PLUSOFFICE - RE-ST

Een zorgsite voor Zemst

Eindrapport

maart 2025



Opdrachtgever: OCMW Zemst

1. Opgave & proces 4

Opgave 5
Proces 6
Bestaand patrimonium 7
Fasering 8

2. Analyse & ambitiestelling 9

2.1 Zorgbuurt van de toekomst 10
2.2 Een duurzame herontwikkeling 20
2.3 Zorgsite verweven met Zemst 30
2.4 Zorg voor en door het groenblauwe netwerk 35

3. Ontwerpend onderzoek 40

Scenariovorming 41
Drie scenario's 42
Scenario 1 43
Scenario 2 45
Scenario 3 47
Conclusies van het scenario onderzoek 49

4. Masterplanvisie 50

Faseringsstrategie 51
Deelprojecten 55

het historisch gebouw 56
het woonzorgcentrum 59
het kinderdagverblijf 63
assistentiewoningen 65
Releghem Park 67
woningen of parking 68
een geïntegreerde parkeerstrategie 69

5. Bijlagen 70

A. Waardescan 71
B. Uitbreidingsstrategieën historisch gebouw 74

1. Opgave & proces

Opgave

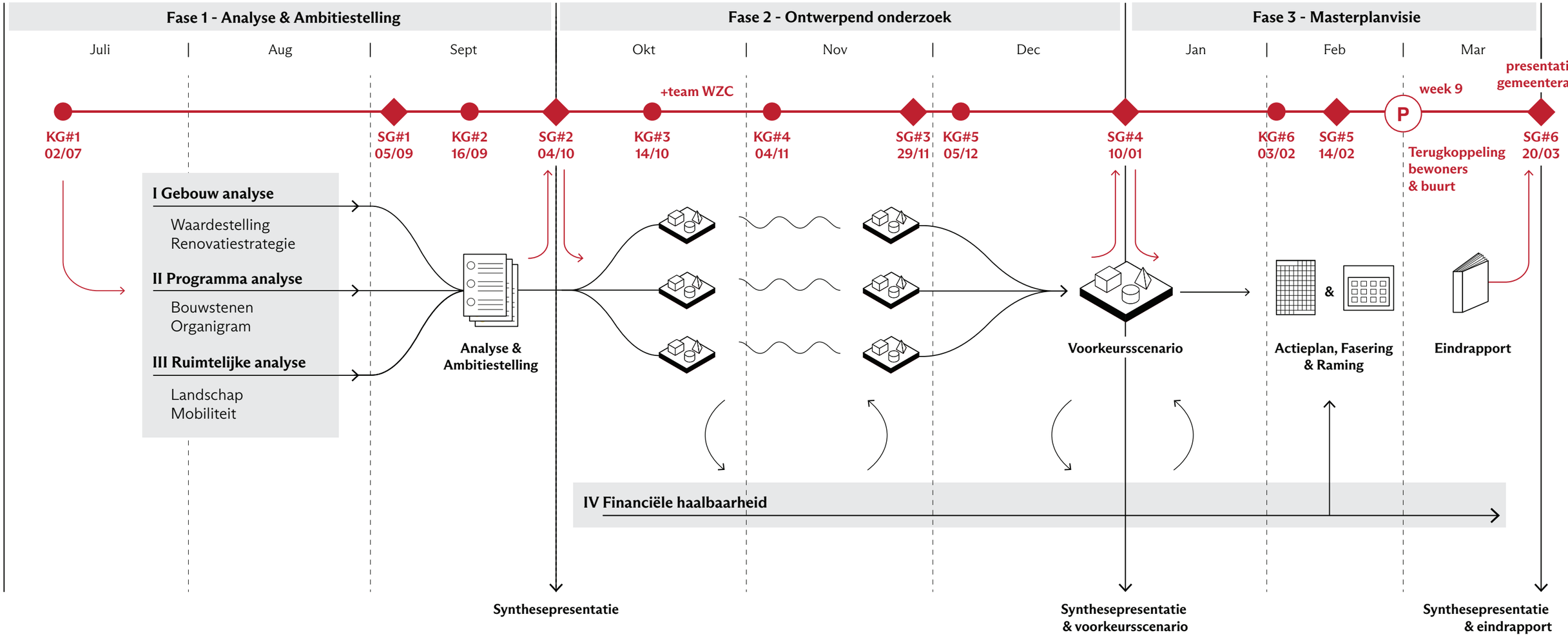
Met het masterplan voor de zorgsite Releghem wordt een volgende stap gezet in de transformatie van Zemst centrum. Dat er al heel wat voorzieningen zoals zorg, onderwijs, cultuur, economie... - in de directe buurt voorhanden zijn, onderschrijft het strategisch belang van de site Releghem. Met het huidige woonzorgcentrum, de assistentiewoningen, enkele noodwoningen en het Huis van het Kind **is de zorgbuurt eigenlijk al een feit**. Toch is er ruimte voor verbetering. De gemeente en OCMW Zemst **projecteren heel wat aanvullende woon- en zorgfunties op de site**, wat tot een vernieuwde, levendige zorgsite zal leiden.

Voor de ontwikkeling van een ambitieuze zorgsite heeft de gemeente nood aan een **geïntegreerde visie**. De nieuwe zorgsite vertrekt immers niet van een wit blad; op de site staan al enkele gebouwen en er is een bestaand aanbod aan zorgverlening waarvan de werking niet verhinderd mag worden. Het huidige gebouw van het woonzorgcentrum is verouderd en is niet mee geëvolueerd met de manier waarop we ouderenzorg vandaag beschouwen. Daarbij staat het historisch gebouw aan de Hoogstraat leeg terwijl er heel wat nieuwe programma's op geprojecteerd kunnen worden.

Het masterplan heeft **als doel een basis te zijn voor de (gefaseerde) bouwopdrachten** die de nieuwe zorgsite zullen realiseren. Voor kwaliteitsbewaking zullen de opdrachten via open oproepen gelanceerd worden.



Proces



Overlegstructuur

- Kerngroep: Studieteam
  Michiel Verhaegen (projectbegeleider Zorg- en welzijnssite)
- Participatie:
  medewerkers van het WZC
  medewerkers van het OCMW en de gemeente
  bewoners van het WZC
  bewoners van de AW
  familieraad
  buurtbewoners
  participatieraad
  raad voor maatschappelijk welzijn
- Stuurgroep: Studieteam
  Michiel Verhaegen (projectbegeleider Zorg- en welzijnssite)
  Bart Coopman (burgemeester)
  Erik Moens (schepen sociale zaken en financiën)
  Joke Bruggeman (algemeen directeur)
  Johan Janssens (financieel directeur)
  Katrien Bilsen (manager Grondgebied)
  Leslie Leest (manager Interne organisatie)
  Natalie Vastmans (manager Samen leven en beleven)
  Ilse Elshout (teamcoördinator Welzijn en gezondheid)
  Gert Van Saet (directeur WZC Releghem en AW De Meerpaal)
  Lindsay Rinckhout (beleidsmedewerker Grondgebied)
  Stijn De Vleeschouwer (Team Vlaams Bouwmeester)

Bestaand patrimonium

Op de site vinden we vandaag een aantal gebouwen met en zonder erfgoedwaarde, in betere of slechtere bouwfysische staat en met meer of minder ruimtelijke kwaliteit. Ze werpen onvermijdelijk vragen op over de omgang met het bestaande patrimonium.

Het **historisch gebouw** aan de Hoogstraat is vastgesteld bouwkundig erfgoed, maar niet beschermd. Het heeft wel degelijk een belangrijke rol gespeeld in de ontstaansgeschiedenis van de site als zorgplek, maar staat momenteel leeg. De **hoeve** maakt deel uit van het ensemble binnen de historische muren, werd recent opgeknapt en wordt vandaag graag gebruikt als kleine evenementenruimte. Welke invulling kunnen we geven aan het historisch patrimonium?

Het **Huis van het Kind** bevindt zich in een vrijstaande woning op de grens tussen de woonwijk en de site. Hoe gaan we om met gebouwen die nog goed functioneren maar weinig historische of karakteristieke waarde hebben?.

Het **woonzorgcentrum** werd 30 jaar geleden precies voor die functie ontworpen en gebouwd. De **assistentiewoningen** zijn nog niet afgeschreven, maar kampen met problemen aan de leidingen. Hoe gaan we om met gebouwen die voor een specifiek programma zijn bedacht en weinig stedenbouwkundige waarde hebben?

Bijlage A bevat de **waardescan** van het bestaande patrimonium op basis van o.a. historische, architecturale, stedenbouwkundige, bouwfysische en residuele waarde.



Fasering

Met het huidige woonzorgcentrum, de assistentie-woningen, enkele noodwoningen en het Huis van het Kind is er vandaag al een basiszorgaanbod aanwezig op de site. Dit aanbod mag niet gehinderd worden door de werken die de site zullen transformen tot de zorgsite van morgen.

Een slimme, gefaseerde aanpak dient zich aan. Daarbij stelden de gemeente en het studieteam enkele prioriteiten. In elke fase is een integrale en stapsgewijze aanpak van de omgeving en de mobiliteit noodzakelijk.

1.

Het historisch gebouw aan de Hoogstraat staat vandaag leeg. Het is dan ook een evidentie dat **het historisch gebouw in eerste fase wordt gerenoveerd en opnieuw wordt geprogrammeerd** als eerste stap richting de zorgsite van morgen. De activatie van dit gebouw geeft de zorgsite terug een gezicht.

Na een grondige gebouwscan (zie verder) van het bestaande gebouw, werd gekozen voor de realisatie van een nieuw woonzorgcentrum. Het woonzorgcentrum kan op geen enkel moment een vermindering van het aantal bedden aannemen en één verhuisbeweging is wenselijk. Een nieuw woonzorgcentrum is ook prioritair. Daarom kan **in de eerste fase een nieuw woonzorgcentrum worden gebouwd**, waarna alle bewoners hun intrek kunnen nemen in het nieuwe gebouw. Daarna kan het bestaande gebouw helemaal of gedeeltelijk worden afgebroken.

2.

Het **kinderdagverblijf** en een **dagverzorgingscentrum** zijn nodig maar minder prioritair. In een tweede fase kunnen deze worden gerealiseerd. Mogelijks kunnen hier delen van het bestaande woonzorgcentrum voor worden gerecupereerd.



↑ Toegangspoort historisch gebouw

3.

De bestaande **assistentiewoningen** zijn jong en nog in afbetaling en moeten daarom nog een tijd meegaan. Toch kampen ze met technische problemen en zijn ze van matige beeld- en stedenbouwkundige kwaliteit. Een nieuwbouw in een latere fase is wenselijk.



↑ Bestaande assistentiewoningen

2. Analyse & ambitiestelling

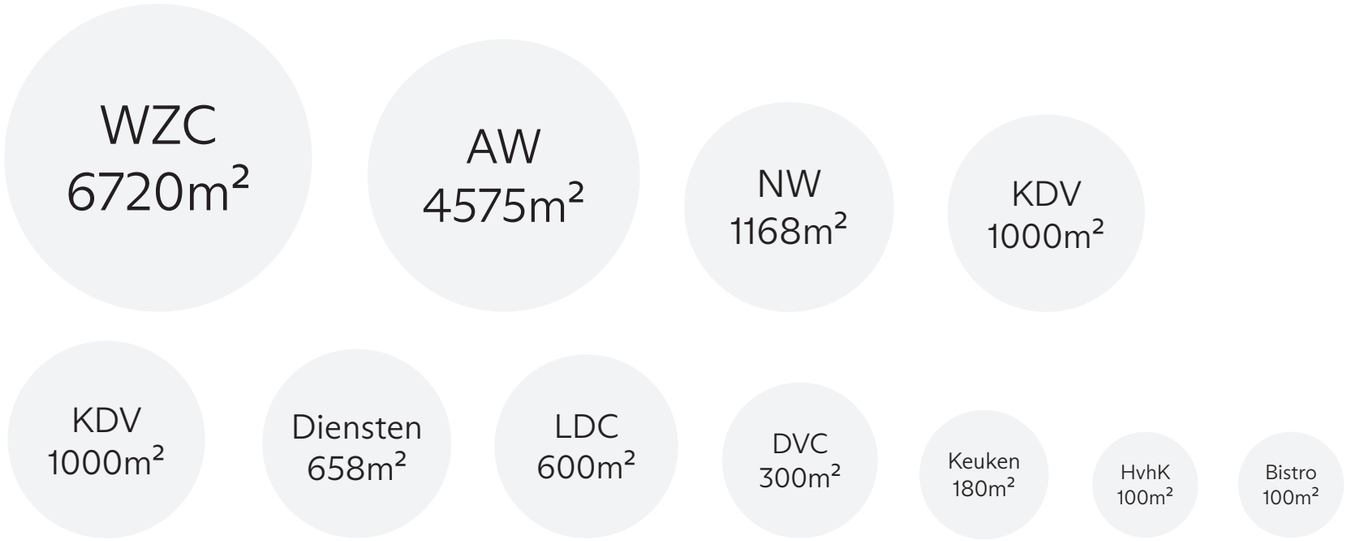
Zorgzaam ontwerpen als attitude

2.1 Zorgbuurt van de toekomst

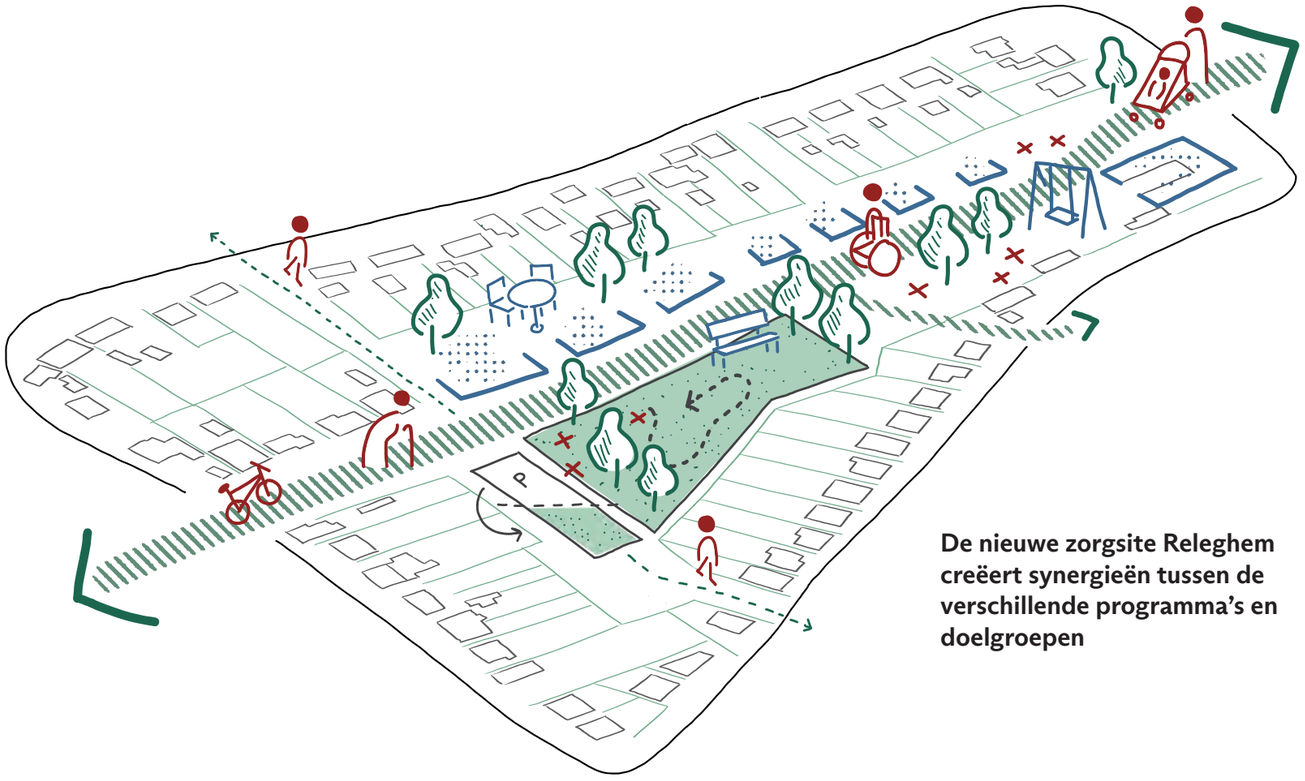
De gemeente en het OCMW Zemst hebben de ambitie om een zorgbuurt te ontwikkelen waarin **synergieën tussen de verschillende programma's maximaal worden opgezocht**. Zowel (piep)jonge mensen, ouderen als alle leeftijden tussenin worden naar de site geleid voor zorg, beleving en ontspanning.

Het bestaande woonzorgcentrum (WZC) heeft een verouderd gebouw dat niet langer strookt met de verschuiving van het woonzorgcentrum als overzichtelijk instituut naar het woonzorgcentrum als warme thuis voor zorgbehoevende ouderen. Voor de assisentiewoningen (AW) is nood aan een langetermijnsvisie. De gebouwen worden momenteel nog afgeschreven, maar kampen met technische problemen en hebben een ongelukkige inplanting op de site. Ook het Huis van het Kind (HvhK) en enkele noodwoningen (NW) zijn al op de site aanwezig, functies die opnieuw in het masterplan worden opgenomen.

Verder is er vraag naar een lokaal dienstencentrum (LDC), een bistro, keuken, kinderdagverblijf (KDV), dagverzorgingscentrum (DVC) en eventueel ruimte voor sociaal commerciële functies en een strijkwinkel. De vermenging en nabijheid van deze verschillende functies zorgt voor een geïntegreerde zorgsite waar niet alleen bewoners van de assistentiewoningen en het woonzorgcentrum met hun personeel en bezoekers komen, maar waar ook andere mensen uit heel Zemst en daarbuiten passeren of komen ontspannen.



↑ Bruto oppervlaktes Programma van Eisen voor de nieuwe zorgsite Releghem



De nieuwe zorgsite Releghem creëert synergieën tussen de verschillende programma's en doelgroepen

2.1 Zorgbuurt van de toekomst

Programmaonderzoek

Voor de totstandkoming van het masterplan was het belangrijk om alle programma's en hun ruimtelijke impact goed te begijpen en in de vingers te krijgen. Daarom onderzochten we gedetailleerd het aangereikte Programma van Eisen, dat ruwe bruto-oppervlaktes bevatte. Per programmaonderdeel bedachten we een verder te definiëren netto programma van eisen waarover teruggekoppeld werd met de stuurgroep. We probeerden ambities te stellen op gebied van werking en gedeeld gebruik en probeerden de actoren te activeren om na te denken over een meer gedetailleerd programma van eisen, dat bij de opstart van een open oproep onmisbaar zal zijn.

Tijdens het programmaonderzoek gingen we bovendien op zoek naar **koppelkansen die de synergie van de zorgsite zouden kunnen versterken**. Welke functies kunnen eenzelfde gebouw betrekken? Welke functies kunnen we op verdiepingen plaatsen en welke blijven beter op de begane grond? Welke dag- en nachtbezetting is er bij het zorgend personeel van het woonzorgcentrum en dus hoe moeten de woningen verbonden zijn met elkaar? Het was daarbij belangrijk om rekening te houden met de toegankelijkheid, bewegingsstromen en het eigenaarschap.

De nood- en zorgwoningen zijn slechts gedeeltelijk in het masterplan opgenomen, omdat deze ergens anders in Zemst of in de omgeving van de zorgsite een plaats zouden kunnen krijgen. Hoe dichter bij de zorgsite deze woningen worden gerealiseerd, hoe meer ze natuurlijk bijdragen aan de synergie tussen de residentiële, publieke en zorgende functies op de site.

Programma van eisen				
		aantal	bruto m2	totale m2
WZC		90	70	6300
CKV		2	70	140
Extra WGH		4	70	280
Totaal WZC				***6720***
LDC		1	600	***600***
Keuken		1	100	100
Opslag		1	80	80
Totaal Keuken				***180***
Bistro		1	100	***100***
LVG		10	10	100
IHV		16	10	160
W&G		7	10	70
G&O		9	10	90
Onthaal		1	30	30
Vergaderfaciliteit		1	128	128
Archief		1	100	80
Totaal diensten				***658***
HvhK		1	100	***100***
Noodwoningen	3/4	4	90	360
	4/5	2	104	208
	Groepswoning	1	520	520
	Berging	4	10	40
	Terrassen	4	10	40
Totaal noodwoningen				***1168***
Woningen VAPH		8	70	***560***
KDV		50	20	***1000***
CDV		15	20	***300***

↑ Bruto oppervlaktes Programma van Eisen, versie 3 februari 2025

2.1 Zorgbuurt van de toekomst

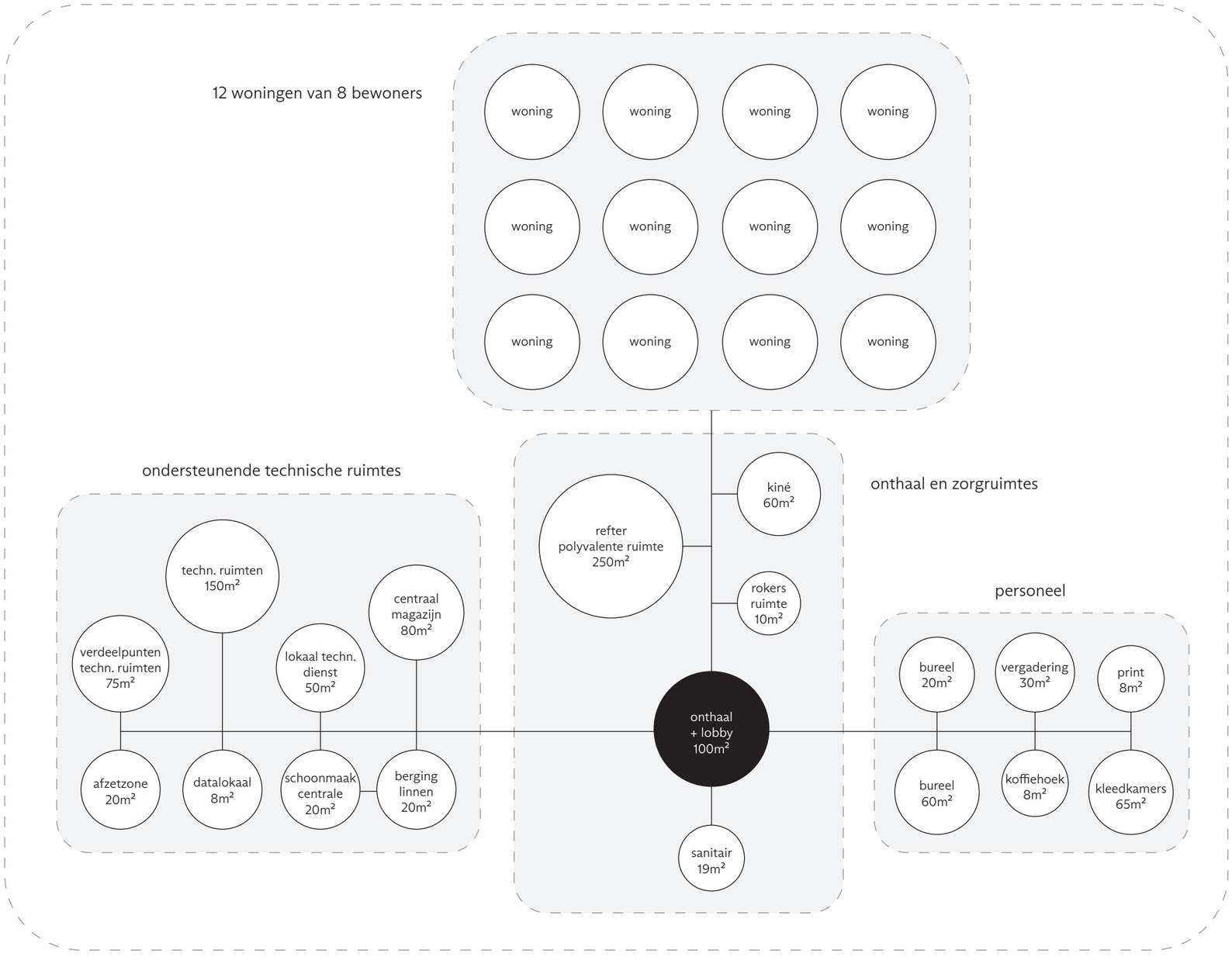
Programmaonderzoek

Woonzorgcentrum

De gemeente en de directie van het woonzorgcentrum van Zemst hebben van bij de aanvang van deze masterplanstudie een sterke visie gehad op de werking van het woonzorgcentrum. Kleinschaligheid en huiselijkheid worden radicaal naar voren geschoven. Als studieteam zijn we hierover meermaals in gesprek gegaan met de betrokken actoren, om zeker te zijn van de haalbaarheid en betaalbaarheid van de consequenties die dat met zich meebrengt. Denk maar aan de eventueel losse verbinding tussen de woningen voor het rondbrengen van maaltijden, het sorteren van beddengoed of voor de afstand die het nachtteam moet overbruggen bij het waken over meerdere woningen. Uiteindelijk beslisten we om voluit voor die kleinschaligheid te gaan.

Goed programmaonderzoek was cruciaal om de werking in de vingers te krijgen en te verbeelden. We verknipten de bruto oppervlaktes uit het Programma van Eisen tot netto oppervlaktes. We definieerden welke ruimtes gedeeld kunnen worden en welke eerder in de private woningen thuishoren.

Het woonzorgcentrum heeft een onthaal, gedeelde faciliteiten zoals burelen en een polyvalente ruimte en technische ruimtes. Deze ondersteunende en zorgende ruimtes kunnen los van de woningen gezien worden.



↑ Inschatting netto oppervlaktes woonzorgcentrum, 15% circulatie en 15% bruto bij te rekenen versie 4 oktober 2024

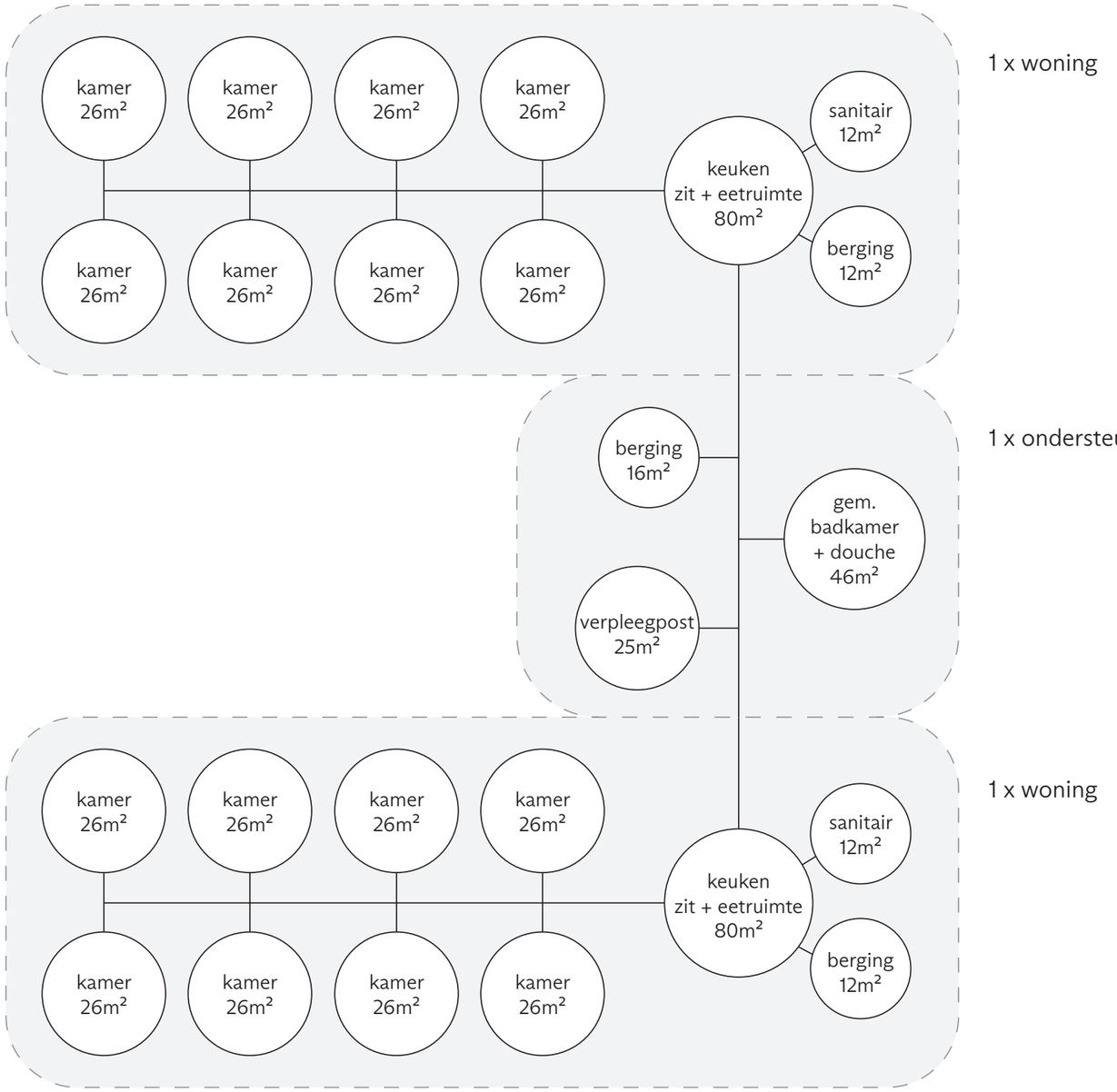
2.1 Zorgbuurt van de toekomst

Programmaonderzoek

Woonzorgcentrum

Het woonzorgcentrum vraagt om 90 kamers, 2 kamers voor kortverblijf en 4 extra kamers. Dit totaal van 96 kamers wordt verspreid over 12 woningen die elk 8 kamers hebben, een eigen voordeur, keuken, woonkamer, eetkamer, sanitair en informele rustplaatsen.

