

OO 4902 Zemst - Woonzorgcentrum Relegghem

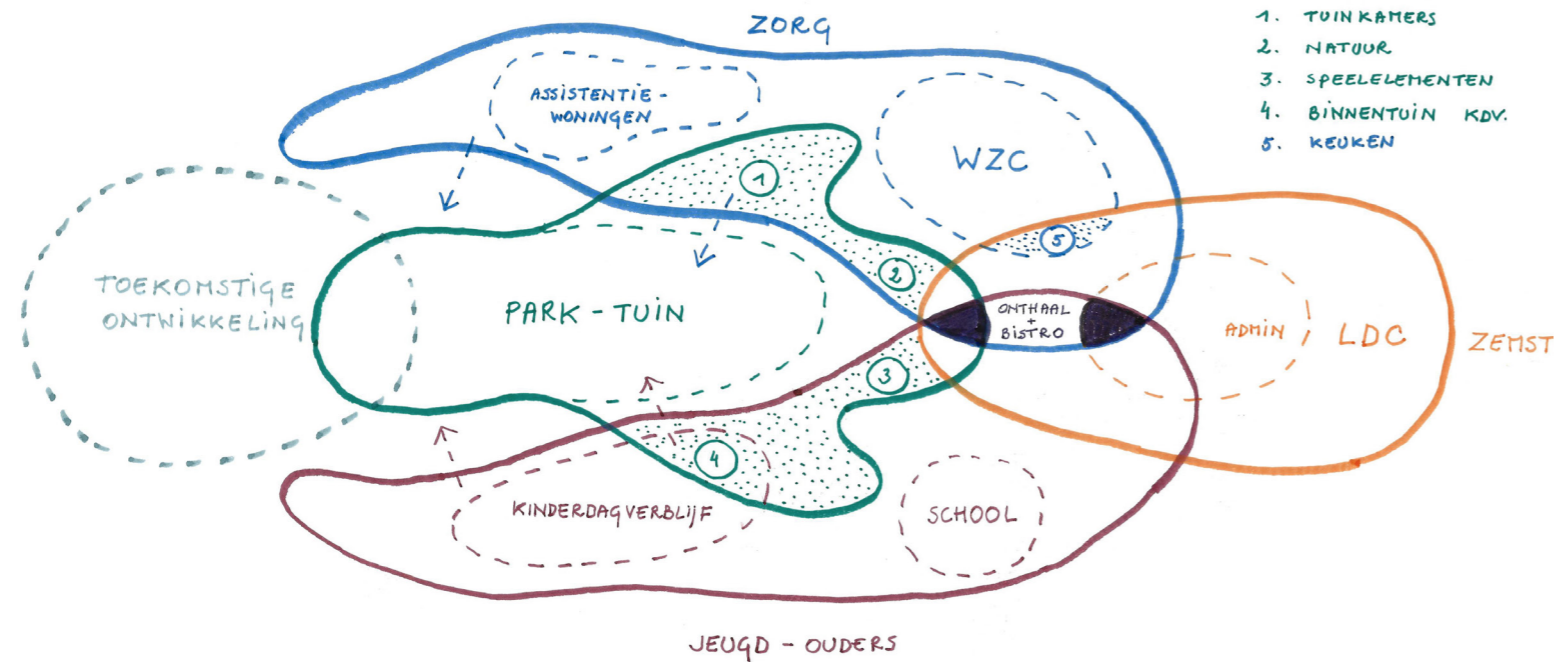
de volledige studieopdracht voor Fase 1 van het masterplan voor de site Relegghem te Zemst

visiebundle

Witherford Watson Mann Architects & platform architectuur

i.s.m. J&L Gibbons, B.A.S. M-gineers

OP ZOEK NAAR SYNERGIEËN



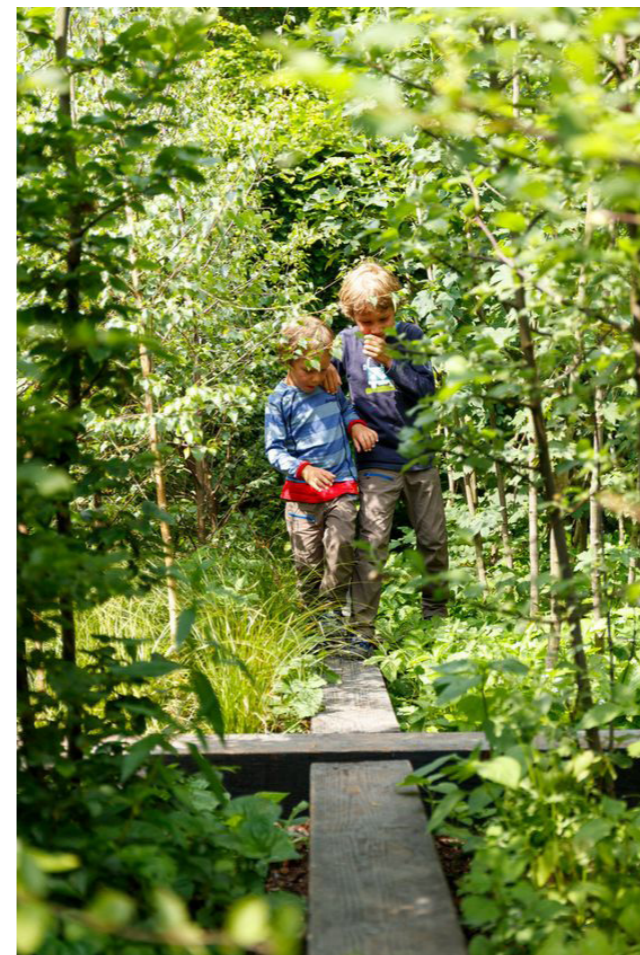
Het creëren van een levendige zorgbuurt in Zemst vraagt om een visie die verder gaat dan het naast elkaar plaatsen van functies. Het potentieel schuilt in de plekken waar verschillende vormen van zorg elkaar raken en waar dagelijkse ontmoetingen kunnen ontstaan. Een zorgbuurt kan ondersteuning bieden in elke levensfase waarin autonomie nog moet groeien of geleidelijk vermindert. Op die momenten volstaat het klassieke model van het kerngezin en de vrijstaande woning, waarop het dorp grotendeels gebouwd is, niet langer. Daarom streven we naar een omgeving waarin zorg niet geïsoleerd blijft, maar verweven raakt met het dagelijkse leven van de gemeente.

Uitgangspunt daarbij is dat zorg krachtiger wordt wanneer ze gedeeld wordt. Wanneer bewoners, familie, medewerkers en buurt elkaar kunnen zien, raken en betekenis geven, ontstaat een menselijk en gedragen zorgmilieu. Door een lokaal dienstencentrum met polyvalente zalen, een hedendaagse bistro of grand café en het woonzorgcentrum te combineren, en in een latere fase ook een kinderdagverblijf en assistentie- en noodwoningen toe te voegen, groeit in de bijzondere parkomgeving van de voormalig ommuurde tuin een levendige plek die talrijke ontmoetingskansen creëert en het dorpsleven op een natuurlijke manier de site binnenbrengt en versterkt:

- de bistro en diens terras zijn een ontmoetingsplaats voor ouders van jonge kinderen die na school nog even buiten kunnen spelen met hun vriendjes in het park
- bewoners van assistentiewoningen komen op bezoek bij generatiegenoten die in het woonzorgcentrum verblijven

- In de polyvalente zalen kunnen jonge ouders dans- of yogalessen volgen
- Vanuit de leefruimtes kijken de bewoners uit op de buitenruimte van het kinderdagverblijf, een welgekomen afleiding
- Bewoners van het woonzorgcentrum kunnen voorlezen aan de allerkleinsten
- In de omsloten tuinen van het woonzorgcentrum kunnen bewoners samen met hun klein- of achterkleinkinderen tuinieren – met de handen in de aarde werken is therapeutisch voor alle generaties
- Korte wandelroutes in- en rond het park stimuleren beweging bij bewoners. Zij het voor kinesithérapie, frisse lucht, een portie zonlicht of als een geruststellende dagelijkse routine.
- Door de trage route die over de site loopt te versterken en te verbinden zal ook de buurt de site omarmen en gebruiken.
- Familieleden van bewoners met dementie kunnen elkaar ontmoeten, ervaringen delen en elkaar ondersteunen in het park, de bistro of bij evenementen in de zaal

Uit bovenstaande scenario's blijkt dat het park, de bistro en de multifunctionele zalen de verbindende plekken zijn die het intergeneratieel contact bevorderen en de drempels verlagen. De nabijheid en het op mekaar betrekken van deze plekken genereert de collectieve en integrale meerwaarde.



referentiebeelden van door het ontwerpteam gerealiseerde projecten (o.a. Appleby Blue Almsbouse, Astley Castle of Nevill Holt Opera)

DE DORPSKERN UITBREIDEN

Zemst is niet meer het dorp dat de oudste bewoners van de gemeente zich uit hun kindertijd herinneren. De veranderingen volgden elkaar snel op, zeker sinds de jaren zeventig. Het dorp reikte steeds verder tot aan Hofstade, Weerde, Epegem en Elewijt. Voetwegen werden straten, akkers werden tuinen en het landschap schoof langzaam op.

In dat evoluerende weefsel werden de zorgvoorzieningen telkens anders gepositioneerd. Het oude rusthuis, in 1893 door Graaf Edmond de Baillet opgericht als asiel voor ongelukkige bejaarden, werd bewust buiten het dorp ingeplant en stond daardoor letterlijk los van het dorpsleven. Het woonzorgcentrum uit de jaren negentig werd wél in het bouwblok ingeplant, maar bleef in de praktijk grotendeels onzichtbaar. Met de nieuwe zorgbuurt krijgen we **een derde kans**.

Een kans om de bewoners opnieuw te verankeren in het dagelijkse ritme van Zemst. En meer nog: een kans voor de gemeente om zich te heroriënteren, zijn identiteit te versterken en zijn gelaagde geschiedenis opnieuw zichtbaar en beleefbaar te maken.

We zien **de zorgbuurt als een natuurlijk verlengstuk van de dorpskern**. Samen met de school, het gemeenteplein, de kerk, de bibliotheek en de sporthal vormt ze een doorlopend lint van zorg, ontmoeting, leren en verenigingsleven langs de Bovenweg, op de zandleemrug die het dorp structureert. Door de nieuwe

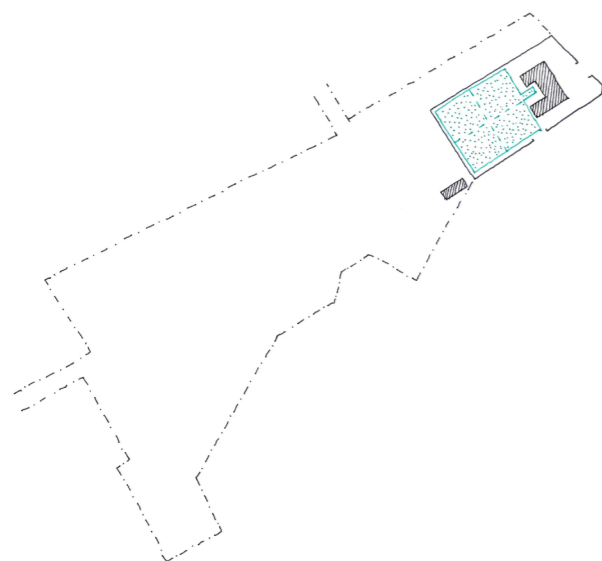
functies niet als enclave op te vatten, maar ze te plaatsen binnen dit bestaande ritme, ontstaat een samenhangend geheel dat het omliggende weefsel versterkt in plaats van ermee te concurreren.

