



SVR-ARCHITECTS

## WOON- EN ZORGHUIS TOMBEEKHEYDE



### WOONZORGCENTRUM / ASSISTENTIEWONINGEN

#### BOUWHEER

Tombeekheyde NV

#### CONTACTPERSOON

Dhr. Werner Wouters (VULPIA),  
Directeur vastgoed  
T +32 478 344 525  
Werner.Wouters@vulpia.be

#### DESIGN & BUILD TEAM

Kumpen (aannemer): Gilbert Christiaensen (verantwoordelijke) /  
SVR-ARCHITECTS: Philippe Van Goethem (architect) /  
Establis: Filip Mestdagh (stabiliteit) / Bureau bouwtechniek  
(bouwfysica) / Ontwerpbureau Pauwels (landschapsarchitectuur)  
Boydens Engineering: Dirk Boydens (gebouwtechnieken)

#### UITBATER

Vulpia

#### EIGENAAR

AG Real Estate: Philippe Monserez (Chief Design & Build Officer)

#### PERIODE (studie-realisatie)

- Aanvang studie 01/08/2008
- Omgevingsvergunning 26/05/2010
- Uitvoering vanaf 01/01/2014
- VO 28/03/2017

#### LIGGING

Waversessteenweg 331  
B- 3090 Overijse

#### OPPERVLAKTE

± 15.183 m<sup>2</sup> restauratie / ± 6.706 m<sup>2</sup> uitbreiding

#### BUDGET

± € 24.000.000,-

#### PROGRAMMA

- Restauratie-, uitbreiding en herbestemmingsopdracht
- Gebruik van het gebouw in overeenstemming houden met de mogelijkheden die het monument biedt.
- RVT-kamers, assistentiewoningen, ondersteunende functies, een publiek toegankelijk restaurant en een getuigekamer die het oorspronkelijke leven in het sanatorium zal duiden.

BEELDEN STEVEN MASSART



Te Overijse, nabij Brussel ligt het voormalig sanatorium Lemaire. Gebouwd in 1936-1937 als tbc-sanatorium voor 150 mannelijke patiënten is het gebouw tot 1987 in gebruik geweest als ziekenhuis.

Het sanatorium Joseph Lemaire in Tombeek van Maxime Brunfaut werd bij Koninklijk besluit van 13 december 1993 beschermd als monument, het park als landschap. Op 5 oktober 2009 krijgt het sanatorium de erkenning van bouwkundig erfgoed.

In 2008 werd de NV Tombeekheyde eigenaar. Het oorspronkelijke idee van een zorgfunctie op deze bijzondere plek blijft behouden door de ontwikkeling van een rust- en verzorgingstehuis in het hoofdgebouw. De plannen omvatten naast RVT-kamers, assistentiewoningen, ondersteunende functies, een publiek toegankelijk restaurant en een getuigekamer die het oorspronkelijke leven in het sanatorium zal duiden.

Het hoofdgebouw bestaat uit een monolithisch betonskelet met invulmetselwerk en is geheel bekleed met keramische tegels. Alle schrijnwerk bestaat uit slanke gewalste stalen profielen. Zowel gevelbekleding als schrijnwerk worden vernieuwd.

Een aantal uitbreidingen die tussentijds aangebouwd zijn, worden weggenomen zodat het oorspronkelijke beeld weer naar voren komt. In dialoog met overheidsdiensten (Natuur en Bos, Onroerend Erfgoed) wordt gewerkt aan een nieuw leven voor dit stuk modernistisch erfgoed.

#### **Methodologie**

Na een programma van eisen wordt een onderzoek begonnen dat uitmondt in restauratiedossiers die dankzij de voorbereiding in nauw overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed slechts op kleine punten aangepast moeten worden om vervolgens goedkeuring te vinden en toekenning van de subsidies. Hieronder de belangrijkste stappen om daar te geraken:

#### **Programma van eisen**

De bouwheer zal het gebruik van het gebouw in overeenstemming willen houden met de mogelijkheden die het monument biedt. Uitbating van het vastgoed betekent overlevingskansen voor het monument. De overheidsdiensten van Onroerend Erfgoed beseffen dit, maar het mag nooit zo zijn dat belangrijke erfgoedwaarden verloren gaan door aanpassingen om het vastgoed bruikbaar te maken voor een vooralsnog tijdelijke herbestemming.



Hierom is een goede definitie van het programma van eisen vaak het vertrekpunt van een goede relatie met het Agentschap Onroerend Erfgoed.

#### Bronnenonderzoek

De directe context van de bouwperiode vormt het uitgangspunt voor een bronnenonderzoek. De eigen archieven van de bouwheer kunnen de oorspronkelijke lastenboeken en/of bouwtekeningen bevatten. Documentatie in andere archieven met materiaal uit de bouwperiode kan ook geraadpleegd worden. In dit geval vormden informatie uit het Amsab (Instituut voor Sociale Geschiedenis) alsook de ontwerp- en bouwtekeningen uit het AAM (Archives d'Architecture Moderne) de basis voor inzicht in het gebouw. De bouwheer Prévoyance Sociale heeft veel fotografische informatie die er onder andere voor zorgt dat verbouwingen correct gedateerd kunnen worden. Een buurtbewoner, wijlen Mathieu Steensels, verdient speciale vermelding wegens zijn informatie omtrent de werking van het gebouw.

