



PROJE(C)T DIDU-PIE0093_001-MFM-22.018

Réalisation d'un master plan en vue de la réalisation d'une extension de la Maison des Cultures et de la Cohésion Sociale en place des anciens bâtiments de l'Athénée Serge Creuz
Rue Piers, 93-95-97 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Realisatie van een masterplan voor de realisatie van een uitbreiding van het Huis van Culturen en Sociale Cohesie op de plaats van de oude gebouwen van het A.S.C.
Piersstraat, 93-95-97 à 1080 Sint-Jans-Molenbeek

Master plan septembre 2023
Masterplan september 2023

MAÎTRE DE L'OUVRAGE
BOUWHEER



Administration Communale de Molenbeek-Saint-Jean
Département Infrastructure et Développement Urbain
Gemeentebestuur van Sint-Jans-Molenbeek
Departement Infrastructuur en Stedelijke Ontwikkeling

BUREAU D'ÉTUDES
ONTWERPBUREAU



BURTONBOY ARCHITECTS
Rue Papenkasteel, 24- 1180 Bruxelles
info@burtonboy.be - www.burtonboy.be
T: +32 2 344 87 62- TVA/RPM 870.366.845

INHOUD

Inleiding

- Duurzame wijkcontracten
- Duurzaam wijkcontract "Zwarte vijvers"
- Het duurzaam wijkcontract "Zwarte vijvers" - situering van het project
- Het Huis van Culturen en Sociale Samenhang – een stukje geschiedenis
- De waarden en opdrachten van het Huis van Culturen en Sociale Samenhang
- De uitbreiding

Het programma

Huidige situatie

Scenario 1: De bestaande structuren maximaal integreren op basis van de inventaris van de herbruikbare materialen

- Grafische documenten
- Toelichting
 1. Stedenbouwkundige voorschriften
 2. Functioneel en operationeel aspect van de geplande ruimten
 3. Hinder voor het gebouw, de bewoners en de bezoekers
 4. De impact van het project op het vlak van veiligheid en preventie (de doorgangen, de stromen, de bestaande ingangen, de evacuatiewegen ...)
 5. Het hergebruik van materialen in situ en het proces van de circulaire economie
 6. De energieprestatie van de gebouwen
 7. Tabel van de bruto- en netto-oppervlakten
 8. Raming van de bouwkosten
 9. De projectplanning

Scenario 2: De optie van een afbraak/heropbouw van de huizen en werkplaatsen analyseren

- Grafische documenten
- Toelichting
 1. Stedenbouwkundige voorschriften
 2. Functioneel en operationeel aspect van de geplande ruimten
 3. Hinder voor het gebouw, de bewoners en de bezoekers
 4. De impact van het project op het vlak van veiligheid en preventie (de doorgangen, de stromen, de bestaande ingangen, de evacuatiewegen ...)
 5. Het hergebruik van materialen in situ en het proces van de circulaire economie
 6. De energieprestatie van de gebouwen
 7. Tabel van de bruto- en netto-oppervlakten
 8. Raming van de bouwkosten
 9. De projectplanning

Scenario 3: Een variant analyseren ten opzichte van een van de architectonische keuzes die in de eerste twee scenario's werden voorgesteld, door de adviezen te integreren die werden doorgegeven tijdens de projectvergadering binnen URBAN

- Grafische documenten
- Toelichting
 1. Stedenbouwkundige voorschriften
 2. Functioneel en operationeel aspect van de geplande ruimten
 3. Hinder voor het gebouw, de bewoners en de bezoekers

4. De impact van het project op het vlak van veiligheid en preventie (de doorgangen, de stromen, de bestaande ingangen, de evacuatiewegen ...)
5. Het hergebruik van materialen in situ en het proces van de circulaire economie
6. De energieprestatie van de gebouwen
7. Tabel van de bruto- en netto-oppervlakten
8. Raming van de bouwkosten
9. De projectplanning

Conclusie: Voor- en nadelen van de projecten

INLEIDING

DUURZAME WIJKCONTRACTEN

In heel wat kwetsbare Brusselse wijken is een beleid nodig om de levenskwaliteit van de inwoners te verbeteren: woningen, openbare ruimtes, voorzieningen, economische activiteit en een betere omgeving. De Duurzame Wijkcontracten zijn er om de wijken te versterken door in te spelen op deze behoeften.

Het Duurzaam Wijkcontract is een actieplan dat beperkt is in tijd en ruimte. Het wordt afgesloten tussen het gewest, de gemeente en de inwoners van een Brusselse wijk. Het bepaalt een interventieprogramma dat moet worden uitgevoerd met een bepaald budget.

De prioriteiten

Met het oog op de “versterking” van de wijken zijn de projecten in het kader van de Duurzame Wijkcontracten voornamelijk gestructureerd om te beantwoorden aan de cruciale behoeften inzake bouw of renovatie van woningen, renovatie van openbare ruimten, creatie van buurtinfrastructuren, verbetering van het milieu en de sociale cohesie binnen de wijken. Bovendien ondersteunen zij bepaalde economische of commerciële activiteiten.

De milieudimensie

Daarnaast moeten in elk programma eisen worden opgenomen met betrekking tot de energieprestatie van gebouwen, maar ook voorbeeldprojecten worden ontwikkeld op het gebied van energiebesparing, water- en biodiversiteitsbeheer, afvalbeheer enz.

Een participatief en sociaal-economisch kader

Via een participatiesysteem worden de inwoners, verenigingen en gemeenten nauw betrokken bij de verschillende projecten die in elk programma worden uitgevoerd, vandaar de benaming “contract”. Op sociaal-economisch vlak worden tal van acties ondernomen voor jongeren en om de toegang voor mensen met een beperking te bevorderen. Deze acties dragen bovendien bij tot de ontwikkeling van nieuwe groene beroepen in de bouwsector, integratiebedrijven enz.

De site waarop deze opdracht betrekking heeft, is opgenomen in operatie 1.1 Polyvalente Pool van het Huis van Culturen en Sociale Samenhang die tot doel heeft een polyvalent centrum te realiseren met functies die gewijd zijn aan kinderen en jongeren.

Bron: DIDU-PIE0093_001-MFM-22.018

HET DUURZAAM WIJKCONTRACT “ZWARTE VIJVERS”

Er werden 8 prioriteiten naar voren geschoven:

- Nieuwe toekomstperspectieven
- Een gezonde geest in een gezond lichaam
- Animatie en begeleiding
- Cultuur
- Een gezond huis
- Zich veilig verplaatsen
- Een netwerk van speeltuigen en gedeelde groene ruimtes
- Schone lucht en rustige plekken

Deze worden ontwikkeld in: ‘Duurzaam wijkcontract 2021-2026, Zwarte Vijvers, versie 2022.01.28, 2 Prioriteit, punt 4.1’

De doelstellingen

De ontwikkelde projecten moeten beantwoorden aan één of meerdere van deze doelstellingen:

- Minder schoolverlating
- Drugsbestrijding
- Geestelijke gezondheid
- Permanente deelname
- Een passie ontwikkelen
- Werkgelegenheid en inkomen
- Economische dynamiek en productie
- Bestrijding van kinderarmoede
- Ontmoetingen stimuleren
- Een beter gekend verenigingsnetwerk
- Gezonde voeding
- Het aanbod van gratis sporten uitbreiden
- Bestrijding van de digitale kloof
- Betaalbare woningen
- Onbewoonbaarheid bestrijden
- Integrale toegankelijkheid
- Onderscheid op basis van gender (in de openbare ruimte)
- De voetafdruk van de wagen verkleinen
- De Groene Wandeling voor scholieren
- Gevarieerde speelterreinen
- Het groene netwerk versterken

Deze worden ontwikkeld in: *'Duurzaam wijkcontract 2021-2026, Zwarte Vijvers, versie 2022.01.28, 2 Prioriteit, punt 4.2'*

HET DUURZAAM WIJKCONTRACT “ZWARTE VIJVERS” – SITUERING VAN HET PROJECT



Duurzaam wijkcontract 2021-2026, Zwarte Vijvers, versie 2022.01.28

HET HUIS VAN CULTUREN EN SOCIALE SAMENHANG – EEN STUKJE GESCHIEDENIS:

Het Huis van Culturen en Sociale Samenhang, dat in mei 2006 werd ingehuldigd, maakt integraal deel uit van de gemeentelijke dienst Culturen van het gemeentebestuur van Sint-Jans-Molenbeek. Naast het Huis van Culturen verenigt de dienst ook het gemeentemuseum (MoMuse), het kasteel Karreveld, de dienst Toerisme en het Fabwest (Weststation).

