referentie: WZC De Korenbloem - Studio Jan Vermeulen



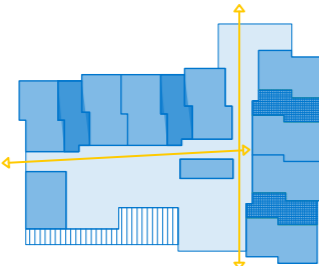
Een woning als een netwerk van kleine werelden



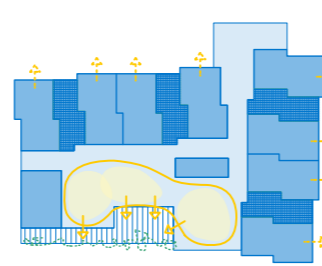
Samen wonen rond de leefruimtes



Referentie: Raakzaam Poot Architectuur



Heldere looproutes en zichtlijnen



Terras en wintertuin centraal in de leefruimtes



Een genereuze zithoek met zicht op Relegghem Park

# Samen wonen aan het park

## Wonen in het park

De getrapte volumetrie van de gebouwen genereert kleinere plekken rondom de gebouwen (een inkom, tuinen en terrassen) op maat van de bewoner. Er ontstaat een zachte rand waarbij tuinen en met klimplanten begroeide terrassen de overgang tussen gebouw en park vervagen. Een luifel en een bankje markeren voor elk gebouw een duidelijke inkom aan de rand van het park.

## Organisatie

We brengen zes huizen samen in één gebouw van drie bouwlagen. Elk 'huis' omvat acht studio's. Zo vinden we een evenwicht tussen ruimtelijke efficiëntie, het door de buurt gedragen masterplan en een heldere organisatie. Door de huizen te koppelen ontstaat een compact geheel met efficiënte personeelsinzet (bedeling van maaltijden). Dit wordt verstrekt door het gedeelde programma (zoals verticale circulatie, sanitaire ruimtes, gespreksruimtes en therapielokalen) centraal in elke gebouw onder te brengen.

We kiezen bewust om de keuken onder de zorgwoningen onder te brengen. De hoeveelheid maaltijden in het woongedeelte ligt immers hoger dan in de bistro. In een kelder verdieping onder het oostelijke gebouw brengen we de keuken, bergingen, werkruimtes en technische ruimtes samen. De toelieferingen en verdelingen kunnen eenvoudig via de achterzijde van het gebouw gebeuren. Er wordt hiervoor een aparte verticale circulatie voorzien tussen 0 en -1. Via een 'engelse tuin' wordt de keuken voorzien van daglicht om een fijne werkomgeving te garanderen.

## Efficiëntie en kwaliteiten

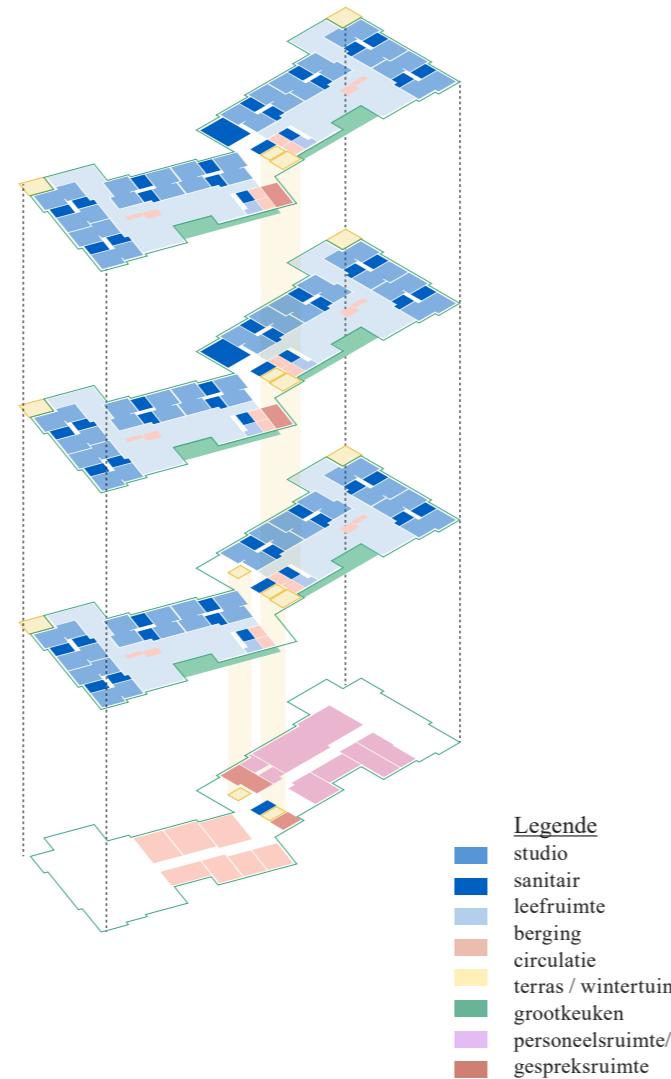
Het plan van de woningen houdt rekening met enkele praktische eisen/ gevoeligheden:

- Leveringen van voeding hoeven niet door de gehele woning
- Er wordt nagenoeg gangloos gebouwd
- Het open plan laat een goed overzicht toe voor het zorgteam.
- Gedeelde functies worden gekoppeld in hart van het gebouw

## Duurzaam en logisch

Het nieuwe WZC is een compact. Deze compactheid is een eerste stap naar duurzaamheid. Verder zijn de gebouwen toekomstbestendig door hun flexibiliteit. Het zijn gebouwen die kunnen aangepast worden aan nieuwe noden en vragen. Waarin op verschillende manieren kan gewoond of gewerkt worden. Daarenboven streven we een architecturale kwaliteit na die bijzonder is en zal gewaardeerd blijven. De wintertuin is een klimatologische buffer die in de winter maanden passieve zonnepanelen benut. In de zomer kan de structuur worden geopend om te profiteren van koelere luchtstromen.