Ruimte voor verplegend personeel, een royale (belevings) badkamer en extra berging kunnen per twee of eventueel per drie woningen worden gedeeld.



↑ Inschatting netto oppervlaktes per twee woningen, 15% circulatie en 15% bruto bij te rekenen versie 4 oktober 2024

2.1 Zorgbuurt van de toekomst

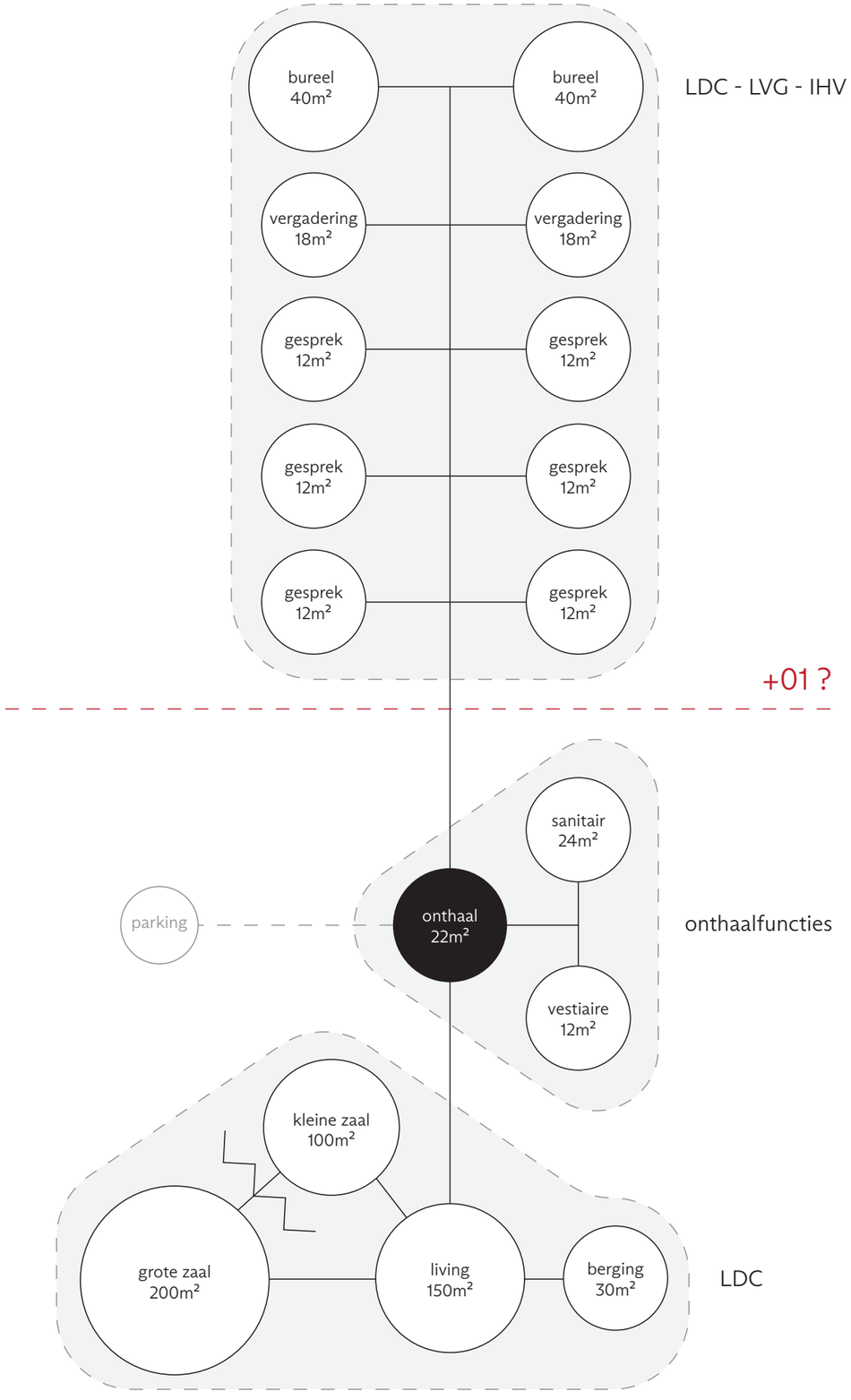
Programmaonderzoek

Lokaal dienstencentrum & gemeentelijke diensten

We zagen tijdens het programmaonderzoek een koppelkans tussen de werking van het lokaal dienstencentrum en de diensten van het OCMW zoals Leeftijdsvriendelijke Gemeente en Individuele Hulpverlening. Deze functies vragen allemaal om burelen, vergaderfaciliteit en één-op-één gesprekskamers maar hebben deze ruimtes niet continu nodig waardoor een gedeeld gebruik zich aandient. Ook het Huis van het Kind kan zich hierbij aansluiten.

We definieerden enkele ruimtes die het lokaal dienstencentrum zeker op het gelijkvloers nodig heeft zoals een onthaal (ook te delen met de diensten van het OCMW), een grote en kleine zaal die idealiter samen een nog grotere zaal vormen en eventueel een informele plek als een living, al naargelang de uiteindelijke gevraagde oppervlaktes voor het lokaal dienstencentrum.

In een latere fase van deze masterplanstudie werd bekend dat ook de dienst welzijn & gezondheid graag zijn intrek neemt op de nieuwe zorgsite. Deze diensten zijn perfect verzoenbaar met de andere diensten die ook nood hebben aan kantoren, vergaderfaciliteit en gespreksruimtes.



← Inschatting netto oppervlaktes LDC en diensten
15% circulatie en 15% bruto bij te rekenen
versie 4 oktober 2024

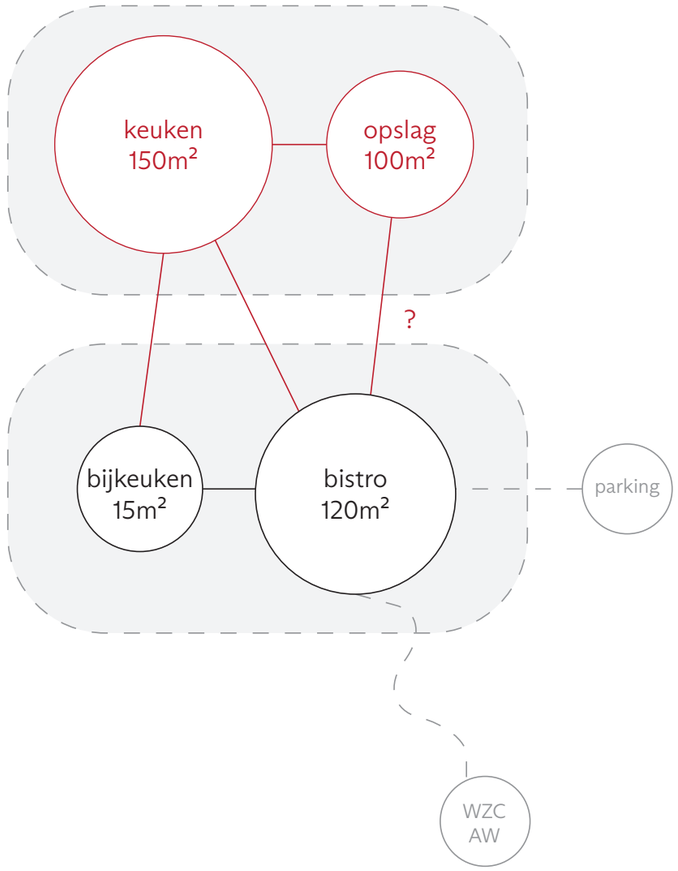
2.1 Zorgbuurt van de toekomst

Programmaonderzoek

Keuken & Bistro

Vanzelfsprekend moet de keuken een strategische plaats hebben op de zorgsite. In deze professionele keuken worden maaltijden bereid voor bewoners van het woonzorgcentrum, eventueel de assistentiewoningen en bezoekers van de bistro. Daarnaast is het de bedoeling om in de toekomst thuisbezorging van maaltijden bij verschillende inwoners van Zemst mogelijk te maken.

Een goede verbinding - daarom niet noodzakelijk een gesloten fysieke - is dus nodig tussen de keuken, de bistro en het woonzorgcentrum. Voor bewoners van de assistentiewoningen kan nagedacht worden over de wandeling die zij maken van de woning naar de bistro. Een laad- en losplek voor bestelwagens is handig, zowel voor de levering als de ophaling van ingrediënten en maaltijden.



↑ Inschatting netto oppervlaktes bistro en keuken
15% circulatie en 15% bruto bij te rekenen
versie 4 oktober 2024

2.1 Zorgbuurt van de toekomst

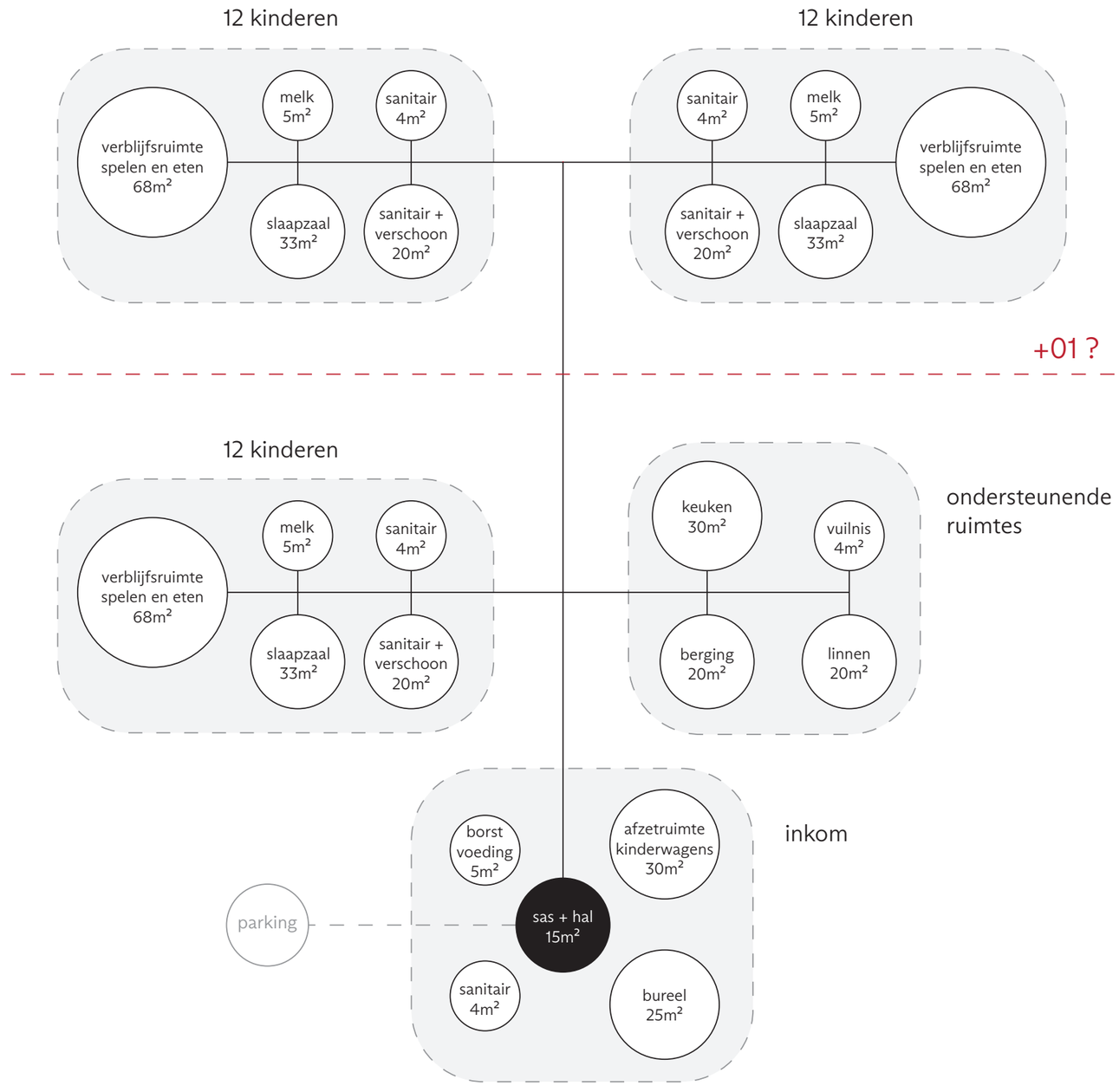
Programmaonderzoek

Kinderdagverblijf

In het nieuwe kinderdagverblijf dat voorzien wordt op de zorgsite wil de gemeente plaats voorzien voor 50 kinderen. In groepen van vb. 12 of 10 kinderen wordt telkens een verblijfs- of speelruimte, een slaapkamer, een sanitaire ruimte en melkruimte voorzien.

In een gemeenschappelijke inkomhal kan plaats zijn voor de stalling van kinderwagens. Daarnaast is het ook gepast na te denken over een afgeschermde borstvoedingsruimte.

Een goede verbinding met een parking of kiss&ride-zone is noodzakelijk.



↑ Inschatting netto oppervlaktes kinderdagverblijf, 15% circulatie en 15% bruto bij te rekenen versie 4 oktober 2024

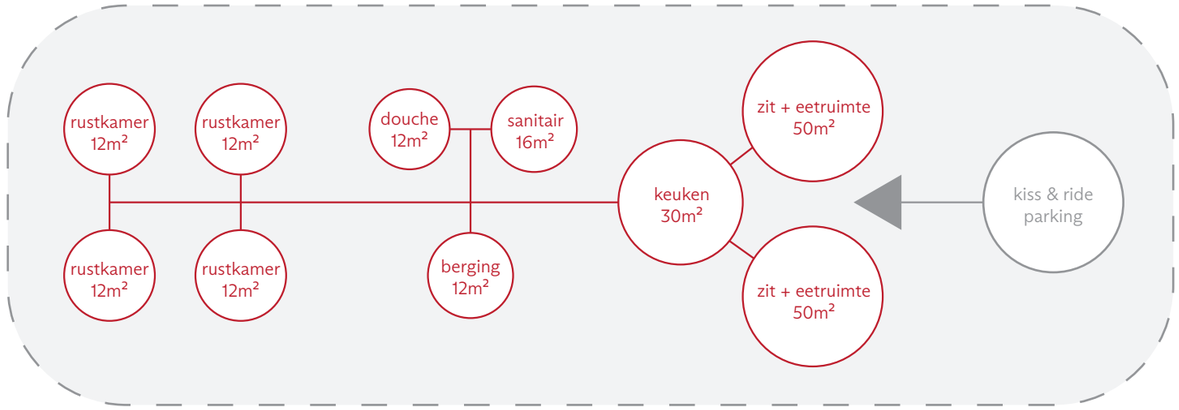
2.1 Zorgbuurt van de toekomst

Programmaonderzoek

Dagverzorgingscentrum

Het dagverzorgingscentrum is programmatorisch gelijkaardig aan een woning in het woonzorgcentrum. Er zijn geen private kamers, maar wel rustkamers, een gedeelde woonkamer en keuken met voldoende ruimte voor dagactiviteiten en er is sanitair.

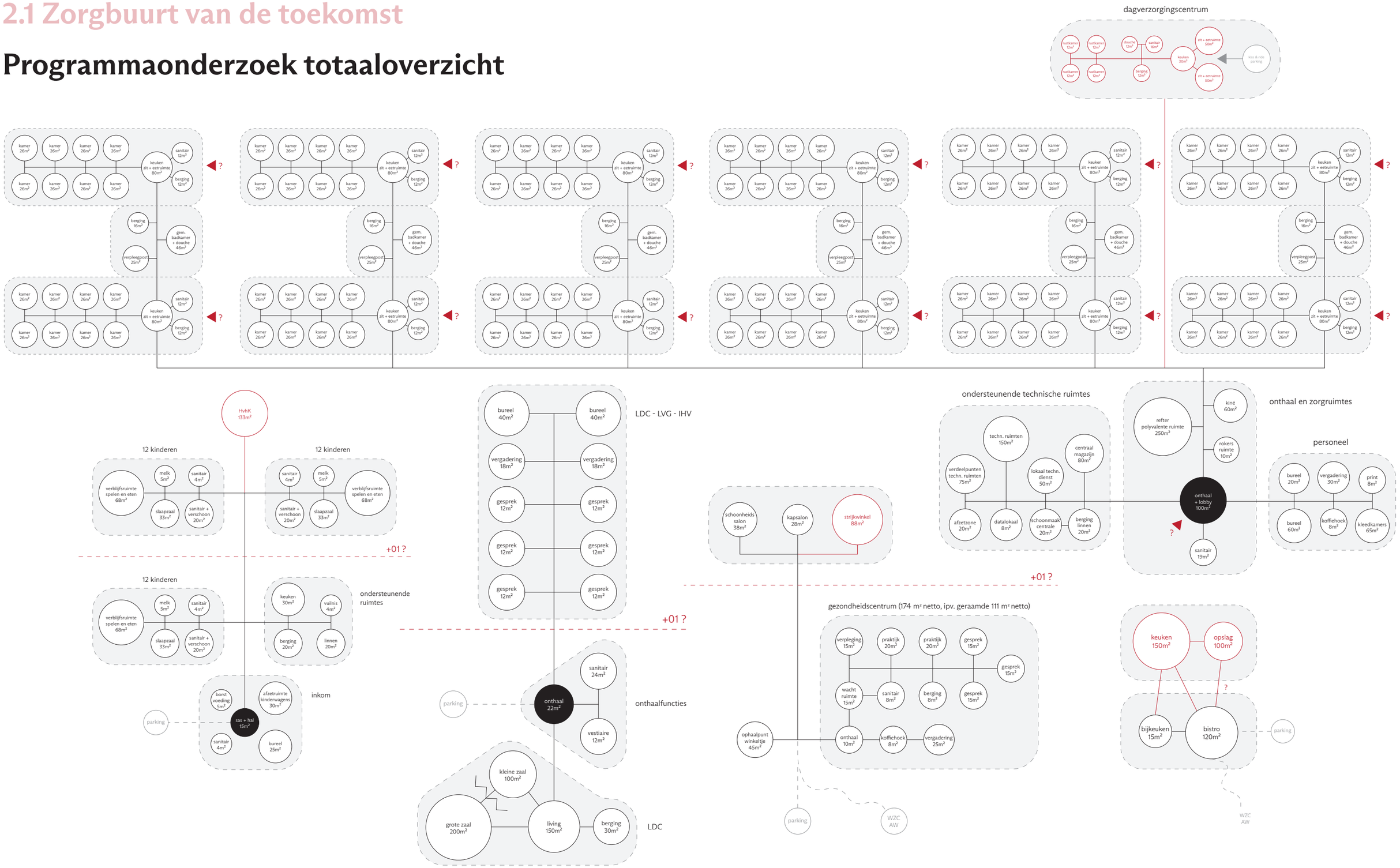
Ook bij het dagverzorgingscentrum is de verbinding met een kiss&ride-parking noodzakelijk.



↑ Inschatting netto oppervlaktes dagverzorginscentrum, 15% circulatie en 15% bruto bij te rekenen versie 4 oktober 2024

2.1 Zorgbuurt van de toekomst

Programmaonderzoek totaaloverzicht



↑ Schematisch overzicht netto programmaonderzoek, 15% circulatie en 15% bruto bij te rekenen, versie 4 oktober 2024

2.1 Zorgbuurt van de toekomst

Programmaonderzoek

Zoeken van kleinschaligheid binnen het grote zorgprogamma


Huis Perrekes, Oosterlo / NU Architectuuratelier


CODA, Wuustwezel / noArchitecten


Mandana, Genk / OSAR


OCMW Beveren / OSAR


CODA, Wuustwezel / noArchitecten



LDC De Korenbloem, Kortrijk / Sergison Bates Architects

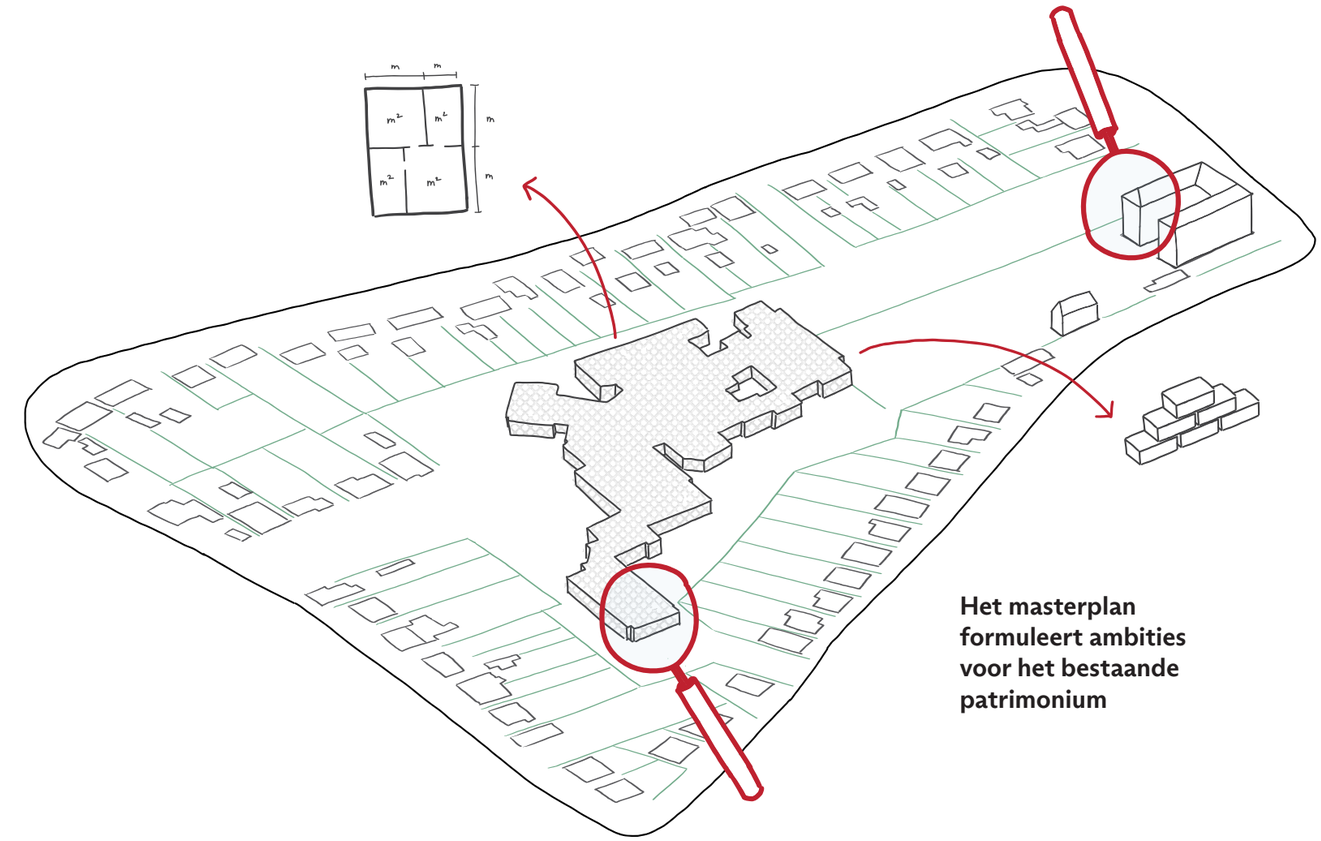
2.2 Een duurzame herontwikkeling

De site herbergt vandaag zowel waardevol historisch patrimonium als minder waardevol patrimonium dat niettegenstaande wel een materiaal-energetische waarde bevat. Een duurzame herontwikkeling van deze gebouwen is dan ook één van de ambities van dit masterplan.

Vooraleer we aan de scenariovorming konden beginnen, was **het belangrijk om het bestaand patrimonium onder de loep te nemen**. We maakten enkele schetsen en tastten mogelijkheden af - van integraal hergebruik over gedeeltelijk hergebruik tot eventuele sloop. We bedachten verschillende invullingen voor de bestaande gebouwen en zetten de ambities op scherp.

Voor volgende gebouwen deden we grondige analyses en formuleerden we ambities:

- Het historisch gebouw
- De hoeve
- Het bestaande woonzorgcentrum
- De bestaande assistentiewoningen



Het masterplan formuleert ambities voor het bestaande patrimonium

2.2 Een duurzame herontwikkeling

Het historisch gebouw

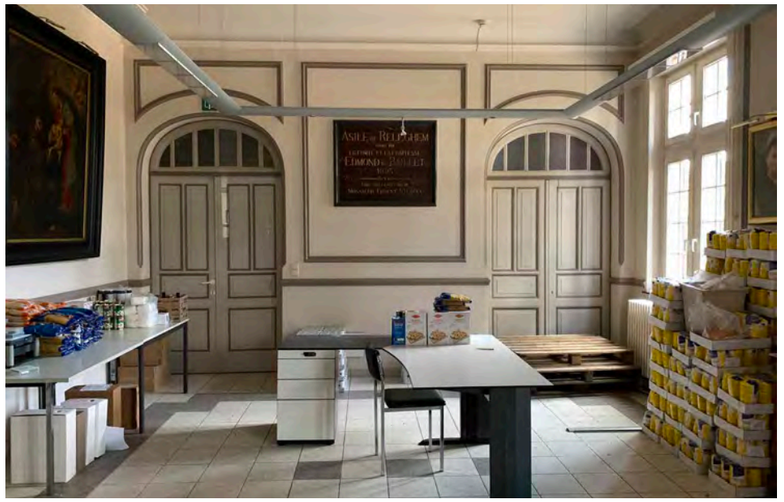
Het oorspronkelijke rusthuis is gebouwd tussen 1890 en 1893 in opdracht van graaf de Baillet, naar een ontwerp van de Mechelse architect Philippe Van Boxmeer. Dit gebouw is vastgesteld bouwkundig erfgoed, maar niet beschermd. **Het heeft wel degelijk een belangrijke rol gespeeld in de ontstaangeschiedenis van de site als zorgplek en geeft nog steeds een gezicht aan de site.**

In een latere fase zijn twee vleugels toegevoegd aan de achterzijde van het gebouw, telkens in het verlengde van de oorspronkelijke zijvleugels. Het historische gebouw in neotraditionele stijl is nog in goede staat maar aan renovatie/onderhoud toe.

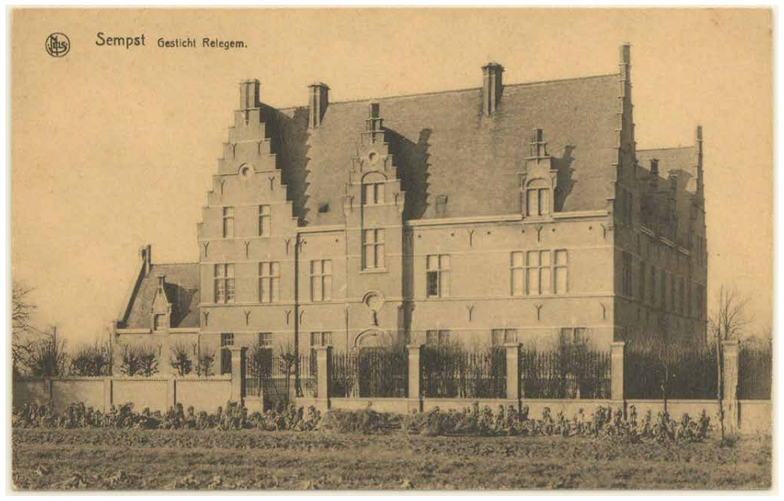
Het historische gebouw richt zich met zijn voorgevel naar de Hoogstraat, maar het zijn de zijvleugels, die beide richting geven aan het binnengebied. Het gebouw vormt het vertrekpunt van een lang en smal perceel dat zich via de tuin uitstrekt tot het huidige WZC.