Aan de oostzijde van de site ontstaat zo **een nieuwe sleutelplek binnen het uitgebreide dorpshart**: een punt dat zowel markeert als uitnodigt, dat Zemst duidelijk adresseert en tegelijk een open toegang vormt naar het park. Om die reden pleiten we om het **kinderdagverblijf zo dicht mogelijk bij de Bovenweg** te situeren, op de plek van het Huis van het Kind. De ligging is ideaal voor breng- en ophaalmomenten, ligt vlak bij het dienstencentrum en het grand café, en maakt het kinderdagverblijf vanzelfsprekend deel van het park. De aanwezigheid van jonge gezinnen met peuters op deze plek brengt een ritme van spel, beweging en dagelijks leven in de zorgbuurt.

Het nieuwe park wordt verbonden met het bestaande netwerk van trage wegen en paden, maar krijgt tegelijk een eigen en intiem karakter. Het wordt **een plek met duidelijke randen en een herkenbare vorm**, waar publieke en meer private zones elkaar logisch opvolgen. Op deze manier ontstaat een geleidelijke overgang tussen dorp en zorg, tussen openheid en geborgenheid. Die overgang is cruciaal om informele, intergenerationele ontmoeting mogelijk te maken: niet door te programmeren of te sturen, maar door de ruimte zo te organiseren dat ontmoetingen vanzelf en organisch kunnen plaatsvinden.

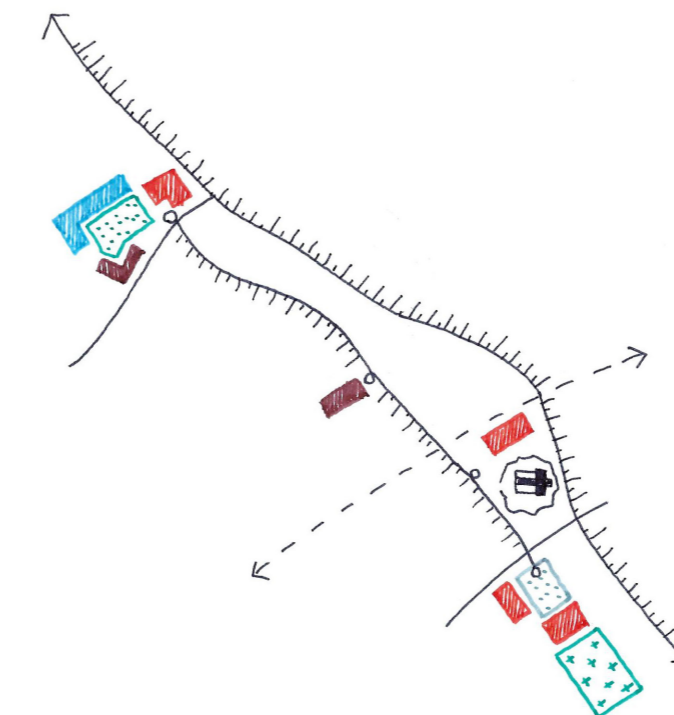
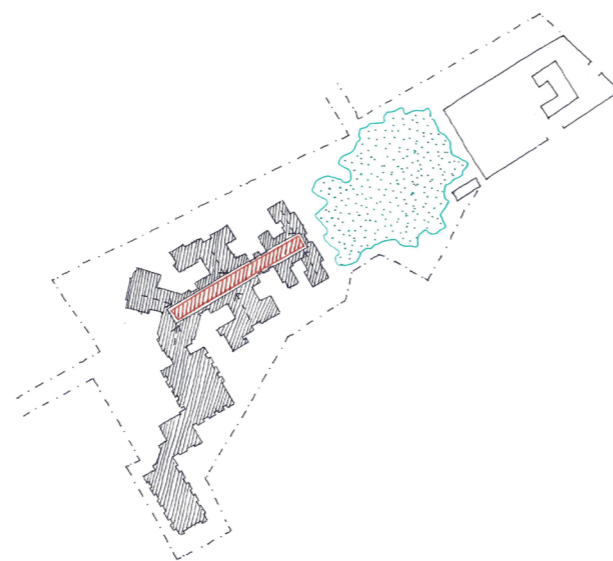
1. het geïsoleerd rusthuis

Zorg wordt verleend in een op zichzelf staande instelling, een groot privéhuis buiten het dorp of de gemeente. De gemeenschappelijke ruimten liggen binnenin en zijn afgeschermd van de buitenwereld of de tuinen. Bewoners worden weggehouden uit het openbare leven en blijven onzichtbaar.



2. Het gesloten 'dorp'-model

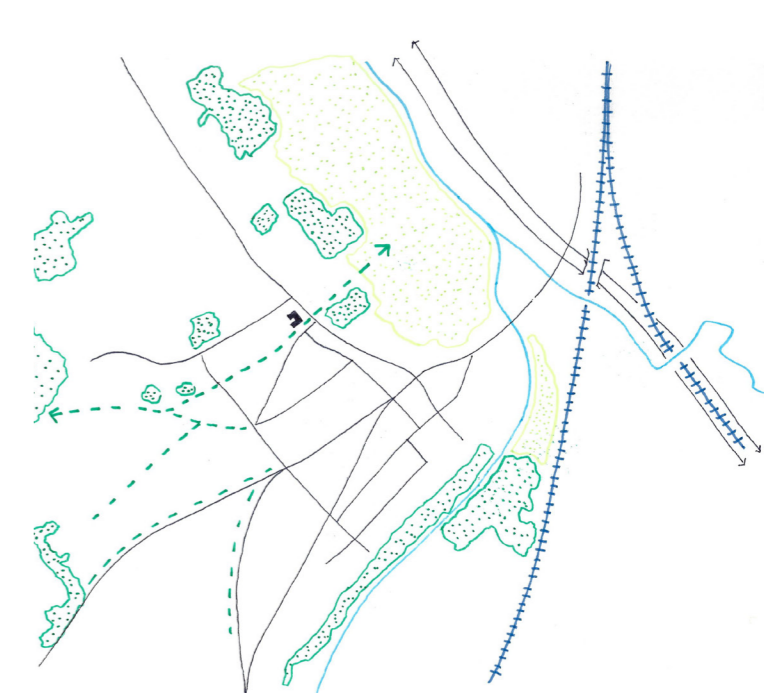
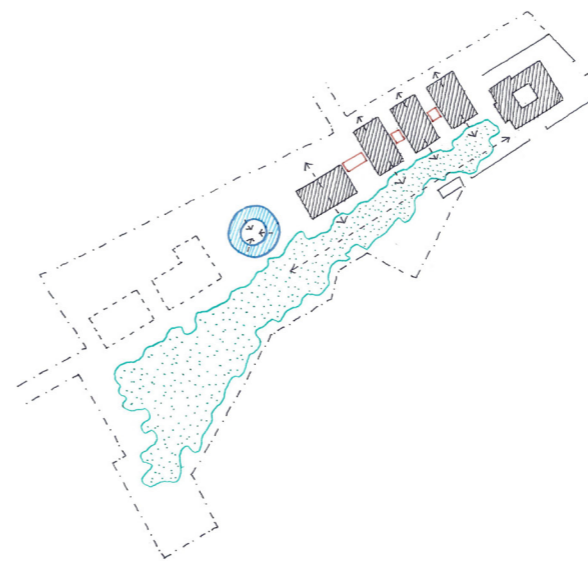
Zorg wordt verleend in een groot, monolithisch complex met clusters van kamers die met elkaar verbonden zijn door een interne 'dienststraat' zoals een gesloten community aan de rand van de gemeente. De gemeenschappelijke ruimten liggen binnenin en hebben enkel een relatie met kleine privétuinen, en niet met de buitenwereld of het omliggende park. Bewoners worden afgeschermd van het openbare leven en blijven onzichtbaar.



De zorgbuurt als oostelijke toevoeging aan het publieke lint van Zemst met verder nog het gemeenteplein, de kerk, de school, de sporthal en de bibliotheek

3. 'Villa's in een Park'-model

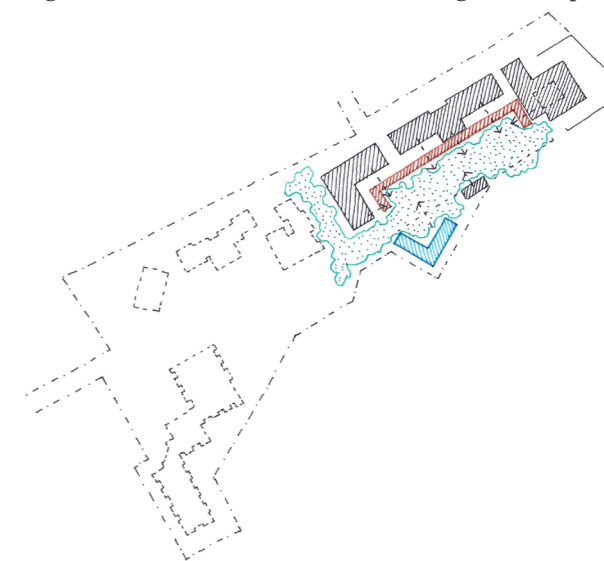
Zorg wordt verleend in een reeks grote huizen, of villa's, die lineair zijn opgesteld langs de rand van een openbaar park. De villa's breken het monolithische karakter van de instelling op in autonome delen, die ondergronds met elkaar verbonden zijn. Sommige gemeenschappelijke ruimten kijken uit op het park, maar bewoners blijven geïsoleerd van de mensen in de aangrenzende villa's en verwijderd van openbare interactie. De ruimtelijke relatie met nabijgelegen lokale voorzieningen en het kinderdagverblijfs is indirect en beperkt.



Het nieuwe ontwerp takt aan op de bestaande landschapsstructuren in en rond Zemst

4. Compact 'Wederzijdse Zorg'-model

Zorg wordt verleend in gekoppelde woningen die rechtstreeks aansluiten op de lokale voorzieningen die samen een gedeeld openbaar park definiëren. Een ommegang vormt een overdekte, gedeelde route langs de rand van het park voor zowel bewoners als publiek en verbindt de verschillende activiteiten. Geborgen tuinen vormen de overgang naar de private woonruimte. Bewoners zijn verbonden met het openbare leven van de gemeente waardoor de synergie tussen de verschillende activiteiten rond het gedeelde park wederzijdse ondersteuning mogelijk maakt. Dit betekent een radicale verschuiving die de toegang tot zorg verruimt, weg van een puur op levering van diensten gebaseerd model dat door één instelling wordt bepaald.