In het historisch hart van Molenbeek, gelegen op de symbolische grens van de andere kanaaloever, in een gebied met een gevarieerde bevolking, vormt het Huis van Culturen een openbare culturele bewustmakingsruimte.

Het legt rechtstreekse banden met de inwoners, in een buurtrelatie, onder meer via workshops voor kinderen en gezinnen. Het Huis van Culturen strekt zich vandaag uit over meer dan 7.000 m² en biedt een reeks culturele bewustmakingsinstrumenten die zelfs voor de allerjongsten toegankelijk zijn.

Bijvoorbeeld Court--Echelle, de ontmoetingsplaats kind-ouder voor 0-3-jarigen, het Fablab'ke en het Fabwest zijn twee fablabs voor de allerkleinsten. Micro-folie is een digitaal museum voor kunstgeschiedenis enz.

Als een plaats voor onthaal, ontmoetingen, uitwisselingen en dialoog, is de programmering van het Huis van Culturen en Sociale Samenhang georganiseerd volgens 3 assen:

- 1. de behoeften en de dagelijkse realiteit van de inwoners van Molenbeek;*
- 2. het vooropgestelde jaarthema;*
- 3. de externe voorstellen (vragen van de scholen en lokale verenigingen) waarbij de nadruk wordt gelegd op de culturele mix en de intergenerationele relaties.*

Bron: lamaison1080hethuis.be

DE WAARDEN EN OPDRACHTEN VAN HET HUIS VAN CULTUREN EN SOCIALE SAMENHANG

De waarden: *Onthaal – samenwerking – respect*

De opdrachten:

Door de creatie, de animatie en de overdracht van instrumenten voor culturele bewustmaking (in het bijzonder de culturele bemiddeling), vanaf jonge leeftijd en in de eerste plaats voor de Molenbekenars, het bevorderen van:

- toegang tot cultuur & creativiteit,*
- ontplooiing, kritische geest,*
- de band en de interculturele ontmoeting.*

Bron: lamaison1080hethuis.be

DE UITBREIDING

In het kader van de Duurzame Wijkcontracten wil de gemeente het Huis van Culturen en Sociale Samenhang uitbreiden in plaats van de oude gebouwen van het Atheneum Serge Creuz om er een polyvalent centrum te vestigen waar verschillende functies voor kinderen en jongeren ondergebracht kunnen worden.



Het programma

Na de ontmoetingen met de verschillende actoren werd het programma bijgewerkt en hieronder vermeld.

Inrichting van de omgeving:

- Uitbreiding en vergroening van de bestaande binnenplaats van het HCSS
- Wil om een verbinding te creëren tussen de bestaande speelplaats en de Piersstraat:
 - Deze toegang moet de doorgang voor brandweerwagens mogelijk maken (vrije hoogte min. 4 m).
 - Auto's niet op de binnenplaats laten komen, maar diensttoegangen voorzien voor leveringen.
 - Een permanente overdekte ruimte van het type "luifel" voorzien om activiteiten mogelijk te maken bij regen en in de zomer de plek mobiel te houden.

De polyvalente zaal

Een polyvalente zaal die onder meer kan worden benut als: zaal voor psychomotoriek, bewegings- en danszaal, onthaalzaal voor de kinderen van de wijk, ontmoetingsruimte voor de bewoners, verenigingen, culturele evenementen ...

Kenmerken:

- CAPACITEIT: 200 m²
- Idealiter verbonden met het restaurant
- Ontworpen als een white box met mogelijkheden voor rails en opslag
- Sanitaire voorzieningen voorzien die aangepast zijn aan de capaciteit

Een horecaruimte met socioprofessionele integratie

Sociaal restaurant

Kenmerken:

- CAPACITEIT: 100 plaatsen
- Met professionele keuken. Toegang leveringen vanaf de Piersstraat.

Een werkplaatsruimte voor de functies van het HCSS (workshop fotofilm, fablab) en voor de activiteiten van Imagine 1080

Ruimte Imagine 1080 (foto's, bioscoop, multimedia ontmoetingsworkshop)

Kenmerken:

- CAPACITEIT: 65 tot 100 personen
- Een goederenlift voor het materiaal voorzien. Toegang leveringen vanaf de Piersstraat.
- Een beveiligd lokaal
- Een ideale hoogte van 4 m in het Fotoatelier
- Kantoren voor 4 animatoren / coördinatoren
- Een zaal voor beweging – "dans, psychomotoriek ..." met een vrije ruimte van 12 m x 12 m (geen parket, maar tapijt).
- Kleedkamers en douches + wc (kinderen en volwassenen)
- Opslagruimten

Project psychologische ondersteuning voor jongeren

Consultatieruimtes voor psychiaters die gespecialiseerd zijn in jeugdzaken in het kader van een project voor psychologische ondersteuning van jongeren en kinderen "vereniging ENVOL"

- Een onthaaldesk voor een secretariaat met kleine wachtkamer
- 2 tot 3 consultatiebureaus van 12 m²
- Sanitaire voorzieningen
- Een gedeelde vergaderzaal
- Een aparte toegang, idealiter vanaf de Piersstraat
- Toegankelijkheid voor PBM's

Een sportzaal

Een sportzaal (niet-reglementaire afmetingen) met kleedkamers;

- Een collectieve sportzaal (MOVE) met toegang vanaf de Piersstraat, de werkingsuren verschillen van die van het HCSS.

Een moestuin

Een moestuin (idealiter gelegen op het dak).

Een parking

In geval van afbraak/heropbouw (scenario 2): een ondergrondse parking met 51 plaatsen op twee niveaus.

HUIDIGE SITUATIE

De site is samengesteld uit:

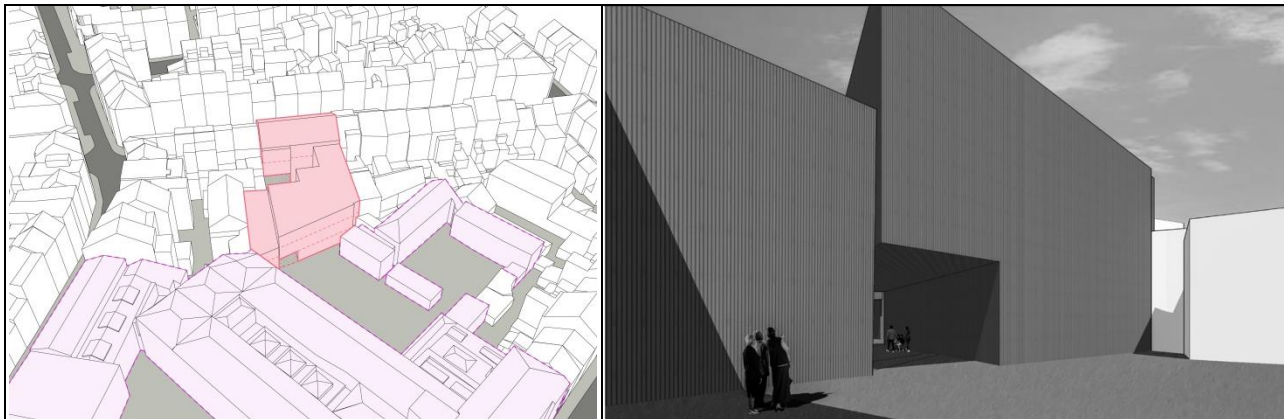
- *drie Brusselse huizen aan de straatkant (C+R+2+T en C+R+3). De gebouwen zijn in slechte staat en vertonen stabiliteitsproblemen en problemen inzake bewoonbaarheid.*
- *Werkplaatsen (C+R+2) waar vroeger werkplaatsen waren voor mechanica van het Atheneum Serge Creuz. Het gebouw vertoont stabiliteitsproblemen ter hoogte van de vloerplaat van het gelijkvloers en voldoet niet aan de DBDMH-normen.*

Adres:	<i>Piersstraat 93-95-97, 1080 Brussel</i>
Kadastrale gegevens:	<i>B46t</i>
Planologisch gezien	<p>is het goed opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>in het GBP: gedeeltelijk in gebied voor voorzieningen en van collectief belang en in woongebied en GCHEWS</i> - <i>binnen de beschermingsperimeter van een beschermd goed (HCSS)</i> - <i>is niet opgenomen in een BBP.</i>
Oppervlakte van het terrein:	<i>899,58 m²</i>
Bruto vloeroppervlakte:	<i>2.804,07 m²</i>
Bruto vloeroppervlakte per niveau:	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Kelder: 405,84 m²</i> • <i>Gelijkvloers: 811,02 m²</i> • <i>G+1: 798,62 m²</i> • <i>G+2: 541,32 m²</i> • <i>G+3: 247,21 m²</i>
Toestand van de bodem:	<i>categorie 0+3</i>

Bron: DIDU-PIE0093_001-MFM-22.018

Scenario 1: De bestaande structuren maximaal integreren op basis van de inventaris van de herbruikbare materialen

GRAFISCHE DOCUMENTEN



Plannen, doorsneden, opstandtekeningen

ZIE BIJLAGE 1

TOELICHTING

Het project scenario 1 houdt rekening met het principe om zoveel mogelijk de bestaande gebouwen te behouden.