We zijn ons bewust van het beperkte budget en zullen daarom gerichte keuzes moeten maken. Dit project leent zich niet voor experimenten met nieuwe bouwmethoden, onbekende materialen of complexe ontwerpen. Daarom focussen we op een rationeel ontwerp met duidelijke repetitie, waarin bouwrationeiteit optimaal kan worden benut. Het resultaat is een intelligente structuur op een eenvoudig grid, waardoor toekomstige herindeling eenvoudig kan worden gerealiseerd. We kijken ernaar uit een bijzonder ensemble te creëren dat klaar is voor de toekomst. Daarbij overwegen we in functie van het budget collectieve technieken met uitsluiting van fossiele brandstoffen. Ook streven we naar het gebruik van CO<sub>2</sub>-neutrale of CO<sub>2</sub>-negatieve materialen.



Boven: Zicht op de zorgwoningen. De getrapte volumes maken een zachte rand langs het park. Landschappelijke tuinen zorgen voor een vanzelfsprekende overgang tussen woning en park.  
Onder: Doorsnede doorheen de collectieve tuinen, de zorgwoningen en Releghem Park



# Samen wonen, een plek voor iedereen



## Zintuigen en welzijn

Personen met dementie hebben een rijk en intens innerlijk leven. Elke ervaring draagt een persoonlijke waarheid, die een unieke beleving onthult. Elk levensverhaal is bijzonder, en het ontwerp biedt ruimte om deze herinneringen een plaats te geven, bijvoorbeeld via foto's, voorwerpen en andere betekenisvolle elementen.

De fysieke omgeving ondersteunt dit door een rustige akoestiek en kleurenpalet te creëren met geluidsabsorberende materialen die stress helpen verminderen. Daarnaast draagt de aanwezigheid van aangename, natuurlijke geuren van bij aan een sensorische beleving die veiligheid en comfort versterkt. Hout kan in al deze opzichten bijdragen aan een optimale leefomgeving.

### Legende plan +0

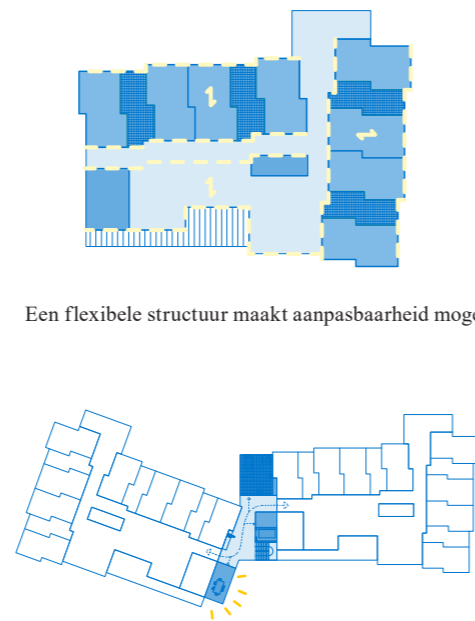
1. studio
2. sanitair
3. keuken
4. bijkeuken
5. eetruimte
6. zitruimte
7. werkplek
8. wintertuin
9. terras
10. berging
11. MV toilet
12. bezoekerstoilet
13. circulatie
14. inkom
15. logistieke toegang
16. goederenlift
17. trap kelder
18. engelse koer/tuin
19. bewonerstuin



Boven: Referentie wintertuin Villa Tugendhat, Mies Van Der Rohe  
Onder: De keuken, de eetruimte en de wintertuin vormen samen het hart van elke woning.



Meerdere plekjes met elk een eigen sfeer en uitzicht vormen samen een gevarieerde leefomgeving



Een flexibele structuur maakt aanpasbaarheid mogelijk

Een centrale kern met gedeeld functies voor een efficiënte zorg



# Een kamer met eigenheid

## Eigenheid

Elk individu heeft eigen capaciteiten, bijzonderheden en wensen. De kamer of studio speelt hierin een belangrijke rol. We willen bewoners de mogelijkheid bieden een persoonlijke wereld te creëren die in verbinding staat met zowel de buitenwereld als de collectieve leefruimtes. Binnen de opgelegde maatvoering onderzochten we uitvoerig hoe dit gerealiseerd kan worden. Door een verschuiving in het plan ontstaan in de kamer hoekjes die een persoonlijke invulling mogelijk maken. Er wordt zo een slaap- als een zitzone gecreëerd die subtiel van elkaar gescheiden zijn. De zitzone biedt bovendien de mogelijkheid een logeerbed te plaatsen. Er zijn 2 type kamers of studio's. Elke studio heeft in de woning een eigen 'adres'. De kamerdeur wordt voorzien van een zijraam en een tablet waarop persoonlijke spullen een plek krijgen.