HET LOKAAL DIENSTENCENTRUM & DE WELZIJSADMINISTRATIE

Welzijnsadministratie en Kind en Gezin

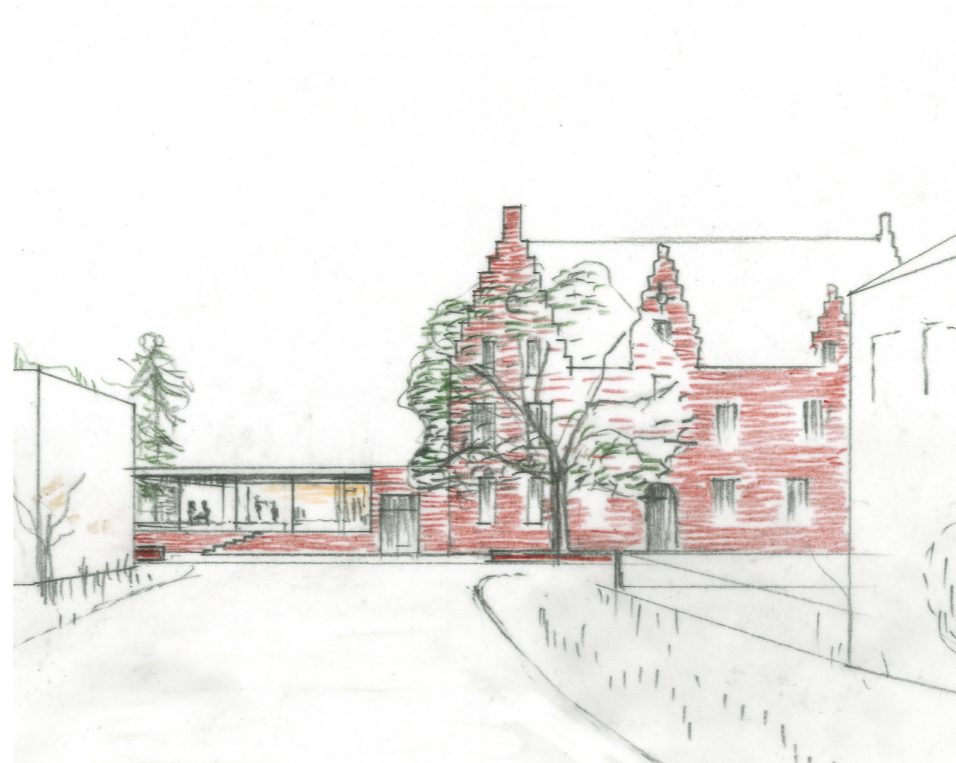
De welzijnsfuncties worden ondergebracht in het historische gebouw dat, door zijn positie op de top van de lichte landschappelijke rug, uitgroeit tot een helder herkenningspunt vanuit de Hoogstraat en de Bovenweg. Door de twee latere aanbouwen te verwijderen krijgt het volume opnieuw zijn oorspronkelijke vorm en waardigheid.

Een functionerende machine in een historisch kader

Het bestaande primeert en bepaalt de verdere ingrepen. We herstellen het gebouw in zijn oorspronkelijke staat en bouwen zorgvuldig verder op wat aanwezig is. Het volume biedt voldoende ruimte en laat toe om het volledige programma met gerichte en respectvolle ingrepen kwalitatief te huisvesten.

We openen opnieuw de historische voordeur voor het publiek en organiseren een dubbele onthaalfunctie achter de oorspronkelijke vestibule. Eén onthaal is gericht op de welzijnsadministratie en het dienstencentrum. Het andere onthaal is bedoeld voor de consultatieruimtes van Kind en Gezin. In de noordelijke vleugel vinden vijf gespreksruimtes moeiteloos een nieuwe plaats. De zuidelijke vleugel geeft Kind en Gezin een duidelijk adres aan de Bovenweg, in relatie tot de basisschool Wonderwijs, en aan de Meerweg waar we het nieuwe kinderdagverblijf verbeelden. Via de bestaande binnentrappen en een nieuwe liftkoker staan de medewerkers van de bovenliggende teams in direct contact met het voor het publiek toegankelijke onthaal.

Op de eerste verdieping krijgen de kantoren voor individuele hulpverlening en welzijn en gezondheid een plek. Op de tweede verdieping bevinden zich de kantoren van de teams leeftijdsvriendelijke gemeente en gezin en onderwijs.

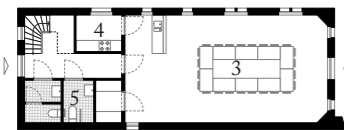


de nieuwe bistro gaat een directe relatie aan met de Bovenweg



het historisch gebouw krijgt zijn oorspronkelijke grandeur terug en wordt gekadreed door het nieuwe kinderdagverblijf en De Hoeve aan de Meerweg

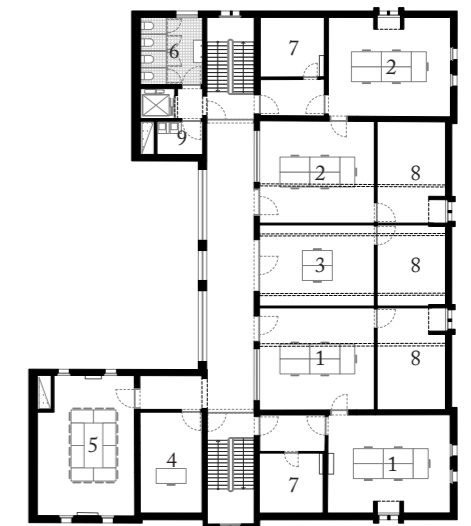
- | | | | |
|----|-----------------------------|-----------|------------------------------|
| 1 | grote zaal | personeel | |
| 2 | middelgrote zaal | 20 | kantoor keuken |
| 3 | kleine zaal | 21 | koelcel |
| 4 | kitchenette | 22 | diepvriescel |
| 5 | sanitair | 23 | droge berging keuken (eten) |
| 6 | berging | 24 | droge berging keuken (extra) |
| 7 | bistro of grand café | 25 | afwasruimte |
| 8 | onthaal | 26 | berging bistro |
| 9 | gespreksruimtes | 27 | koude keuken |
| 10 | wachtruimte | 28 | distributieruimte |
| 11 | onthaal & vestiaire | | |
| 12 | afhaalpunt | | |
| 13 | onthaal kind & gezin | | |
| 14 | omkleedruimte kind & gezin | | |
| 15 | ruimte voor verpleegkundige | | |
| 16 | ruimte voor dokter | | |
| 17 | kitchenette | | |
| 18 | ontpakkingsruimte | | |
| 19 | kleedruimte & sanitair | | |



gelijkvloers



1e verdieping



2e verdieping

DE GRENZEN RONDONOM HET HOF

We benaderen **de zorgbuurt als een hedendaagse interpretatie van een begijnhof**: geen gesloten enclave, maar een herkenbare woonwereld die rust, schaal en geborgenheid biedt binnen een open relatie met het omliggende verkavelings- en gemeentelijk weefsel. De zorgbuurt wordt opgevat als een samenhangende reeks woningen en voorzieningen die zich organiseren op de schaal van de woning, het hof en de gemeente Zemst.

Het woonzorgcentrum vormt samen met het lokaal dienstencentrum, de welzijnsadministratie en het kinderdagverblijf een reeks plekken die het centrale hof omsluiten en activeren. Deze actoren gedragen zich niet als solitaire gebouwen, maar als schakels binnen een fijnmazige fysieke en mentale structuur. Zo ontstaat een beschutte binnenwereld, zonder zich af te sluiten van de omgeving.

De tuinmuur als regulerend element

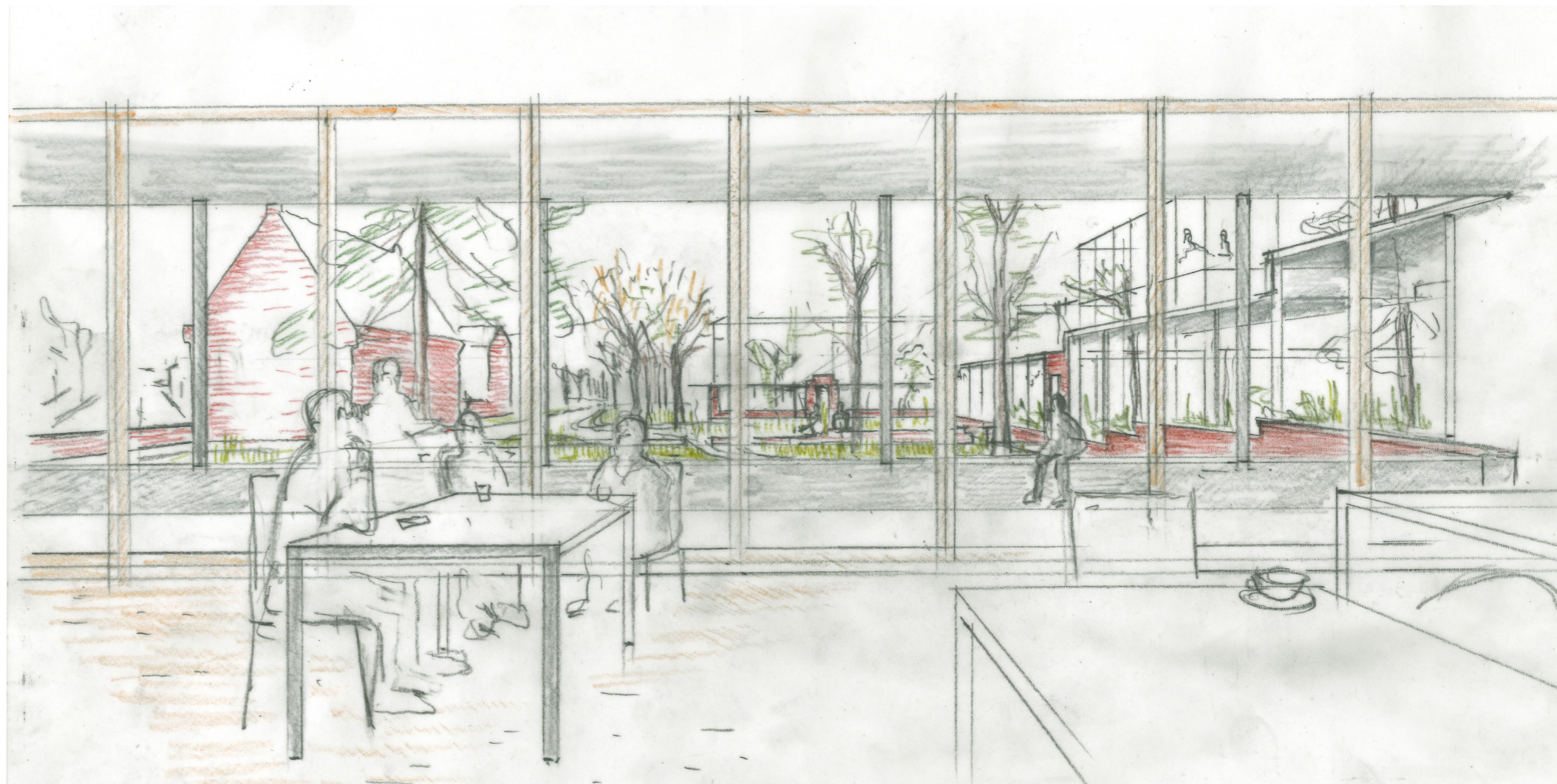
De overgang tussen de publieke parkruimte en de private sferen van de woningen wordt vormgegeven als **een gelaagd systeem van zachte randen**. Een tuinmuur met een variërend profiel, aangevuld met subtiele afsluitmogelijkheden, creëert een herkenbaar beeld en definieert de menselijke schaal zonder het zicht te blokkeren. Overdekte maar open wandelpaden begeleiden bewoners en bezoekers op een vanzelfsprekende manier tussen LDC, park en woningen. Kleine **therapeutische voortuinen** verzachten de overgang verder en ondersteunen het dagelijkse ritme van ontmoeten, rusten en thuiskomen.

Deze rand is nooit hard of defensief, maar werkt als een filter: ze biedt rust en herkenning voor bewoners, en tegelijkertijd porositeit en uitnodiging voor bezoekers en buurtbewoners. Zo ontstaat een subtiel spel van zichtlijnen, nabijheid en afstand, met de nodige beheersbaarheid voor zorg en veiligheid.