Er dient te worden opgemerkt dat het gebouw sterk verouderd is en stabiliteitsproblemen vertoont die zijn geïdentificeerd door het studiebureau MATRICHE.

Op zijn minst moeten de houten vloeren van de gebouwen aan de straatkant worden vervangen door betonnen tegels, te plaatsen op hetzelfde niveau, die het mogelijk moeten maken de extra belasting van de geplande activiteiten te dragen.

Het programma voorziet in de aanleg van grote polyvalente oppervlakken waardoor de bestaande ruimtes moeten worden opengemaakt en de bestaande metselwerkstructuur dus volledig moet worden herzien door structurele verstevigingen aan te brengen die de nieuwe tegels en uitrustingen kunnen dragen.

Het bestaande gebouw is niet geïsoleerd en vertoont sterke verliezen. De drie huizen aan de straatkant hebben verschillende niveaus op elke verdieping en op het gelijkvloers en de niveaus komen niet overeen met het recentere achterliggende gedeelte.

1. Stedenbouwkundige voorschriften

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het perceel zo goed als volledig bebouwd en blijven de bestaande volumes behouden, met uitzondering van de afbraak van de tussenbouw die tegen het gebouw van de Steenweg op Merchtem 77 werd gebouwd.

Het project verbetert de bestaande dichtheid niet.

De verschillende functies die in de bestaande gebouwen moeten worden geïmplementeerd, vragen de afbraak en de grondige wijziging van de structuur, het verkeer en de organisatie van de lokalen in de drie Brusselse huizen aan de Piersstraat. De 3 gevels (aan de straatkant) zijn grondig gewijzigd in de tijd.

De 4 bestaande trappen moeten worden afgebroken omdat ze niet voldoen aan de brandvoorschriften en de evacuatiecapaciteit.

Onder voorbehoud van voldoende stabiliteit van de gevels van de huizen aan de straatkant vraagt het project de afbraak van de volledige benedenverdieping van nr. 93 om er de doorgang naar de binnenplaats van het Huis van Culturen te creëren en de afsluiting van een deel van de andere openingen.

De noodzakelijke verhoging van de vloeren in het gebouw op nr. 97 stelt het probleem dat de vloeren zich gedeeltelijk voor de ramen zullen bevinden of, minstens, dat de ramen niet meer kunnen openen.

Om de gebouwen aan de kant van de Piersstraat te harmoniseren, zal één hellend dak alle 3 gebouwen dekken.

Dit scenario 1 impliceert dus fundamentele wijzigingen aan de gevels, de volumes en de structuren van de bestaande gebouwen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt stemmen de grote polyvalente zalen over de hele lengte op +1 en +2 niet overeen met de gebouwen van de 3 bestaande huizen.

Kortom, het programma wordt niet harmonieus ingevoerd achter deze 3 gevels. Dit project aan de straatkant lijkt te veel op façadisme.

In het midden van het perceel moeten de bijgebouwen (in zeer verouderde staat) worden afgebroken en opnieuw gebouwd om een lift en een hoofdtrap voor alle verdiepingen erin te voorzien. Dit vereist een minieme verhoging van een deel van de gemene muur.

De verbetering van de energieprestaties van dit project zal zeer beperkt zijn en niet toelaten de nagestreefde doelstellingen te bereiken.

Dit scenario, waarbij de bestaande gebouwen behouden blijven, laat niet toe om de doorlaatbaarheid van de bodem te verbeteren, noch om een deel van het regenwater te laten infiltreren.

Naleving van de stedenbouwkundige voorschriften GSV.

Wij hebben geoordeeld dat de bestaande toestand zoals vastgesteld de rechtstoestand van de onroerende goederen is.

Scenario 1 wijzigt de volumes niet aanzienlijk en vermindert de constructies binnen het huizenblok niet. Deze versie maakt het niet mogelijk om een volumetrische verbinding te creëren tussen de Piersstraat en het Huis van Culturen.

Het ontwerp zoals voorgesteld wijkt af van de artikelen van het GSV:

- Artikel 4 van Titel I: § 1 bouw op meer dan $\frac{3}{4}$ van het perceel. Dat is nu al het geval en een gedeelte wordt ontmanteld
- Artikel 6 van Titel I: verhoging van het bijgebouw achteraan (ad hoc om de lift te plaatsen)
- Artikel 12 van Titel I: het project verbetert de ontwikkeling van de flora op de binnenplaats niet
- Artikel 13 van Titel I: de binnenplaats en de tuin worden gedeeltelijk doorlaatbaar gemaakt, maar slechts 130 m². Het bestaande platte dak kan geen groendak krijgen, rekening houdend met de dimensionering van de bestaande betonnen structuur.
- Artikel 16 van Titel I: moeilijkheid om een verspreidingszone voor hemelwater te voorzien.
- Artikel 14 van Titel VIII: geen parking beschikbaar.
- Artikel 18 van Titel VIII: geen leveringszone.

Advies van URBAN specifiek voor schets 1

- De oversteekplaats voor voetgangers en fietsers verbreden.

De tweede verdieping achteraan verwijderen om het project te verdichten.

-De verhogingen van de linker gemeenschappelijke muur zijn niet aanvaardbaar.

Toegankelijkheid voor PBM's

De toegankelijkheid voor PBM's is een grote uitdaging omdat er heel wat niveauverschillen zijn. Het project bestaat immers uit meerdere gebouwen die indertijd met elkaar verbonden werden. Om het hele gebouw toegankelijk te maken voor het publiek impliceert dit dat een groot aantal vloeren moet worden aangepast, zoals bijvoorbeeld de vloer van de benedenverdieping van het huis nr. 95 in de Piersstraat, zodat alle

lokalen van de vzw op de begane grond gevestigd zijn. Om de polyvalente zaal en de sportzaal te creëren, moeten de vloeren van nr. 97 ongeveer 1 m verhoogd worden.

Bovendien moeten op verschillende plaatsen hellingen worden aangelegd om de lokalen toegankelijk te maken voor PBM's.

2. Functioneel en operationeel aspect van de geplande ruimten

Deze versie van het project met behoud van een deel van het bestaande gebouw laat niet toe om optimaal in te spelen op het programma. De volgende punten worden niet optimaal opgelost:

- De aanleg van een berijdbare weg die toegang geeft tot de binnenplaats van het HCSS.
- De ruimte voor het restaurant biedt slechts 80 plaatsen in plaats van de gevraagde 100.
- Het verkeer wordt hertekend zonder dat het eenvoudig en gemakkelijk te oriënteren is.
- De zone van de binnenplaats die gedeeltelijk gedemineraliseerd zou kunnen worden, staat niet in verbinding met de binnenplaats van het Huis van Culturen en heeft slechts een oppervlakte van 133 m².

Dit scenario waarbij de bestaande bebouwing grotendeels behouden blijft, vraagt een structurele verbouwing om de uitvoering van het programma toe te laten, zonder dat een optimale oplossing kan worden bereikt.

3. Hinder voor het gebouw, de bewoners en de bezoekers

Rekening houdend met het feit dat het gebouw momenteel leegstaat en er dus geen reden is om over te gaan tot verhuizingen van functies/afdelingen/vzw ... zullen de gevolgen voor de activiteiten van het Huis van Culturen beperkt blijven tot de duur van de werkzaamheden.