## Kwaliteit

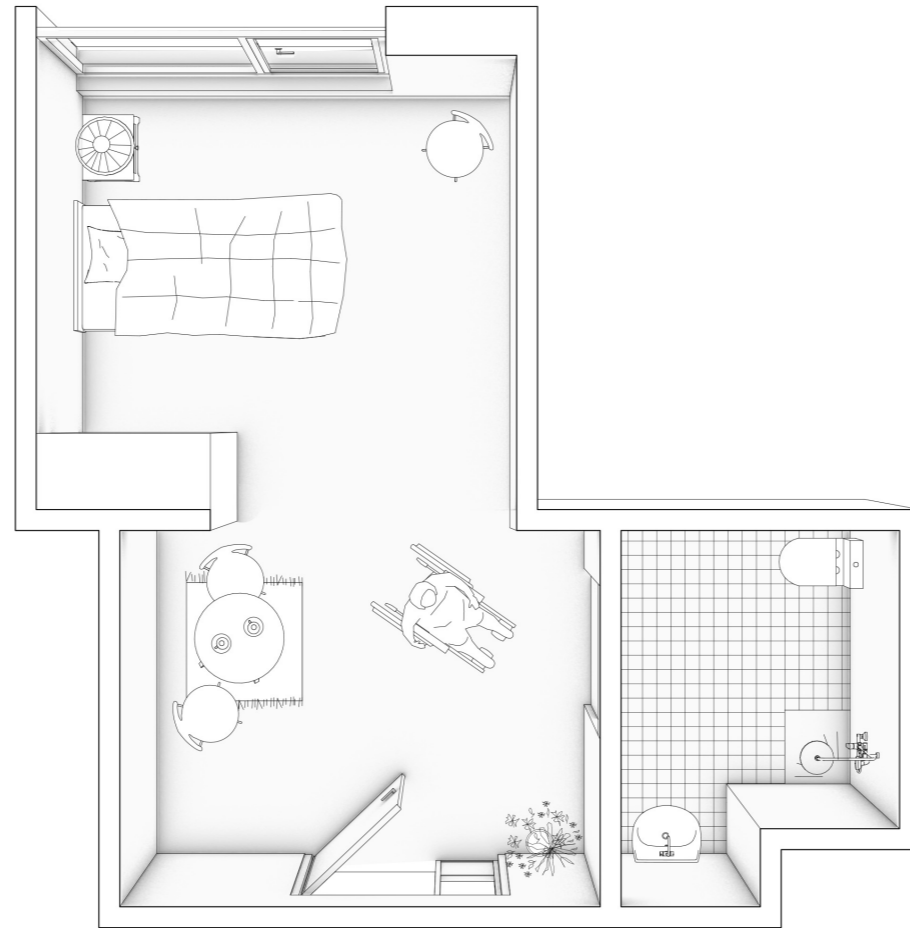
De studio's zijn compact, maar voelen ruim aan. De enfilade van kamers sluit aan bij wat bewoners kennen van thuis, terwijl de hoekjes flexibiliteit bieden voor persoonlijke inrichting. In de grootste kamer is een zorgintensieve opstelling mogelijk, waardoor ook bewoners met hogere zorgbehoefte comfortabel kunnen wonen. Dankzij de slimme planopzet beschikt de helft van de kamers over een overhoeks raam, wat extra licht, zichtlijnen en een gevoel van openheid creëert. Indien gewenst kunnen ook 2 kamers gekoppeld worden om een grotere studio te vormen waarin eventueel een koppel kan wonen.

## Flexibiliteit

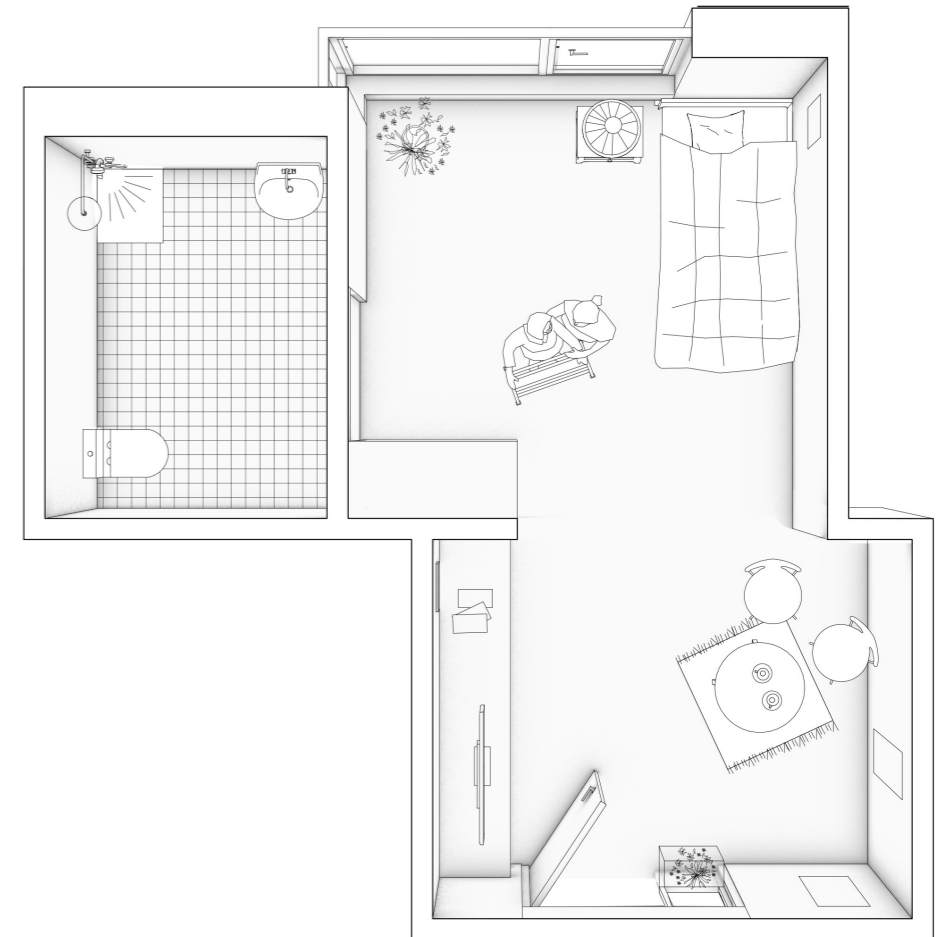
De structurele opbouw van de gebouwen zorgt voor flexibiliteit op elk niveau:

- De studio laat verschillend invullingen mogelijk.
- Door de tussenwanden niet-dragend te maken zijn de kamers op verschillende manieren koppelbaar. We zien bijvoorbeeld de mogelijkheid om een dubbele studio te creëren waarin twee personen kunnen wonen.
- Een gebouw met een intelligente ruwbouw kan omgaan met veranderingen doorheen de tijd. De regelmatige structuur van het gebouw laat vele invullingen toe. De structuur is efficiënt en bouwbaar met verschillende materialen.