Het Grand Café als gedeelde ontmoetingsruimte

Het Grand Café wordt een plek van kruisbestuiving: **een laagdrempelige gedeelde ruimte** voor bewoners van het woonzorgcentrum, hun bezoekers, medewerkers van de welzijnsadministratie, buurtbewoners en gebruikers van de bredere site. Door zijn centrale ligging in relatie tot het historische gebouw, met zicht op het parklandschap en in onmiddellijke nabijheid van de woonclusters van het WZC, fungeert het Grand Café als spil van het sociale leven binnen de zorgbuurt, tegelijk activator én mediator.

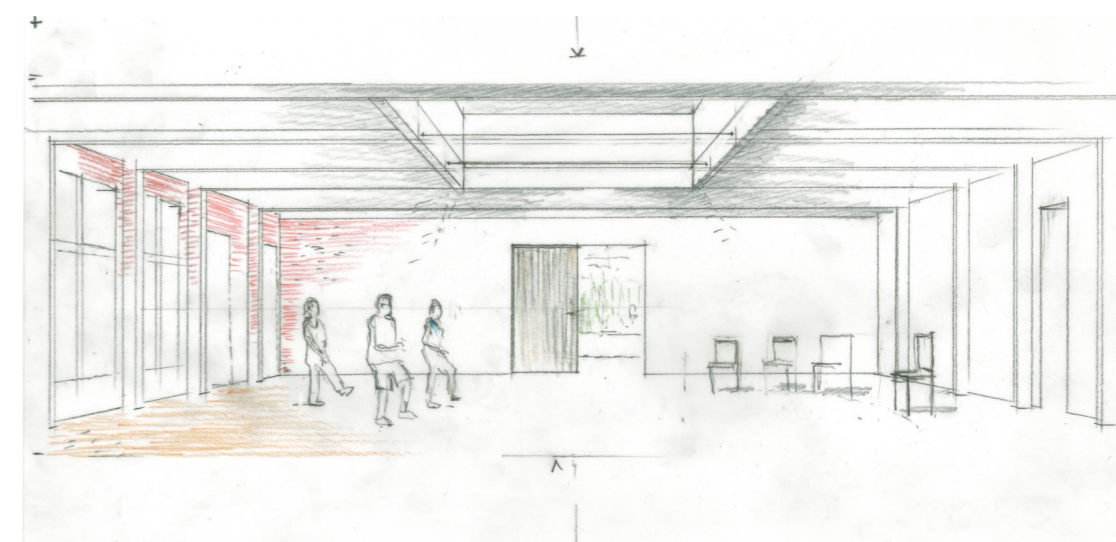
Het interieur, voorzien van een open haard voor de gemeente, opent zich volledig naar het park via beglaasde gevels en een ruim terras, en biedt een aangenaam kader voor uiteenlopende momenten: een koffie na het wandelen, een plek voor familiebezoek, een drink onder collega's of een informeel werkoverleg. Het aanbod en de sfeer worden afgestemd op dagelijkse, herkenbare ritmes. Van het vroege ontbijt tot de activiteiten in de namiddag zodat de plek nooit institutioneel aanvoelt, maar vanzelf deel wordt van het dagelijkse leven van de gemeente Zemst en haar bewoners.



zicht vanuit het Grand Café op het binnenhof, De Hoeve en de woningen



een nieuwe drempelloze toegang voor de zorgsite



de grote zaal wordt uitgelicht door een generuus bovenlicht en krijgt een doorzicht naar het Grand Café (koppelkansen)

HET LANDSCHAP ALS RUGGENGRAAT

De omgevingsaanleg vormt de ruggengraat van de zorgbuurt. Het verbindt de nieuwe gebouwen onderling en maakt de aansluiting op het bestaande weefsel. Het organiseert de overgangen tussen publieke en private plekken, en creëert een open ruimte waarin verschillende generaties elkaar spontaan kunnen ontmoeten.

We bouwen voort op de bijzondere, bestaande structuren: de dubbele L-vormige laan van eik en de dubbele rij van beuk, de afwisseling van grassen en struikgewas, de oude hoeve en het historische rusthuis. De nieuwe gebouwen worden zorgvuldig in dit landschap geïntegreerd, zodat het park niet ontstaat uit een abstract ontwerp, maar voortbouwt op wat er al aanwezig is.

Relatie met het omliggende weefsel

Door de open ruimte integraal toegankelijk te maken en de trage routes te versterken, wordt de site **een vanzelfsprekende schakel in het dorpsweefsel**. Het bestaande pad langs De Hoeve wordt verlegd naar de binnenrand van het park. Het loopt door onder de kruinen van de eiken en wordt een onderdeel van het buurtpad. Zo ontstaat een fijnmazig netwerk dat de zorgbuurt inschrijft in de dagelijkse bewegingen van de gemeente.

Overgang tussen publiek en privaat

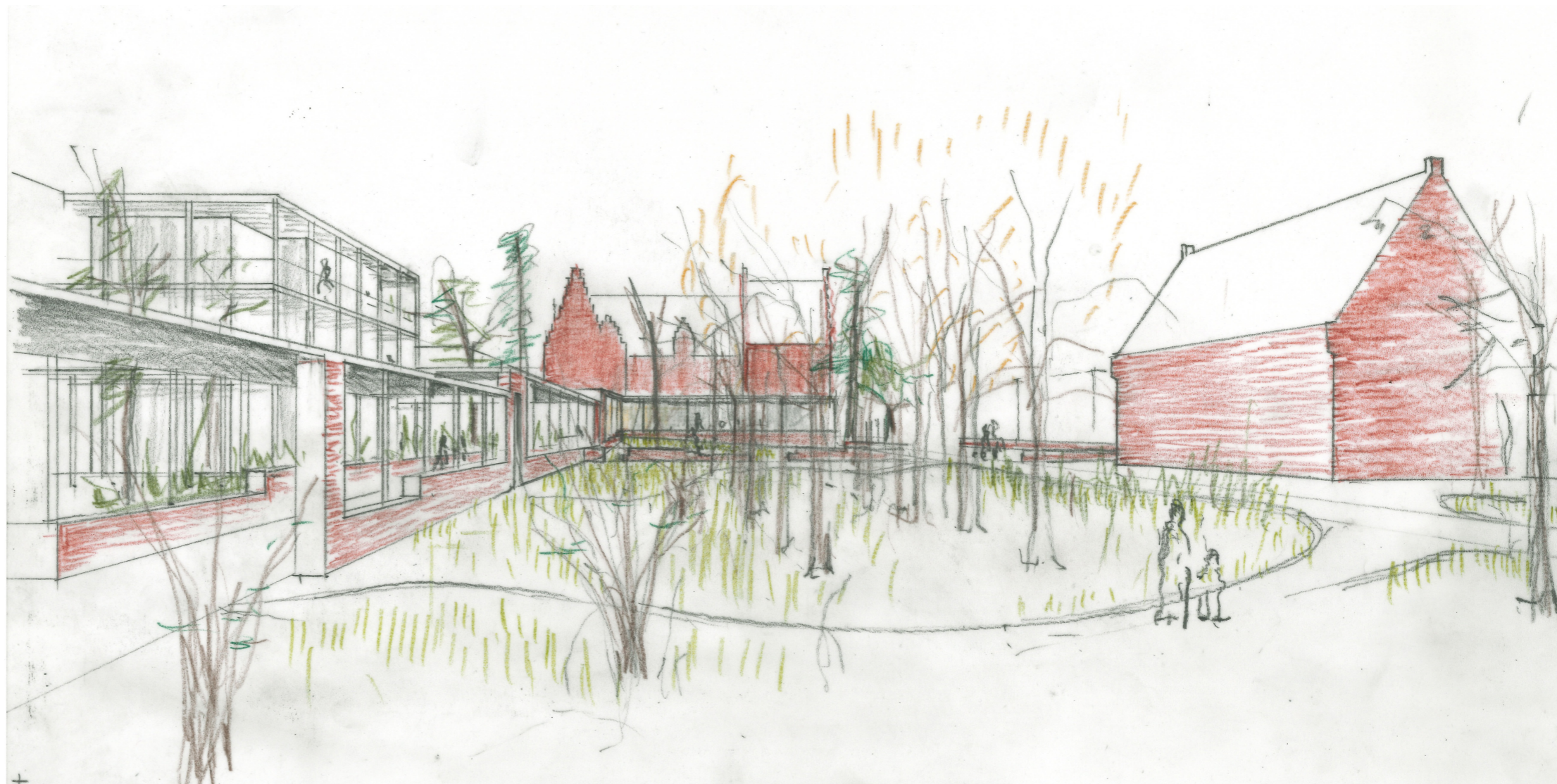
De zorgwoningen krijgen **deels ommuurde, therapeutische tuinen** met elk een eigen karakter. Ze vormen de fijnmazige overgang tussen het publieke park en het meer private leven binnen de woningen. De colonnades, een opeenvolging van looproutes die de ingangen van de verschillende huizen verbinden, vormen een uitnodigende rand: met parkland aan de ene zijde en intieme tuinen aan de andere.

Lage muren, hagen en subtiele hoogteverschillen begeleiden deze overgang: herkenbaar voor bewoners, doorwaadbaar voor bezoekers, en helder leesbaar voor iedereen.

Een park dat ontmoeting faciliteert

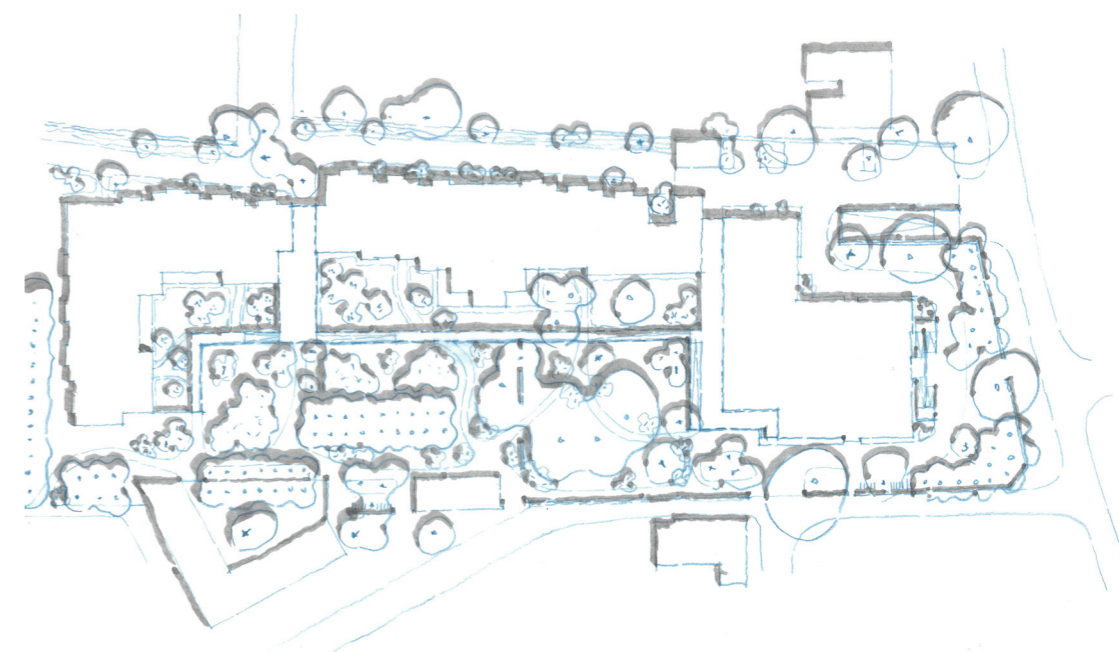
Het park wordt ontworpen als een plek waar **informele en intergenerationele ontmoeting** als vanzelf ontstaat:

- natuurlijke speelplekken liggen langs de wandelpaden, zichtbaar maar niet storend;
- de colonnades bieden beschutting en maken buitenruimtes bruikbaar in elk seizoen;
- verspreide zitplekken – kleine follies geïnspireerd op lokale landschapselementen – nodigen uit tot korte gesprekken;
- boomgaarden en kruidentuinen stimuleren gezamenlijk tuinieren en kleine activiteiten, van snoeiworkshops tot het oogsten van kruiden voor gebruik in de woningen.
- Door gebouw en landschap samen te ontwerpen ontstaat een zorgzame buitenruimte waarin informele zorg, spel en dagelijkse beweging elkaar kunnen versterken.