#### Staat van bevinding

Dit luik valt uiteen in drie onderzoeken: de draagstructuur, de gevels en het interieur van het gebouw.

- De deugdelijkheid van de draagstructuur werd onderzocht en diverse soorten schade werden in kaart gebracht.
- De gevels werden middels een volledige fotogrammetrie vastgelegd. Detailmetingen van het bestaande schrijnwerk werden gemaakt.
- Materiaalonderzoek en studie van de bouwwijze completeren het onderzoek van het interieur. Een groot aantal stratografische proeven bracht de oorspronkelijke verkleuren aan het licht.

#### Diagnosenota's

Na de staat van bevinding is er de vraag van het ontstaan ervan. De schadebeelden van de draagstructuur vonden hun oorzaak in gebrekkige uitvoering en bouwfysische tekortkomingen van het gebouw in haar omgeving. De huidige wetenschap kent inmiddels de principes die men moet respecteren om een dergelijke uitvoering duurzaam te maken.



De schadebeelden van de gevels kwamen voort uit foutief aanbrengen van ongeschikte bouwmaterialen. Uiteraard zijn dit zeer beknopte samenvattingen van de bouwfysische onderzoeken die door Bureau Bouwtechniek werden uitgevoerd.

#### Plan van aanpak

Het bouwteam definieerde de verschillende ambities binnen 12 domeinen nl.: Masterplanning van zorginstellingen; Technische studies; Architectuur; Landschap en Omgeving; Mobiliteit; Duurzaamheid / circulariteit; Subsidieerbaarheid en cost-control; Planning; Risc; Impact; Organisatie; Communicatie.

Bij de aanpak van het project was vooral het beschermingsbesluit bepalend voor het ontwerp van een nieuw WZC en assistentiewoningen. Modulemaat, gevels, trappen en gangen, inkomhal, getuigenkamers, bestaande niveauverschillen tussen de twee gebouwvleugels, transparante delen op het gelijkvloers, eet- en filmzaal en kuur terrassen op het zuiden werden in het beschermingsbesluit opgenomen als te restaureren "a l'origine".



SVR-ARCHITECTS

## WOON- EN ZORGHUIS TOMBEEKHEYDE



Ook was de bruto/netto verhouding ver ondermaats, was het totale gebouwwolume te klein om de noodzakelijke units in onder te brengen en bestond het groot gebrek aan technische ruimten en parkeerplaatsen. Al deze vaststellingen moesten samen met de technische en organisatorische onderzoeken/oplossingen worden verwerkt waarbij het resultaat zowel door de bouwheer als door de overheidsoverheid onroerend erfgoed worden aanvaard.

Het gebouw was in de jaren 30 ontworpen en uitgevoerd met op dat ogenblik ontoereikende technische kennis van de nieuwe toegepaste materialen. Dit in combinatie met het ontbreken van voorschriften en technische bouwregelgeving. Diensgevolge werd het totale project door SVR-ARCHITECTS in gecoördineerde matrix van deelstudies uitgewerkt, wat de juiste keuze bleek te zijn. Enkele voorbeelden van deelstudies:

- Op elkaar afstemmen van horizontale en verticale circulaties en opvangen van niveauverschillen.
- Onderzoek naar uitbreidingsmogelijkheden langs en op het gebouw.
- Onderzoek naar inplanting van technische lokalen, schachten en aansluitende van tracés technieken.
- Onderzoek en verwijderen van asbesthoudende materialen.
- Optimalisatie van de bestaande – te grote – modulemaat.

- Geveloplossingen in te passen binnen de geldende technische - en veiligheidsvoorschriften.
- Materiaalkeuzes en brandcompartimentering conform aan vigerende wetgevingen.
- Opdeling tussen WZC en assistentiewoningen en integratie van publieke functies o.a. restaurant.
- Impact van scenario's naar wetgeving en visie onroerend erfgoed evalueren en overleggen
- Toegankelijkheid – ingevolge de vele niveauverschillen voor alle residenten en bezoekers
- Openbare aanbestedingen met het oog op subsidies
- .....

Duurzaamheid, budgetvriendelijke oplossingen en total cost of life, onderhoud, doordachte faseringen, efficiënt layout concept, gecontroleerde circulatiestromen, gebruiksvriendelijkheid en inspirerend, flexibiliteit future-proof, warme huiselijke woonomgeving voor residenten van verschillende afkomst, interactie met groene omgeving, energiezuinig, digitaal, ....., waren de andere aspecten van de gecoördineerde matrix.

Het fantastische resultaat van deze studie en dito realisatie werd door architect Philippe Van Goethem, partner SVR-ARCHITECTS, samengevat in het boek " EEN ICOON HERBOREN" restauratie en herbesteding sanatorium van Tombeek, uitgegeven in 2018 onder referentie ISBN 9789090307091.