Kamer/Studio: type 1



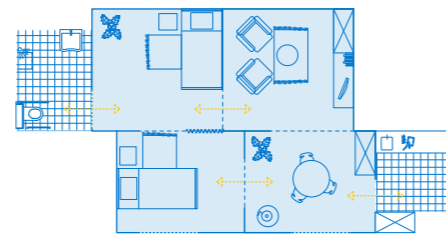
Kamer/Studio: type 2



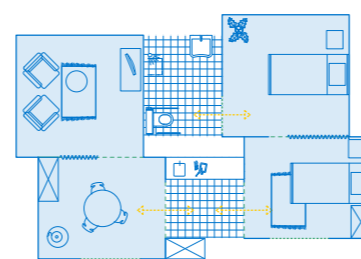
Kamer of Studio: Door de getrapte vorm en schakeling van de kamers ontstaan er hoekjes en plekjes die de bewoner vrij kan invullen. De vetrapping is zo gekozen dat het plaats biedt aan verschillende opstelling voor het bed in functie van zorggraad of eigen voorkeur.



Gekoppelde kamer: variant 1



Gekoppelde kamer: variant 2



Links: zicht vanuit het zitgedeelte in de studio doorheen het slaappgedeelte op het landschap  
 Rechts: Elke studio krijgt zijn eigen adres aan de leefruimtes. De deur wordt gekoppeld met een raam waar persoonlijke spullen een plek kunnen krijgen. Door een luikje of gordijn kan de bewoner zelf bepalen wat de relatie is tussen kamer en leefruimte.



# Een huis voor iedereen

## Zoeken naar synergie

In het voormalige 'gesticht' brengen we alle welzijnsfuncties samen in een dynamisch geheel. Ook de administratie van het WZC, de kine, de kapper en de wellness brengen we hier onder. De intentie is om voldoende densiteit aan programma samen te brengen zodat er op verschillende tijdstippen steeds activiteit is. Er valt altijd wat te beleven in het welzijnshuis.

De kracht van deze bewuste strategie zit in de synergiën die mogelijk zijn tussen de verschillende programmaonderdelen van het project. Vanuit de gedachte dat mensen sneller binnenstappen voor een koffie dan voor "hulp van het OCMW" combineren we de warme, laagdrempelige sfeer van het LDC met de professionele, zorggerichte diensten van het OCMW.

Deze synergie werkt dubbelzijdig. Het laat toe om de typische LDC-activiteiten structureel te laten aansluiten bij de OCMW-dienstverlening. Zo kunnen maatschappelijk werkers discreet aanwezig zijn op de activiteiten om informele observaties te doen, bewoners te leren kennen, noden te detecteren en hulpverlening af te stemmen.

Door de nieuwe inkom aan de parkzijde manifesteert het voormalige 'gesticht' zich nu als een open, gastrvrij gebouw.

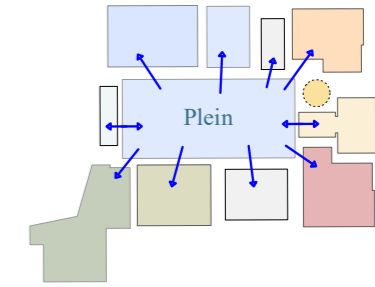


Maar ook omgekeerd, is de zichtbaarheid van de LDC-activiteiten een uitnodiging aan OCMW-bezoekers om, al dan niet geruggesteund door de maatschappelijk werkers, deel te nemen aan activiteiten die aansluiten op hun behoeftes en noden. Op deze manier wordt het project een ontmoetingsplaats voor een diversiteit aan bewoners van Zemst en een uitnodiging om isolement en sociale barrières te doorbreken.

Het voorgestelde plan in deze bundel is een eerste vertaling van deze strategieën. We zien dit document dan ook als een uitnodiging aan de bouwheer om verder samen de ideeën te kneden, strategieën te verfijnen, ruimtes vorm te geven.

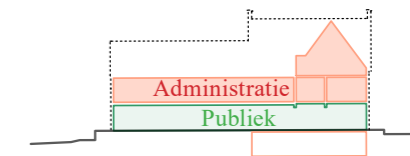
## 1. Een Huis als een dorp

We stellen een gebouw voor als een dorp, waarbij we alle publieke functies samenbrengen rondom een centraal plein. Dit plein faciliteert de synergie tussen de verschillende programmaonderdelen. Deze opzet maakt dat de sfeer in het gebouw meedanst op de dynamiek van de activiteiten. Alle ruimtes zijn toegankelijk via dit plein wat de zichtbaarheid tussen de programmaonderdelen vanzelfsprekend maakt. Door middel van een flexibele afscheiding kan er midden op het plein een activiteitenzone worden afgebakend zonder de toegankelijkheid van de andere delen te verhinderen.



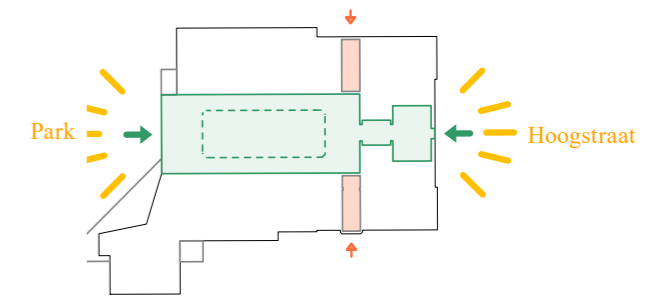
## 2. Een heldere scheiding tussen publieke en administratieve functies

Rondom het dorpsplein in het gebouw brengen we alle publiek toegankelijke ruimtes samen die de gehele begane grond omvatten. De ruimtes die kleiner zijn of meer privacy behoeven, zoals de gespreksruimtes en het Huis van het Kind, bevinden zich in het oudste gedeelte aan weerszijde van de wachruimtes. De meer grotere en meer open ruimtes van het lokaal dienstencentrum richting zich naar het park. Op de eerste en tweede verdieping, toegankelijk via een nieuwe lift en de bestaande trappen, bevinden zich de verschillende kantoorruimtes van het woonzorgcentrum en de welzijnsadministratie.