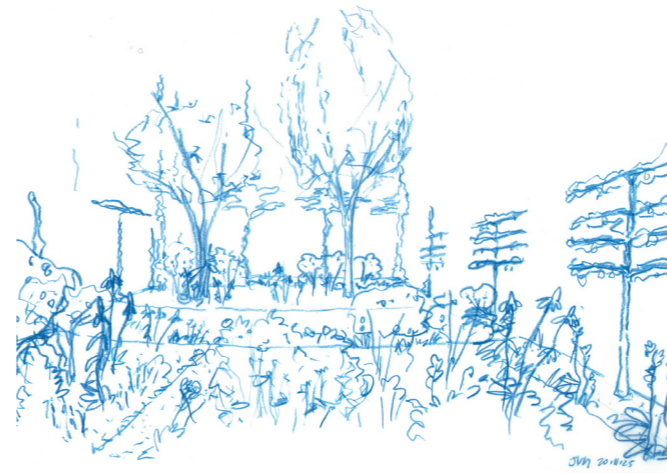


Een landschap dat meegroeit

- De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Nieuwe eiken, beuken, hazelaars en fruitsoorten zorgen voor successie op lange termijn. De paden zijn functioneel en waterdoorlatend. Alle elementen samen maken deel uit van een robuuste hemelwaterstrategie.
- Het resultaat is een groene omgeving die de verhoogde lokale activiteit op de site mogelijk maakt. Het is een ruimte die niet alleen vandaag werkt, maar kan meegroeien met toekomstig gebruik, en waarin de relatie tussen de gemeente, de zorgbuurt en het landschap telkens opnieuw betekenis krijgt.

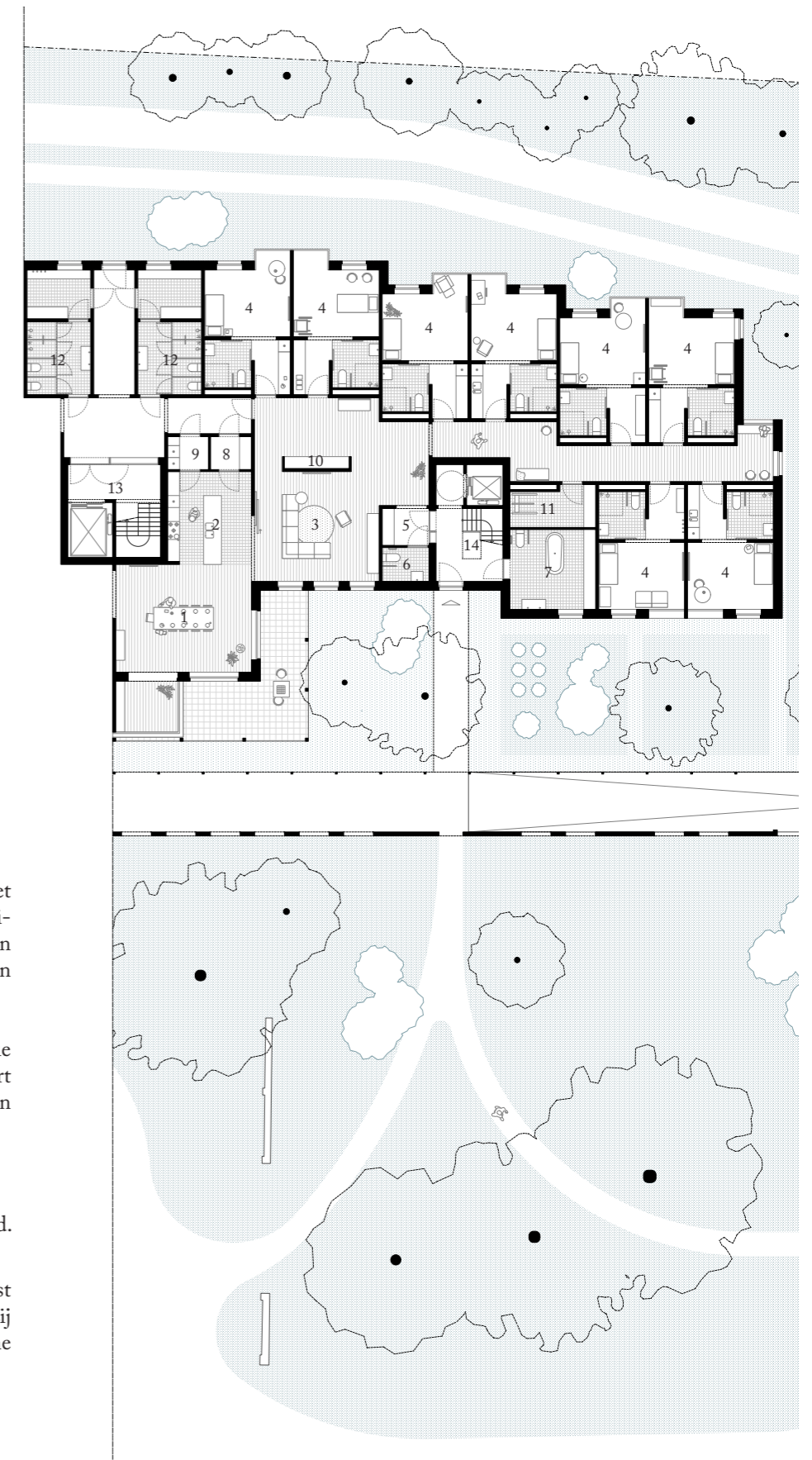


DE WONINGEN, DE PATIOTUINEN EN HET PARK



^ potloodschets van een mogelijke beplanting en bijbehorende sfeer voor één van de patiotuinen van de bewoners. Productietuinen voor fruit, groenten of plukbloemen behoren tot de mogelijkheden.

< met artificiële intelligentie gegeneerde verbeelding van een mogelijke sfeer voor één van de patiotuinen. Een mogelijke vormgeving van de ommuuring van deze geborgen private tuinen wordt hier gevisualiseerd.



woning op het gelijkvloers

1 eetplaats - 2 keuken - 3 leefruimte - 4 studio individuele bewoner - 5 inkom - 6 bezoekerstoilet - 7 gemeenschappelijke badkamer - 8 vuile berging - 9 keukenberging - 10 propere berging - 11 extra berging (tillift) - 12 kleedruimte & sanitair zorgpersoneel - 13 dienstkeren - 14 trap- en liftkoker bewoners en bezoekers (per 3 woningen)



Binnenkomen via de landschapskamer

De 12 woningen liggen ingebed in het park wat maakt dat het parklandschap de primaire toegang vormt tot het woonzorgcentrum. Bewoners, familieleden en medewerkers betreden de woningen niet via een institutionele hoofdingang maar krijgen via de paden onder oude eiken, via een overdekte ommegang en langs de patiotuinen toegang tot de gemeenschappelijke trappenhal en vestiaires van de woningen. Deze positionering versterkt het thuisgevoel en maakt de zorgbuurt onderdeel van het dagelijkse leven in het park. De architectuur van de woningen wordt deel van een opeenvolging van landschapskamers waarin wonen, tuin en natuur met elkaar verweven geraken.

Woningen rond beschutte patiotuinen

De 4 gelijkvloerse woningen bestaan uit acht studio's waarvan de leefruimtes drempelloos openen op een patiotuin. Deze private patiotuinen vallen onder verantwoordelijkheid van het WZC. Ze zijn veilig, herkenbaar en rustig: **buitenkamers met lage muren, plantvakken en verhoogde plantbedden en zitplekken** die zon en schaduw afwisselen.

Zachte waterelementen kunnen in deze tuinen worden geïntegreerd, zoals een lage, met stenen gevulde kuip waarin regenwater hoorbaar valt en vervolgens infiltreert in de

bodem. Het is een subtiele, veilige manier om naast geuren, kleuren en smaken een seizoenbeleving toe te voegen zonder risico voor bewoners met dementie.

De patio's vormen zo een dagelijkse buitenruimte die **zowel autonomie als betekenisvolle activiteit stimuleert**: korte wandelingen, samen tuinieren, kijken, rusten of meedoen met kleine groepjes.

Verdiepingen met dubbele oriëntatie

Op de verdiepingen liggen opnieuw twee woningen per laag, met de leefruimtes telkens rond dezelfde zichten. Deze woningen krijgen royale, **dubbel georiënteerde terrassen**: naar de patiotuin aan de binnenzijde en naar het park aan de buitenzijde.

Bewoners kunnen zich terugtrekken op het terras, de tuin van bovenaf volgen of het leven in het park bekijken. De kruinen van de bestaande bomen zorgen voor gefilterd licht en passieve zonwering, waardoor het risico op hittestress beperkt blijft.

Studio's met verschillende oriëntaties

Aan de noordwestelijke gevels worden telkens zes studio's geschakeld, gericht op het omliggende landschap en gebufferd door een groenscherm dat zowel privacy biedt als

een zachte overgang naar de aanpalende woningen. In het westelijke woonhuis zijn deze studio's zuidwestelijk georiënteerd. Daar vormt de bestaande dubbele rij van eiken het uitzicht én tegelijk een natuurlijke bescherming tegen oververhitting.

Elke woning beschikt daarnaast over twee studio's die uitkijken op de patiotuinen en het park. Zo combineert elke woning de rust van het landschap met de nabijheid en herkenbaarheid van de tuin.

Park en patio als complementair systeem

De patiotuin biedt geborgenheid, overzicht en veiligheid. Het park biedt lucht, levendigheid en beweging.

Samen vormen ze een geleidelijke overgang tussen rust en activiteit, waarin bewoners zelf kunnen kiezen waar zij willen zijn. Dit ondersteunt autonomie, bevordert spontane ontmoeting en laat zorg discreet aanwezig blijven.