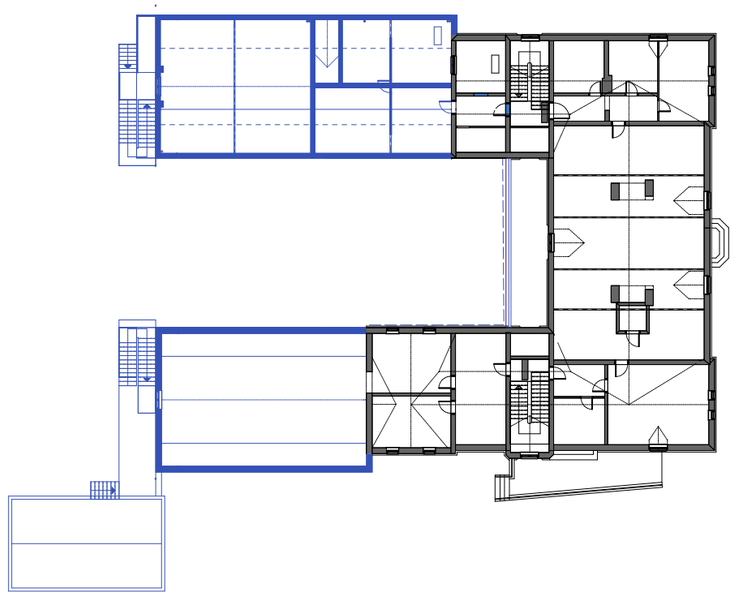
2.2 Een duurzame herontwikkeling

Het historisch gebouw

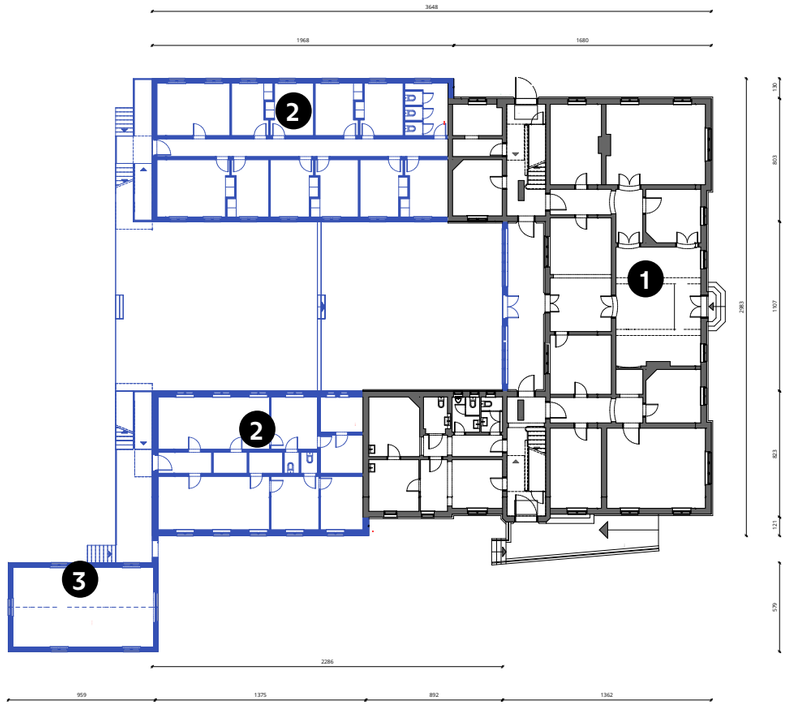
Het historisch gebouw heeft reeds verschillende functies gedragen. Tot voor kort werd het gebouw in gebruik genomen als sociaal huis van Zemst. Sinds deze gemeentelijke diensten verhuisd zijn, staat het gebouw leeg. De aangebouwde zijvleugels werden ingericht als noodwoningen voor crisisopvang. Ze zijn echter niet volledig conform voor de brandveiligheid. Een bescheiden aanbouw langs de tuinmuur in het verlengde van de hoeve huisvest momenteel de strijkwinkel. Een ruime verdiepingshoogte, gepaste verhoudingen en decoratieve elementen in het interieur en het exterieur zorgen voor een verhoogde ruimtelijke kwaliteit, waardoor **herbestemming wenselijk** is.

Totaal BVO 2257m²

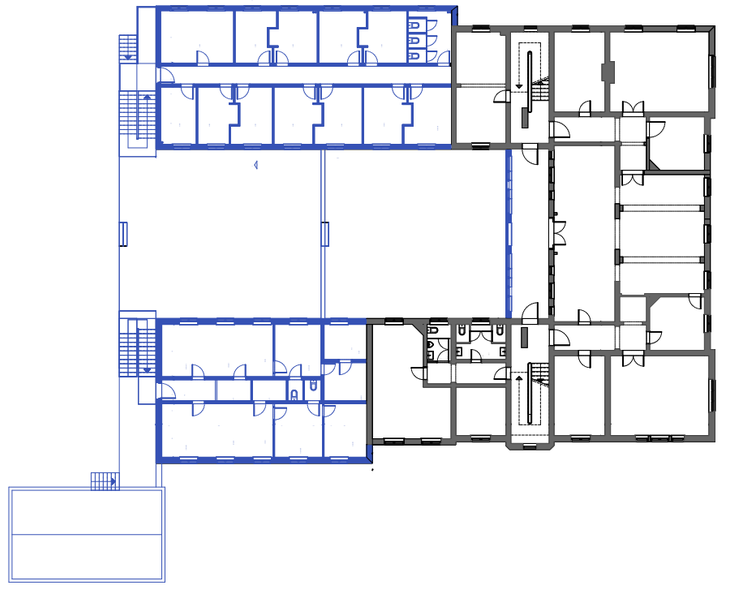
Plan tweede verdieping
BVO 628m²



Plan gelijkvloers
BVO 843m²



Plan eerste verdieping
BVO 785m²



- **oorspronkelijke gebouw**
- **aanbouw**
- **1 voormalig Gesticht/Rusthuis/Sociaal Huis**
- **2 Noodwoningen**
- **3 Strijkatelier**

0m 10m 20m

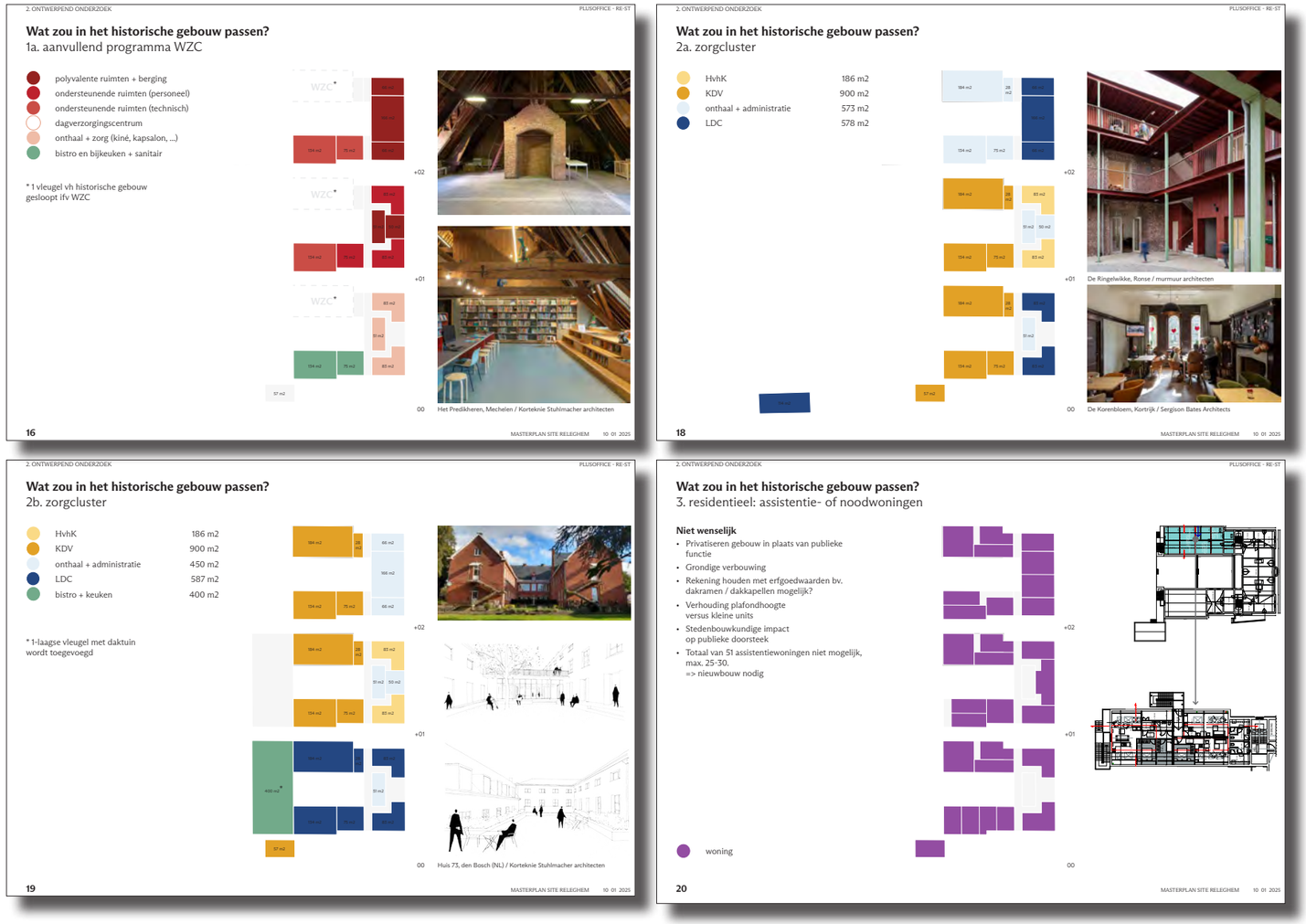
2.2 Een duurzame herontwikkeling

Het historisch gebouw

In dit masterplan testten we verschillende invullingen voor het historisch gebouw, van assistentiewoningen en het kinderdagverblijf over het woonzorgcentrum tot gemeentelijke diensten en de bistro.

Voor woningen zou het gebouw met belangrijke erfgoedwaarden een te ingrijpende transformatie moeten ondergaan. Bovendien heeft het gebouw erg royale plafondhoogtes, die verhoudingsgewijs vreemd aanvoelen voor woningen. Daarnaast zou een residentiële functie een privaat karakter opdringen aan het gebouw, wat de creatie van een levendige zorgbuurt die zorgzaam omgaat met bewoners én het erfgoed in de weg zou staan.

Uiteindelijk kwamen we tot het inzicht dat het waardevol is om een gedeelde functie te geven aan het gebouw en zeker ook functies die eerder publiek van aard zijn. Zo zouden het onthaal en de ondersteunende ruimtes van het woonzorgcentrum hun intrek kunnen nemen, alsook de bistro, keuken en gemeentelijke diensten met kantoren en vergaderruimtes, zoals de dienst welzijn, het Huis van het Kind, de individuele hulpverlening...



↑ Verschillende programma's werden op het historisch gebouw geprojecteerd



↑ Albertschool, Oostende / Architectuuratelier Dertien12



↑ De Korenbloem, Kortrijk / Sergison Bates Architects

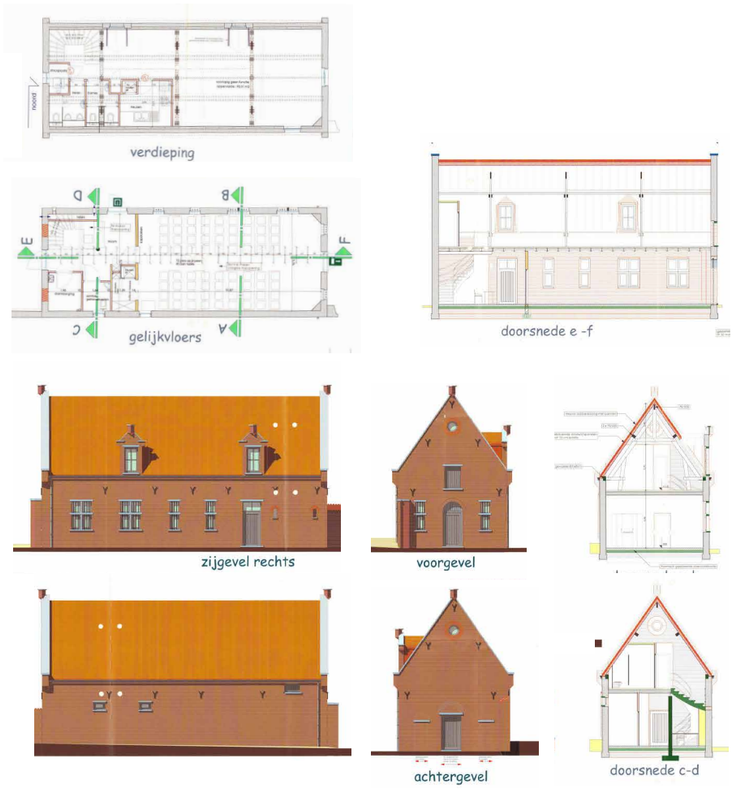
2.2 Een duurzame herontwikkeling

De hoeve

De hoeve maakt deel uit van een ensemble samen met het historische rusthuis, de tuin en de tuinmuur. De historische, architecturale en stedenbouwkundige waarde van de hoeve liggen letterlijk en figuurlijk in het verlengde van het historische rusthuis.

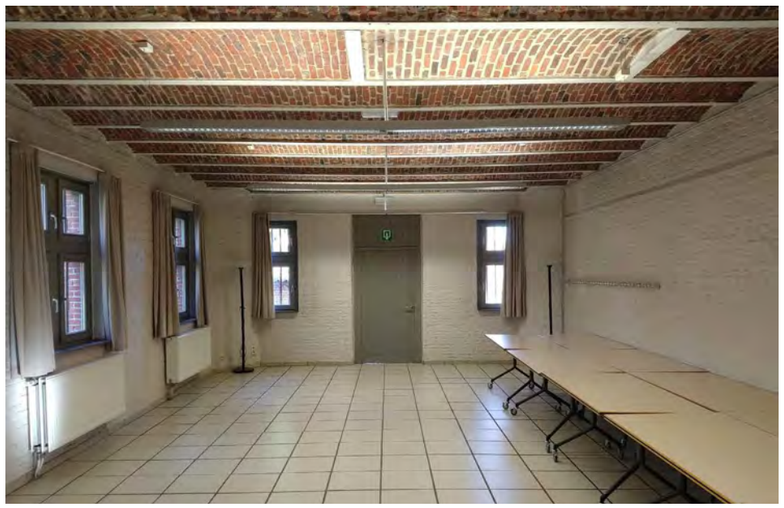
In 2004 werd de hoeve opgeknapt. Ze wordt vandaag geregeld gebruikt voor kleine evenementen of bijeenkomsten.

De hoeve wordt daarom integraal opgenomen in het masterplan en krijgt een volwaardige, publieke functie.







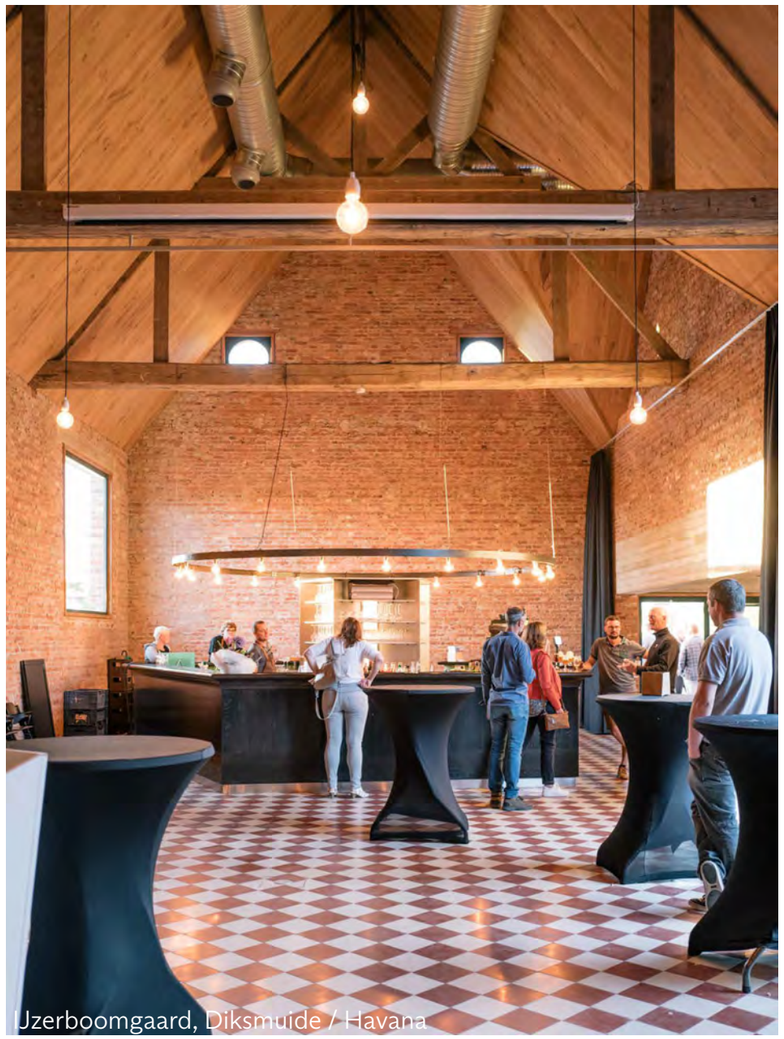




↑ De hoeve heeft een hoge historische, architecturale en stedenbouwkundige waarde

2.2 Een duurzame herontwikkeling

De hoeve



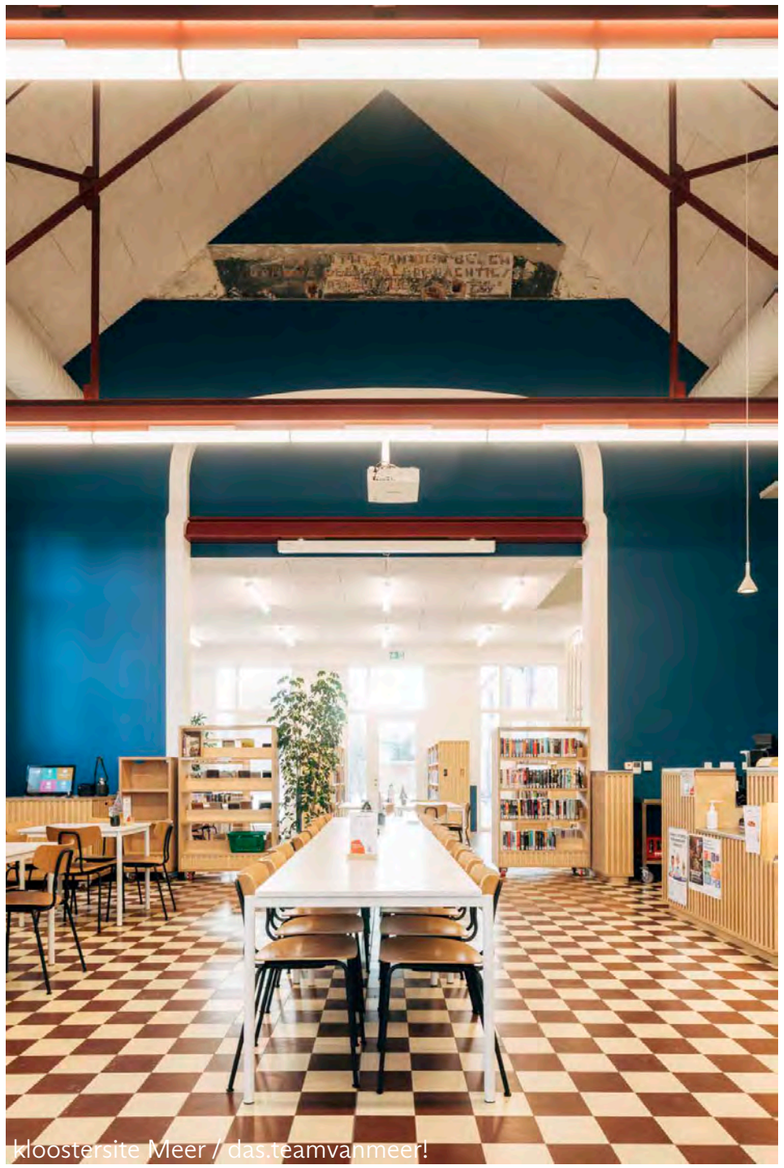
IJzerboomgaard, Diksmuide / Havana



IJzerboomgaard, Diksmuide / Havana



kloostersite Meer / das.teamvanmeer!



kloostersite Meer / das.teamvanmeer!

2.2 Een duurzame herontwikkeling

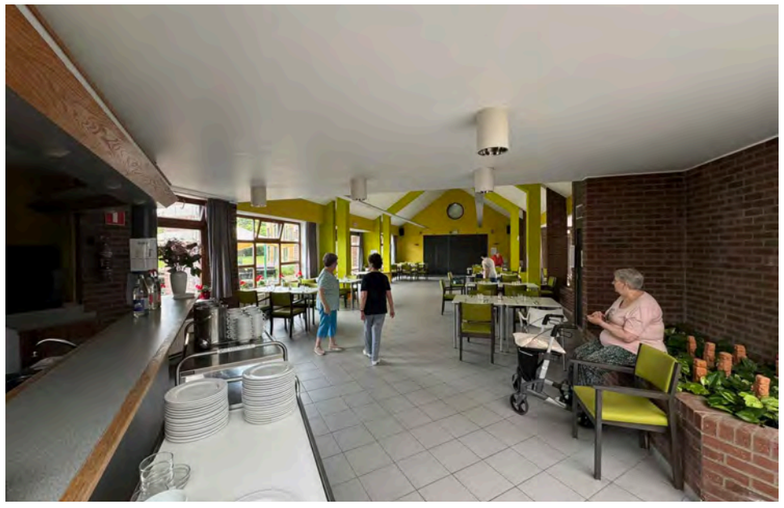
Het bestaande woonzorgcentrum

Het bestaande woonzorgcentrum is 30 jaar geleden gebouwd. Dat is op bouwfysisch en materiaal-energetisch vlak erg jong. Anderzijds heeft het gebouw geen historische, architecturale of stedenbouwkundige waarde. Het hypothekeert de doorwaadbaarheid en eventuele herinrichting van de site en is niet aangepast aan de kleinschalige organisatie die het nieuwe woonzorgcentrum naar voor schuift. De directie formuleert de problemen van het plan vandaag helder: het plan heeft een te complexe circulatie, te weinig bergruimte, te kleine kamers en niet genoeg leefruimte.

In de analysefase hebben we drie toekomstscenario's voor het gebouw onderzocht die we meenamen naar het formuleren van de verschillende scenario's voor de zorgsite.

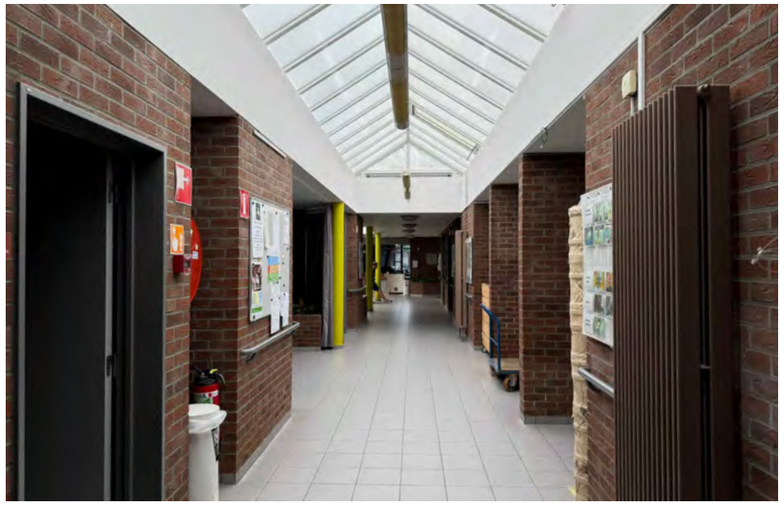












2.2 Een duurzame herontwikkeling

Het bestaande woonzorgcentrum

1. Verlengde levensduur van het gebouw als woonzorgcentrum met renovatie/uitbreiding

→ willen we het gebouw nog eens 30 jaar gebruiken en aanpassen volgens de problemen vandaag, dan is een renovatie en uitbreiding noodzakelijk

+ extra bergruimte, optimalisatie leefruimtes, efficiëntere circulatie, omsloten buitenruimte

- grotere kamers, vermijden van lange gangen, efficiëntere footprint, voor leefgroepwerking per 8 is dieper onderzoek nodig

2. Andere functies nemen hun intrede in (delen van) het gebouw

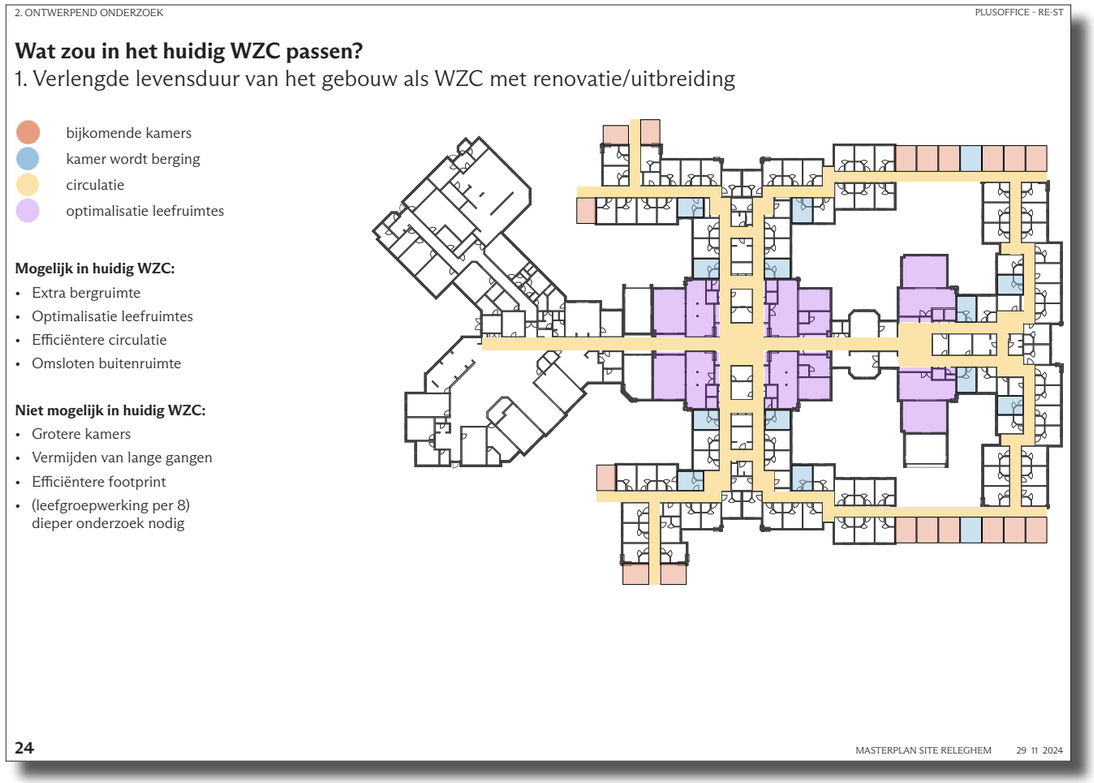
→ mocht het woonzorgcentrum niet langer het gebouw betrekken, kunnen delen ervan gerenoveerd worden voor andere programma's terwijl de site wel wordt opengebroken.

We nemen deze optie niet verder op in het masterplan, maar het is mogelijk na te denken over gedeeltelijk hergebruik in de tweede realisatiefase, prioritair blijft het creëren van een volwaardige nieuwe doorsteek, waardoor steeds delen zullen moeten worden afgebroken en waardoor het integraal hergebruiken van het woonzorgcentrum is afgeraden

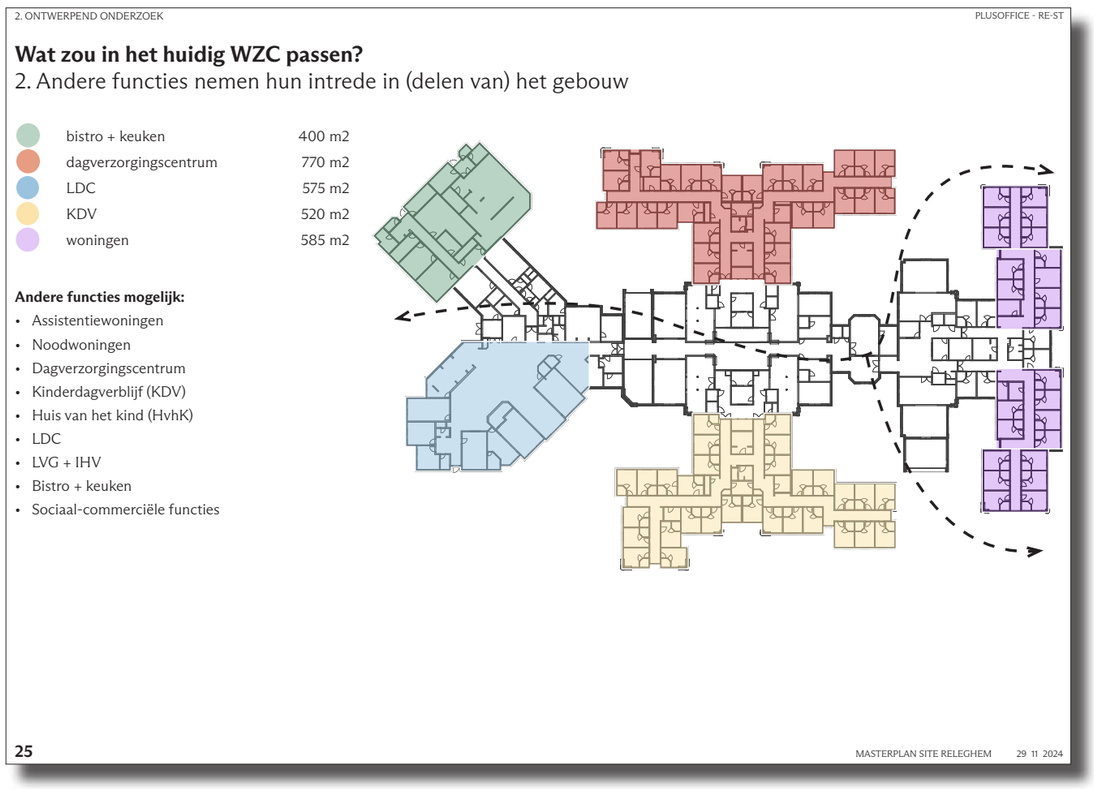
3. Het bestaande woonzorgcentrum wordt volledig gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe ontwikkeling en volwaardige nieuwe doorsteek over de site.

Binnen dit scenario is circulair gebruik van de materialen van het woonzorgcentrum voor de nieuwe ontwikkelingen op de site sterk aanbevolen.