De voornaamste hinder zal de volgende zijn:

- De bouwplaatsinstallatie zal onvermijdelijk een deel van de binnenplaats van het Huis van Culturen innemen.
Bij de gunning van het project aan ondernemingen zou dit punt deel moeten uitmaken van de gunningscriteria. Dit om het innemen van de binnenplaats door de bouwplaats zo veel mogelijk te beperken en de onderneming bewust te maken van de uitvoering van werken op een geklasseerde site die werkt met kinderen.
- Lawaai: een bouwwerf veroorzaakt soms heel veel lawaai. Er zal dus moeten worden toegezien op een goede coördinatie met het Huis van Culturen om de impact ervan op de activiteiten en de omgeving te beperken.
- Bij de bouw van een eventuele verbinding tussen het nieuwe project en de 'Box' kan deze gedurende meerdere dagen gedeeltelijk of volledig ontoegankelijk zijn.

4. De impact van het project op het vlak van veiligheid en preventie (de doorgangen, de stromen, de bestaande ingangen, de evacuatiewegen ...)

Het project voorziet in de aanleg van een voetgangersverbinding onder de gebouwen tussen de binnenplaats van het HCSS en de Piersstraat. Deze gang biedt echter geen toegang voor hulpvoertuigen (DBDMH) zoals aanbevolen, noch voor leveringsvrachtwagens voor evenementen.

De bestaande toegangen en circulatie moesten grondig worden herzien omdat ze niet beantwoordden aan de behoeften van de gebruikers en aan de verplichtingen inzake brandpreventie.

In het midden van het perceel worden een nieuw trappenhuis en een lift voor de hoofdcirculatie gecreëerd. Het bestaande trappenhuis in het achtervolume grenzend aan nr. 75 van de Steenweg op Merchtem blijft behouden. Een tweede noodtrap aan het voorste gedeelte is voorzien aan de zijde van de Piersstraat.

5. Het hergebruik van materialen in situ en het proces van de circulaire economie

Bouwmethode

Dit eerste scenario voorziet in het behoud van de bestaande gebouwen die deel uitmaken van de site, wat ongetwijfeld de grootste herbenutting van de hulpbronnen vertegenwoordigt. De volledige site kan echter niet worden behouden. Het grootste probleem in dit geval is de diversiteit van de niveaus. De 3 huizen aan de Piersstraat hebben verschillende niveaus. De houten vloeren zijn rot en moeten worden vervangen door betonnen tegels op één niveau om de gewenste polyvalente ruimten te creëren, het publiek te ontvangen en ze toegankelijk te maken voor personen met beperkte mobiliteit.

De bouwmethodes moeten afgestemd zijn op de veiligheid en de bestaande gebouwen respecteren.

Analyse van de elementen die hergebruikt kunnen worden in het project

Opmerking 1: Er moeten demontagetests worden uitgevoerd op de veelbelovende elementen om de economische relevantie van de demontage van de elementen te bepalen.

Opmerking 2: Onderstaande tabel geeft enkel de elementen weer die hergebruikt zouden kunnen worden in het kader van het project. Voor de andere materialen verwijzen we naar de inventaris van 19/11/2022, opgesteld door Rotor, die de te overwegen hergebruiksketens beschrijft.

Metselwerk	Het zou interessant kunnen zijn om het hergebruik van bestaande bakstenen in verschillende configuraties te overwegen: - uitvoering van gevelmetselwerk. - uitvoering van binnenwanden in zichtbare baksteen.
Element in natuursteen	De meeste elementen zouden behouden blijven.
Metalen balken	De meeste elementen zouden behouden blijven.
Dakbedekking	De bestaande dakpannen zouden hergebruikt kunnen worden als dakbedekking voor het voorste gebouw aan de Piersstraat.
Buitenramen en -deuren	De houten ramen zouden kunnen worden hergebruikt om serres te maken voor de stedelijke moestuin op het dak.
Originele tegels	Rekening houdend met de aanwezige oppervlakken kan geen enkele ruimte met grote afmetingen worden uitgerust, maar het project beschikt over tal van sanitaire voorzieningen en kleedkamers die met de originele tegels kunnen worden versierd.
Stalen radiatoren	Het hergebruik van bestaande radiatoren zou kunnen worden overwogen voor een deel van het gebouw.

De elementen die in het verslag van Rotor zijn opgenomen als zijnde met een hoog potentieel, zijn vetgedrukt.

Aanpasbaarheid in de tijd

De geplande werken zullen leiden tot grote, polyvalente lokalen. Deze nieuwe ruimtes zullen duurzaam zijn omdat ze na verloop van tijd andere functies kunnen herbergen. Het bestaande gebouw zou dus nog verbouwd kunnen worden.

6. De energieprestatie van het gebouw

Aangezien het om een bestaand te renoveren gebouw gaat, zal de isolatie van de buitenzijde complexer zijn en zal bijzondere aandacht moeten worden besteed aan de koudebruggen.

We merken op dat de isolatie van de voorgevel niet langs buiten kan worden uitgevoerd, er geen speling mogelijk is ter hoogte van het gelijkvloers, er omljstingen, dorpels en lijsten in blauwe hardsteen aanwezig zijn.

De gevelopbouw is zeer belangrijk en de verliesoppervlakken zijn dus abnormaal groot.

Fotovoltaïsche zonnepanelen kunnen worden geplaatst op het hellend dak aan de achterzijde van het gebouw aan de straatkant.

7. Tabel van de bruto- en netto-oppervlakten

	BRUTO-OPPERVLAKTEN
ONDERGRONDS	371 m ²
GELIJKVLOERS	583 m ²
VERDIEPING +1	760 m ²
VERDIEPING +2	633 m ²
TOTAAL	2347 m²

	NETTO-OPPERVLAKTEN
GELIJKVLOERS	
- Ruimte voor psychologische ondersteuning	103 m ²
- Horecaruimte	Keuken 73 m ² Restaurant 112 m ² Voorraad en kleedkamers 86 m ²
- Circulatie & sanitaire voorzieningen	122 m ²
VERDIEPING +1	
- Polyvalente zaal	195 m ²
- Ruimte Imagine 1080	305 m ²
- Circulatie & sanitaire voorzieningen & kleedkamers	194 m ²
VERDIEPING +2	
- Sportzaal	195 m ²
- Niet-toegewezen oppervlakte	186 + 31 m ²
- Circulatie & sanitaire voorzieningen & kleedkamers	156 m ²

8. Raming van de bouwkosten

Belangrijke opmerkingen:

Deze waardering is geen bestek, maar geeft een benadering van een waarde op basis van huidige gemiddelde prijzen, waarbij geen rekening wordt gehouden met conjuncturele en speculatieve parameters. Deze waardering heeft tot doel een budgettair kader te geven dat bestemd is om indicatoren voor investeringsbeslissingen vast te stellen.

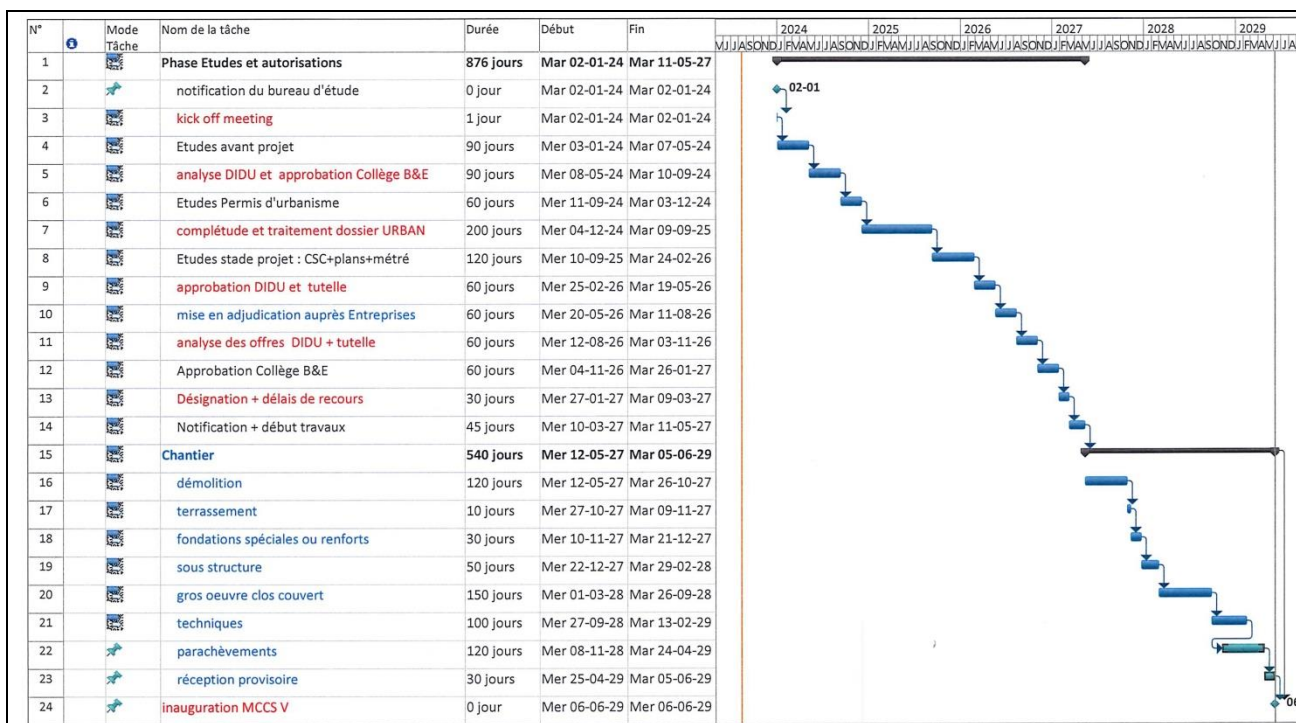
We vestigen de aandacht op het feit dat sinds de COVID-19-pandemie de eenheidsprijzen van veel materialen zonder enige rechtvaardiging abnormaal stijgen. Dat er dus in de loop van het jaar een risico is dat een indexering hoger is dan normaal. De nieuwe index I 2021 zal waarschijnlijk beter de indexering kunnen weerspiegelen en de prijzen over een langere periode kunnen afvlakken.