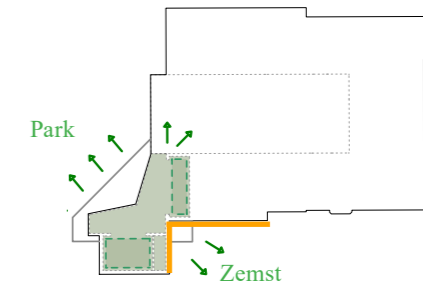
## 3. Een Huis met 2 gezichten en vele toegangen

Het bestaande oude gebouw heeft een ietwat formele uitstraling richting de Hoogstraat. Aan de kant van het park maken we een nieuwe transparante en laagdrempelige gevel. Als een januskop vullen beide gezichten elkaar aan. Beide gevels krijgen een duidelijke hoofdingang. De formele inkom aan de oude voorzijde geeft direct toegang tot het onthaal van de welzijnsfuncties. De gevel aan het park geeft toegang tot het lokaal dienstencentrum. Het centrale dorpsplein verbindt de 2 toegangen in het gebouw waardoor ook beide gebouwdelen via beide gevels toegankelijk zijn. De keuze is aan de gebruiker. De 2 ingangen naast de trappen zijn, afhankelijk van de behoeftes, flexibel inzetbaar: de zuidingang kan mogelijk apart gebruikt worden door Kind en Gezin; de noordingang als discreet afhaalpunt of toegang tot de kantoren.



## 4. De bistro als gastvrije schakel tussen WZC, LDC welzijnsfuncties en Zemst

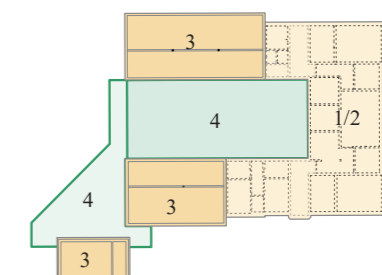
De bistro als sociale katalysator vervult een bijzondere rol in het project. Het kan uitgroeien tot een bestemming voor de vele bewoners van de wijk. De unieke positie van de bistro overlapt met ruimtes in het hoofgebouw, het bijgebouw en het park. Hierdoor is het van vele plekken zichtbaar en toegankelijk. Door de open gevel en het terras kunnen activiteiten eenvoudig overgaan in het park. De ruimte kan gebruikt worden als foyer van het LDC waarbij de bar kan dienstdoen als informele infobalie. De Bistro is samen met de kapper en de knie ook duidelijk zichtbaar vanuit de Bovenweg, de trage verbinding met het dorp.



## 5. Vier bouwkundige strategieën

Hoe kunnen we deze ambities realiseren rekening houdend met een beperkt budget, de kwaliteiten en beperkingen van het bestaande gebouw, en de maatschappelijke urgenties als gevolg van een veranderend klimaat. Hiervoor stellen we 3 duidelijke bouwkundige strategieën voor:

- hergebruik van het bestaande waar het kan (1)
- lichte renovatie als standaard (2)
- grondige renovatie waar het past (3)
- nieuwbouw waar nodig is (4)



# Een huis als een dorp

## Welzijnsonthaal

Het Huis van het Kind en de gespreksruimtes liggen in de hoeken van het bestaande gebouw met daartussen de wachtruimte. Tussen de wachtruimte en het centrale plein ligt de balie waardoor deze langs beide zijdes toegankelijk is. Bezoekers kunnen ook op het plein wachten. Beide ruimtes hebben een ander karakter, de ene eerder gesloten en discreet, de ander zichtbaar en open. Het geeft de optie aan de bezoeker om zijn/haar eigen plaats te vinden. De ruimtelijke opzet is geen gedwongen keurslijf maar een uitnodiging om volgens je eigen behoeftes en gevoelens je plek te vinden en geholpen te worden met je noden.

## Lokaal Dienstencentrum

Het LDC bestaat uit 3 ruimtes die samen geschakeld kunnen worden tot een groter geheel. De 2 kleinere ruimtes (50pers en 20 pers) liggen naast elkaar. Een flexibele wand biedt mogelijkheden om het gebruik af te stemmen op de vele activiteiten van een LDC. Het grote centrale plein fungeert tevens als grote zaal. Activiteiten kunnen hier op een vrije manier plaats vinden, net zoals op een dorpsplein. Denk aan seizoensactiviteiten zoals een kerstmarkt bijvoorbeeld. Indien meer afbakening nodig is, zoals voor een workshop of voorstelling kan het centrale hoge gedeelte door gordijnen afgesloten worden. De lagere rondgang maakt dat alle andere ruimtes en het centraal gelegen sanitair ten allen tijde toegankelijk blijven.

## Aanverwante WZC functies

We kiezen er bewust voor om ook de kapper, pedicure en kine net zoals winkeltjes rondom het centrale plein te schakelen. Op deze manier worden ze toegankelijk voor een breder publiek en kunnen ze ook ingezet worden in de welzijnsmonitoring van de OCMW-diensten. Ze liggen vlak naast de bistro zodat deze eventueel ook als wachtruimte kan dienstdoen en door de grote ramen ook zichtbaar zijn vanuit de Bovenweg.

## Bistro

De bistro heeft 3 type ruimtes die een plek bieden aan de vele gebruikers. Het is een echte bestemming voor iedereen en kan uitgroeien tot de informele ontmoetingsplaats van de buurt. Het voormalige bijgebouw wordt een intieme rustige plek. Daarnaast ligt het paviljoen met terras op het park. De open sfeer van deze ruimte sluit goed aan op het LDC waarvoor het als foyer fungeert. De bar ligt in het bestaande gebouw en krijgt genereus licht via een vide die aansluit op de refter van de welzijnsadministratie. De bistro heeft 3 toegangen die aansluiten op de verschillende randcondities van het project.