1. Verlengde levensduur van het gebouw als woonzorgcentrum met renovatie/uitbreiding



2. Andere functies nemen hun intrede in (delen van) het gebouw



2.2 Een duurzame herontwikkeling

Assistentiewoningen

De assistentiewoningen zijn in twee fases gebouwd. De eerste helft sluit het dichtst aan op het woonzorgcentrum en werd in gebruik genomen in 2002. De tweede helft dateert van 2011. Alle assistentiewoninge zijn dus in essentie erg jong. Ze worden momenteel ook nog afbetaald.

De jonge leeftijd van deze gebouwen betekent ook een lage historische waarde ervan.

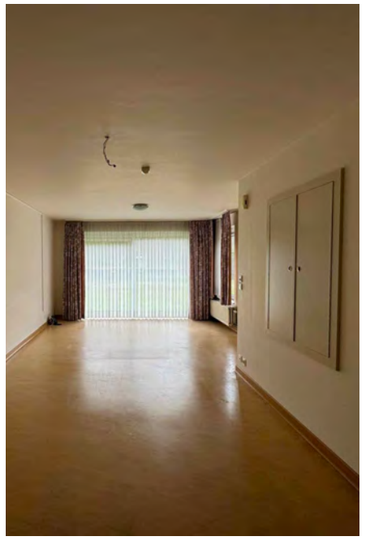
De inplanting van de assistentiewoningen zijn van geen structurerend belang voor de site, waardoor de woningen geen stedenbouwkundige waarde hebben. Meer integendeel - de gebouwen bevinden zich in een hoek van de site tussen de belangrijke toegang aan de Lindestraat en de trage doorsteek richting de Meerweg. Hierdoor hypothekeren de gebouwen de oksel van de site i.f.v. doorwaadbaarheid.

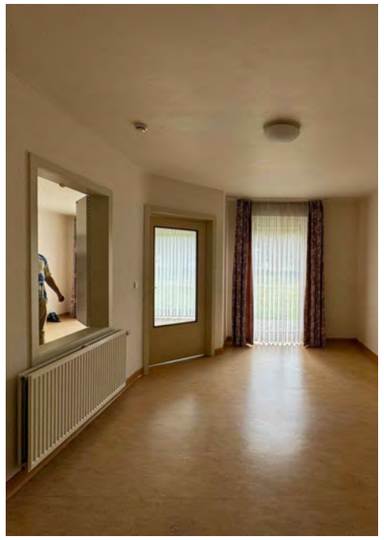
Bovendien kampen de gebouwen vandaag met leidingstechnische problemen.















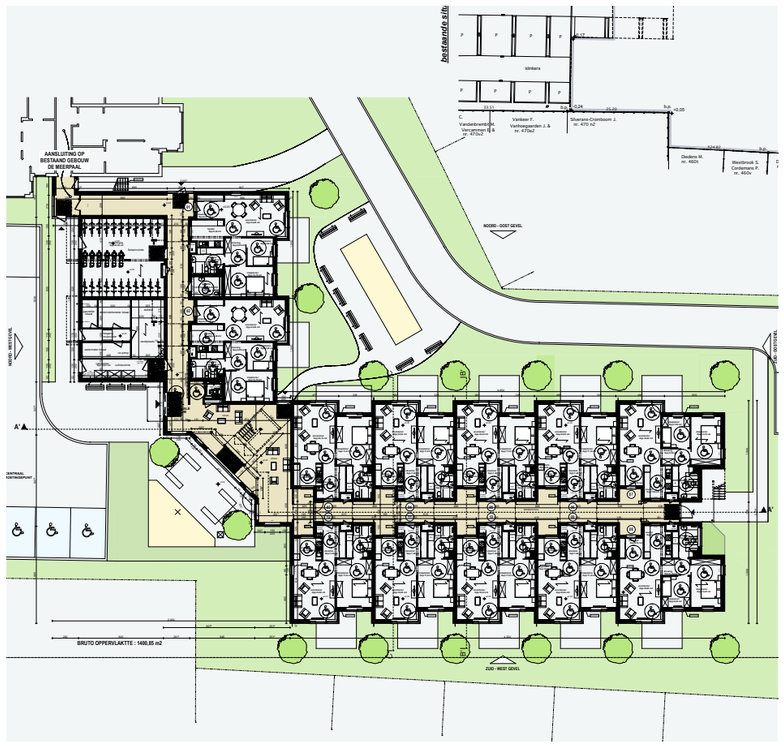
2.2 Een duurzame herontwikkeling

Assistentiewoningen

Het grondplan en het gevelritme van het gebouw is volledig afgestemd op basis van de huidige functie als assistentiewoningen. Die specificiteit verlaagt de herbestembaarheid.

De ruimtelijke kwaliteiten zijn niet bijzonder. Lange gangen, onbestemde deelplekken en vreemde ‘publieke’ ruimte kenmerken de bestaande assistentiewoningen.

In het masterplan maken we de oefening om in de eerste fases de bestaande assistentiewoningen te behouden. Op lange termijn herdenken we deze woningen, omdat ze in hun huidige staat recht tegenover de nieuwe ambities en opvattingen staan over geïntegreerd, kleinschalig en huiselijk zorgwonen.



↑ Grondplannen tweede deel assistentiewoningen



↑ Grondplannen tweede deel assistentiewoningen

2.3 Zorgsite verweven met Zemst

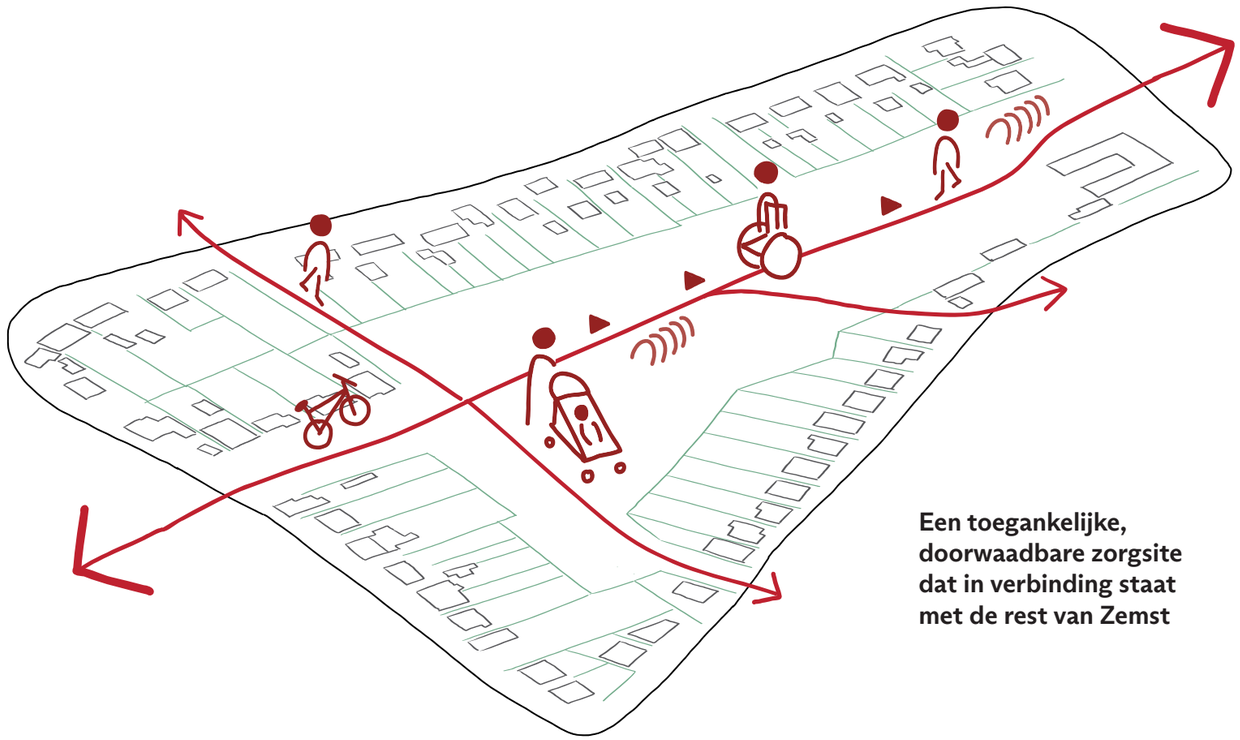
Een toegankelijke zorgsite

We willen de site een toegankelijke toekomst geven. Daaronder verstaan we een goede verbondenheid, bereikbaarheid, betreedbaarheid en begrijpbaarheid van de zorgsite.

Met **verbondenheid** bedoelen we dat de verschillende programma's een goede relatie moeten hebben met elkaar én het omliggende woonweefsel. We streven naar een doorwaadbare site, met een duidelijke hoofdas waarop de verschillende functies en de bestaande secundaire trage paden aantakken. Met het masterplan willen we ook zoeken naar manieren om de trage wegen niet alleen een doorgang te maken, maar ook verblijfskwaliteit te geven.

Onder **bereikbaarheid** verstaan we of mensen en goederen vlot van en naar de verschillende bestemmingen op de site geraken, met alle vervoersmodi. Doordat de zorgsite deel uitmaakt van een bouwblok in een residentiële wijk, kan dit een uitdaging zijn. Met het masterplan willen we duurzame verplaatsingen stimuleren door fietsenstallingen op strategische plekken te voorzien zodat fietsers zo dicht mogelijk bij de bestemming hun fiets kunnen achterlaten. Om de parkeervraag te beantwoorden zetten we in op duidelijke parkeerclusters waarbij zoveel mogelijk gekeken wordt naar gedeeld gebruik ervan door spreiding in de tijd.

Met **betreedbaarheid** bedoelen we of elk gebouw vlot te betreden is voor haar gebruikers over alle leeftijden heen. Dit gaat ook over de buitenaanleg die zodanig aangelegd moet worden dat het betreden van de gebouwen drempelloos vormgegeven wordt. Tenslotte doelt **begrijpbaarheid** op de interne circulatie en leesbaarheid van de toegangen. Elk gebouw krijgt haar eigen adres aan een publieke doorsteek die op menselijke maat leesbaar is.



Een toegankelijke, doorwaadbare zorgsite dat in verbinding staat met de rest van Zemst

2.3 Zorgsite verweven met Zemst

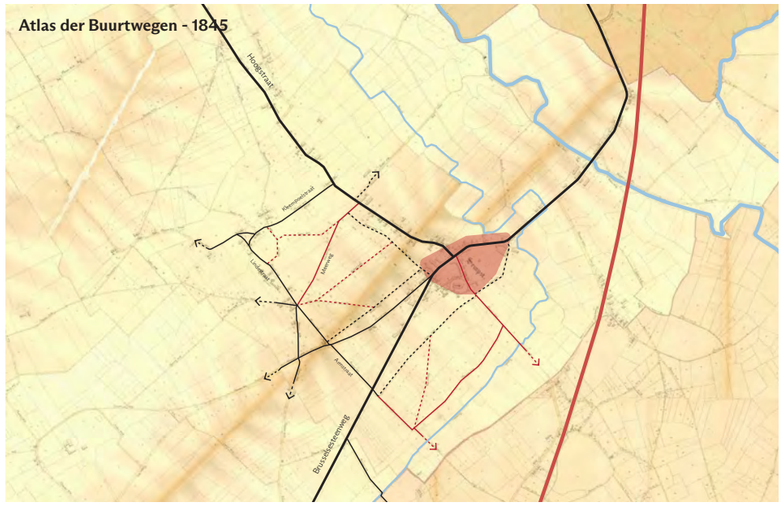
Deel van het historisch landschap

Historisch kaartenonderzoek leert ons dat de site al vele eeuwen deel uitmaakt van het agrarische landschap op het plateau langs een aftakking van de Zenne. Op de Ferrariskaart (1777) zien we de eerste hoofdstructuur van Zemst met bebouwing langs de Brusselsesteenweg en de Hoogstraat en agrarische bebouwing langs de Kleempoelstraat. Op het kruispunt van deze straat met de Lindestraat was een dries te vinden. De Meerweg was ook al te herkennen, waardoor we kunnen zien dat de site al in de 18e eeuw de vorm had die ze vandaag nog steeds heeft. **Op de Atlas der Buurtwegen (1845) zien we voor het eerst een doorsteek op de site verschijnen, die overeenkomt met de doorsteek vanuit de Kleempoelstraat en Speelplein en van daaruit een rechte lijn maakt richting het pad naast de hoeve vandaag.** Deze doorsteek is door de inplanting van het huidige woonzorgcentrum wel nog aanwezig, maar minder direct en minder leesbaar.

Tot de jaren 1970 situeerde de bebouwing rondom de site zich voornamelijk langs de grote straten (Hoogstraat, Kleempoelstraat, Lindestraat, Brusselsesteenweg). Eind jaren 1970 zien we tussen de site en de Brusselsesteenweg een grote verkavelingsslag gebeuren: het gebied wordt aangelegd met bijkomende straten en bebouwd met vrijstaande woningen. Desondanks is het centrum van Zemst goed ontsloten vanuit de site. Er zijn meerdere trage doorsteken die je te voet of per fiets weghouden van de Hoogstraat of Lindestraat.













2.3 Zorgsite verweven met Zemst

Mobiliteit en voorzieningen op en rond de zorgsite vandaag

We brachten de verschillende voorzieningen en trage wegen in kaart om inzicht te krijgen in bepaalde ruimtelijke en functionele relaties.

1. De Hoogstraat is een evidente verbinding met het centrum van Zemst, waar het historische rusthuis een herkenbare toegang in het straatbeeld is.
2. De Lindestraat met de huidige hoofdingang vormt een goede verbinding met zowel het centrum als het omliggende landschap.
3. Het buurtpad en de Bovenweg zijn goede trage verbindingen tussen de zorgsite en het centrum. Zeker vanuit de Bovenweg moet het masterplan een goede aankomst op de site garanderen, gezien dat de kortste verbinding met de dichtsbijzijnde bushalte is (halte Zemst Dorp - 450 meter).



2.3 Zorgsite verweven met Zemst

Mobiliteit en voorzieningen op en rond de zorgsite vandaag

Meerdere lokale wandelingen passeren langs het historisch rusthuis, een troef die zeker uit te spelen valt om meer passage te hebben doorheen de site, waarbij wandelaars of fietsers kunnen uitrusten in de nieuwe bistro.

De walkability score leerde ons dat vooral voor oudere mensen een vlotte ontsluiting langs de Meerweg belangrijk is om het centrum van Zemst te voet bereikbaar te houden in minder dan 15 minuten.







↑ Verschillende lokale wandelingen passeren de zorgsite

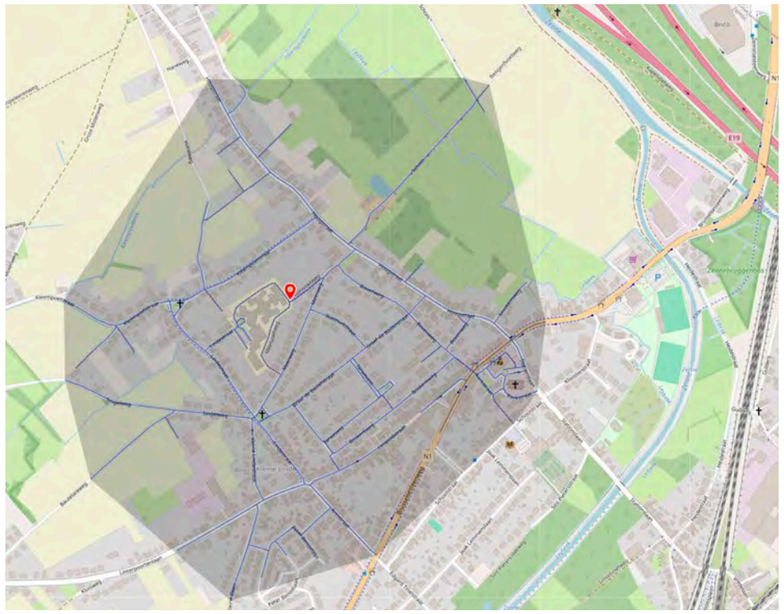
Wandel- en fietsbereik

Via deze functie kan je het wandel- en fietsbereik per doelgroep weergeven. Zo zie je wat het gemiddeld bereik is bij 15 minuten wandelen of fietsen. De weergave van het bereik is op basis van het stratennetwerk. Deze weergave houdt geen rekening met aspecten zoals de inrichting van straten, het wegstatuut en specifieke noden vanuit een doelgroep.

Klik op een punt op de kaart om het bereik van een doelgroep weer te geven. Hieronder kan je het wandel- en fietsbereik per doelgroep aanvinken.

Wandelafstand

- Ouderen minder mobiel: 0,6 km
- Ouderen 65+: 0,8 km
- Volwassenen: 1,2 km
- Kinderen secundaire school: 1 km
- Kinderen lagere school: 1 km





↑ De Walkabilityscore bewijst het belang van kwalitatieve routes tot het centrum van Zemst.

2.3 Zorgsite verweven met Zemst

Slim parkeren

Het ruimtegebruik op de site wordt door de projectie van bijkomende functies complexer. Zo ook het parkeervraagstuk. Voor de opmaak van dit masterplan gaan we uit van het bestaande aantal parkeerplaatsen met enkele bijkomende aantallen die we van de opdrachtgever ontvingen. **Verder onderzoek door een mobliteitsdeskundige is aangeraden om de aantallen, gebruikersprofielen en het gedeeld gebruik scherp te krijgen.**

In het masterplan vindt een programmatorische gewichtsverschuiving plaats richting de Hoogstraat en het centum van de site. De bijkomende parkeerplaatsen aan de Hoogstraat zijn beperkt in aantal, terwijl aan de ingang via de Lindestraat een forsere parkeercluster kan blijven bestaan (hertekend kan worden). Een ondergrondse parkeercluster werd tijdens de opmaak van dit masterplan uitgesloten om ecologische, economische redenen en was gezien de schaal van de zorgsite niet aan de orde.

Voor bezoekers en tijdens de drukste momenten ook voor personeel van de zorgfuncties is het mogelijk dat de afstand tussen de parkeerplaats en de bestemming vergroot ten opzichte van de situatie vandaag. Om een gezonde ontsluiting te bekomen is het clusteren op strategische plaatsen aangewezen. **De grotere beweging van en naar de wagen zien we hier niet als een probleem maar als een gezonde troef die de publieke ruimte bovendien kan opladen.**



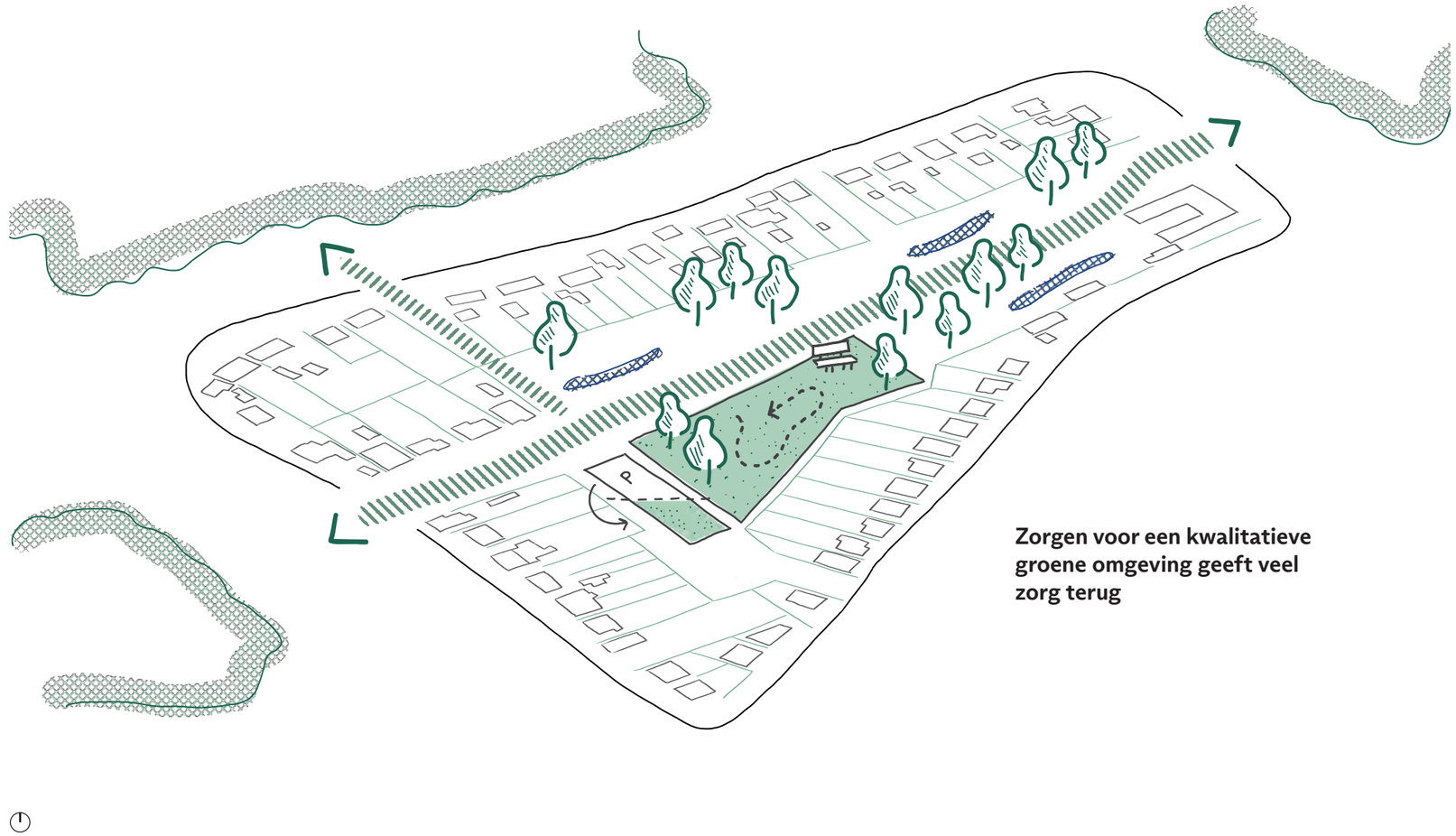
2.4 Zorg voor en door het groenblauwe netwerk

In het masterplan willen we inzetten op het beter voelbaar maken van de kwalitatieve open ruimte rond Zemst. **Het uitbouwen van groenblauwe landschappelijke plekken in de kern is immers ook een zorgende inspanning.** Dat levert niet alleen winsten voor het klimaat, maar ook voor de levenskwaliteit van gebruikers, bezoekers en de wijk op grotere schaal: verkoeling, mentale rust, revalidatie in buitenlucht, natuurspeelplaatsen, waterberging...

We denken hierbij in eerste instantie aan een centraal tuinpark door het hart van het zorgbouwblok, waaraan dan andere tuinplekken gekoppeld kunnen worden: tuinen met wandellussen voor mensen met dementie, een speelplek, een avontuurlijk moerasbosje enzovoort. We zien een kans om over de gehele site waar mogelijk te ontharden en een geïntegreerde waterstrategie vorm te geven (bufferen, herbruiken, infiltreren).

Parkeren, fietsen en wandelen, ook met rolstoelgebruikers en kinderwagens, kan immers ook comfortabel op de juiste halfverharding, die in tegenstelling tot verharding wel waterdoorlaatbaar, milieuvriendelijk en landschappelijk inpasbaar is. Mits een juist extensief onderhoudsregime hoeft dit trouwens geen meerkost te betekenen. Hulpdiensten vragen geen verharde wel bereikbare evacuatiestroken.





Zorgen voor een kwalitatieve groene omgeving geeft veel zorg terug

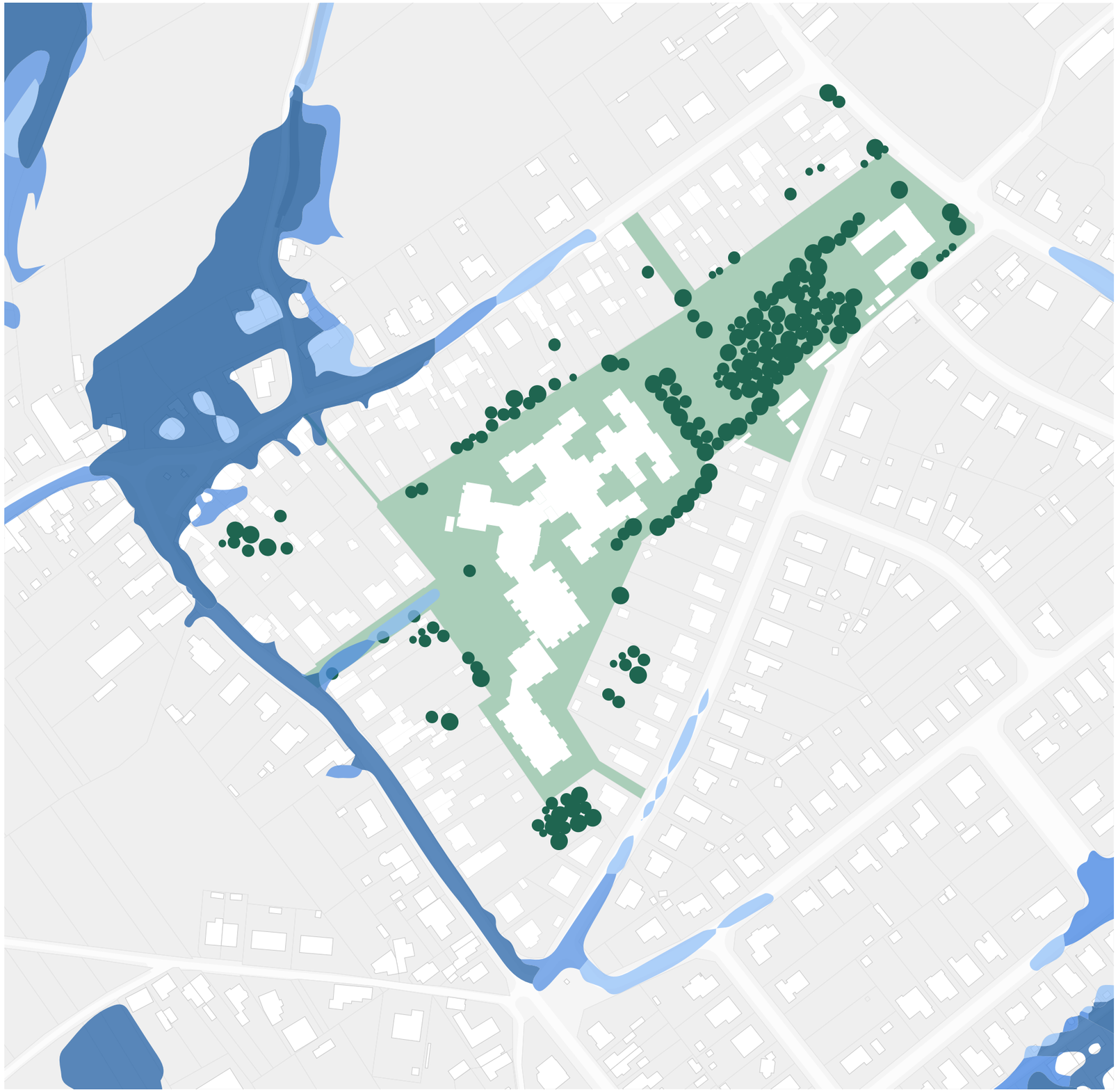
2.4 Zorg voor en door het groenblauwe netwerk

Bestaande bosstructuur maximaal behouden

Al op de Ferrariskaart (1777) zien we dat de site deel uitmaakt van het agrarische gebied rond Zemst. Sinds de bouw van het historisch rusthuis aan de Hoogstraat zien we dat de site ‘vertuint’: het gebied wordt groener en er groeien bomen. In de loop van de 20e eeuw worden aan de rand vrijstaande of halfopen woningen gebouwd die met hun achtertuinen het binnengebied van de site verder vertuinen.

Rondom en vooral achter het historisch rusthuis ontstond een bosstructuur die het masterplan zoveel mogelijk wil behouden. **Vooraan het gebouw staan enkele biologisch erg gewaardeerde bomen. Het is denkbaar dat een goed landschapsontwerp de beleving en de biodiversiteit van het bosje versterkt.**





2.4 Zorg voor en door het groenblauwe netwerk

Een nieuw (zorg)park voor Zemst

Op de Releghemsite komen heel wat nieuwe functies zoals een lokaal dienstencentrum, een bistro, enkele gemeentelijke diensten, een kinderdagverblijf en dagverzorgingscentrum... **Deze bijkomende programma's impliceren niet alleen een vraag naar plaats of bebouwing, maar een even belangrijke vraag naar buitenruimte.** Het nadenken over een zorgende, activerende, prikkelende en biodiverse buitenruimte ligt helemaal in lijn met de ambitie om een toekomstbestendige zorgbuurt te maken.

Het masterplan wil daarom een kader meegeven waarin verschillende buitenruimtes te ontwerpen zijn. We denken aan veilige tuinen voor mensen met dementie, een speelbos voor kinderen, rustige verblijfsplekken in de schaduw van bomen, een fijne wandeling doorheen de site, een leerrijke moestuin...







Enkele voorbeelden van groene ruimtes die deel uitmaken van het dagdagelijkse leven in zorgcentra. Van een revalidatiepad tot het Terra Therapeutica project omtrent zorgtuinieren met patiënten of de gedeelde dorpstuin in het Huis Perrekes, Geel (NU Architectuuratelier).



2.4 Zorg voor en door het groenblauwe netwerk

Waterhuishouding op de zorgsite

De pluviale overstromingskaart leert ons dat er in het westen van de site een wateropgave is. Voornamelijk op het kruispunt van de Kleempoelstraat en de Lindestraat, met uitlopers tot op de zorgsite. Een goede, toekomstgerichte waterhuishouding is aangewezen.