De aangegeven richtwaarden zijn waardevolle informatie om principiële beslissingen te sturen. Deze informatie is echter bedoeld voor analyse en beheer en de concepten die ze betreft om te evolueren naar een geoptimaliseerde budgetdoelstelling. Het gaat dus om een beheersinstrument en niet om een conclusie. De waarden moeten in hun geheel worden bekeken, waarbij de onderverdeling slechts ter illustratie wordt gegeven.

Deze studie houdt geen rekening met de speciale inrichtingen met betrekking tot de uitrustingen, het meubilair en de diverse aansluitingen op de openbare nutsvoorzieningen.

Bodemverontreiniging + asbest:
 Het perceel is door de gemeente opgenomen in de inventaris van Leefmilieu Brussel als verontreinigd "in onderzoek. In dit stadium werd geen informatie verstrekt. Bij gebrek aan analyses, de aard van de stoffen, hun omvang en diepte en de eventuele aantasting van het grondwater, is het in dit stadium onmogelijk om de kosten van de sanering te ramen. We hebben een bedrag voorzien dat overeenkomt met de verwijdering van drie tanks met koolwaterstofproducten met de omliggende grond. Ons project is echter ontworpen met een funderingsplaat die de uitgraving van grond aanzienlijk beperkt, voor zover de vervuilde grond ter plaatse kan worden gehouden. De bouwheer moet een destructieve asbestinventaris opstellen die het mogelijk zal maken de omvang van de asbestverwijdering en de uit te voeren technieken te bepalen.

9. De planning van het project (in kalenderdagen)



Hoewel het voorgestelde verbouwingsproject grenst aan het HCSS, zou het geen impact mogen hebben op de georganiseerde activiteiten. De bouwplaatszone kan worden beperkt tot 2 of 3 meter op de binnenplaats om de veiligheid van gebruikers en kinderen te garanderen.

De volledige bouwplaats zal worden bevoorrad vanuit de Piersstraat.

De continuïteit van de activiteiten is gewaarborgd, alleen lawaai en eventueel stof zullen een last zijn voor de bewoners en stagiairs.

De volgende planning houdt rekening met de lasten verbonden aan de bouwkundige keuzes.

Scenario 2: De optie van een afbraak/heropbouw van de huizen en werkplaatsen analyseren

GRAFISCHE DOCUMENTEN



Plannen, doorsneden, opstandtekeningen

ZIE BIJLAGE 1

TOELICHTING

1. Stedenbouwkundige voorschriften

Dit scenario 2 voorziet in de afbraak van alle constructies op de 3 percelen, de realisatie op het hele terrein van een ondergrondse parking op twee verdiepingen die plaats biedt aan 51 wagens en de heropbouw van een gebouw met bouwprofiel R+2 met hellende daken aan de straatkant en bouwprofiel R+1 + TP aan de achterzijde van het perceel.

Het volume aan de straatkant past voor het straatgedeelte in het gemeenschappelijke profiel links en voor het achterste gedeelte wordt het volume met één niveau verminderd.

Naleving van de stedenbouwkundige voorschriften GSV.

Wij hebben geoordeeld dat de bestaande toestand zoals vastgesteld de rechtstoestand van de onroerende goederen is.

Het project past binnen de profielen van de bestaande volumes, verhoogt geen gemene muren. Het volume achteraan werd in het middengedeelte één niveau kleiner.

Het ontwerp zoals voorgesteld wijkt af van de artikelen van het GSV:

- Artikel 4: § 1 bouw op meer dan $\frac{3}{4}$ van het perceel. Dat is nu al het geval en een gedeelte wordt ontmanteld en § 2 volledige ondergrondse bebouwing
- Artikel 6: verhoging van het bijgebouw achteraan (ad hoc om de lift te plaatsen)
- Artikel 12: het project verbetert de ontwikkeling van de flora op de binnenplaats niet
- Artikel 13: de binnenplaats en de tuin worden volledig waterdicht gemaakt.
- Artikel 16: moeilijkheid om tanks of verspreidingszone voor hemelwater te voorzien.

Advies van URBAN specifiek voor schets 2

- De parking is niet gewenst.
- Te veel volume. De naburige gebouwen 91 en 99 ontsluiten.
- De verhogingen van de gemene muren zijn nadelig voor de naburige gebouwen.
- De voetgangersingang loskoppelen van de toegang tot de parking.

Toegankelijkheid voor PBM's

Het voorgestelde project houdt rekening met de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit op alle niveaus en voor alle lokalen, ook voor de openbare parking.

Afbraak/heropbouw heeft als voordeel dat er gelijkvloerse niveaus worden gerealiseerd.

2. Functioneel en operationeel aspect van de geplande ruimten

Dit afbraak-/heropbouwproject met parking omvat nagenoeg het volledige gewenste programma, behalve de inplanting van een ruimte voor psychologische ondersteuning die niet in het nieuwe gebouw kan worden geïntegreerd.

- De parking is enkel toegankelijk via een helling van 3 m breed. Hierdoor moeten de in- en uitgangen worden beheerd via een verkeerslicht. Deze oplossing is niet geschikt voor een openbare parking voor 51 auto's. Ze zou verkeershinder kunnen veroorzaken in de Piersstraat.

De aanleg van een dubbele helling naar de parking zou de breedte van de doorgang voor brandweerwagens, leveringen en voetgangers beperken, maar ook het aantal beschikbare plaatsen. De bebouwde oppervlakte op het gelijkvloers zal moeten worden verkleind, wat niet beantwoordt aan de doelstelling van het project. De oplossing van een autolift is niet denkbaar voor een openbare parking

Rekening houdend met de aanwezigheid van het grondwater op minder dan 2 m diepte, zal de aanleg van een parking op twee niveaus uitvoeringsproblemen in het water opleveren. De stabiliteit van de naburige bouwwerken, van het Huis van Culturen en van de weg (Piersstraat) kan redelijkerwijze niet worden gewaarborgd.

Het studiebureau MATRICHE voert een stabiliteitsaanpak uit.

Wij kunnen in geen geval een dergelijke aanneming aanbevelen.

- De groenzone beslaat 111 m² + het platte dak achteraan met een oppervlakte van 320 m² zou beplant kunnen worden.

3. Hinder voor het gebouw, de bewoners en de bezoekers

Rekening houdend met het feit dat het gebouw momenteel leegstaat en er dus geen reden is om over te gaan tot verhuizingen van functies/afdelingen/vzw ... zullen de gevolgen voor de activiteiten van het Huis van Culturen beperkt blijven tot de duur van de werkzaamheden.

In deze versie heeft de bouw van de parking een zeer grote impact op de planning, wat de ingebruikname van de installaties aanzienlijk zal vertragen (zie planning).