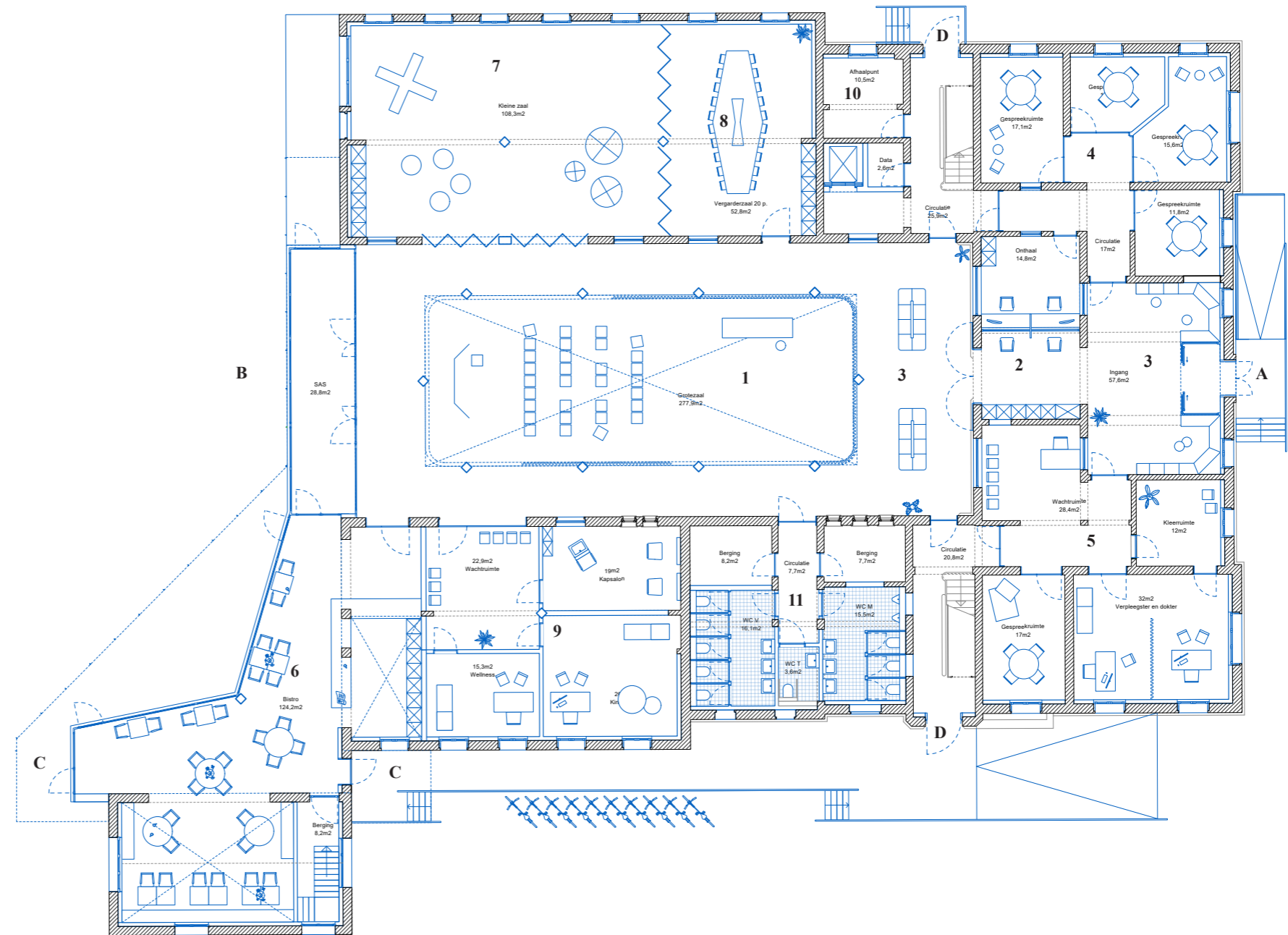
## Afhaalpunt

Deze plek vraagt een zekere discretie. We denken dat de bergruimte aan de noordelijke inkom aan de parking hiervoor ideaal is. De toegang en de werking kan gekoppeld worden aan vaste openingsuren waardoor mensen weten wanneer ze daar terecht kunnen of het kan gestuurd worden vanuit het centrale onthaal.

## Plan gelijkvloers

- A Inkom Hoogstraat
- B Inkom Relegthem Park
- C Inkom Bistro
- D Optionele inkom

- 1 Centraal plein/grote zaal
- 2 Onthaal
- 3 Wachtruimte
- 4 Gespreksruimtes
- 5 Huis van het Kind
- 6 Bistro
- 7 Kleine zaal
- 8 Kleinere zaal
- 9 Kapper, Kine, Wellness
- 10 Afhaalpunt
- 11 Sanitair



Links: De Bistro open zich naar verschillende kanten. Dit verhoogt de visibiliteit in de buurt en bestendigt het als een plek voor ontmoeting.

Onder: Het onthaal van de welzijnsfuncties zet zich strategies tussen wachtruimte en de centrale ruimte. Dit verhoogt de visibiliteit van de activiteiten en versterkt de uitnodiging om deel te nemen aan het sociale gebeuren.



# Een dorp met een plein

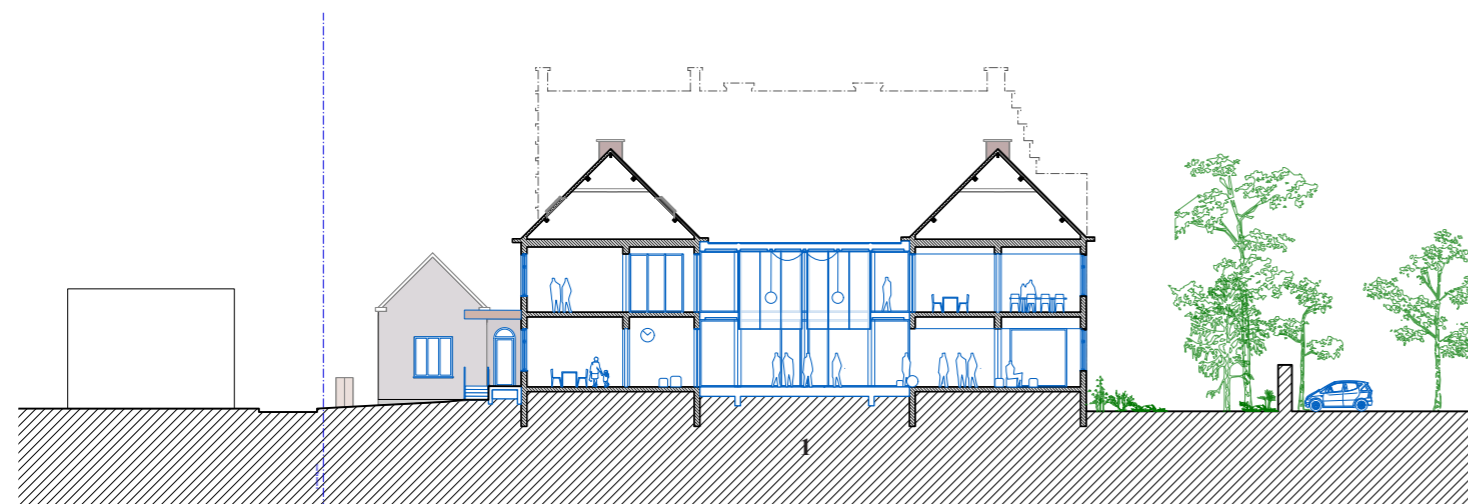
## Structuur voor ontmoeten - Structuur voor flexibiliteit