Het masterplan zet expliciet in op het ontwikkelen van een geïntegreerde waterstrategie zodoende we de Lindestraat en de Kleempoelstraat maximaal ontlasten. We schuiven onderstaande prioriteitsvolgorde naar voor.

1. Hergebruik in gebouwen: zowel opvangen en gebruiken in nieuwe gebouwen als in gerenoveerde gebouwen
2. Lokaal infiltreren: in het nieuwe zorgpark liggen kansen voor infiltratiezones of wadi's
3. Bufferen en vertraagd afvoeren: hiervoor liggen kansen in de heraanleg van het publiek domein

Door het nieuwe woonzorgcentrum op verschillende bouwlagen te voorzien verlagen we de bebouwde footprint. Het beperken van verharding of bebouwing is stap 1 op de Ladder van Lansink.



← Ladder van Lansink
Hemelwaterverordening



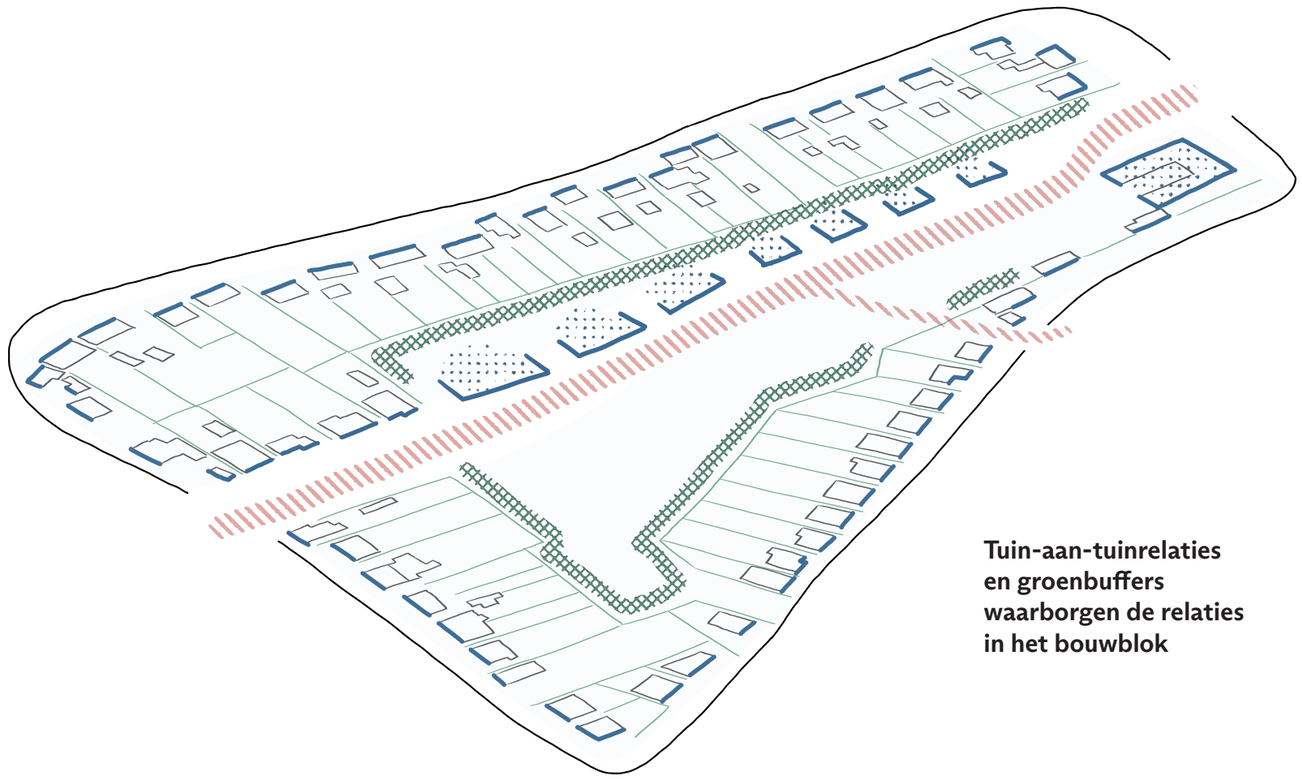
2.4 Zorg voor en door het groenblauwe netwerk

Tuin-aan-tuinrelaties & groenbuffers

De site is deel van een bouwblok en in zekere mate een soort binnengebied waar de achtertuinen van de vrijstaande woningen op uitkomen. Deze situatie zorgt momenteel voor ongedefinieerde relaties en rommelige randen. **In het masterplan gaan we op zoek naar manieren om de achterkantsituaties op te lossen en het bouwblokweefsel helder te vervolledigen.**

Op verschillende plaatsen kunnen we tuin-aan-tuinrelaties creëren waarbij de voorkanten van de nieuwe gebouwen zich aan een doorsteek doorheen de site bevinden en de ‘achterkanten’ met tuinen grenzen aan de bestaande tuinen. Voor de nieuwe gebouwen worden overal minstens de regels uit het BPA en de 45°-regel toegepast. Veel van deze tuinen zijn erg diep met achterin soms een schuur of tuinhuis. Het zijn zones waar niet langdurig verbleven wordt. **Dankzij de tuin-aan-tuinrelaties komt er zeker een ruime afstand tot te buren met een natuurlijke buffer.**

Waar niet gebouwd wordt blijft het belangrijk om voldoende afstand te nemen tot de buren. Daarom wordt langs de hele rand van de zorgsite een groenbuffer ingetekend. Soms zijn het brede buffers, soms zijn het smallere, groene stroken tussen de perceelgrens en vb. parkeerplaatsen. Deze groenbuffers zijn niet bedoeld als publieke verblijfs- of speelplaats en kunnen vb. worden aangelegd met extensief groen. Een goed landschapsontwerp kan dit gedetailleerder onderzoeken.



Tuin-aan-tuinrelaties en groenbuffers waarborgen de relaties in het bouwblok

3. Ontwerpend onderzoek

Scenariovorming

Tijdens het ontwerpend onderzoek testten we verschillende toekomstscenario's voor een nieuwe zorgcampus in Zemst. Deze scenario's gingen uit van totaal hergebruik over gedeeltelijk hergebruik tot een hele nieuwe zorgsite. De verschillende programmaonderdelen werden op diverse locaties ingepland, de effecten werden afgetoetst. Daarbij hielden we de vooropgestelde stedenbouwkundige ambities en basisprincipes steeds in het achterhoofd.

Uiteindelijk kwamen we tot drie overkoepelende scenario's die ons moesten helpen richting een voorkeursscenario te evolueren. We detecteerden dat daarvan twee scenario's de voorkeur genoten, waarvan verschillende eigenschappen en voordelen uiteindelijk meegingen naar het voorkeursscenario.



Drie scenario’s



Scenario 1: levensduur van het huidige WZC en de AW wordt verlengd met renovatie/uitbreiding



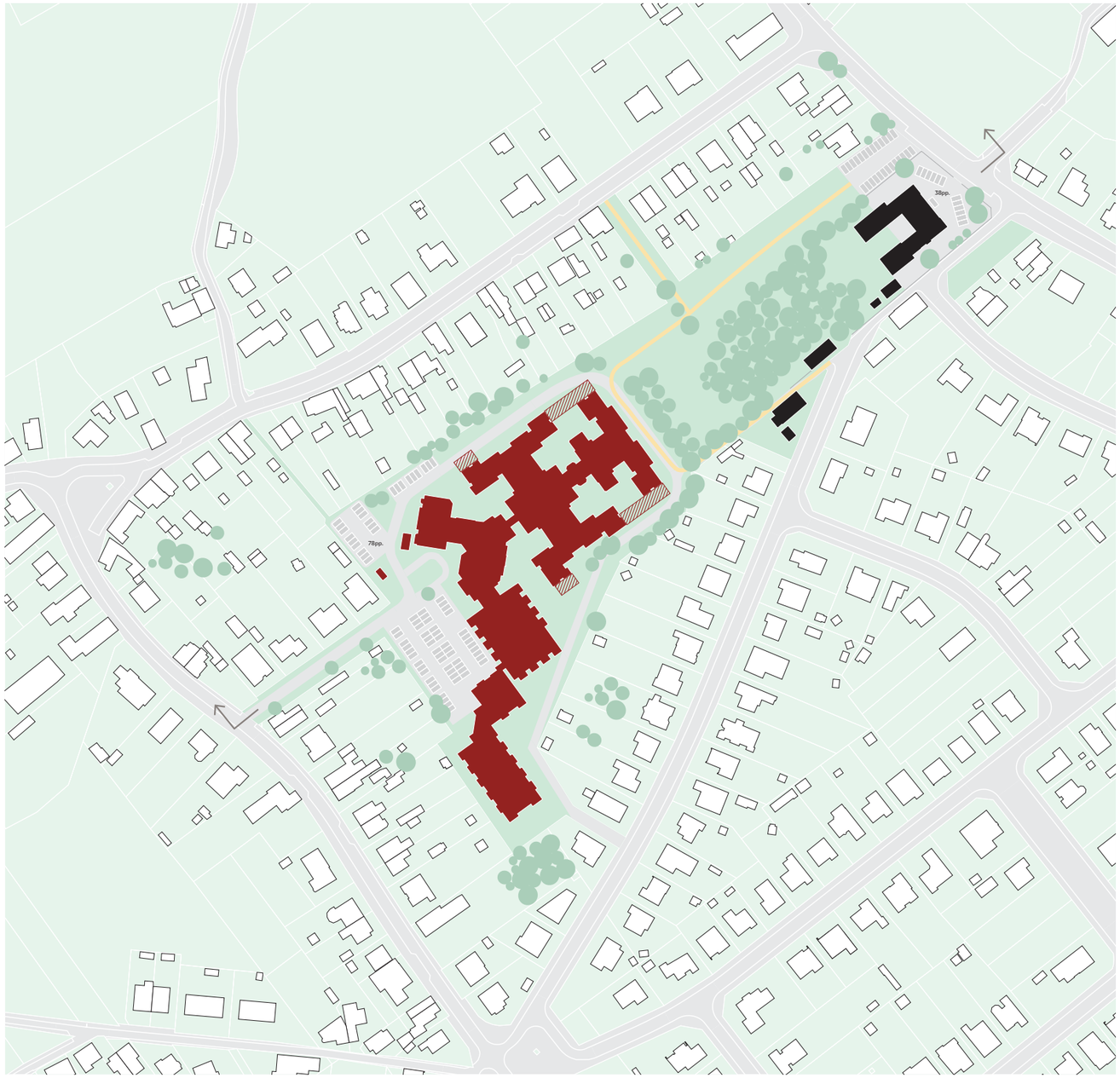
Scenario 2: het WZC verhuist naar 4 nieuwe ‘woningen’ naast het historische gebouw, waar een gedeelte van de functies plaatsvinden



Scenario 3: het LDC wordt in het historische gebouw geplaatst, aangevuld met zoveel mogelijk publiek programma, het WZC komt in het midden van de site

Scenario 1

Levensduur van het huidige WZC en de AW wordt verlengd met renovatie/uitbreiding



WZC en AW

zorgcluster in te vullen o.b.v. ontwerpend onderzoek

we nemen hierbij mee dat er steeds nog +/- 600 m2 bruto te kort is in de bestaande gebouwen om alle zorgfuncties op te nemen



Scenario 1

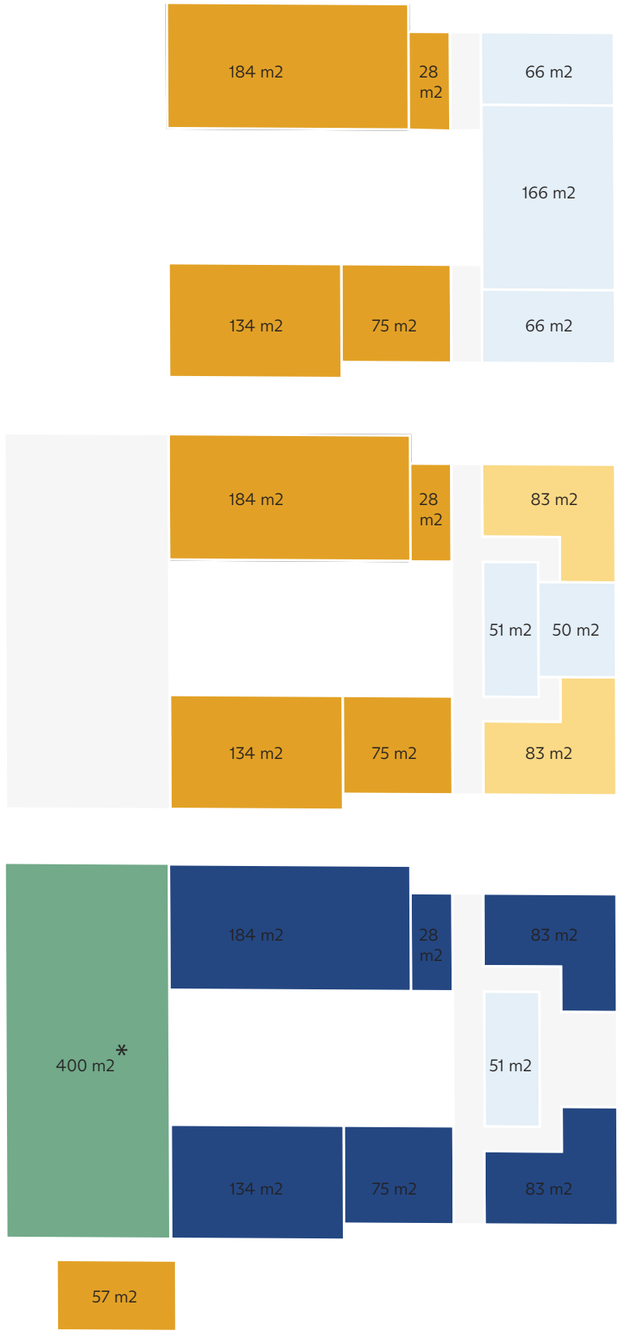
Zorgcluster in het historische gebouw

In het eerste scenario wordt de bijkomende zorgcluster maximaal geprojecteerd op het historische gebouw. Hierbij komt de bistro in een éénlaagse toevoeging warvan het dak als speelzone gebruikt kan worden voor het KDV in de zijvleugels op de verdiepingen.

Het dagverzorgingscentrum dient in dit scenario een alternatieve locatie op de site te krijgen.

	HvhK	186 m2
	KDV	900 m2
	onthaal + administratie	450 m2
	LDC	587 m2
	bistro + keuken	400 m2

* éénlaagse vleugel met daktuin wordt toegevoegd



+02





+01 Huis 73, den Bosch (NL) / Korteknie Stuhlmacher architecten



00 De Ringelwikke, Ronse / murmuur architecten

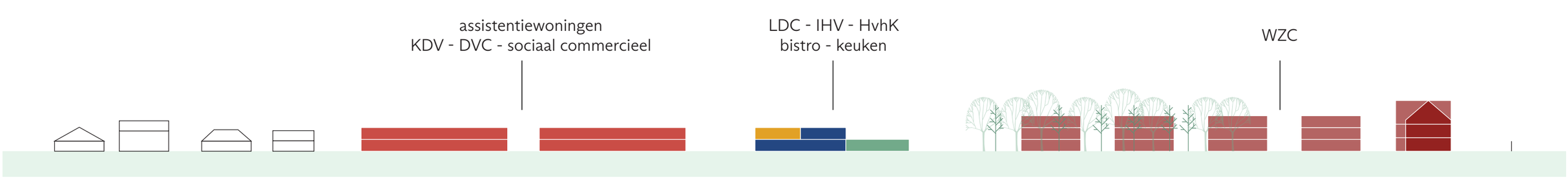
Scenario 2

Het WZC verhuist naar 4 nieuwe ‘woningen’ naast het historische gebouw, waar een gedeelte van de functies plaatsvinden



- assistentiewoningen
- DVC
- LDC - IHV - HvhK
- bistro - keuken
- KDV
- sociaal commercieel
- noodwoningen

- WZC
- dienst welzijn



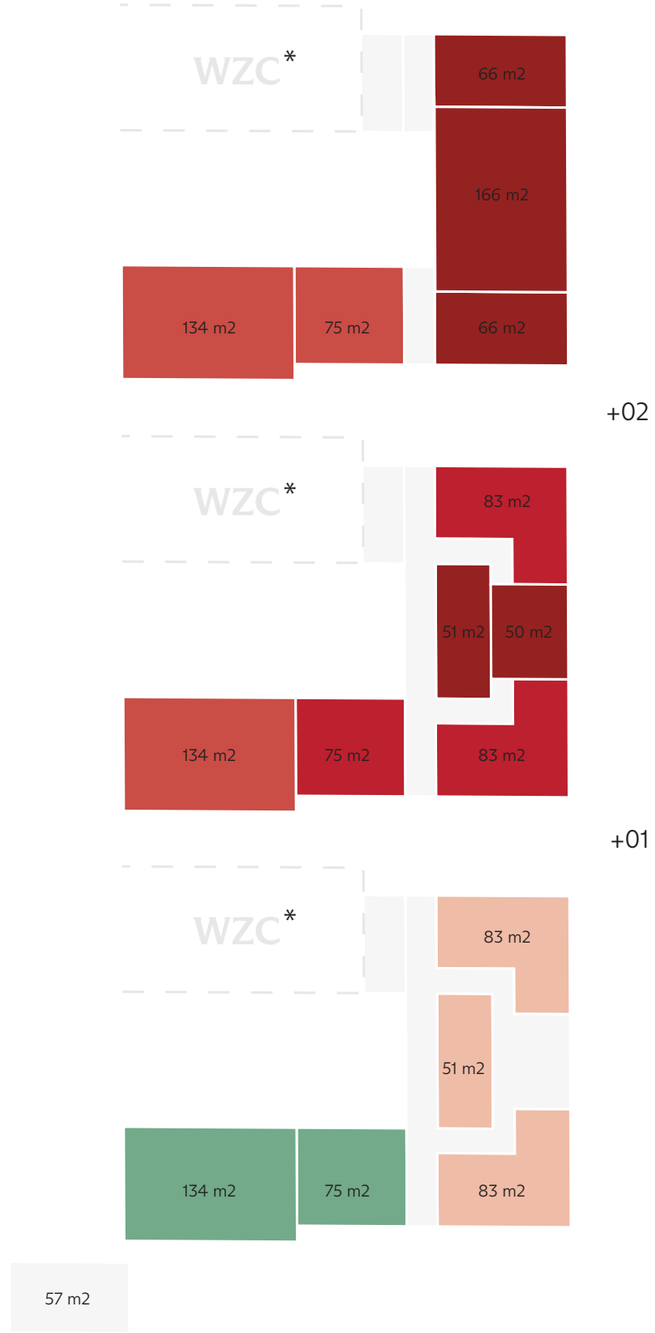
Scenario 2

Aanvullend programma WZC in het historische gebouw

In het tweede scenario wordt het historische gebouw gebruikt voor de aanvullend programma van het WZC. Daarnaast bestaat de mogelijkheid ook de bistro en keuken hierin op te nemen.

- polyvalente ruimten + berging
- ondersteunende ruimten (personeel)
- ondersteunende ruimten (technisch)
- dagverzorgingscentrum
- onthaal + zorg (kiné, kapsalon, ...)
- bistro en bijkeuken + sanitair

* één vleugel van het historische gebouw gesloopt in functie van het WZC







Het Predikheren, Mechelen / Korteknie Stuhlmacher architecten

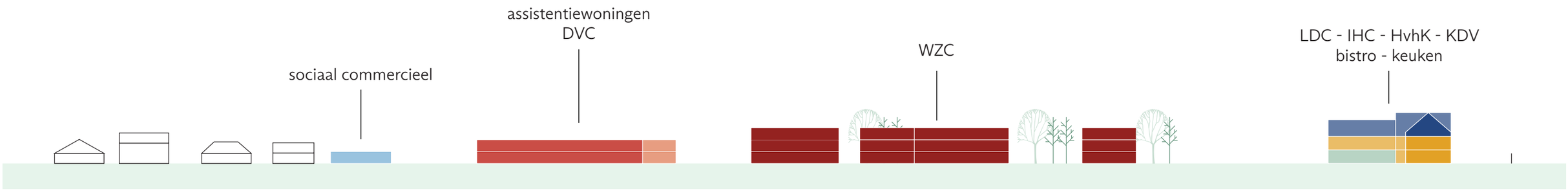
Scenario 3

Het LDC wordt in het historische gebouw geplaatst, aangevuld met zoveel mogelijk publiek programma, het WZC komt in het midden van de site



- WZC
- assistentiewoningen
- DVC
- sociaal commercieel
- noodwoningen

- LDC - IHV - HvhK
- bistro - keuken
- KDV

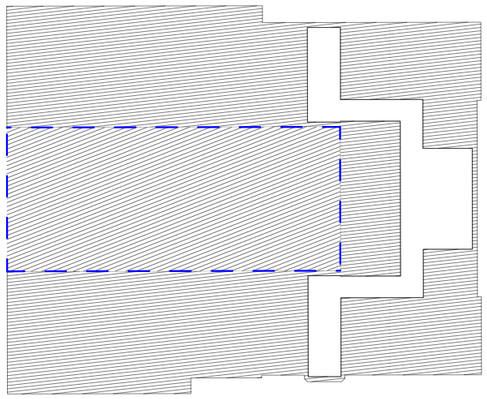


Scenario 3

Aanvullend programma WZC + zo veel mogelijk publiek programma in het historische gebouw

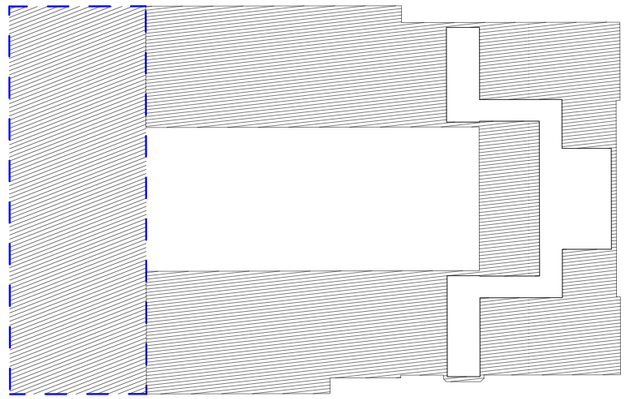
Om de gevraagde programma-onderdelen uit het PVE onder te brengen in het historische gebouw, volstaat de bestaande gelijkvloerse oppervlakte niet. We onderzochten daarom twee mogelijke uitbreidingsstrategieën.
Het kinderdagverblijf dient in dit scenario een alternatieve locatie op de site te krijgen.

In bijlage B worden de mogelijkheden uitgebreider toegelicht.



bijkomend gelijkvloers: **280 m2**

Scenario 1



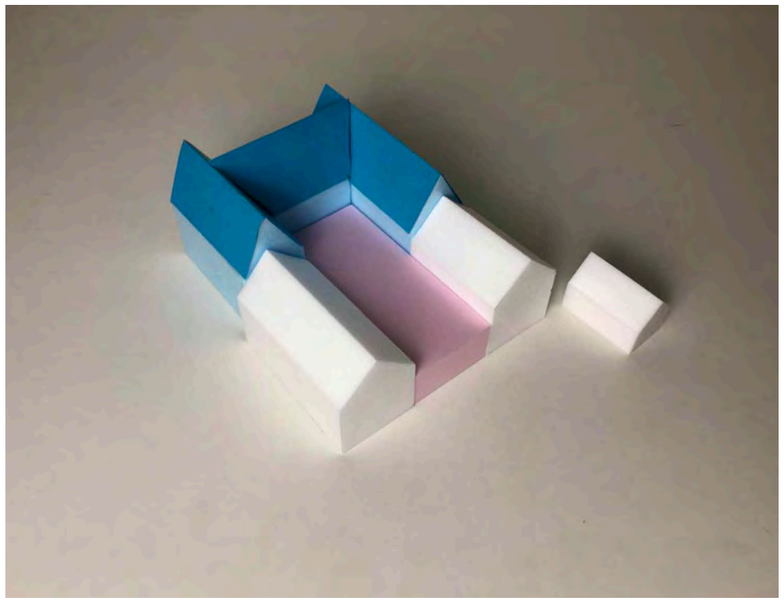
bijkomend gelijkvloers: **310 m2**

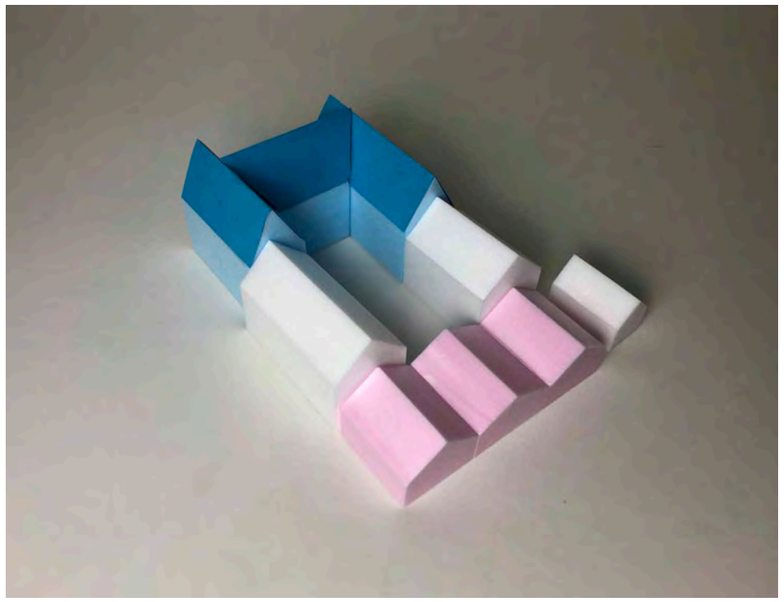
Scenario 2

bijkomend benodigd gelijkvloers: 270 m2

(i.f.v. PVE)

OMCW	bvo	gelijkvloers
onthaal	30	**JA**
LDC	600	**JA**
bistro	100	**JA**
keuken	100	**JA**
keukenberging	80	**JA**
HvhK	100	NEE
gem. delen WZC	100	NEE
Diensten		
LVG	100	NEE
IHV	160	NEE
W&G	70	NEE
G&O	90	NEE
vergaderfaciliteit	128	NEE
archief	100	NEE
totaal bvo	1758	
totaal bvo gelijkvloers	**910**	





Conclusies van het scenario onderzoek.

1.

Het **hergebruiken van het bestaande woonzorgcentrum als woonzorgcentrum is niet wenselijk**. Een erg ingrijpende renovatie/verbouwing is nodig om de nieuwe ambities tegemoet te komen, maar nooit helemaal te bereiken (kamers blijven te klein, circulatie blijft complex...). De verbouwingsperiode zou bovendien te hard ingrijpen op de bewoners.

2.

De **eenfasige bouw van een nieuw woonzorgcentrum**, mogelijk in scenario 2, geniet de voorkeur boven een tweefasige aanpak. Een **nieuw woonzorgcentrum is bovendien prioritair** en dus moet het masterplan dit in een eerste fase opnemen.

3.

Zowel het studieteam als de opdrachtgever staan achter de keuze om **in het historisch gebouw zoveel mogelijk functies onder te brengen die ten dienste staan van alle inwoners van Zemst** en niet alleen bewoners van de zorgbuurt.

4.

In een **tweede fase kunnen het kinderdagverblijf en het dagverzorgingscentrum** gerealiseerd worden. Het is mogelijk deze functies in één gebouw op te nemen.

5.

Op lange termijn, **in een derde fase kunnen de assistentiewoning herzien worden met een (ver) nieuwbouw**. Deze blijven nog een tijd behouden omwille van financiële redenen.

6.

Door het **lokaal dienstencentrum in de nabijheid van het woonzorgcentrum** te voorzien wordt de link tussen beide voldoende kort (vooral mentaal).

7.

Een bepaalde afstand tussen de assistentiewoningen en het lokaal dienstencentrum en bistro is geen probleem. Integendeel: het draagt bij aan de **stimulatie om te bewegen en de activatie van het zorgpark**.

8.

Voor het woonzorgcentrum blijft de ervaring van **kleinschaligheid** voor de bewoners belangrijk, maar **organisatorisch zullen de woningen op één of andere manier geschakeld moeten worden**. Dit kan mogelijk ook ondergronds.

9.

Tuin-aan-tuinrelaties tussen het woonzorgcentrum in scenario 2 en de woningen in de Kleempoelstraat waarborgen voldoende privacy voor beide partijen.

10.