De voornaamste hinder zal de volgende zijn:

- De bouwplaatsinstallatie zal onvermijdelijk een deel van de binnenplaats van het Huis van Culturen innemen.
Bij de gunning van het project aan ondernemingen zou dit punt deel moeten uitmaken van de gunningscriteria. Dit om het innemen van de binnenplaats door de bouwplaats zo veel mogelijk te beperken en de onderneming bewust te maken van de uitvoering van werken op een actieve site.
- Lawaai: een bouwterrein veroorzaakt soms heel veel lawaai. Er moet dus worden toegezien op een goede coördinatie met het HCSS om de impact op de activiteiten te beperken.
- Bij de bouw van een eventuele verbinding tussen het nieuwe project en de 'Box' kan deze gedurende meerdere dagen gedeeltelijk of volledig ontoegankelijk zijn.
- Rekening houdend met de bouw van de parking en de funderingen ervan, zal de bouwplaatszone veel meer ruimte op de binnenplaats van het Huis van Culturen innemen.

4. De impact van het project op het vlak van veiligheid en preventie (de doorgangen, de stromen, de bestaande ingangen, de evacuatiewegen ...)

Gezien de beperkte ruimte moet het verkeer in de parking geregeld worden door een verkeerslichtsysteem. Het ontruimen van de parking zal tijd vergen. De voetgangerstoegang tot de parking is apart. De parking kan dus buiten de openingsuren van het HCSS worden gebruikt.

Het toekomstige gebouw bevat twee trappenhallen: een centrale hoofdhal en een noodtrappenhuis aan straatzijde. De toegang tot de parking is onafhankelijk via trap en lift.

6. Het hergebruik van materialen in situ en het proces van de circulaire economie

Bouwmethode

Bij het overwegen van een energiezuinig gebouw is de gebruiksenergie zeer laag. Daardoor is het aandeel energie dat wordt verbruikt voor de bouw verhoudingsgewijs zeer groot. De afvoer van grijze energie is een belangrijke parameter in onze duurzame aanpak van het project.

Er zal dus voorrang worden gegeven aan materialen die, bij gelijke prestaties, de beste ecologische balans hebben:

- een hoog gehalte aan gerecycleerde en recycleerbare materialen;
- afkomstig van lokale grondstoffen, wat de impact van het transport beperkt;
- weinig onderhoud vragen;
- met een lange levensduur;
- met respect voor de gezondheid van de bewoners van het gebouw.

De afwerkingsmaterialen die de voorkeur genieten zijn natuurlijke, gezonde materialen die het label dragen en de uitstoot van VOS (vluchtige organische stoffen) minimaliseren. De verf en behandelingen zijn voorzien van ecolabels. Coatings van het type pvc zijn verboden. Ook het meubilair wordt bekeken om de uitstoot van vervuilende stoffen te beperken. De impact van de levenscyclus van de bouwmaterialen moet worden geanalyseerd via de TOTEM-software.

Analyse van de elementen die hergebruikt kunnen worden in het project

Opmerking 1: Er moeten demontagetests worden uitgevoerd op de veelbelovende elementen om de economische relevantie van de demontage van de elementen te bepalen.

Opmerking 2: Onderstaande tabel geeft enkel de elementen weer die hergebruikt zouden kunnen worden in het kader van het project. Voor de andere materialen verwijzen we naar de inventaris van 19/11/2022, opgesteld door Rotor, die de te overwegen hergebruiksketens beschrijft.

Metselwerk	Kan opnieuw in het cirkelcircuit worden gebracht voor een ander project.
Element in natuursteen	Het zou interessant kunnen zijn om het hergebruik van natuursteen in verschillende configuraties te overwegen: - integratie in de inrichting van de omgeving.
Metalen balken	De metalen elementen kunnen opnieuw in het cirkelcircuit worden gebracht voor een ander project.
Dakbedekking	Kan opnieuw in het cirkelcircuit worden gebracht voor een ander project.
Buitenramen en -deuren	Kan opnieuw in het cirkelcircuit worden gebracht voor een ander project.
Originele tegels	Kan opnieuw in het cirkelcircuit worden gebracht voor een ander project.

Stalen radiatoren	Kan opnieuw in het cirkelcircuit worden gebracht voor een ander project.
--------------------------	--

“De elementen die in het verslag van Rotor worden genoemd als zijnde met een hoog potentieel, zijn vetgedrukt.

Aanpasbaarheid in de tijd

Het gebouw is opgevat als een duurzaam gebouw.

De geplande werken zullen leiden tot grote, polyvalente lokalen. Deze nieuwe ruimtes zullen duurzaam zijn omdat ze na verloop van tijd andere functies kunnen herbergen. Het gebouw zou kunnen worden herbestemd zonder dat ingrijpende verbouwingswerken nodig zijn.

6. De energieprestatie van het gebouw

Rekening houdend met het feit dat het gaat om de bouw van een nieuw gebouw, zullen alle energieprestatiecriteria van het gebouw worden toegepast om het meest energiezuinige gebouw te realiseren.

Er zal echter bijzondere aandacht worden besteed aan de keuze voor gebruiksvriendelijke, onderhoudsvriendelijke en gemakkelijk herstelbare technieken.

Fotovoltaïsche zonnepanelen kunnen worden geplaatst op het hellend dak aan de achterzijde van het gebouw aan de straatkant.

7. Tabel van de bruto- en netto-oppervlakten

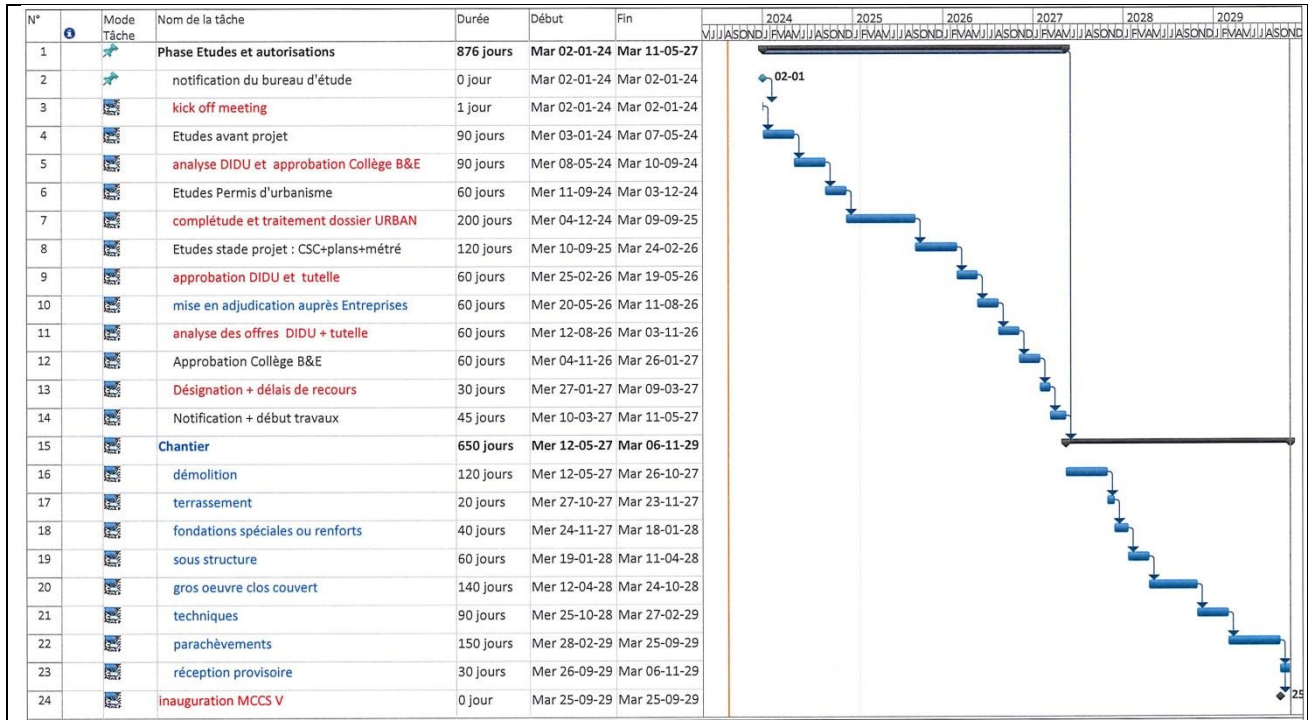
	BRUTO-OPPERVLAKTEN
ONDERGRONDS	
- Parking -1	868 m ²
- Parking -2	868 m ²
GELIJKVLOERS	436 m ²
VERDIEPING +1	760 m ²
VERDIEPING +2	424 m ²
TOTAAL	3356 m²