DE WONINGEN - COLLECTIEVE RUIMTES EN HOEKEN

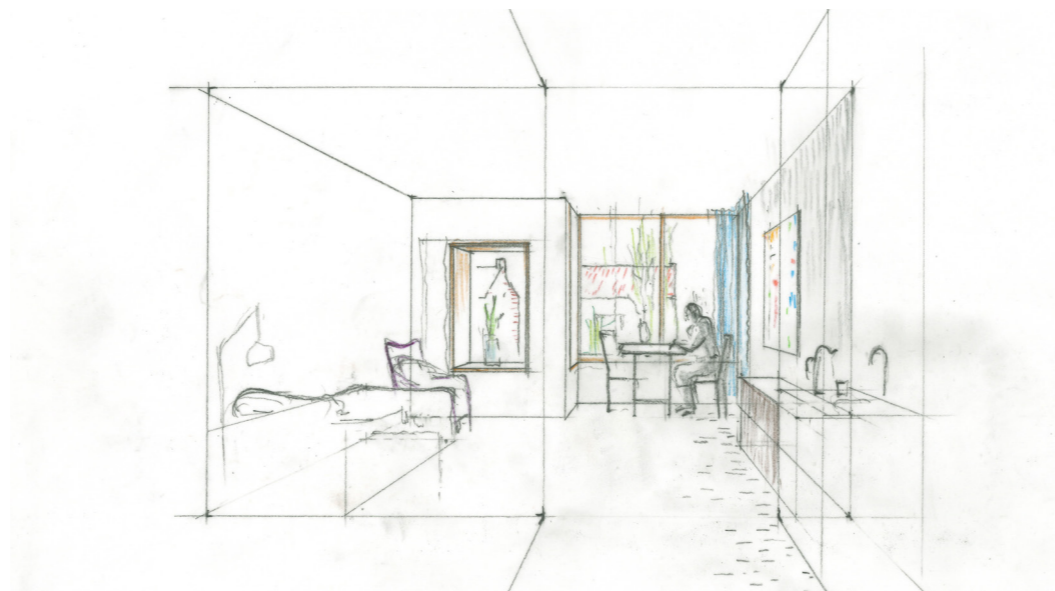
De woningen zijn opgebouwd volgens een herkenbare en overzichtelijke structuur die huiselijkheid en oriëntatie ondersteunt. Op elke verdieping geeft de genereuze en met daglicht overgoten inkom- en trappenhal toegang tot een vestiaire met bezoekerstoilet. We willen op die manier een zachte en herkenbare overgang maken tussen buiten en binnen en het toekomen in een institutionele gang met kamers vermijden.

Elke leefgroep bestaat uit acht studio's geschakeld rondom de gemeenschappelijke leefruimte. Deze is bewust L-vormig of rechthoekig en overhoeks of als aangrenzende kamers georganiseerd. We voorzien een rustige zithoek aan de ene zijde en een keuken- en eetruimte aan de andere. Zo ontstaan **verschillende plekken met eigen prikkelintensiteit**, zonder dat de ruimte de schaal van een zaal krijgt. De opeenvolging van inkomhal, eetruimte, keuken en zithoek vormt **een herkenbare ruimtelijke sequentie die de oriëntatie vergemakkelijkt**.

Daglicht speelt een centrale rol: ramen en deuren naar patio of terras brengen licht diep de leefruimte in en creëren doorzichten naar buiten, belangrijke oriëntatiepunten voor bewoners met dementie. Ook de gangen hebben licht en zicht aan het einde van de as, en krijgen extra daglicht via de trappenhal en de leefruimtes. Door de gang af en toe te vertrappen ontstaan kleine hoekjes waar bewoners plaats kunnen nemen, kijken en de bezigheid van de dag volgen. Dit maakt van de gang geen functionele corridor, maar een reeks leefbare momenten.

Alle 96 studio's zijn identiek van opbouw, wat efficiëntie en gelijkwaardigheid garandeert. Ze bieden ruimte voor eigen meubilair, zodat bewoners hun kamer kunnen inrichten naar eigen smaak en in continuïteit met hun vroegere leefomgeving. Elke studio heeft een erker die daglicht diep de kamer binnentrekt en een persoonlijke zithoek vormt. Zonwering maakt licht en temperatuur regelbaar en verhoogt het comfort. De lichte vertrapping van de gang geeft elke studio een eigen inkomhoek die gepersonaliseerd kan worden, wat herkenning en autonomie ondersteunt.

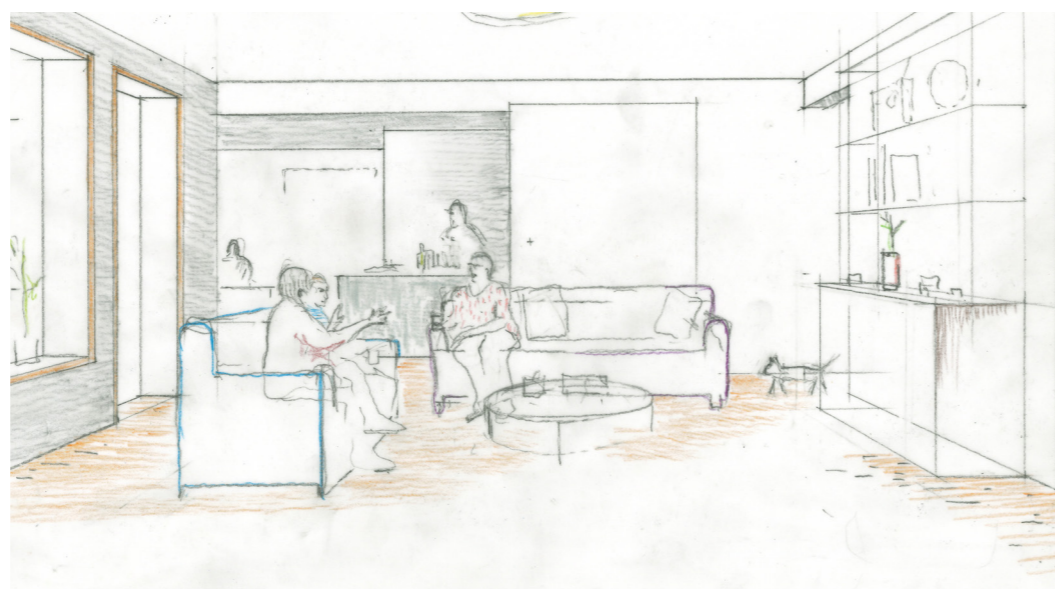
Bergruimte voor hulpmiddelen en materialen is discreet in de gangzones geïntegreerd. Zorgmaterialen blijven binnen handbereik voor snelle handelingen, maar verstoren nooit het huiselijke karakter. Administratieve taken kunnen plaatsvinden in een rustige hoek van de leefruimte, nabij en zichtbaar voor bewoners, of in een aparte ruimte binnen de logistieke kern wanneer rust gewenst is. Hierdoor blijft de zorg nabij zonder dat de woonkwaliteit wordt aangetast.



impresie van de private studio



impresie van de verspringende gangen en doorzichten naar de leefruimtes



impresie van de zithoek met een doorzicht naar de keuken en eetplaats



woning op de verdieping

1 eetplaats - 2 keuken - 3 leefruimte - 4 studio individuele bewoner - 5 inkom - 6 bezoekerstoilet - 7 gemeenschappelijke badkamer - 8 vuile berging - 9 keukenberging - 10 propere berging - 11 extra berging (tilift) - 12 ruistruimte medewerkers / gespreksruimte / medicatieruimte - 13 dienstern - 14 trap- en liftkoker bewoners en bezoekers (per 3 woningen)



0 5 10 m

SCHAKELN EN VERBINDEN

Om kleinschalige genormaliseerd wonen efficiënt en met beperkte middelen te organiseren is het essentieel dat de woningen op verschillende momenten van de dag anders kunnen functioneren. Het gaat daarbij niet om kiezen tussen kleinschaligheid of grootschaligheid, maar om het slim benutten van de voordelen van beide. Daarom plaatsen we op elke verdieping **twee leefgroepen van acht bewoners rug-aan-rug**, met verbindingen aan zowel de voor- als de achterzijde. Een schuifdeur tussen de eetruimtes maakt het bijvoorbeeld mogelijk om voor zestien bewoners tegelijk het ontbijt te serveren, terwijl dezelfde deur later op de dag open kan blijven wanneer veel bewoners rusten en een lichtere personeelsbezetting wenselijk is.

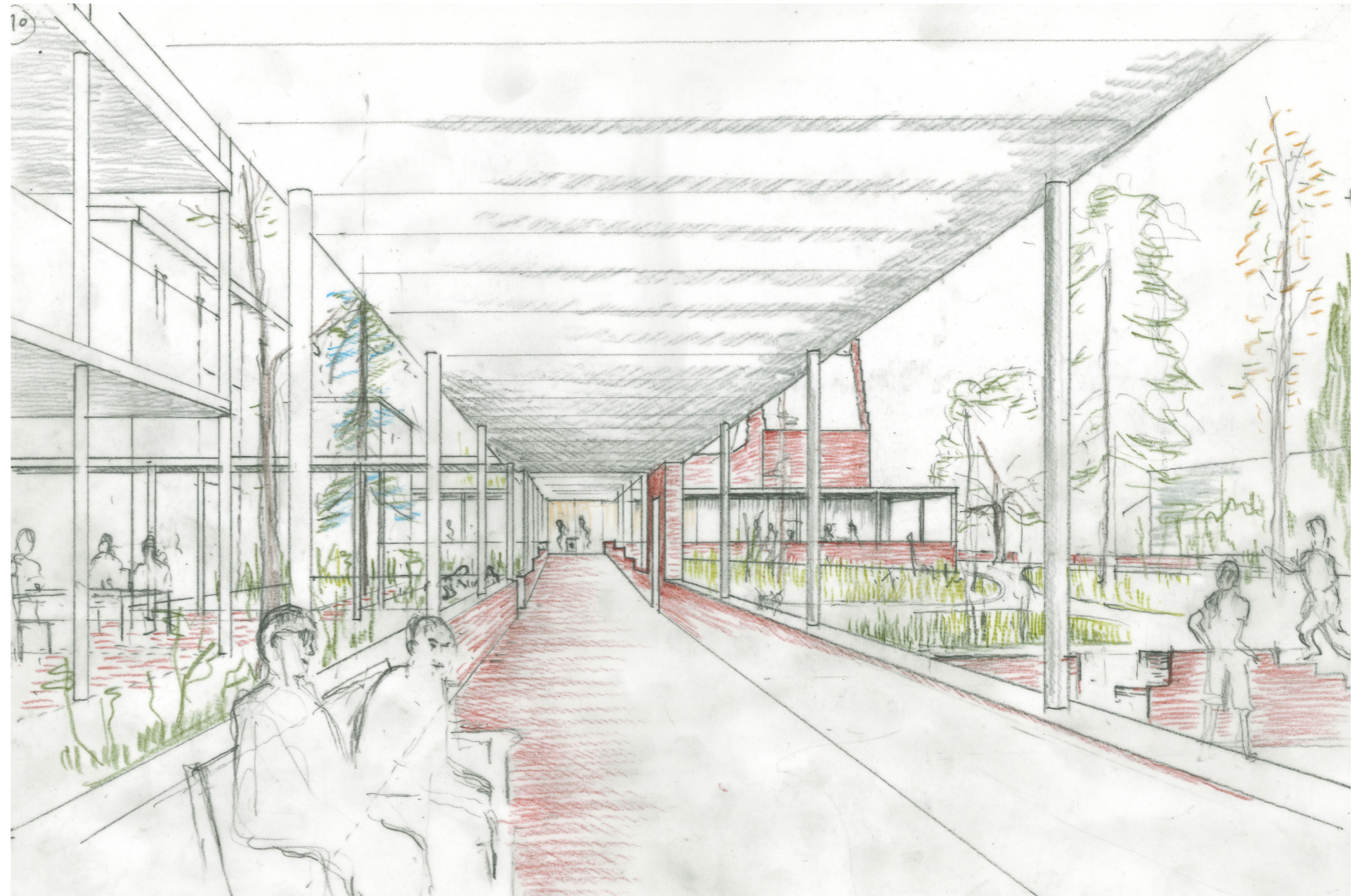
De **gedeelde logistieke kern, die telkens zes woningen en achtenveertig studio's bedient**, vergemakkelijkt samenwerking tussen medewerkers zowel horizontaal op de verdieping als verticaal over de drie lagen heen. Ze kunnen voorzieningen delen, elkaar ondersteunen en tegelijk een rustige plek vinden voor administratieve taken, los van het dagelijks leven in de woningen.