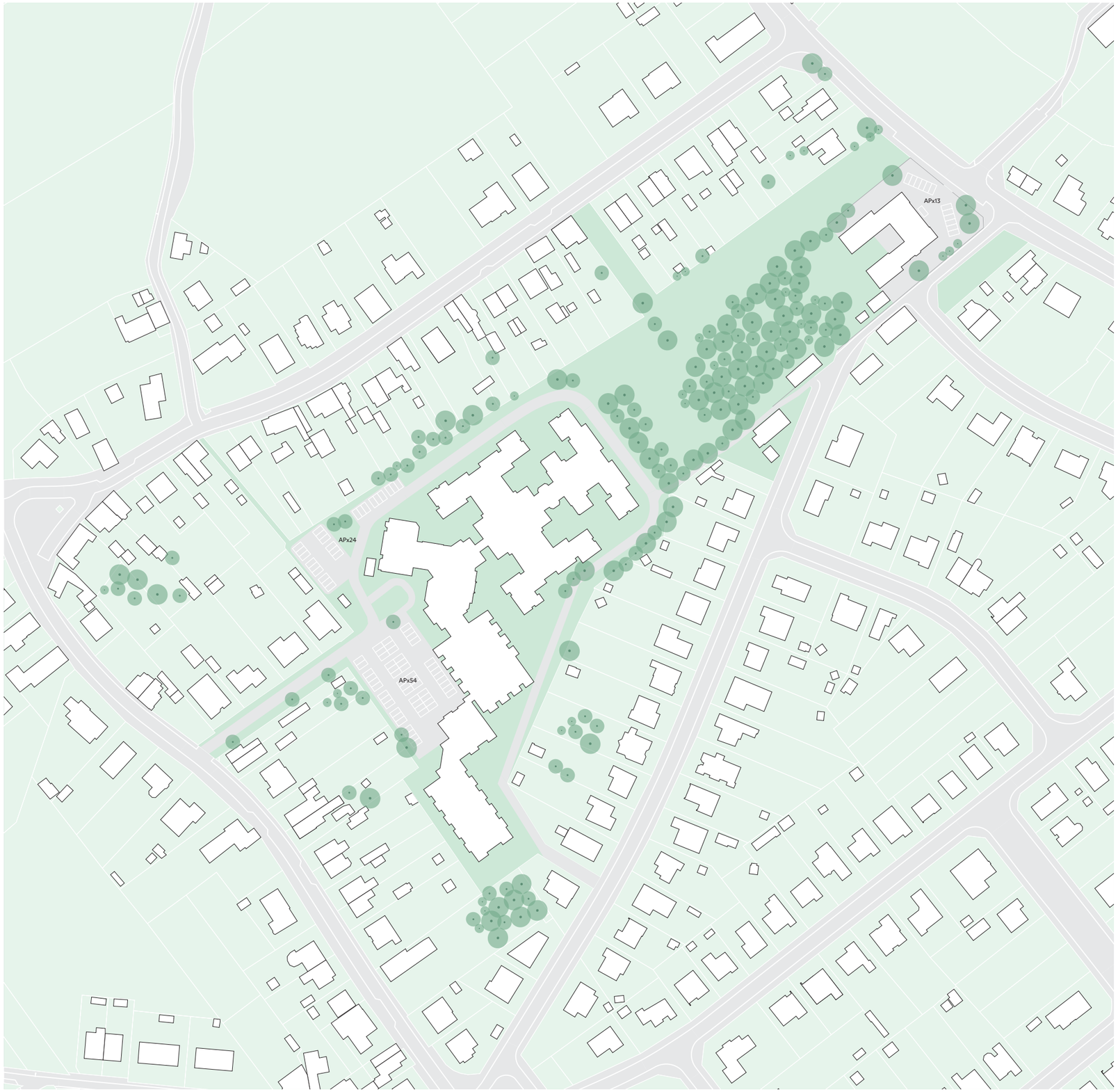
De woningen van het woonzorgcentrum **hebben aparte toegangen** langs de publiek toegankelijke groene ruimte. in scenario 2.

4. Masterplanvisie

Faseringsstrategie

Zoals vooropgesteld bij de aanvang van de studie is de uitwerking van een goede, logische en haalbare fasering cruciaal voor de transformatie van de nieuwe zorgsite. Het kan niet de bedoeling zijn dat de huidige bewoners van het woonzorgcentrum en de assistentiewoningen jarenlang omringd worden door een werf of dat de werking van het zorgpersoneel indringend wordt verstoord. Bovendien heeft gemeente Zemst een aantal prioriteiten gesteld die het masterplan mee hebben vormgegeven.

Het masterplan schuift een optimale faseringstrategie naar voor.



→ Bestaande situatie

Faseringsstrategie

Fase 1

In de eerste fase ligt de focus op het bouwen van een nieuw woonzorgcentrum en het renoveren en activeren van het historisch gebouw. Daarin zullen het gedeelde programma van het woonzorgcentrum, het lokaal dienstencentrum, een bistro en keuken, de gemeentelijke dienst welzijn, individuele hulpverlening en het Huis van het kind hun intrek nemen.

Het bestaande woonzorgcentrum en het Huis van het Kind kunnen tijdens deze fase volledig operationeel blijven.

Na de eerste fase kunnen alle bewoners van het woonzorgcentrum verhuizen naar de nieuwe ‘woningen’.



- **Gedeeld programma woonzorgcentrum**
  Lokaal dienstencentrum
  Bistro
  Gemeentelijke dienst welzijn
  Individuele hulpverlening
  Huis van het Kind
- **Woningen woonzorgcentrum**

Faseringsstrategie

Fase 2

In een tweede fase kunnen het bestaande woonzorgcentrum en het Huis van het Kind worden afgebroken, al blijft het mogelijk dat er delen van het woonzorgcentrum worden herbruikt in functie van vb. het kinderdagverblijf. Verder onderzoek en de keuze ligt bij het ontwerpteam van de tweede fase. In geval van afbraak is het gezien de beperkte leeftijd van het woonzorgcentrum aangeraden minstens de materialen te hergebruiken voor andere ontwikkelingen op de site.

De site krijgt een primaire nieuwe doorsteek.

Er komt tijdens deze fase ruimte vrij voor de bouw van het kinderdagverblijf en het dagverzorgingscentrum, alsook de kiss&ride-parking voor deze functies aan de Meerweg.

In deze fase is het ook belangrijk om al de nodige aandacht te schenken aan de inrichting van het nieuw ontstane park. Er kan een groot stuk worden ingegroend in afwachting van fase 3 en bomen kunnen al worden geplant.

De bestaande assistentiewoningen blijven minstens behouden tot ze afgeschreven zijn.



- **Gedeeld programma woonzorgcentrum**
  Lokaal dienstencentrum
  Bistro
  Gemeentelijke dienst welzijn
  Individuele hulpverlening
  Huis van het Kind
- **Woningen woonzorgcentrum**
- **Kinderdagverblijf**
  Dagverzorgingscentrum

Faseringsstrategie

Fase 3

In een laatste fase, zodra de bestaande assistentiewoningen zijn opgegeven en niet meer voldoen, kunnen ook deze verhuizen naar een nieuwbouw die langs de nieuwe doorsteek wordt gebouwd.

Het is verder ook denkbaar dat op dit bouwveld naast assistentiewoningen ook sociale woningen of een woning voor mensen met een beperking worden geprojecteerd.

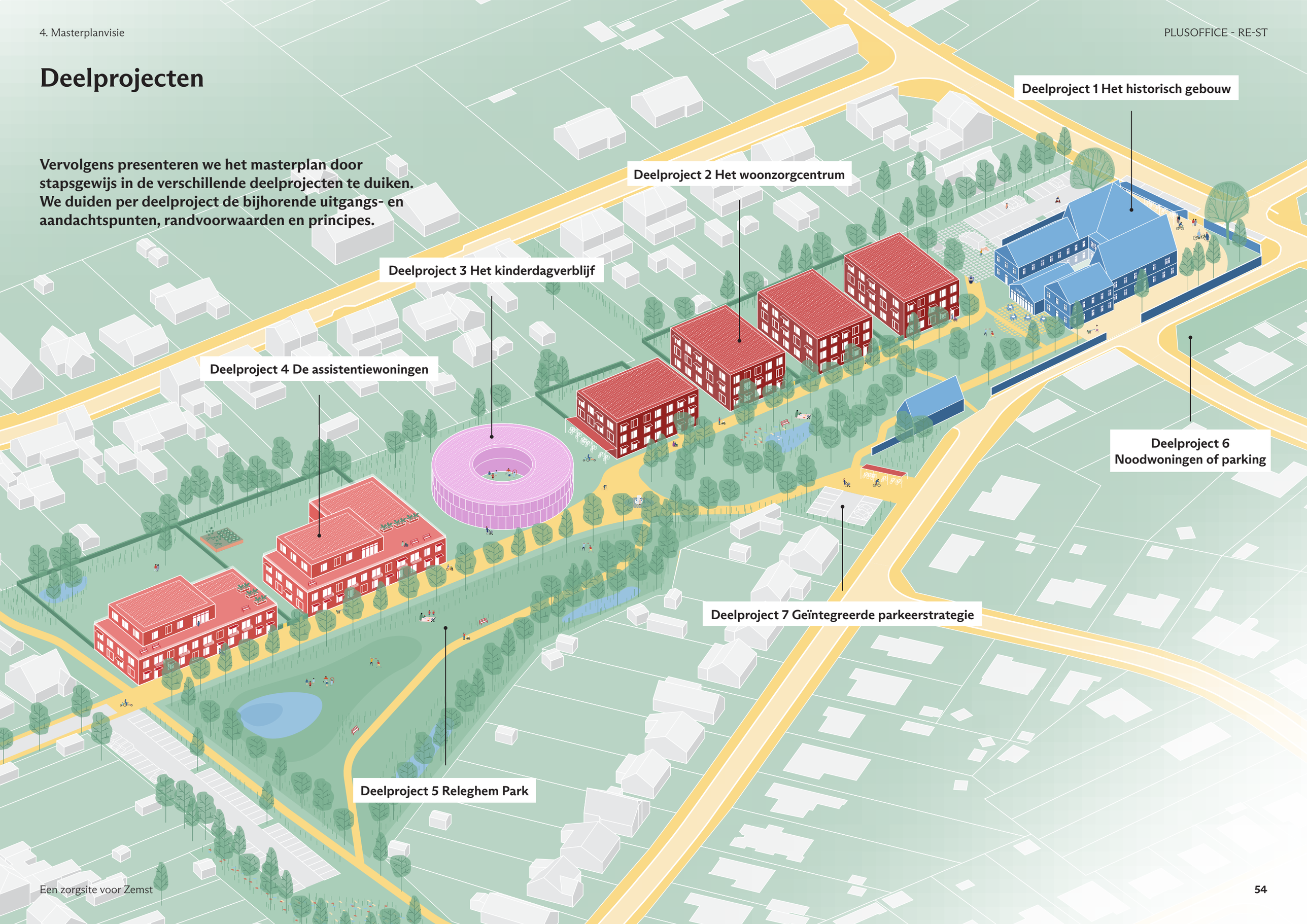
Er onstaat een noord-zuidgeoriënteerde secundaire doorsteek die de assistentiewoningen vandaag belemmeren. De bestaande parking kan worden hertekend tot een groene parking. In de oksel van de site nemen we afstand van de achtertuinen met een onderhoudsextensieve groene zone.



- **Gedeeld programma woonzorgcentrum**
  Lokaal dienstencentrum
  Bistro
  Gemeentelijke dienst welzijn
  Individuele hulpverlening
  Huis van het Kind
- **Woningen woonzorgcentrum**
- **Kinderdagverblijf**
  Dagverzorgingscentrum
- **Assistentiewoningen**

Deelprojecten

Vervolgens presenteren we het masterplan door stapsgewijs in de verschillende deelprojecten te duiken. We duiden per deelproject de bijhorende uitgangs- en aandachtspunten, randvoorwaarden en principes.



Deelproject 1

Het historisch gebouw

1. Het historisch gebouw wordt een **duidelijke toegangspoort tot de zorgsite** en opgewaardeerd met zowel publieke functies als een ondersteunende functie voor het woonzorgcentrum. Met de wagen komend uit het centrum of uit de richting van Hombeek alsook per fiets of met de bus is de zorgsite vanaf hier goed ontsloten.

2. Aan de noordelijke kant van het gebouw komt een **parkeercluster voor personeel en een logistieke (half) verharde zone** die zowel het woonzorgcentrum als het lokaal dienstencentrum en de bistro met keuken bedient. Er kan nog een ruimte afstand bewaard worden tot de eerste woning van het woonzorgcentrum, gebufferd met groenaanleg.

3. Het is mogelijk een **ondergrondse verbinding** te maken tussen de afzonderlijke woningen van het woonzorgcentrum en het historisch gebouw voor een vlotte nachtzorg en de aan- en afvoer van maaltijden, linnen...

4. Binnen de historische muren kan met een royale luifel **een uitnodigende fietsenstalling** worden gemaakt.

5. Het huidige gebouw is te klein om alle voorgestelde functies in op te nemen, waardoor er **een beperkt volume zal worden bijgebouwd**. Dit kan door bijvoorbeeld een volume (gedeeltelijk) tussen de bestaande vleugels te schuiven. Een overdekt atrium tussen het nieuwe en het bestaande volume zou kunnen zorgen voor bijkomend beschermd volume zonder daglichtproblemen te veroorzaken. Alternatief kan een volume achter de bestaande vleugels worden voorzien.

Gedeeld programma woonzorgcentrum, Bistro, Lokaal dienstencentrum, Gemeentelijke dienst welzijn, Individuele hulpverlening & Huis van het Kind

Woningen woonzorgcentrum



Deelproject 1

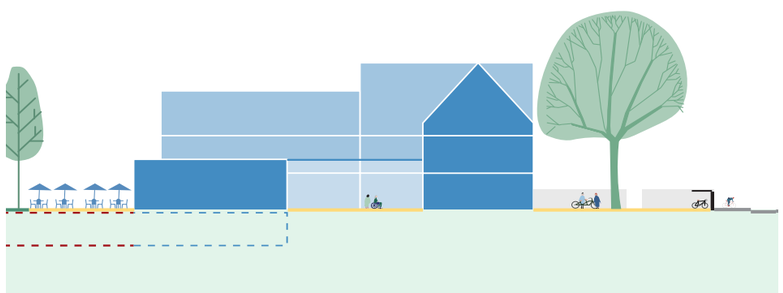
Het historisch gebouw

6. Het oorspronkelijke historische gebouw heeft een belangrijke **erfgoedwaarde** en moet dus worden gerestaureerd. De vleugels die er later bijkwamen hebben mindere erfgoedwaarde maar zijn bouwfysisch nog in orde. Onlangs werden hier noodwoningen in opgetrokken die naar een andere plek in Zemst zullen verhuizen. Zowel architectuurontwerpen met behoud als met vervanging van de jongste vleugels zijn denkbaar.

7. De **hoeve is deel van het historische ensemble en kan worden ingezet als deel van het lokaal dienstencentrum**. Bovendien werd de hoeve in 2004 opgeknapt en wordt ze vandaag ook gebruikt voor allerhande activiteiten. Een nieuw pad langs de hoeve en binnen de muren betrekt het gebouw meer bij het geheel en laadt deze plek op.

8. Het is belangrijk dat de bistro met zijn terras en de **buitenactiviteiten van het lokaal dienstencentrum zich voornamelijk richten naar het publieke park** en niet naar de binnentuin die eventueel zou onstaan bij het ontwerp van het bijkomend volume.

9. Er kan een **opening in de historische muur** worden ontworpen om een vlotte en drempelloze verbinding tussen de parkeercluster en het historisch gebouw te garanderen.



↑ Snede door het historische gebouw met vooraan een ruime fietsenstalling en een doorsteek richting de parkeercluster en achteraan een terras dat uitgeeft op het park



Deelproject 1

Het historisch gebouw


Albertschool, Oostende / Architectuuratelier Dertien12


Basisschool Edison, Hoboken / Korteknie Stuhlmacher Architecten


Gruuthuuse, Brugge / noaArchitecten




Museum de Lakenhal, Leiden (NL) / HCVA


Korbeek Winners, Leuven / Carton 123 architecten


De Korenbloem, Kortrijk / Sergison Bates Architects


Campus Cadix, Antwerpen / KSA


Craft Centre, Ruthin (UK) / Sergison Bates Architects

Deelproject 2

Het woonzorgcentrum

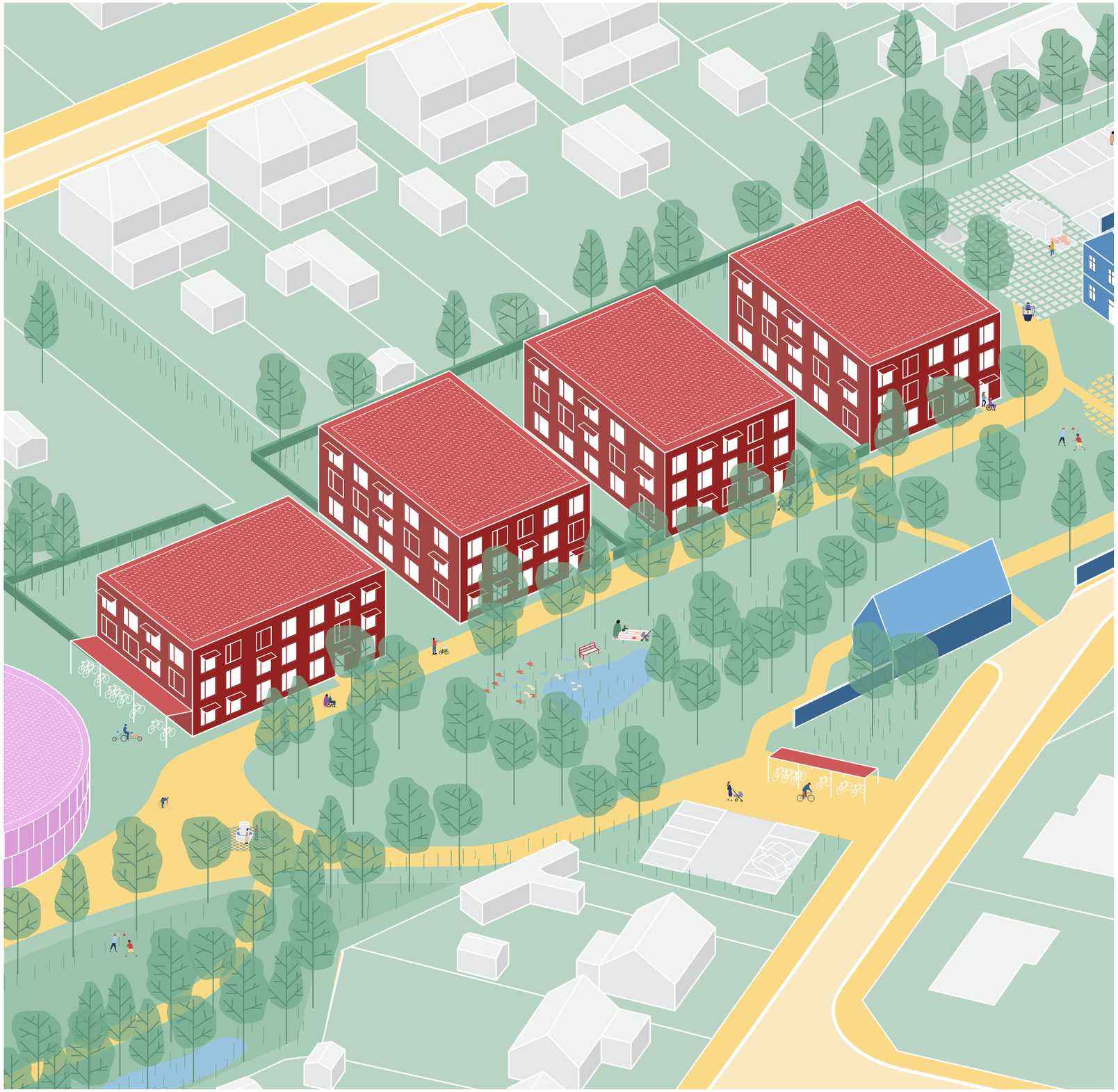
1. De **‘woningen’ van het woonzorgcentrum zijn kleinschalig en huiselijk** opgevat en worden daarom van het historische gebouw en van elkaar losgetrokken. Een ondergrondse verbinding zorgt toch voor een vlotte personeelsverbinding tussen deze gebouwen.

2. Drie woningen vormen samen één gebouw met een **eigen voordeur die de hoofdtoegang vormt van het gebouw**. Bewoners, bezoekers en zorgpersoneel kunnen direct gebruik maken van de voordeur zonder langs het onthaal in het historisch gebouw te moeten passeren.

3. Elk gebouw heeft een **eigen private tuin**. Door de inplanting worden **tuin-aan-tuinrelaties** gecreëerd met de bestaande, diepe tuinen van de woningen in de Kleempoelstraat. De tuinen van het woonzorgcentrum zijn voldoende diep om de 45°-regel te respecteren en worden zo aangelegd dat groen en bomen een buffer vormen tussen het woonzorgcentrum en de buren.

4. De woningen worden **ontsloten langs het primaire, nieuwe pad dat toegankelijk is voor fietsers, voetgangers en hulpdiensten**.

5. Tegenover de woningen ontstaat het eerste deel van het open buurtpark waar vandaag al heel wat bomen staan. Deze bomen worden (mede op basis van een biologische waardering) maximaal behouden, met ruimte voor een secundaire doorsteek richting de hoeve, rustplekken en beleving. Een **kwalitatief landschapsontwerp** hiervoor is aan de orde.



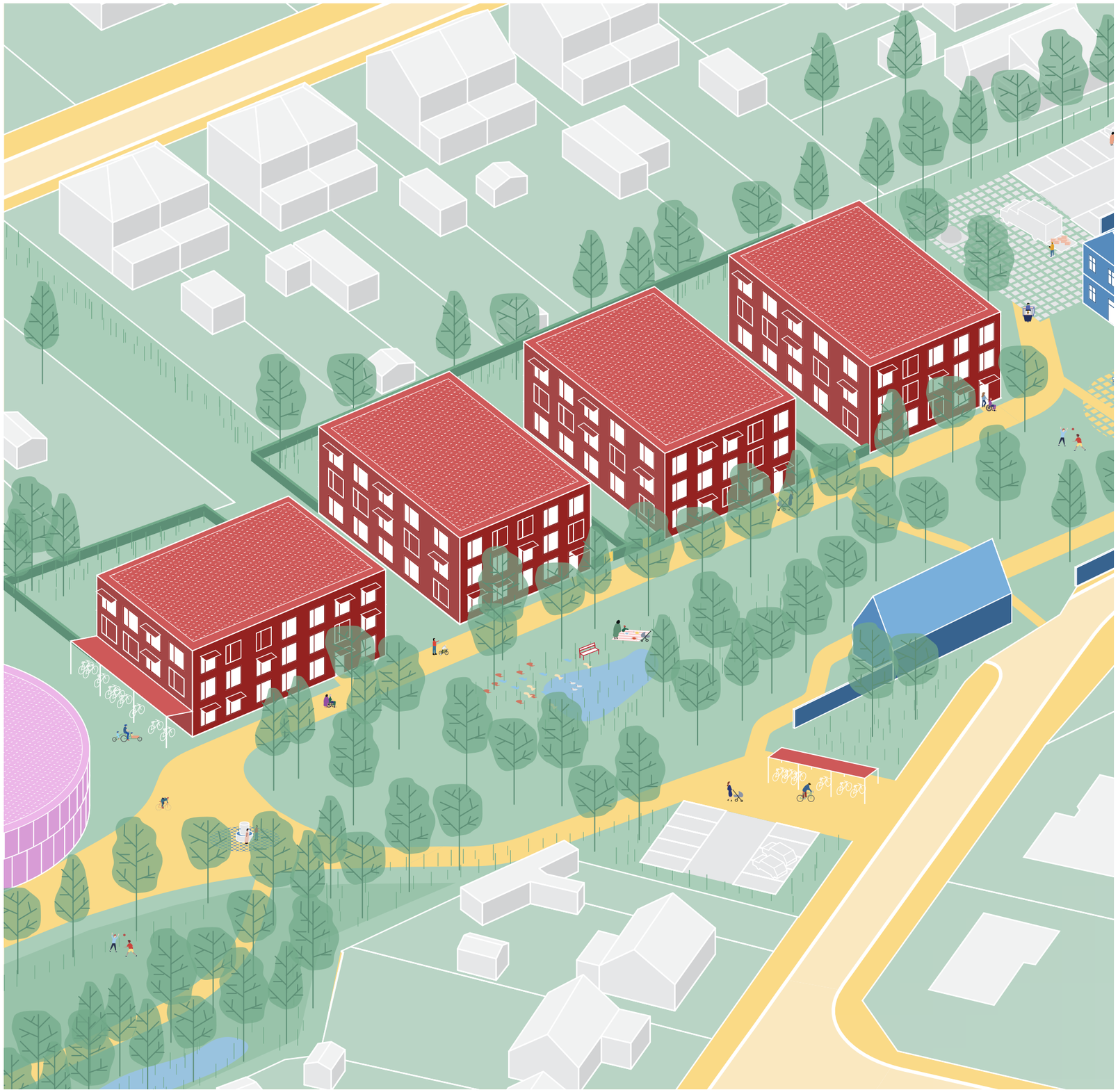
- **Lokaal dienstencentrum (hoeve)**
- **Woningen woonzorgcentrum**
- **Kinderdagverblijf**
  Dagverzorgingscentrum

Deelproject 2

Het woonzorgcentrum

6. Het is denkbaar dat er ook een **fietsenstalling** komt dichtbij de woningen van het woonzorgcentrum of inpandig bij de dagopvang.

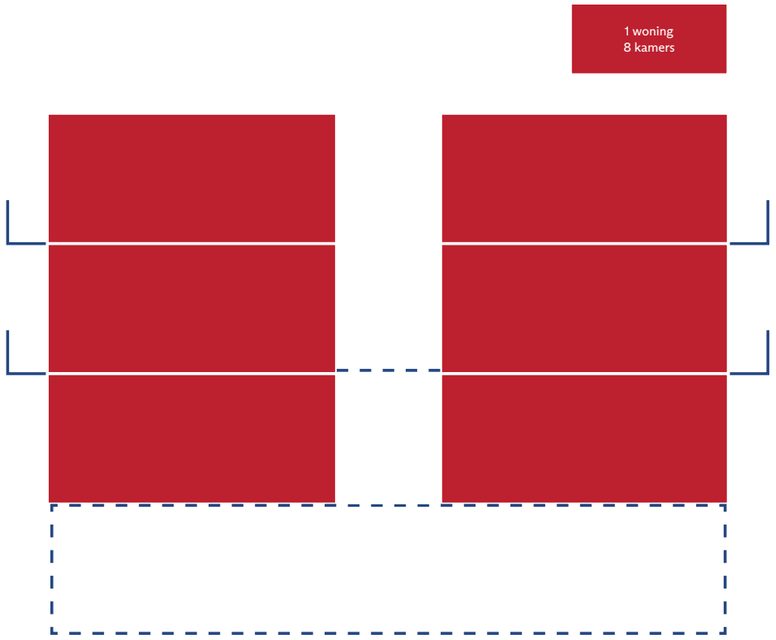
7. Een **ondergrondse verbinding tussen de woningen en het historisch gebouw verzekert de nodige functionele verbindingen** tussen de verschillende programma's. Een noodzaak voor o.a. de nachtbezetting en logistieke vraagstukken.

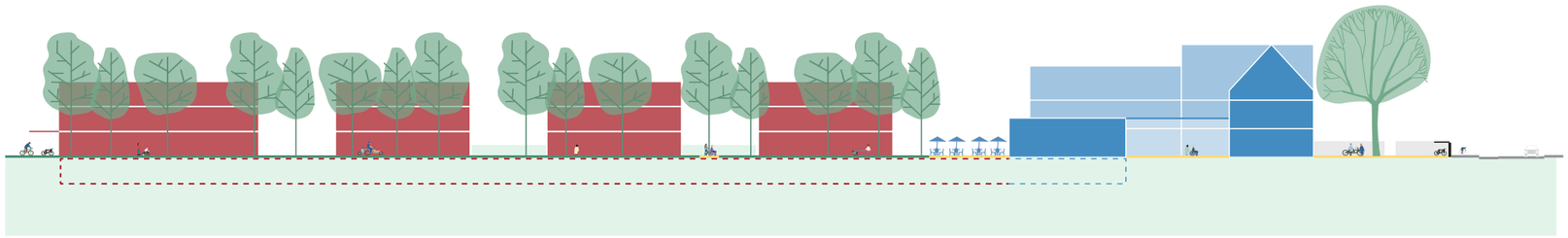


- **Lokaal dienstencentrum (hoeve)**
- **Woningen woonzorgcentrum**
- **Kinderdagverblijf Dagverzorgingscentrum**

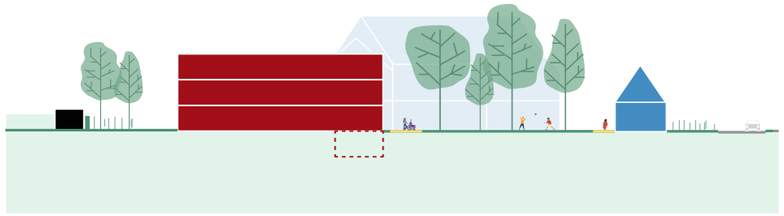
Deelproject 2

Het woonzorgcentrum



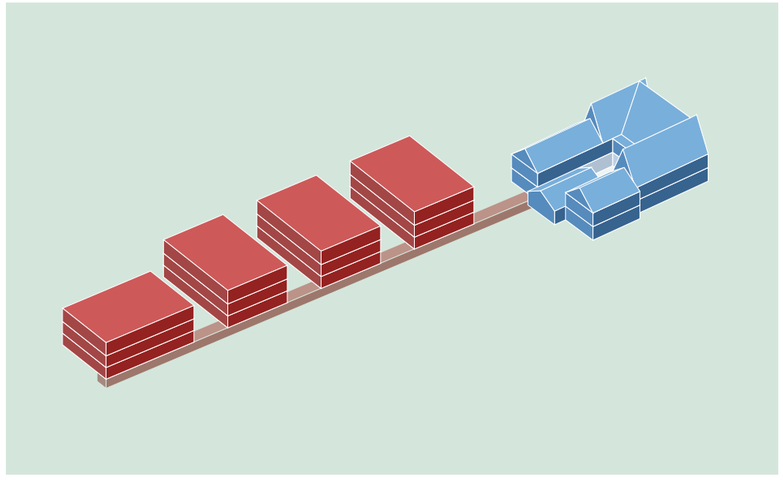


↑ Snede door het historische gebouw met de woningen van het woonzorgcentrum in aanzicht

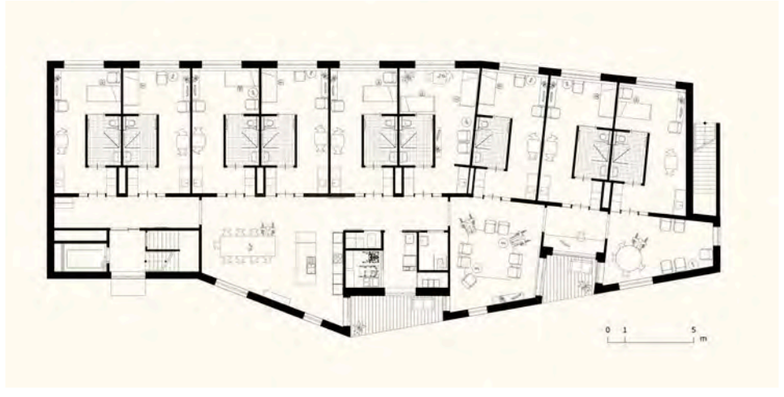


↑ Snede door het woonzorgcentrum die de relatie toont met de tuinen uit de Kleempoelstraat en de aantakking op het park





↑↑ Het masterplan is zo opgevat dat één gebouw drie woningen telt. ‘s Nachts waakt één persoon van het zorgpersoneel over vier woningen tegelijk. Een vlotte verbinding via de buitenlucht of ondergronds biedt logistieke oplossingen.