	NETTO-OPPERVLAKTEN
GELIJKVLOERS	
- Horecaruimte	294 m ²
- Circulatie & sanitaire voorzieningen	82 m ²
VERDIEPING +1	
- Polyvalente zaal & voorraad	226 m ²
- Ruimte Imagine 1080	320 m ²
- Circulatie & sanitaire voorzieningen & kleedkamers	158 m ²
VERDIEPING +2	
- Sportzaal & voorraad	228 m ²
- Circulatie & sanitaire voorzieningen & kleedkamers	158 m ²

8. Raming van de bouwkosten

<p>Belangrijke opmerkingen:</p> <p>Deze waardering is geen bestek, maar geeft een benadering van een waarde op basis van huidige gemiddelde prijzen, waarbij geen rekening wordt gehouden met conjuncturele en speculatieve parameters. Deze waardering heeft tot doel een budgettair kader te geven dat bestemd is om indicatoren voor investeringsbeslissingen vast te stellen.</p> <p>We vestigen de aandacht op het feit dat sinds de COVID-19-pandemie de eenheidsprijzen van veel materialen zonder enige rechtvaardiging abnormaal stijgen. Dat er dus in de loop van het jaar een risico is dat een indexering hoger is dan normaal. De nieuwe index I 2021 zal waarschijnlijk beter de indexering kunnen weerspiegelen en de prijzen over een langere periode kunnen afvlakken.</p> <p>De aangegeven richtwaarden zijn waardevolle informatie om principiële beslissingen te sturen. Deze informatie is echter bedoeld voor analyse en beheer en de concepten die ze betreft om te evolueren naar een geoptimaliseerde budgetdoelstelling. Het gaat dus om een beheersinstrument en niet om een conclusie. De waarden moeten in hun geheel worden bekeken, waarbij de onderverdeling slechts ter illustratie wordt gegeven.</p> <p>Deze studie houdt geen rekening met de speciale inrichtingen met betrekking tot de uitrustingen, het meubilair en de diverse aansluitingen op de openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Bodemverontreiniging - Asbestverwijdering:</p> <p>Het perceel wordt in de inventaris van Leefmilieu Brussel opgenomen als verontreinigd “zonder risico 0+3”. In dit stadium werd geen informatie verstrekt. Bij gebrek aan analyses, de aard van de stoffen, hun omvang en diepte en de eventuele aantasting van het grondwater, is het onmogelijk om de kosten voor eventuele behandeling van de af te voeren grond te ramen. We hebben een te verantwoorden som voorzien voor 1.600 m² of ongeveer 30% van de af te voeren grond die thermisch moet worden behandeld. Vóór de opmaak van het projectdossier moet een destructieve asbestinventaris worden opgesteld, zodat de omvang kan worden ingeschat.</p>

9. De planning van het project (in kalenderdagen)



De volgende planning houdt rekening met de lasten verbonden aan de bouwkundige keuzes.

Scenario 3bis: Een variant analyseren ten opzichte van een van de architectonische keuzes die in de eerste twee scenario's werden voorgesteld, door de adviezen te integreren die werden doorgegeven tijdens de projectvergadering binnen URBAN

GRAFISCHE DOCUMENTEN



Plannen, doorsneden, opstandtekeningen

ZIE BIJLAGE 1

TOELICHTING

Het programma voor deze benadering “scenario 3bis” werd naar beneden herzien, terwijl het aansluit bij het oorspronkelijke programma door voorrang te geven aan het delen van de polyvalente ruimten tussen de verschillende activiteiten en geen ondergrondse parking te voorzien.

1. Stedenbouwkundige voorschriften

Dit scenario 3bis voorziet in de afbraak van alle constructies op de 3 percelen, de heropbouw van een gebouw met bouwprofiel R+2 met hellende daken aan de straatkant, met een gedeeltelijk tussenvolume met bouwprofiel R+2 + TP en bouwprofiel R+1 + TP aan de achterzijde van het perceel.

Het volume aan straatzijde past voor het gedeelte langs de straat in het linker gemene profiel. Voor het achterste gedeelte opent het nieuwe gebouw de ruimte voor een doorgang naar de Piersstraat en wordt het gebouwd langs het profiel van de bestaande gemene muur aan de kant van nr. 99.

Naleving van de stedenbouwkundige voorschriften GSV.

Wij hebben geoordeeld dat de bestaande toestand zoals vastgesteld de rechtstoestand van de onroerende goederen is.

Het project past binnen de profielen van de bestaande volumes, verhoogt geen gemene muren, met uitzondering van de zone van de centrale bijgebouwen. Het achtervolume wordt met één niveau verlaagd om de binnenkant van het huizenblok te ontsluiten en te integreren tussen de bestaande constructies.

Het ontwerp zoals voorgesteld wijkt af van de artikelen van het GSV:

- Artikel 4: § 1 bouw op meer dan $\frac{3}{4}$ van het perceel. Momenteel is dat echter al het geval bij een afbraak van een groot deel om een zone met volle grond en een doorgang te creëren.
- Artikel 6: verhoging van het bijgebouw achteraan (ad hoc om het volume van de verticale circulatie en de kleedkamers te implementeren)
- Artikel 13: de binnenplaats en de tuin bedragen geen 50% volle grond, maar benaderen dit.
- Artikel 16: moeilijkheid om een voldoende ruime verspreidingszone voor hemelwater te voorzien.
- Artikel 14 van Titel VIII: geen parking beschikbaar.

Inachtneming van de aanbevelingen van URBAN en Leefmilieu Brussel

- De parking wordt niet aangeboden.

- Het volume achteraan werd verkleind tot een R+1 op de binnenplaats.
- De ruimtes en lokalen worden ontworpen voor een gedeelde bestemming.
- De verhogingen van de gemene muren zijn beperkt.

Toegankelijkheid voor PBM's

Het voorgestelde project houdt rekening met de toegankelijkheid voor PBM's op alle niveaus en in alle lokalen, ook voor het centrum voor psychologische hulp.

Afbraak/heropbouw heeft als voordeel dat er gelijkvloerse niveaus worden gerealiseerd.

2. Functioneel en operationeel aspect van de geplande ruimten

Dit project van afbraak en wederopbouw omvat nagenoeg het volledige gewenste programma, behalve de plaatsing van een luifel die niet kan worden geïntegreerd in het nieuwe gebouw dat uitzicht biedt op het huizenblok en een parking met 52 plaatsen ter compensatie van de verwijderde plaatsen op het Zwarte Vijversplein. We merken ook op dat de ruimte voor de activiteiten van Imagine 1080 een plafondhoogte heeft van 3,5 m in plaats van de gewenste 4 m.

- De waterdoorlatende zone in volle grond vertegenwoordigt 318 m² + het platte dak achteraan met een oppervlakte van 330 m² wordt beplant.

3. Hinder voor het gebouw, de bewoners en de bezoekers

Rekening houdend met het feit dat het gebouw momenteel leegstaat en er dus geen reden is om over te gaan tot verhuizingen van functies/afdelingen/vzw ... zullen de gevolgen voor de activiteiten van het Huis van Culturen beperkt blijven tot de duur van de werkzaamheden.

De voornaamste hinder zal de volgende zijn:

- De bouwplaatsinstallatie zal onvermijdelijk een deel van de binnenplaats van het Huis van Culturen innemen.
Bij de gunning van het project aan ondernemingen zou dit punt deel moeten uitmaken van de gunningscriteria. Dit om het innemen van de binnenplaats door de bouwplaats zo veel mogelijk te beperken en de onderneming bewust te maken van de uitvoering van werken op een actieve site.
- Lawaai: een bouwterrein veroorzaakt soms heel veel lawaai. Er moet dus worden toegezien op een goede coördinatie met het HCSS om de impact op de activiteiten te beperken.
- Bij de bouw van een eventuele verbinding tussen het nieuwe project en de 'Box' kan deze gedurende meerdere dagen gedeeltelijk of volledig ontoegankelijk zijn.

4. De impact van het project op het vlak van veiligheid en preventie (de doorgangen, de stromen, de bestaande ingangen, de evacuatiewegen ...)

Het toekomstige gebouw bevat twee trappenhallen: een centrale hoofdhal en een noodtrappenhuis aan straatzijde.

5. Het hergebruik van materialen in situ en het proces van de circulaire economie

Bouwmethode

Bij het overwegen van een energiezuinig gebouw is de gebruiksenergie zeer laag. Daardoor is het aandeel energie dat wordt verbruikt voor de bouw verhoudingsgewijs zeer groot. De afvoer van grijze energie is een belangrijke parameter in onze duurzame aanpak van het project.