De grootste uitdaging bij het samenbrengen van twaalf kleinschalige, huiselijke leefgroepen tot een geheel van zesennegentig studio's is het bewaren van veiligheid en intimiteit, terwijl bewoners tegelijk verbonden blijven met gemeenschappelijke functies. Daar komt de ambitie bij om het woonzorgcentrum in contact te brengen met het leven van de gemeenschap, zonder in te boeten aan rust en privacy.

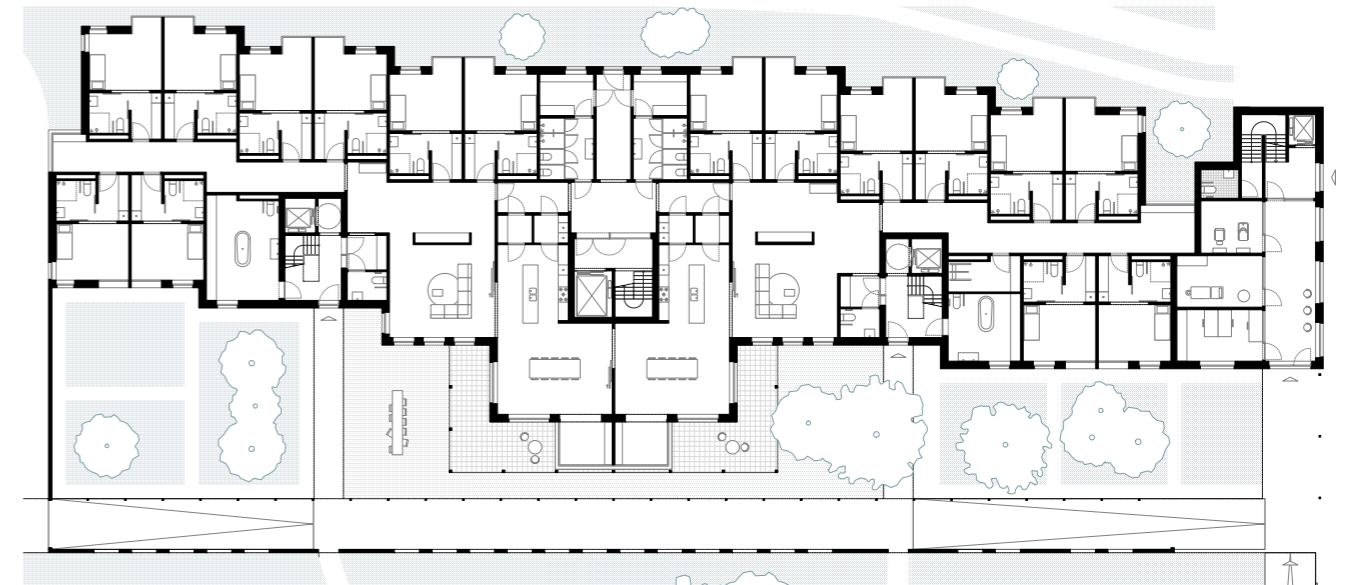
Onze oplossing is een **overdekte maar open ommegang**, ontworpen als onderdeel van de tuin. Deze ligt op korte afstand ten zuiden van de woningen en functioneert zowel als een **zachte privacyfilter** als een **comfortabele wandelroute** naar het lokaal dienstencentrum. Door deze positie ontstaat er voor elke woning een private, zuidgerichte patio. Tussen kamer of leefruimte en het park liggen zo meerdere lagen van ruimte, die elk als buffer functioneren maar tegelijk waardevolle verblijfsplekken vormen.

Voor bewoners met dementie creëren deze ruimtes een reeks zachte drempels: geen harde begrenzingen maar vloeiende overgangen die keuzevrijheid stimuleren. De wandelroutes langs de rand van het park en de paden doorheen het park bieden lusvormige trajecten die helpen bij het behouden van dagelijkse ritmes. De ommegang en de balkons functioneren daarbij zoals tuinloggia's: plekken om het leven in het park te **observeren én zelf gezien** te worden, waardoor bewoners zich erkend en deel van de gemeenschap voelen.

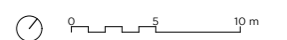
Deze ruimtelijke opbouw zorgt ervoor dat het woonzorgcentrum **tegelijk kleinschalig aanvoelt en grootschalig functioneert**. Bewoners ervaren rust en herkenbaarheid, terwijl de zorgorganisatie flexibel, efficiënt en toekomstbestendig blijft.

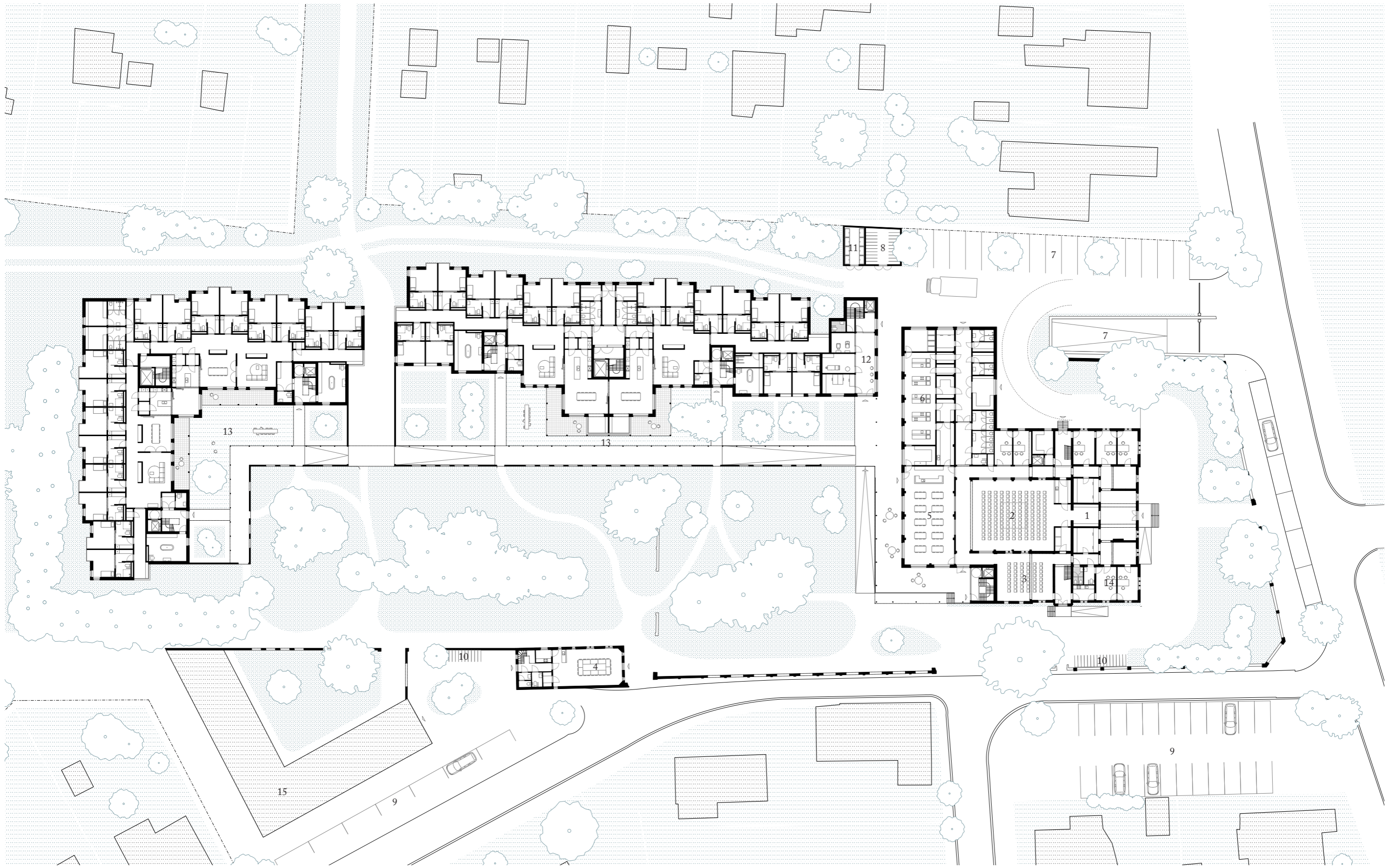


met artificiële intelligentie gegeneerde verbeelding van een mogelijke sfeer voor één van de leefruimtes



gekoppelde woningen gelijkvloers





inplantingsplan gelijkvloers

1 ontbaal LDC en welzijnsadministratie - 2 grote zaal - 3 middelgrote zaal - 4 kleine zaal - 5 bistro - 6 koude keuken - 7 parking personeel - 8 fietsen personeel - 9 parking bezoekers - 10 fietsen bezoekers - 11 afvalpunt (centraal) - 12 algemene delen WZC - 13 woning WZC - 14 consultatieruimte kind & gezin - 15 kinderdagverblijf



0 10 15 20 m

EEN COMPACTE LOGISTIEKE AS

De woningen beschikken over een voor- en een achterdeur. De voordeuren richten zich op de zuidgerichte patio's en het park, waar bewoners, bezoekers en de inwoners van Zemst zich bewegen. De achterdeuren sluiten aan op een **efficiënte logistieke oost-westas** die volledig losgekoppeld is van de publieke en semi-publieke circulatie.

Deze logistieke as wordt als een compact en multifunctioneel lint ontworpen waarop alle ondersteunende functies worden geschakeld: de toelevering voor de koude keuken, de centrale afvalberging, de diensttoegangen van de gekoppelde woningen en de personeelslokalen die telkens tussen twee woningen worden gepositioneerd.

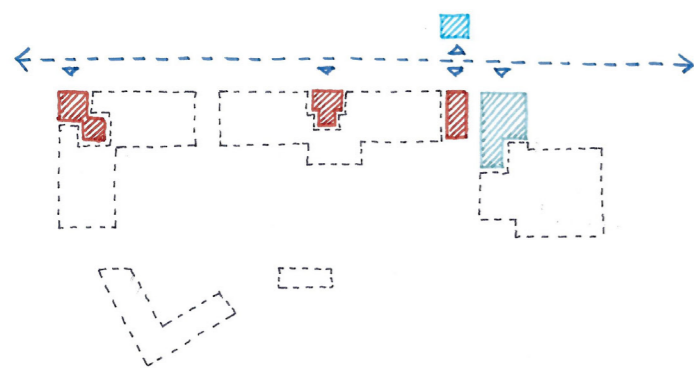
Die eenvoudige en heldere opzet garandeert **minimale uitbatings- en exploitatiekosten**. Niet alleen kunnen de woningen per verdieping 's ochtends en 's avonds als cluster functioneren en 's nachts door één medewerker worden overschouwd, maar ook zorgt de centrale trap- en dienstkern ervoor dat alle leveringen naar de keuken- en vuilbergingen zo rechtstreeks en kort mogelijk verlopen.

In deze centrale dienstkernen bevinden zich bovendien alle gedeelde ondersteunende ruimtes per zes woningen: grote bergingen voor ondermeer tilliften, personeelskleedruimtes en sanitair, een medicatieruimte, een rustruimte en een gespreksruimte.