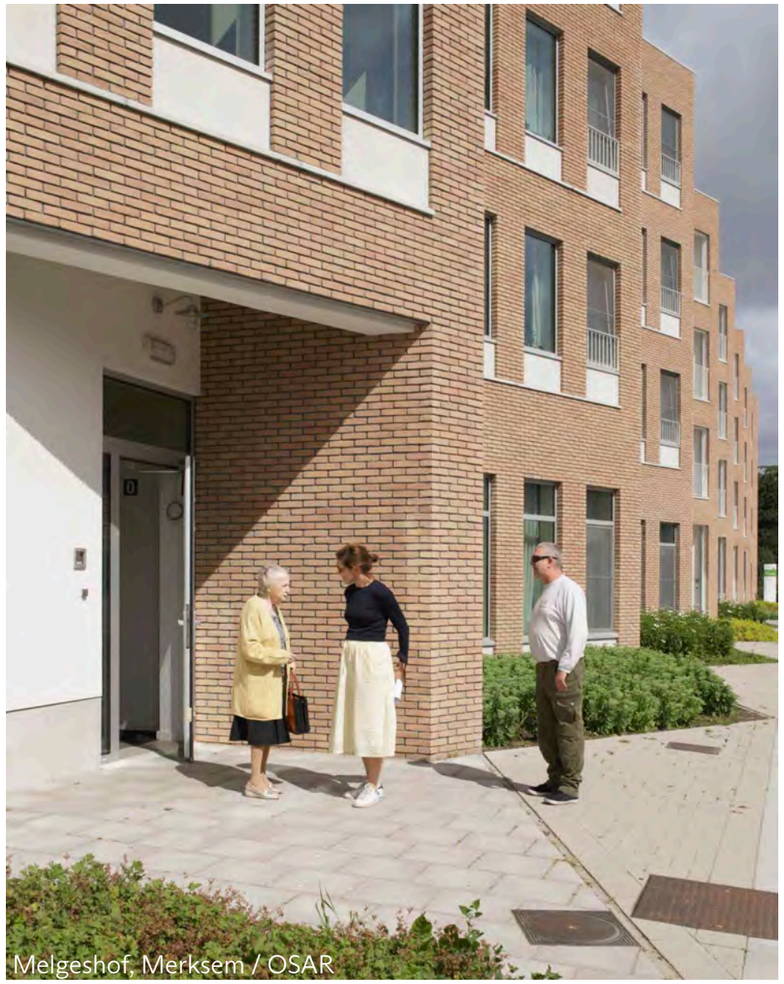
↑ OCMW Beveren / OSAR



→ Mandana, Genk / OSAR

Deelproject 2

Het woonzorgcentrum


Melgeshof, Merksem / OSAR




Zorgcampus, Wingene / Sergison Bates Architects




WZC Bellekens, Arendonk / OSAR


OCMW, Beveren / OSAR


WZC Mandana, Genk / OSAR

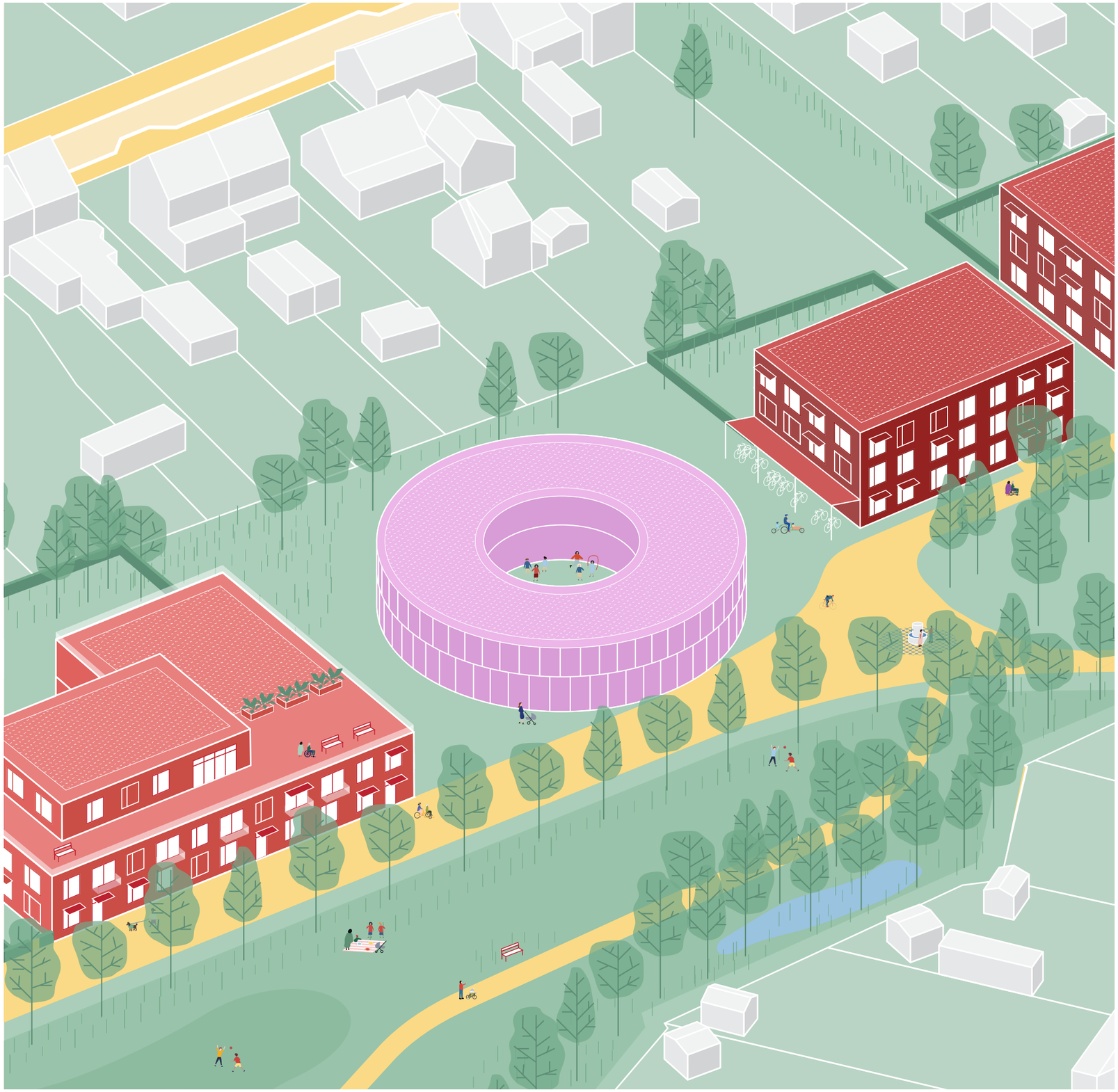
Deelproject 3

Het kinderdagverblijf

1. In het centrum van de zorgsite is er in de tweede fase ruimte voor de bouw van het **kinderdagverblijf en het dagverzorgingscentrum die in één gebouw hun intrek kunnen nemen**. Dit gebouw heeft een **alzijdige en open uitstraling** die een duidelijke relatie met de publieke ruimte aangaat, maar ook private buitenruimte voorziet voor de kinderen in het kinderdagverblijf en de ouderen in het dagverzorgingscentrum.

2. Nadat het Huis van het Kind is verhuisd naar het vernieuwd historisch gebouw, komt op het hoekperceel een **fietsenstalling** voor personeel en bezoekers van het woonzorgcentrum, het kinderdagverblijf en het dagverzorgingscentrum. Daarnaast zijn er enkele parkeerplaatsen die louter bedoeld zijn als **kiss & ride-zone** voor mensen die kinderen of ouderen afzetten en ophalen bij de dagopvang. Ten opzicht van de buur, de straat en op de hoek is er plaats voor een groenbuffer.

3. Waar de verschillende paden samenkomen in het centrum van de site kan - met voldoende doorgang voor hulpdiensten - de plek worden opgeladen met vb. een speel- of drinkfontein.



Deelproject 3

Het kinderdagverblijf







Brons, Anderlecht / Carton123 en Agmen



Speelpleinstraat, Merksem / 51N4E



Kosmos, Antwerpen / DierendonckBlancke



Café Capital, Antwerpen / BULK

Deelproject 4

Assistentiewoningen

1. De gebouwen - die zowel assistiewoningen zijn, als sociale woningen of noodwoningen kunnen bevatten - richten zich met hun **voorkanten naar de centrale as langsheen het nieuwe zorgpark**.

2. Om de kleinschaligheid van de site te respecteren, is het gevraagde volume in het masterplan opgesplitst in twee volumes. Dit garandeert een bepaald **ritme en een zekere porositeit** langs de centrale as.

3. Voor deze woningen zet het masterplan in op grote **collectieve tuinen die voldoende afstand tot de tuinen van de buren garanderen** en kunnen opgeladen worden met zitruimtes, een gedeelde moestuin of pluktuin...

4. Er is de mogelijkheid om tot **drie bouwlagen** te gaan, waarbij de derde bouwlaag bij voorkeur een stuk teruggetrokken is.



Kinderdagverblijf
Dagverzorgingscentrum

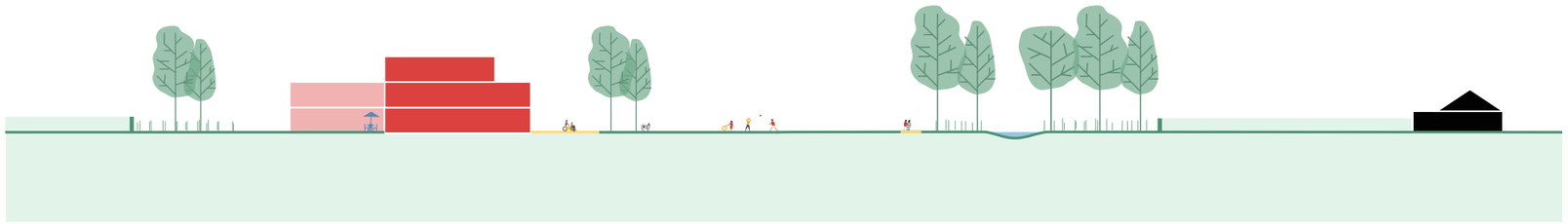
Assistentiewoningen

Deelproject 4

Assistentiewoningen



Zorgwonen, Kontich / Areal architecten



↑ Snede door de assistentiewoningen die hun voorkant aan de as en het park hebben en een grote tuin die grenst aan de tuin van de buren



Brouwerijsite Meer / AIDarchitecten



Midden Boechout / BULK



Midden Boechout / BULK

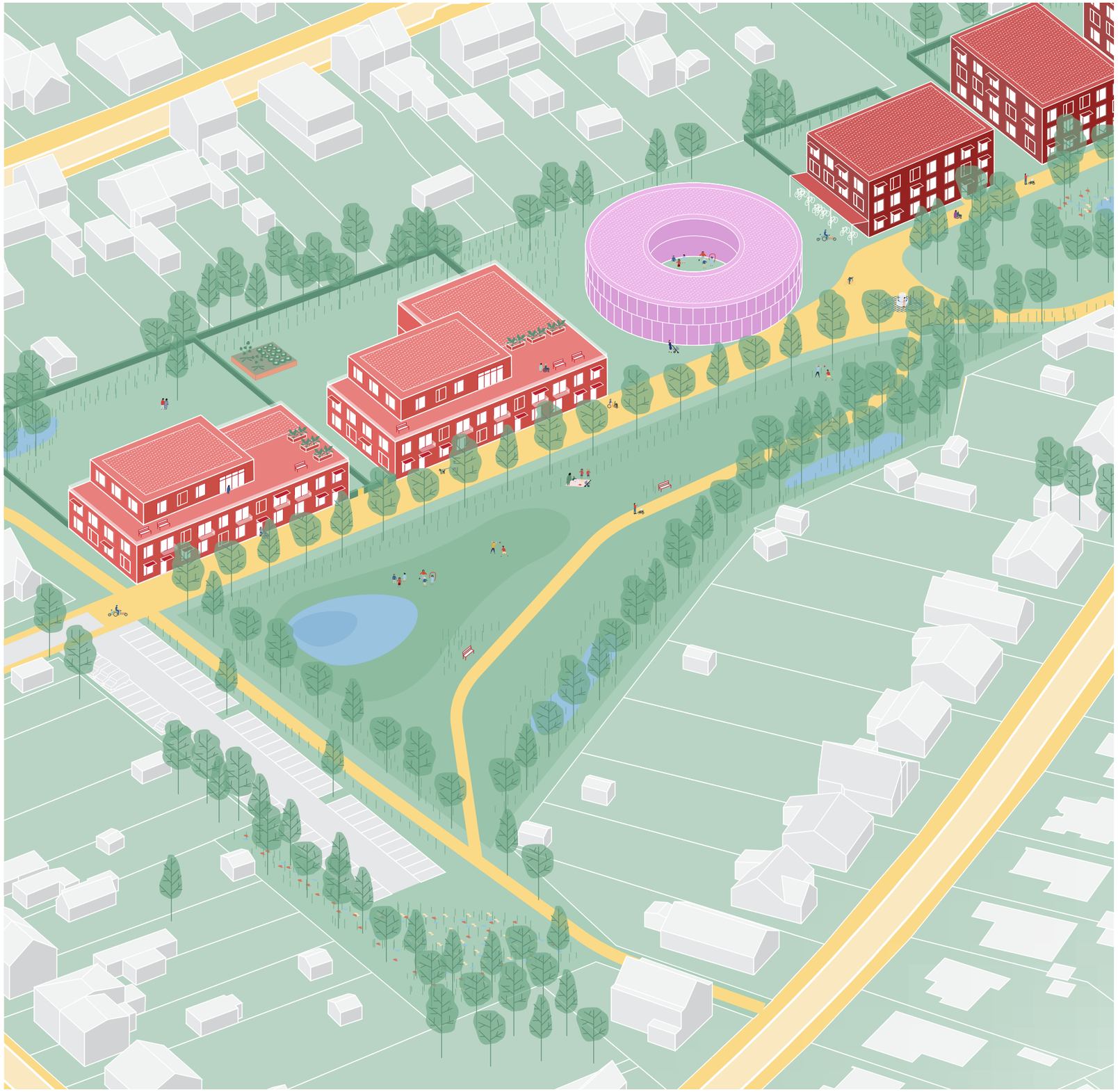


Brouwerijsite Meer / AIDarchitecten

Deelproject 5

Releghem Park

1. Het Releghempark wil een **intergenerationeel park** zijn met verblijfsplekken, interactieve plekken en een inrichting voor jong en oud.
2. Een specifieke aandacht binnen het landschappelijk ontwerp gaat naar de **bufferzones** die de zone tussen het park en de omliggende tuinen van de buren omvatten.
3. Het park zet ook in op een **geïntegreerde waterstrategie** die de Lindestraat en de Kleempoelstraat maximaal moet ontlasten.
4. De trage **doorsteken richting de Meerweg en de Kleempoelstraat** vragen om een kwalitatieve inrichting.

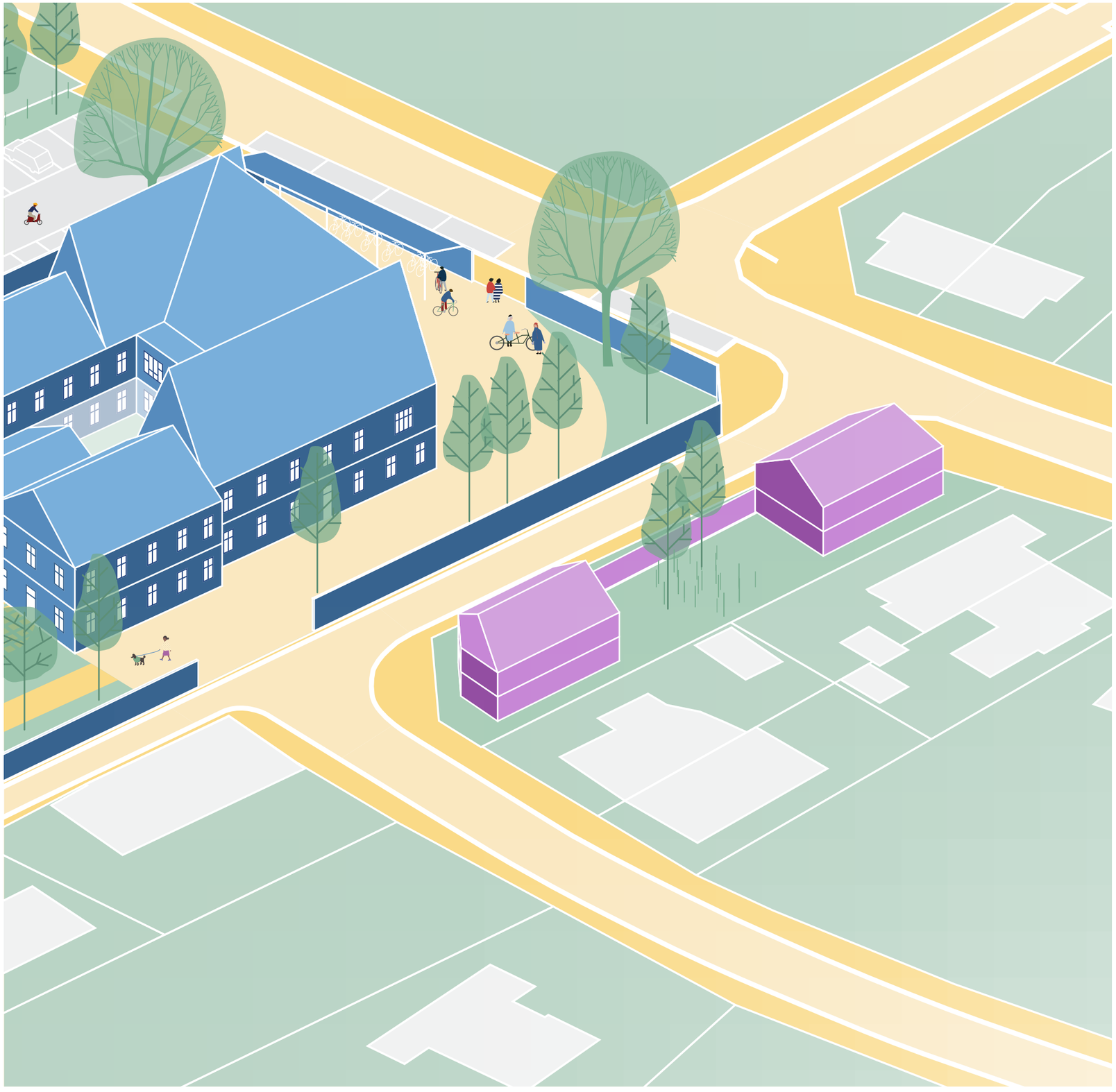


Deelproject 6

Woningen of parking

1. Het is mogelijk om op het perceel ten zuiden van het historisch gebouw (aan het kruistpunt Hoogstraat - Bovenweg) **minstens vier sociale woningen of noodwoningen te bouwen** op zo'n manier dat de rij (half)open bebouwing in de rest van de straat wordt afgewerkt. Wonen toevoegen aan de zorgsite kan een grote meerwaarde zijn. Momenteel is er echter de wens om dit perceel als overloopparking te gebruiken met een vijtiental plaatsen. Op lange termijn kunnen hier woningen gebouwd worden of dient deze parkeercluster ook kwalitatief te worden aangelegd. Er moet daarbij rekening gehouden worden met de smalle straatprofielen rondom. **Idealiter wordt deze overloopparking als tijdelijk beschouwd.**

2. Mits overleg met vergunnende overheid kunnen ook alternatieve inplantingen van de woningen op het perceel bekeken worden. Zo zijn bijvoorbeeld woningen met hun voorgevel parallel aan de Bovenweg en zijdelings geschakelde tuinen denkbaar.



- **Gedeeld programma woonzorgcentrum, Bistro, Lokaal dienstencentrum, Gemeentelijke dienst welzijn, Individuele hulpverlening & Huis van het Kind**
- **Woningen (sociaal of nood)**

Deelproject 7

Een geïntegreerde parkeerstrategie

Deze kaart toont de voorziene parkeerclusters in het masterplan en voor wie ze bedoeld zijn. Voor de realisatie van de zorgsite is een verder mobiliteitsonderzoek nodig.

Het is aangeraden om overal voldoende groenbuffer te voorzien tot eventuele buren of woningen.

1. Parkeerplaatsen wagens personeel, andersvalide plaatsen voor functies in historisch gebouw, eventueel gedeeltelijke bezoekersparking op dalmomenten
2. Logistieke leverzone woonzorgcentrum, lokaal dienstencentrum en bistro
3. Fietsparkeerplaats historisch gebouw
4. Parkeercluster bezoekers hele site, personeel op piekmomenten
5. Kiss & ride kinderdagverblijf en dagverzorgingscentrum
6. Op strategische plaatsen kunnen fietsenstallingen de fietser tot dichtbij de bestemming brengen, zoals vb. hier dichtbij de woningen van het woonzorgcentrum
7. Eventuele tijdelijke overloopparking
8. Route brandweer en hulpdiensten



5. Bijlagen

Waardescan

Om over mogelijke toekomstscenario's voor de site na te denken, waarderen we de gebouwen op basis van een aantal parameters. Er wordt bewust geen gewicht gekoppeld aan de verschillende aspecten, gezien het ruime begrippen zijn en er een afwegingsmarge is. Indien een gebouw weinig waarde heeft op basis van het ontbreken van meerdere aspecten kan overwogen worden om het gebouw op te geven. Dit kader biedt hierbij een houvast en tracht een beoordeling te objectiveren.

Historische waarde

De gebouwen die bijdragen tot de ontwikkeling en ontstaansgeschiedenis van de site en die daarmee als het ware hoekstenen vormen in de totstandkoming van de site, worden gequoteerd als historisch waardevol.

Architecturale waarde

De gebouwen die omwille van hun functionele grondplan, rationele constructiemethode en ruimtelijke kwaliteiten waardevol blijken, kunnen in aanmerking komen voor behoud. Een flexibel grondplan met het oog op wisselend toekomstig gebruik vergroot de eventuele herbestembaarheid van gebouwen.

Stedenbouwkundige waarde

De gebouwen die op vlak van indeling en samenhang van de ruimte op de site of het stadsweefsel een meerwaarde bieden worden in acht genomen bij het evalueren van de stedenbouwkundige waarde.

Bouwfysische waarde

De gebouwen die in goede conditie zijn wat betreft de structuur, technieken en afwerking en niet meteen nood hebben aan renovatie hebben een bouwfysische meerwaarde.

Residuele waarde

Omwille van de intrinsieke waarde van materiaal en de grondstoffen waaruit gebouwen bestaan hebben alle gebouwen een residuele waarde.



1. **Woonzorgcentrum**
2. **Assistentiewoningen**
3. **Historisch Rusthuis**
4. **Hoeve**
5. **Huis van het kind**

Waardescan

Andere aspecten die mee in rekening gebracht dienen te worden om een toekomstvisie voor de site uit te schrijven zijn het huidige ruimtegebruik (in tijd), de financiering van de bestaande gebouwen (door de gemeente) en de mate waarin de functie zich volgens de normen of huidige behoefte inpast in de gebouwen.

Een ingekleurde bol pleit voor behoud, een lege bol geeft ruimte voor transformatie aan.

Gebruik M D W D V Z Z

Het ruimtegebruik van gebouwen in de tijd zoals permanente bewoning, kantoorregime, leegstand, etc. kan bepalend zijn voor een mogelijke transformatie, vanwege de impact van verhuisbewegingen of op fasering, etc.

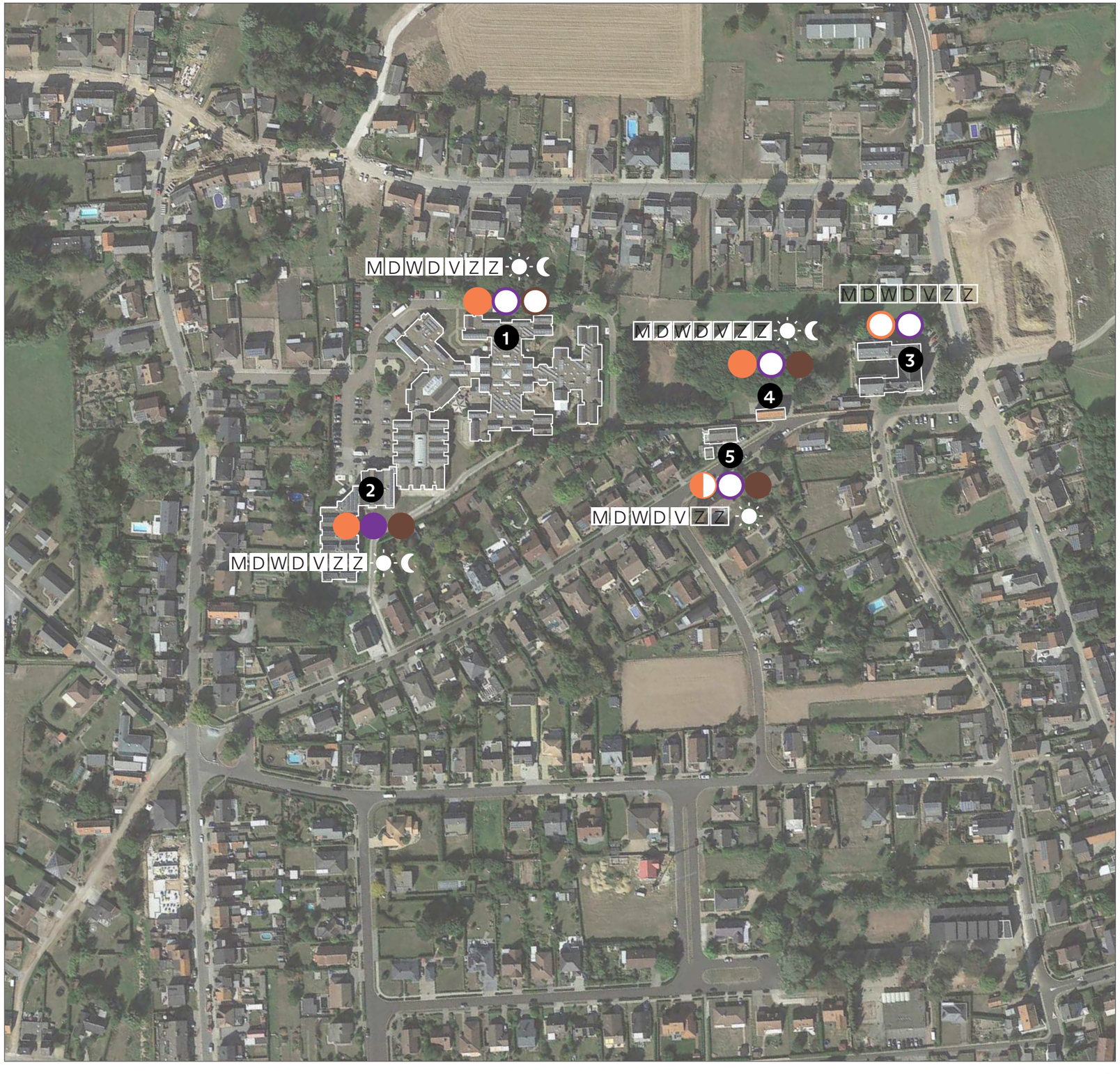
1. WZC: permanent bewoond, alle dagen vd week, dag & nacht
2. ASS.W.: permanent bewoond, alle dagen vd week, dag & nacht
3. Hist. R.: staat nagenoeg volledig leeg
4. Hoeve: verhuur mogelijk: alle dagen vd week, 8u-1u
5. H.vh.K.: kantoorregime, weekdagen, overdag

Financiering 2

De aflossingstermijn van de assistentiewoningen (deel 1 en/of 2?) loopt tot 2033. Daarna is het mogelijk om weer investeringskosten te maken in functie van deze bestemming. De andere gebouwen zijn afgelost en afgeschreven.