De centrale ruimte is opgezet als een dorpsplein. De ruimte wordt vormgegeven om haar feestelijk karakter te benadrukken. Het is een plek van samenkomst. Door de translucente gevel op de 1ste verdieping blijven de activiteiten van de welzijnsadministratie voelbaar. De bestaande gevels van het oude gebouw blijven zichtbaar. De raamopeningen wordt hier en daar aangepast om de verbindingen met de andere ruimtes te verbeteren. We transformeren waar nodig. In de twee gebouwvleugels van de voormalige noodwoningen verwijderen we alle structuur om een meer open en flexibele invulling mogelijk te maken. Dit maakt het gebouw op lange termijn aanpasbaar. In het oudste gedeelte behouden we de bestaande kamerstructuur en wordt enkel de dakverdieping opengewerkt. Zo ontstaat een diversiteit aan ruimtes die vrij ingevuld kunnen worden.

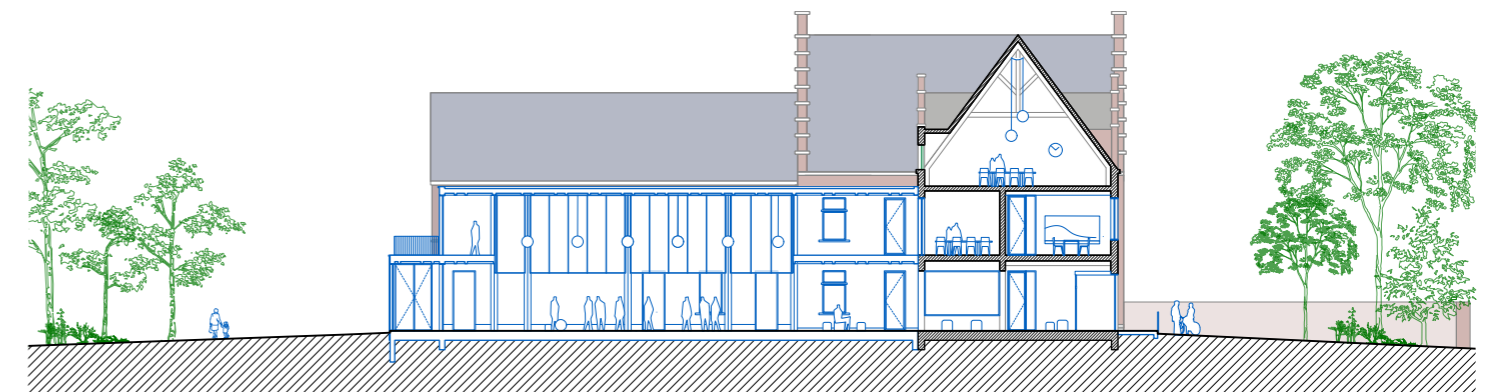


Boven: Referentie beelden van flexibele ruimtes onder een open dakstructuur.

Rechts: Het centrale plein heeft feestelijk karakter en een open relatie met de omliggende ruimtes. Gordijnen kunnen de ruimte afbakenen in functie van de activiteiten.



Dwarssnede: Vanuit het centrale plein zijn de verschillende functies van het LDC en de administratie toegankelijk



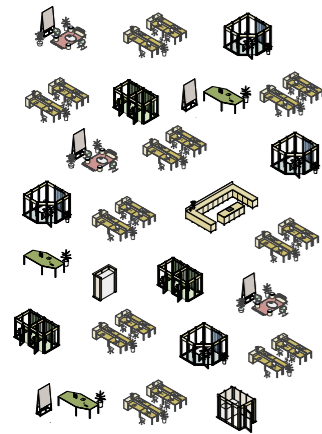
Langssnede: het centrale plein verbindt Hoogstraat en Park Relegem

# Een dorp om in te werken

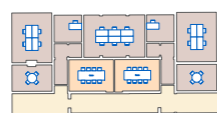
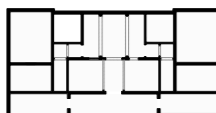
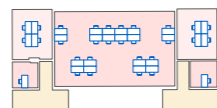
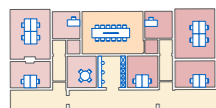
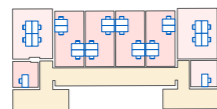
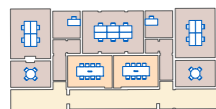
## Welzijnsadministratie

De vier teams van de welzijnsadministraties worden ondergebracht op de 1ste en 2de verdieping van het gebouw. Ook de kantoren van het woonzorgcentrum worden onder gebracht op deze verdiepingen. Een nieuwe rondgang die met glas van het centrale plein gescheiden is, verbindt alle ruimtes met elkaar. Visuele relaties tussen de verdiepingen zijn er via enkele vides op strategische plaatsen.

Toegankelijk via de twee bestaande trappen en een nieuwe lift zijn deze kantoorruimtes strikt gescheiden van de publieke functies. Medewerkers kunnen door het onthaal geïnformeerd worden en zonder de publieke delen te kruisen tot aan de gespreksruimtes komen.