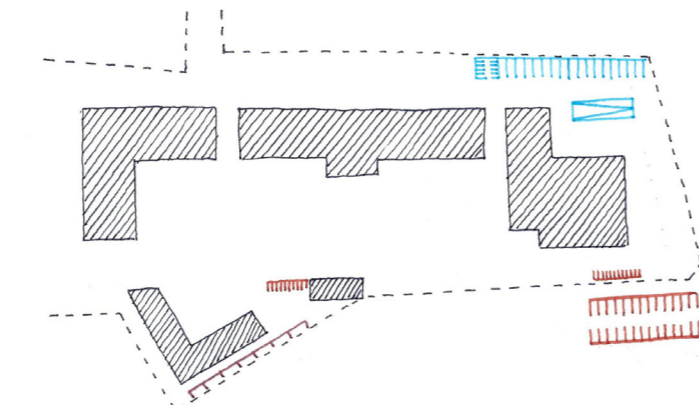
De aanlevering van maaltijden gebeurt eveneens via het dienstpad aan de achterzijde, volledig buiten het zicht en de wandelroutes van bewoners en bezoekers.

“Elke minuut gependend aan logistiek is een minuut minder voor de zorg.”

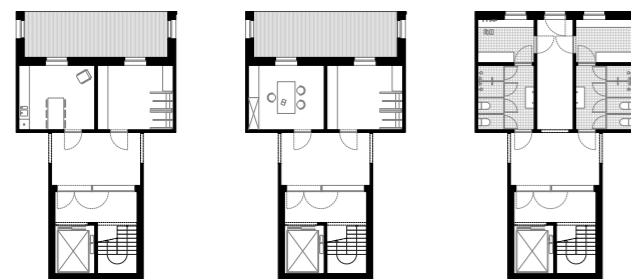
Kristof Claeys, algemeen directeur WZC De Korenbloem



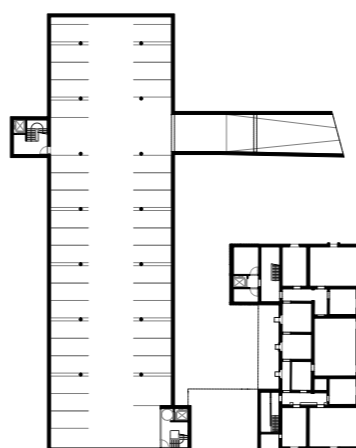
schema logistiek



schema parkeermogelijkheden



de centrale trapkernen fungeren als dienstruimtes voor het zorgpersoneel met grote bergingen, kleedruimtes en sanitair en medicatie-, gespreks- en rustruimtes



de ondergrondse parkeergarage biedt plaats aan 38 parkeerplaatsen

VEERKRACHT EN TOEKOMSTBESTENDIGHEID

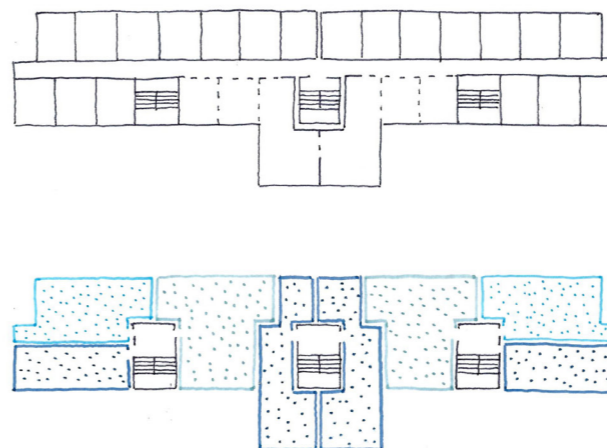
Het ontwerp vertrekt vanuit het principe dat een woonzorgomgeving alleen duurzaam kan zijn wanneer ze meegroeit met veranderende zorgnoden, schakelt tussen verschillende zorgmodellen en ruimte laat voor toekomstige woonvormen. Daarom bouwen we **een structuur die tegelijk precies en genereus is, compact maar uiterst flexibel**.

De woningen kunnen vandaag individueel functioneren, maar zijn zo opgevat dat ze op elk moment gekoppeld kunnen worden. Hierdoor kunnen zorgorganisaties vlot inspelen op nieuwe financieringslogica, gewijzigde personeelsbezettingen of veranderende profielen van bewoners. Deze mogelijkheid tot schakeling geldt niet enkel op clusterniveau. Ook op het niveau van de individuele studio hebben we expliciete groei-ruimte ingebouwd. Door de technische kokers secuur te positioneren kan een badkamer eenvoudig worden getransformeerd tot een compacte keuken, waardoor twee studio's samen een kleine, volwaardige woning vormen. Zo kan een koppel binnen de zekerheid van het woonzorgcentrum blijven wonen in een eigen leefruimte, zonder structurele ingrepen of ingrijpende verbouwingen.

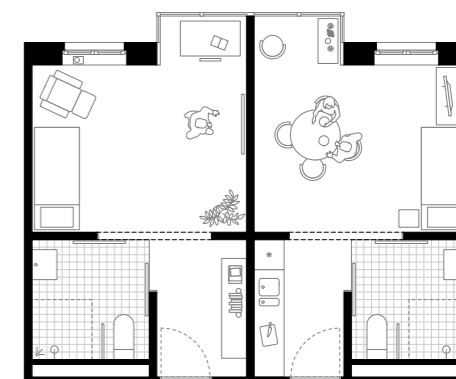
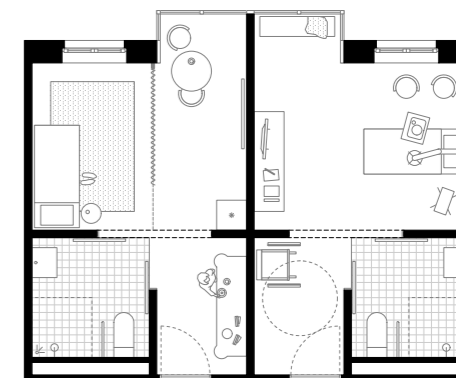
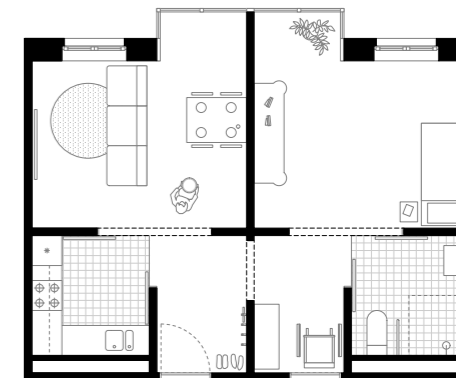
Onze aanpak sluit aan bij de logica van de slimme ruïne zoals Bob Van Reeth die formuleerde. Hij stelde dat elke gebouwcomponent zijn eigen ritme en levensduur heeft: de structuur gaat eeuwen mee, technieken enkele decennia, indelingen veranderen om de vijftien jaar en interieurs zelfs sneller. Hoewel deze termijnen in het licht van huidige bouwpraktijken besproken kunnen worden, blijft het kernidee bepalend: door de lagen van een gebouw bewust te ontkoppelen en juist te positioneren ontstaat veerkracht. Elke component kan op zijn eigen tempo vernieuwen zonder de rest van het gebouw te verstoren.

De **drie trapkernen** spelen hierin een cruciale rol. Ze vormen het skelet van een **heldere en robuuste gebouwlogica** die het mogelijk maakt om het gebouw in de toekomst eenvoudig een **andere bestemming** te geven. De huidige zorgstructuur kan daardoor, wanneer nodig, zonder breuklijnen evolueren naar bijvoorbeeld assistentiewoningen of een gemengd woonprogramma. De dragende structuur, de positionering van technieken en de organisatie van circulaties maken dit niet alleen mogelijk, maar ook haalbaar en betaalbaar.

Met deze opzet bouwen we geen rigide zorginstelling, maar **een veerkrachtig, toekomstbestendig en herconfigureerbaar gebouw** dat op lange termijn een waardevolle plek voor wonen en zorg blijft.



de 3 kernen laten een herconfiguratie tot (assistentie-)woningen toe



de private studio's bieden flexibiliteit naar inrichting. De bewoners kunnen zich de ruimte hierdoor volledig toeëigenen of op termijn zelfs 2 studio's samenvoegen tot een koppelstudio (zie bovenste variant)

EEN ZORGBUURT DIE MEEGROEIT MET DE GEMEENTE

Hoewel de bouw en uitvoering van fase 2 geen deel uitmaken van deze opdracht, is het van belang om nu al een visie te ontwikkelen die de zorgbuurt toekomstbestendig maakt. De beslissing om het bestaande woonzorgcentrum te verlaten, amper dertig jaar na oplevering, is ingrijpend, maar ze maakt **een noodzakelijke evolutie in het zorgmodel** mogelijk. Tegelijk biedt ze een unieke kans om de site opnieuw in te bedden in verkavelingsweefsel en een duurzame ruimtelijke structuur te creëren voor de komende generaties.

De principes die fase 1 vormgeven, blijven richtinggevend voor fase 2: een heldere structuur van paden en open ruimtes, een zorgvuldige positionering van publieke en collectieve functies, en een bebouwing die niet alleen vandaag werkt, maar ook flexibel is voor de toekomst. Daarom werken we met **twee verbonden open ruimtes in plaats van één grote**: ruim maar steeds op schaal, met zachte overgangen en herkenbare plekken.

Waar fase 1 zich expliciet opent naar het centrum van Zemst, **richt fase 2 zich meer op de directe buurt**. De transformatie van de bestaande zorgsite kan een nieuwe reeks kwalitatieve buitenruimtes opleveren die aansluiten bij de woonomgeving en de landschappelijke structuur versterken. Een goed georiënteerde tuin kan ontstaan na de gedeeltelijke sloop van het huidige gebouw. We denken in het bijzonder aan de centrale rug die onlosmakelijk verbonden is met het verouderd zorgmodel.

De vrijgekomen ruimte kan opnieuw productief worden ingezet, bijvoorbeeld met boomgaarden, kleinschalige teeltzones of buurtgerichte tuinbouw. Net zoals in fase 1 stellen we een structuur voor van zuid- en westgerichte voortuinen die als zachte buffers functioneren tussen het publieke park en de woningen, gekoppeld aan het hoofdpadensysteem. Het resultaat voelt aan als **een reeks tuinkamers op schaal van de gemeente**, eerder dan als een lineaire parkrand.

Een belangrijk element is het herstellen van het historische pad naar Kleempool, waardoor de site opnieuw wordt verankerd in het fijnmazige netwerk aan voetwegen. Delen van het bestaande gebouw kunnen worden behouden en herbestemd. De noord- en oostvleugels lenen zich goed voor tijdelijke of noodwoningen, en het behoud van de assistentiewoningen is vanuit financieel en duurzaam perspectief zeer wenselijk.

Naast de gevraagde programma's biedt fase 2 de kans om eveneens **andere sociale programma's** op te nemen die de zorgbuurt sterker verankeren in de brede gemeenschap. Dit kan gaan om **sociale woningen** in het kader van het Bindend Sociaal Objectief, of om vormen van **dagbesteding** die verbonden zijn met specifieke zorgfuncties, het park en de tuinen. Denk bijvoorbeeld aan een centrum waar mensen met een mentale of fysieke beperking kunnen werken, tuinieren of deelnemen aan ateliers, vergelijkbaar met hedendaagse vormen van zorglandbouw of dagbesteding gericht op ontmoeting, ambacht en zingeving. Dergelijke functies versterken de sociale mix, brengen activiteit op de site en maken van de zorgbuurt een volwaardig onderdeel van de dagdagelijkse structuren in Zemst.

Fase 2 wordt zo een logisch vervolg op fase 1: waar in de eerste fase de band met het dorp opnieuw wordt gelegd, voegt de tweede fase een laag toe die het samenleven op buurtschaal verbreedt en verdiept. Beide fases samen vormen **een zorgzame buurt die meegroeit met de behoeften van haar bewoners én met het ritme van Zemst**.