Normentoets 1

De behoeften liggen vnl. bij het woonzorgcentrum. De oppervlakte van de individuele kamers voldoet niet meer aan de hedendaagse normen. extra info toe te voegen



1. Woonzorgcentrum
2. Assistentiewoningen
3. Historisch Rusthuis
4. Hoeve
5. Huis van het kind

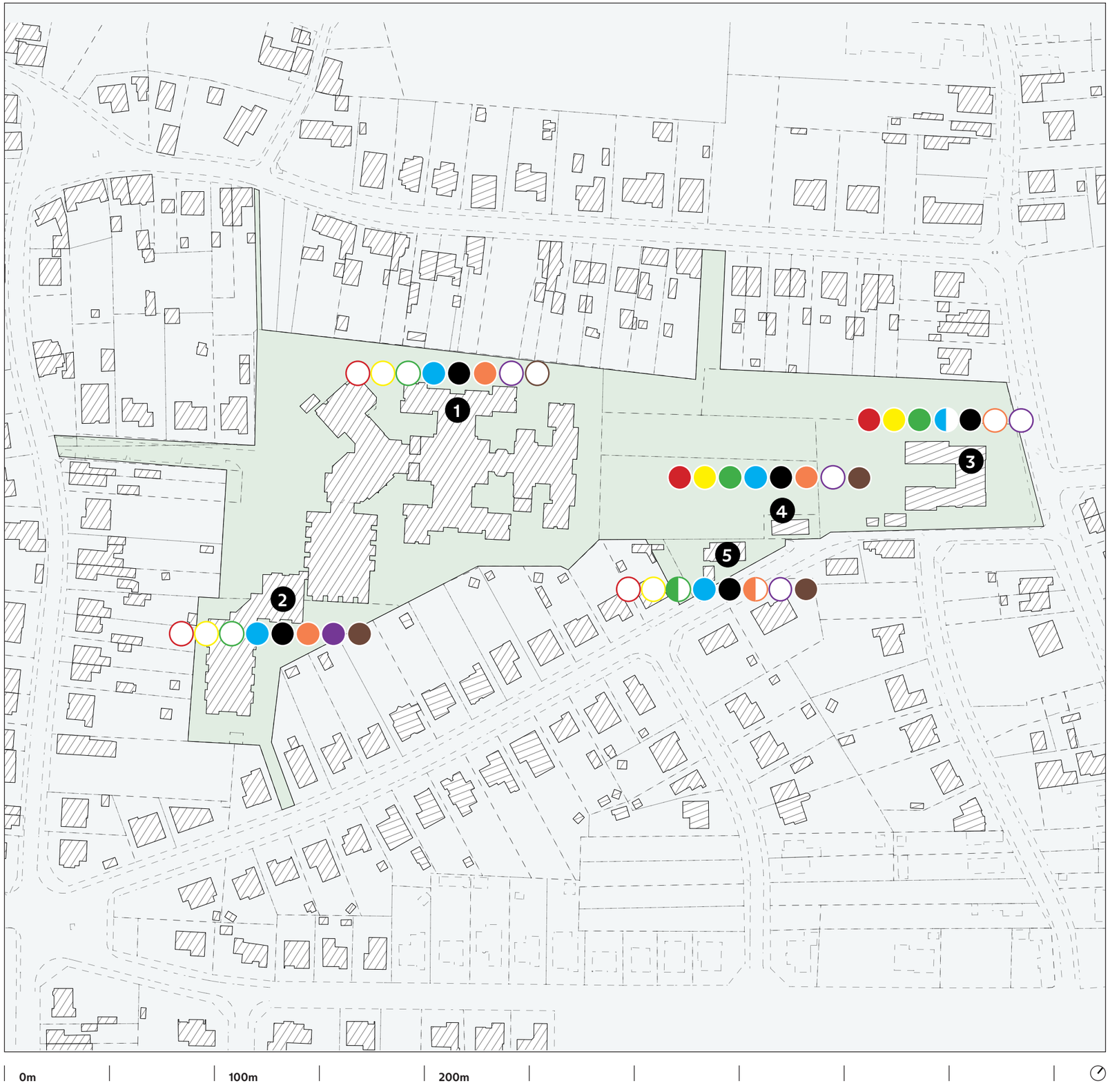
Waardescan

Voorlopige en voorzichtige conclusie:

Wat betreft de historische, architecturale en stedenbouwkundige waarden zien we het historisch rusthuis en de hoeve op de voorgrond treden.

Aan de andere kant zijn er de aspecten van het huidige gebruik, de financiering en de normentoets die pleiten voor het behoud van de assistentiewoningen.

Het gebrek aan verschillende waarden en aspecten bij het woonzorgcentrum en het huis van het kind duiden op de behoefte aan een wijziging (herlocalisatie, transformatie, sloop, ...) ervan.



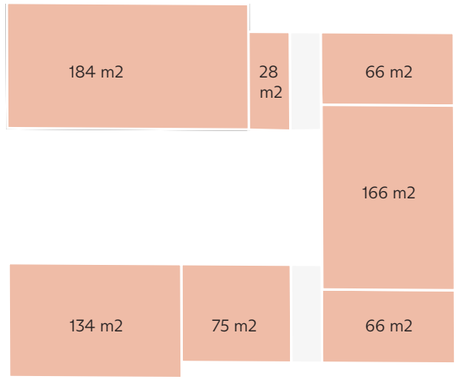
1 Woonzorgcentrum
2 Assistentiewoningen
3 Historisch Rusthuis
4 Hoeve
5 Huis van het kind

Wat past in het historische gebouw?

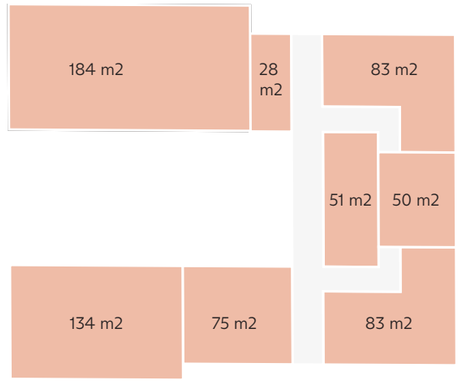
BVO

Totaal:	2220 m2
Totaal (excl. strijkwinkel en hoeve):	2050 m2
Totaal gelijkvloers:	810 m2
Totaal gelijkvloers: (excl. strijkwinkel en hoeve)	640 m2

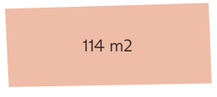


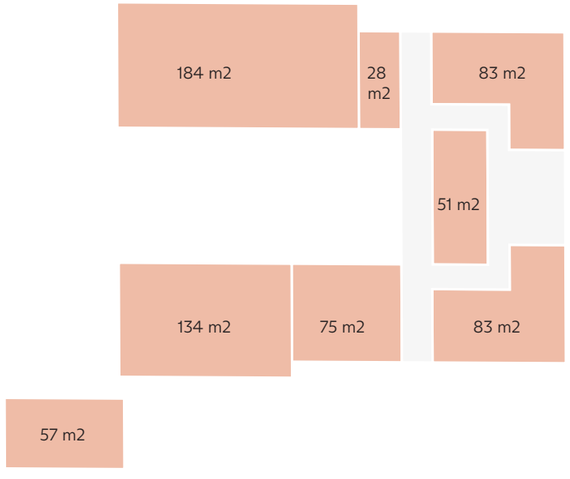


+02
bvo: 720 m2



+01
bvo: 690 m2





00
bvo: 810 m2
bvo: 640 m2 (excl. strijkwinkel en hoeve)

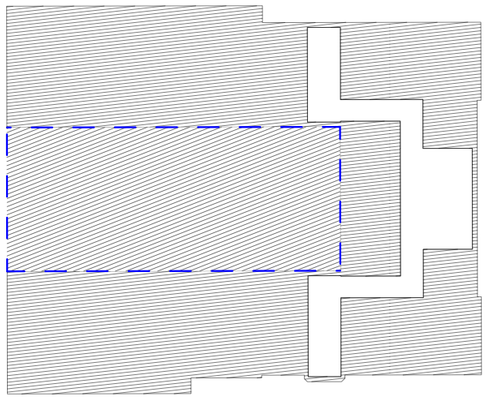
Wat past in het historische gebouw?

Programma van eisen

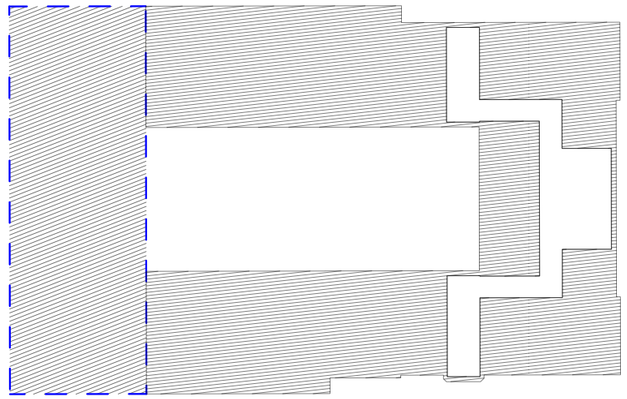
Totaal: 2220 m2
Totaal (excl. strijkwinkel en hoeve): 2050 m2

Totaal gelijkvloers: 810 m2
Totaal gelijkvloers: 640 m2
(excl. strijkwinkel en hoeve)
Benodigd gelijkvloers: 910 m2

bijkomend benodigd gelijkvloers: 270 m2
(i.f.v. PVE)

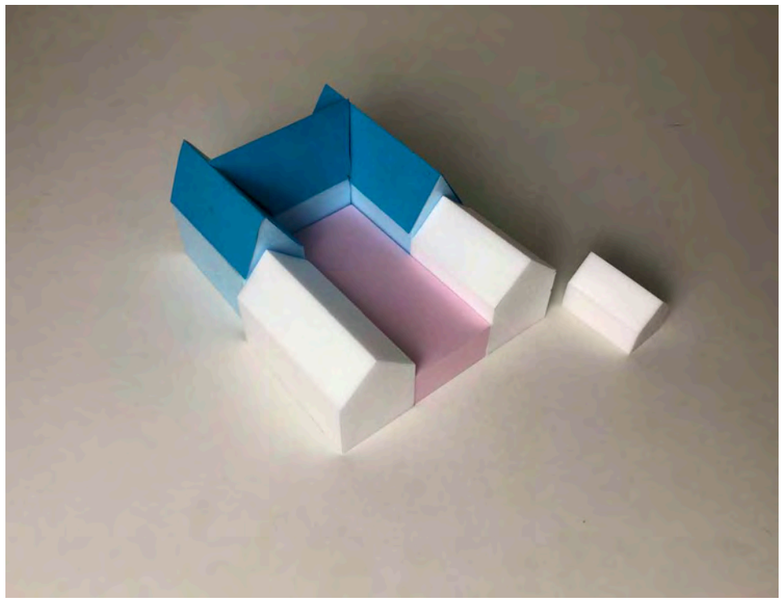


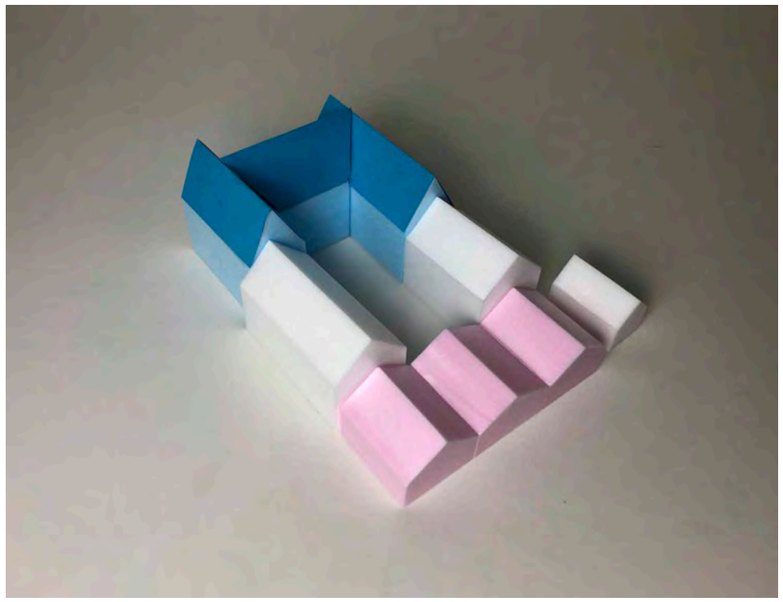
bijkomend gelijkvloers: **280 m2**
Scenario 1



bijkomend gelijkvloers: **310 m2**
Scenario 2

OMCW	bvo	gelijkvloers
onthaal	30	**JA**
LDC	600	**JA**
bistro	100	**JA**
keuken	100	**JA**
keukenberging	80	**JA**
HvhK	100	NEE
gem. delen WZC	100	NEE
Diensten		
LVG	100	NEE
IHV	160	NEE
W&G	70	NEE
G&O	90	NEE
vergaderfaciliteit	128	NEE
archief	100	NEE
totaal bvo	1758	
totaal bvo gelijkvloers	**910**	





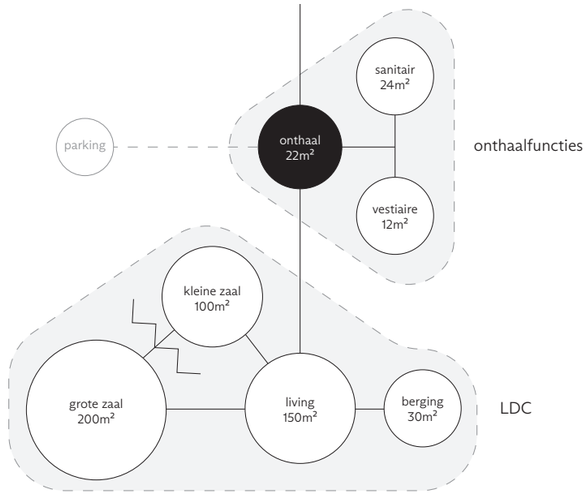
Uitbreidingsstrategieën historisch gebouw

Scenario 2

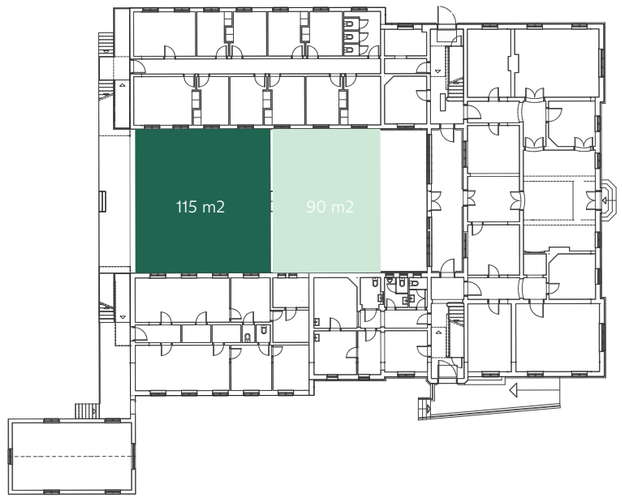
	netto	bruto PVE	
keuken	115 m2	100 m2	
berging (keuken + LDC)	120 m2	80 + 30 m2	
LDC	515 m2	600 m2	koppelkans
sanitair	50 m2		
onthaal	30 m2	30 m2	
bistro	115 m2	100 m2	



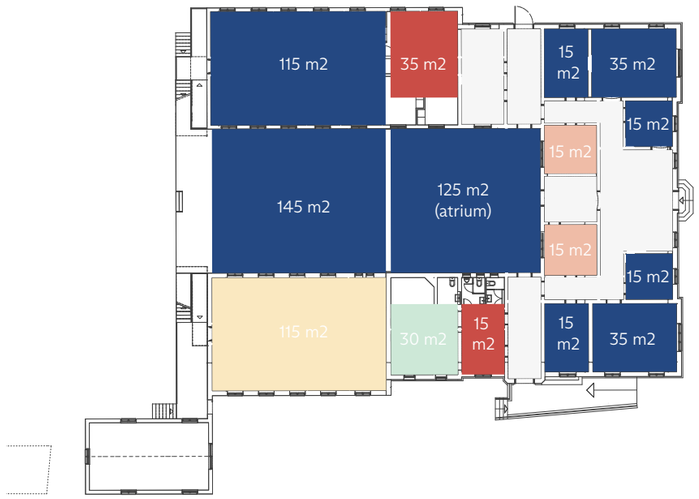
Museum de Lakenhal, Leiden (NL) / hcva



organigram LDC



kelder



gelijkvloers

Uitbreidingsstrategieën historisch gebouw

Scenario 1

	netto	bruto PVE
vergaderfaciliteit	150 m2	128 m2
berging (archief + vergaderzaal)	215 m2	100 m2
administratie (incl. HvhK)	550 m2	420 + 100 m2
sanitair	60 m2	
marge (gem. delen WZC, extra dienst, technieken...)	165 m2	



niveau +1



niveau +2

Uitbreidingsstrategieën historisch gebouw

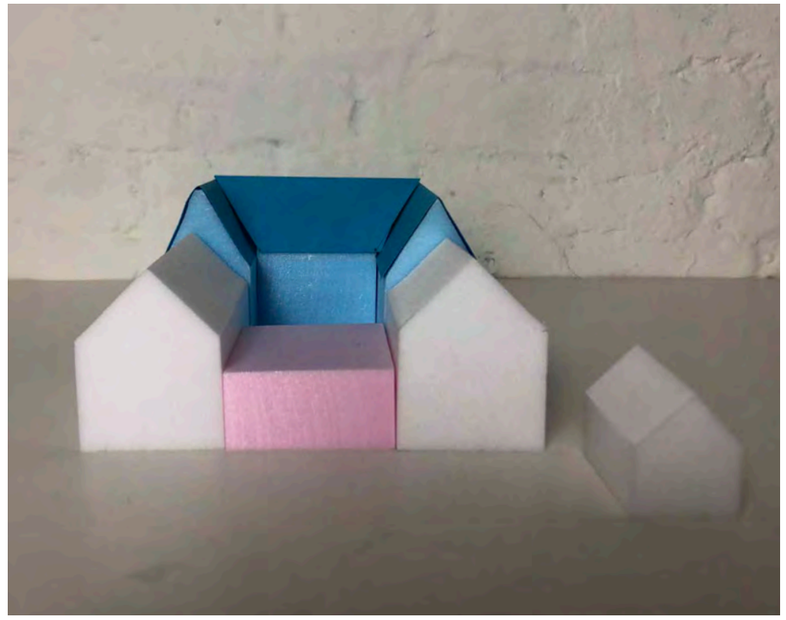
Scenario 1



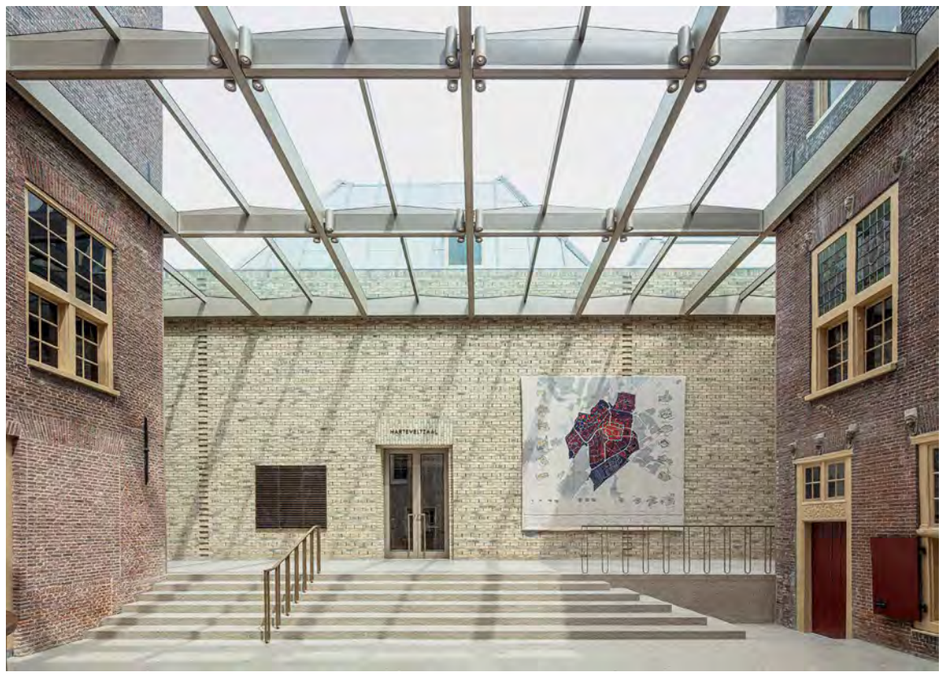
Basisschool Edison, Hoboken / Korteknie Stuhlmacher Architecten (ksa)



Campus Cadix VVA, Antwerpen / ksa

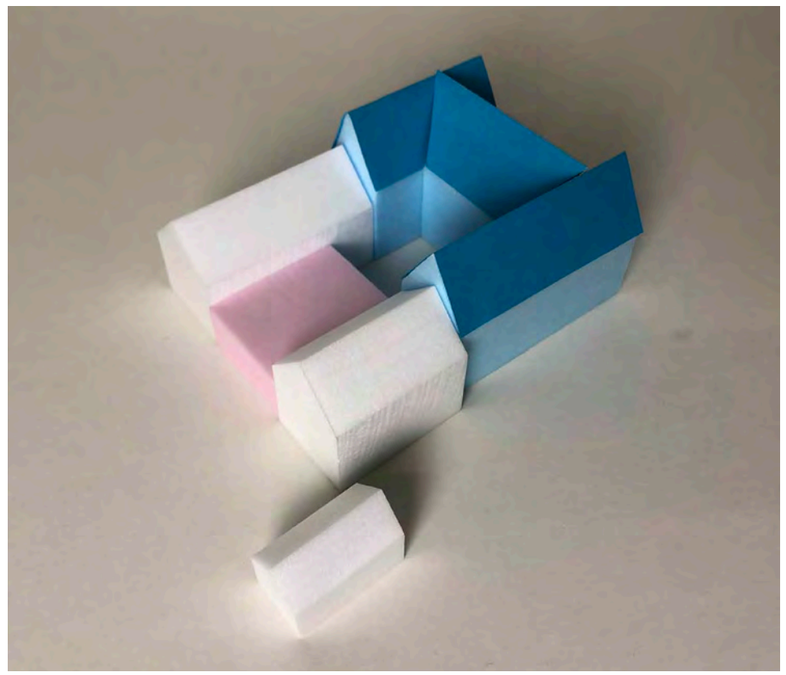


Museum de Lakenhal, Leiden (NL) / Happel Cornelisse Verhoeven Architecten (hcva)



Museum de Lakenhal, Leiden (NL) / hcva

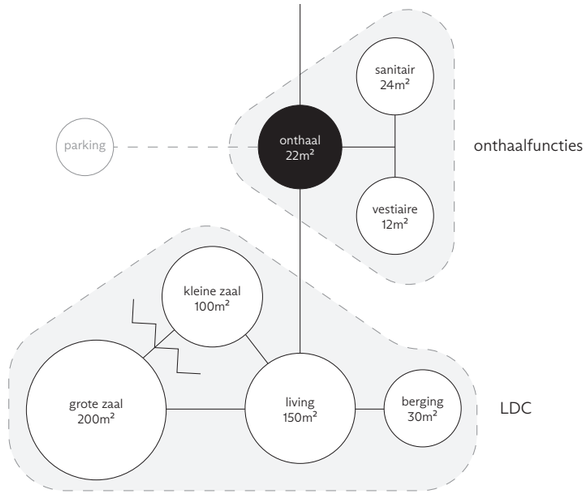




Uitbreidingsstrategieën historisch gebouw

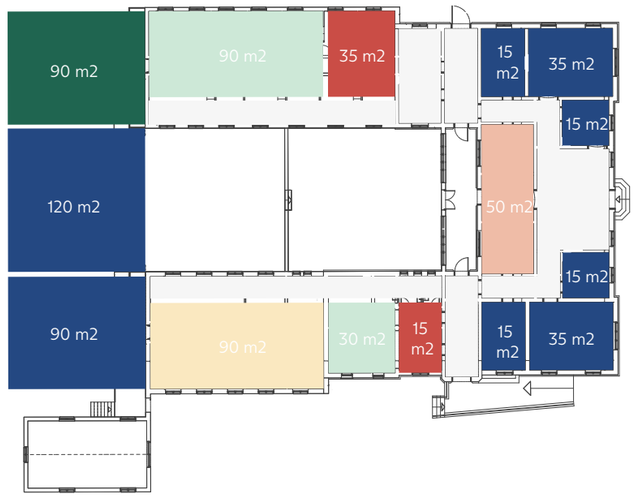
Scenario 2

	netto	bruto PVE	
keuken	90 m2	100 m2	
berging (keuken + LDC)	120 m2	80 +30 m2	
LDC	440 m2	600 m2	koppelkans
sanitair	50 m2		
onthaal	50 m2	30 m2	
bistro	90 m2	100 m2	



organigram LDC





gelijkvloers (incl. hoeve)

Uitbreidingsstrategieën historisch gebouw

Scenario 2

	netto	bruto PVE
vergaderfaciliteit	150 m2	128 m2
berging (archief + vergaderzaal)	215 m2	100 m2
administratie (incl. HvhK)	550 m2	420 + 100 m2
sanitair	60 m2	
marge (gem. delen WZC, extra dienst, technieken...)	165 m2	



niveau +1



niveau +2

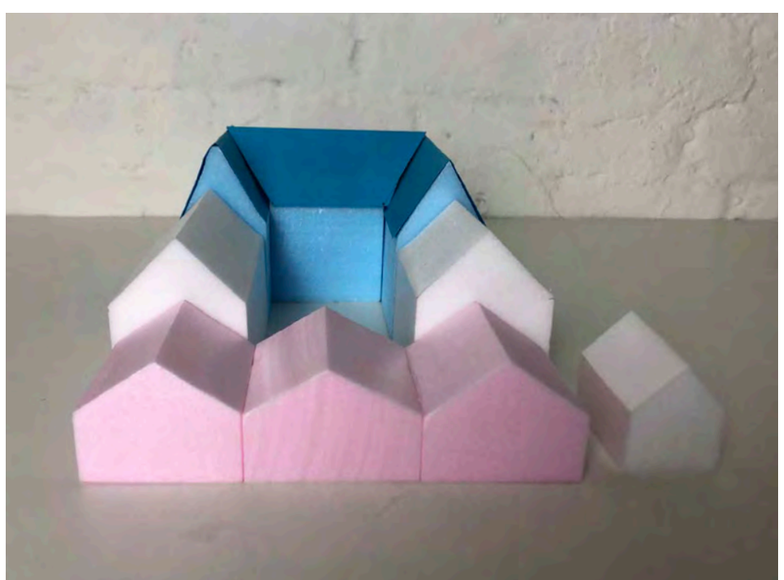
Uitbreidingsstrategieën historisch gebouw

Scenario 2





Craft Centre, Ruthin (UK)
Sergison Bates Architects

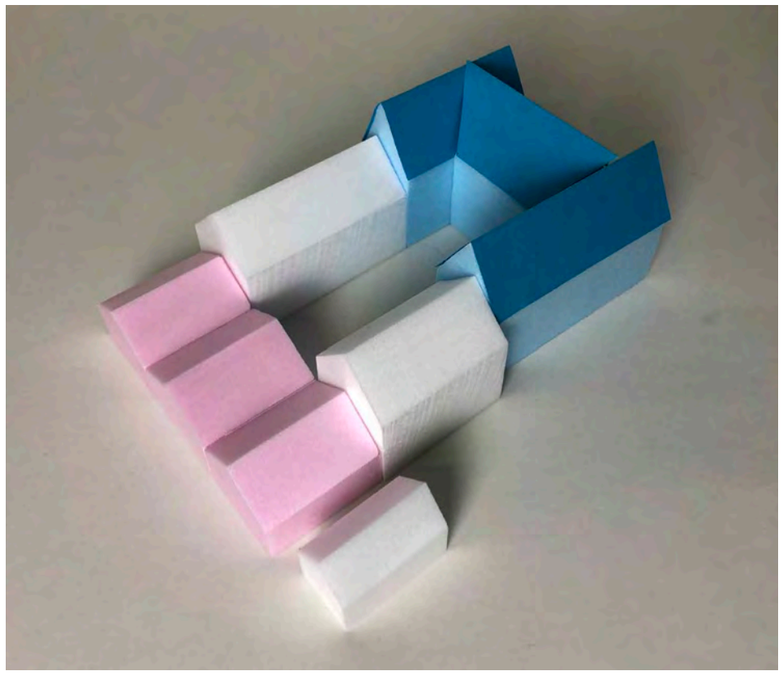






Korbeek Winners, Leuven
Carton 123 architecten

Gruuthuuse, Brugge
noaArchitecten



Colofon

Opdracht

Opmaak van een masterplan voor de site Releghem dat aanleiding zal geven voor het in de markt plaatsen van architectuuropdrachten voor de verschillende programmaonderdelen en de open ruimte.

Opdrachtgever

OCMW Zemst
Michiel Verhaegen (vzw Ik, Wij_ aangesteld door het OCMW Zemst)

Opdrachtnemer

PLUSOFFICE - Architectuur, stedenbouw en procesregie
Ward Verbakel, Pelle Darras & Amber Vermaete

Handelskaai 48, B-1000 Brussel
T +32 2 203 91 50
M office@plusoffice.eu

RE-ST - Architectuur en stedenbouw
Dimitri Minten, Marlies Struyf & Lucas Antonissen

Kersbeekstraat 21/7, 2060 Antwerpen
T +32 3 345 15 45
M info@re-st.be

Dankzij de inbreng van onder meer...

OCMW Zemst, vzw Ik, Wij_, Gemeentelijke diensten Zemst & werknemers van het WZC Releghem