Flexibele wanden/deuren kunnen een open werksfeer maken die op maat van de werknemer en welzijnsteam kan afgesteld worden.



Vanuit de strategie 'hergebruik waar mogelijk' en 'lichte verbouwing als standaard' zijn er in het bestaande gebouw verschillende mogelijkheden te bedenken om de verschillende teams van de Welzijnsadministratie en plek te geven. Hier laten we slechts enkele varianten zien we hebben ontwikkeld.

### 1. Naar een werklanschap op maat van Zemst

De werkstrategie die we uit de opgave distilleren, focust op ontmoetingen en teamwork met vaste werkplekken en plekken voor overleg in groep. Dit is een klassiek concept waarvan sommigen zeggen dat het al een heel tijdje achterhaald is. Onze werkplekken zijn permanent in evolutie en besturen zoeken naar nieuwe manieren om stimulerende en levendige werkplekken aan te bieden. De notie dat 'werk' niet plaatsvindt aan een bureau, maar alsmaar vaker in informele settings, op spontane momenten en zelfs onderweg, zorgt voor nieuwe mogelijkheden.

De pandemie heeft de grenzen tussen onze thuis en de werkplek nog verder vervaagd. De catalogus hiernaast geeft een klein overzicht van de mogelijkheden die we onderzocht hebben. We zetten de zoektocht naar de beste invulling voor de diensten graag verder met het team van Zemst.

### 2. Naar een werklanschap op maat van het gebouw en het budget

Ondanks al die mogelijkheden denken we dat een duidelijke strategie op maat van het gebouw en het budget afgestemd moet worden. De kleinere ruimtes in het oudste deel van het gebouw zijn daarom eerder gepast voor kleinere kantoorruimtes en compacte teams. Hier en daar kan een tussenmuur opgemaakt worden om grotere ruimtes en variatie te genereren.

De dakverdieping biedt andere mogelijkheden. Door het weghalen van de ongebruikte schoorstenen ontstaat hier een genereuze open ruimte die we met nieuwe dakramen kunnen omvormen in een kantoorruimte met verschillende types werkplekken.

Op de eerste verdieping van de zijvleugels stellen we voor de bestaande draagstructuur te herdenken waardoor er op termijn nieuwe flexibiliteit ontstaat. De grotere ruimte die toegankelijk is via de rondgang boven het centrale plein, kan met lichte wanden en brede deuren ingericht worden als een werkplek die zich kan schikken naar de behoeftes van het moment. Op deze manier gebruiken we de identiteit van elk gebouwdeel om diversiteit in de werkplekken te maken.

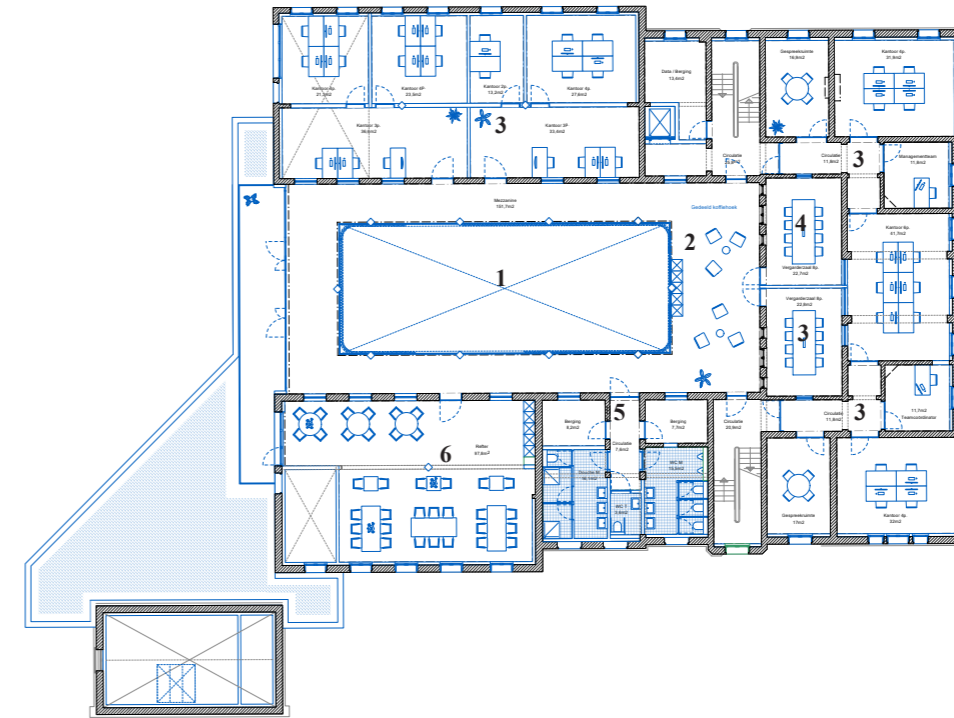
### 3. Naar een werklanschap ondersteund door technologie

De integratie van formele en informele werkruimten wordt ondersteund door een breed scala aan informatie- en communicatietechnologieën, waardoor gebruikers hopelijk de omgeving kunnen kiezen die het beste bij een bepaalde taak past en tussen alternatieve ruimtes voor specifieke behoeften kunnen wisselen. Op deze manier worden creativiteit, interactie en synergie tussen collega's bevorderd, maar blijft er tegelijk ruimte voor individuele noden, privacy en concentratie.

In onze plannen hebben we een vrij strenge en relatief klassieke opstelling getest, 99% conform het gevraagd initiële programma, in de overtuiging dat vrijere en open alternatieven sowieso zullen passen.

### Plan 1ste verdieping

- 1 Vide Centraal plein
- 2 Circulatie
- 3 Kantoorruimtes
- 4 Vergaderzaal
- 5 Sanitair
- 6 Refter



### Plan 2de verdieping

- 1 Kantoorruimtes
- 2 Circulatie
- 3 Technische ruimte
- 4 Sanitair