Er zal dus voorrang worden gegeven aan materialen die, bij gelijke prestaties, de beste ecologische balans hebben:

- een hoog gehalte aan gerecycleerde en recycleerbare materialen;

- afkomstig van lokale grondstoffen, wat de impact van het transport beperkt;
- weinig onderhoud vragen;
- met een lange levensduur;
- met respect voor de gezondheid van de bewoners van het gebouw.

De afwerkingsmaterialen die de voorkeur genieten zijn natuurlijke, gezonde materialen die het label dragen en de uitstoot van VOS (vluchtige organische stoffen) minimaliseren. De verf en behandelingen zijn voorzien van ecolabels. Coatings van het type pvc zijn verboden. Ook het meubilair wordt bekeken om de uitstoot van vervuilende stoffen te beperken. De impact van de levenscyclus van de bouwmaterialen moet worden geanalyseerd via de TOTEM-software.

Analyse van de elementen die hergebruikt kunnen worden in het project

Opmerking 1: Er moeten demontagetests worden uitgevoerd op de veelbelovende elementen om de economische relevantie van de demontage van de elementen te bepalen.

Opmerking 2: Onderstaande tabel geeft enkel de elementen weer die hergebruikt zouden kunnen worden in het kader van het project. Voor de andere materialen verwijzen we naar de inventaris van 19/11/2022, opgesteld door Rotor, die de te overwegen hergebruiksketens beschrijft.

Metselwerk	Kan opnieuw in het cirkelcircuit worden gebracht voor een ander project.
Element in natuursteen	Het zou interessant kunnen zijn om het hergebruik van natuursteen in verschillende configuraties te overwegen: - integratie in de inrichting van de omgeving.
Metalen balken	De metalen elementen kunnen opnieuw in het cirkelcircuit worden gebracht voor een ander project.
Dakbedekking	Kan opnieuw in het cirkelcircuit worden gebracht voor een ander project.
Buitenramen en -deuren	Kan opnieuw in het cirkelcircuit worden gebracht voor een ander project.
Originele tegels	Kan opnieuw in het cirkelcircuit worden gebracht voor een ander project.
Stalen radiatoren	Kan opnieuw in het cirkelcircuit worden gebracht voor een ander project.

De elementen die in het verslag van Rotor zijn opgenomen als zijnde met een hoog potentieel, zijn vetgedrukt.

Aanpasbaarheid in de tijd

Het gebouw is opgevat als een duurzaam gebouw.

De geplande werken zullen leiden tot grote, polyvalente lokalen. Deze nieuwe ruimtes zullen duurzaam zijn omdat ze na verloop van tijd andere functies kunnen herbergen. Het gebouw zou kunnen worden herbestemd zonder dat ingrijpende verbouwingswerken nodig zijn.

6. De energieprestatie van het gebouw

Het gaat om de bouw van een nieuw gebouw. Alle energieprestatiecriteria van het gebouw zullen worden toegepast om het meest energiezuinige gebouw te realiseren.

Er zal echter bijzondere aandacht worden besteed aan de keuze voor gebruiksvriendelijke, onderhoudsvriendelijke en gemakkelijk herstelbare technieken.

Fotovoltaïsche zonnepanelen kunnen worden geplaatst op het hellend dak aan de achterzijde van het gebouw aan de straatkant, dat naar het ZUIDEN gericht is.

7. Tabel van de bruto- en netto-oppervlakten

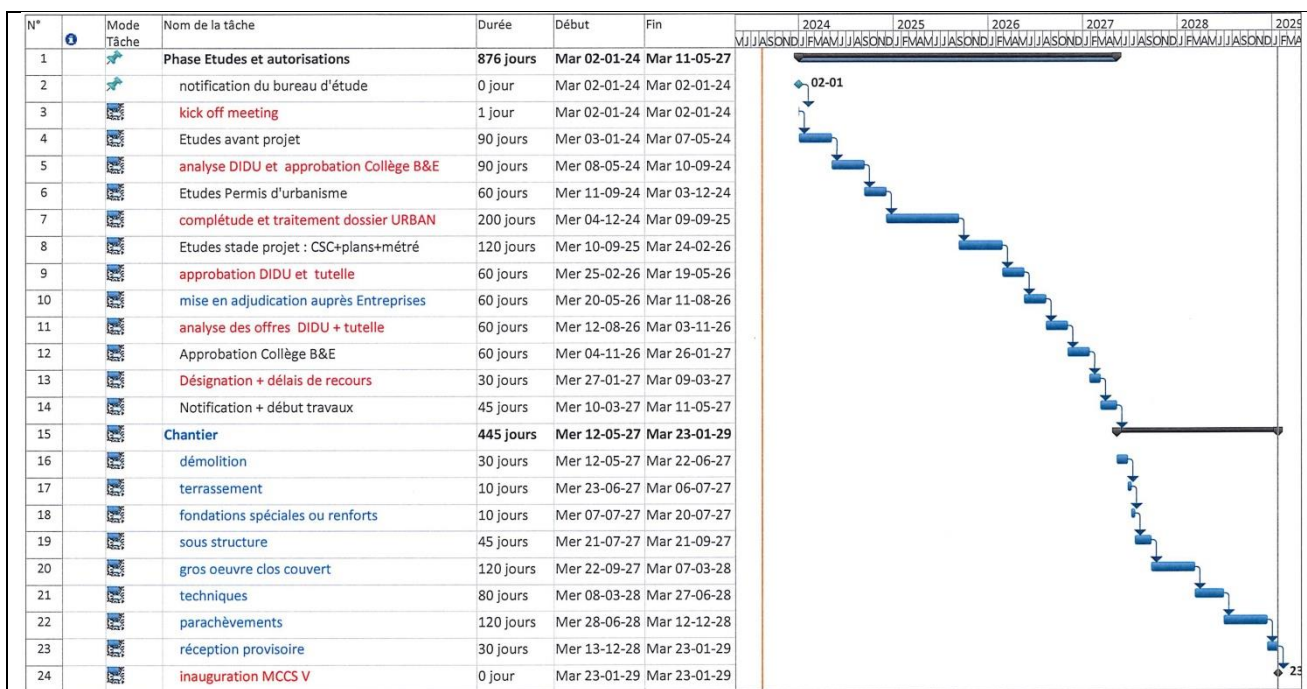
	BRUTO-OPPERVLAKTEN
ONDERGRONDS	+/-200 m ²
GELIJKVLOERS	505 m ²
VERDIEPING +1	590 m ²
VERDIEPING +2	380 m ²
VERDIEPING +3 (technisch lokaal onder het dak)	350 m ²
TOTAAL	2.025 m²

	NETTO-OPPERVLAKTEN
GELIJKVLOERS	
- Horecaruimte	305 m ²
- Ruimte voor psychologische ondersteuning	70 m ²
- Circulatie & sanitaire voorzieningen	77 m ²
VERDIEPING +1	
- Polyvalente zaal & voorraad	208 m ²
- Ruimte Imagine 1080	198 m ²
- Circulatie & sanitaire voorzieningen & kleedkamers	121 m ²
VERDIEPING +2	
- Sportzaal & voorraad	208 m ²
- Circulatie & sanitaire voorzieningen & kleedkamers	121 m ²

8. Raming van de bouwkosten

<p>Belangrijke opmerkingen:</p> <p>Deze waardering is geen bestek, maar geeft een benadering van een waarde op basis van huidige gemiddelde prijzen, waarbij geen rekening wordt gehouden met conjuncturele en speculatieve parameters. Deze waardering heeft tot doel een budgettair kader te geven dat bestemd is om indicatoren voor investeringsbeslissingen vast te stellen.</p> <p>We vestigen de aandacht op het feit dat sinds de COVID-19-pandemie de eenheidsprijzen van veel materialen zonder enige rechtvaardiging abnormaal stijgen. Dat er dus in de loop van het jaar een risico is dat een indexering hoger is dan normaal. De nieuwe index I 2021 zal waarschijnlijk beter de indexering kunnen weerspiegelen en de prijzen over een langere periode kunnen afvlakken.</p> <p>De aangegeven richtwaarden zijn waardevolle informatie om principiële beslissingen te sturen. Deze informatie is echter bedoeld voor analyse en beheer en de concepten die ze betreft om te evolueren naar een geoptimaliseerde budgetdoelstelling. Het gaat dus om een beheersinstrument en niet om een conclusie. De waarden moeten in hun geheel worden bekeken, waarbij de onderverdeling slechts ter illustratie wordt gegeven.</p> <p>Deze studie houdt geen rekening met de speciale inrichtingen met betrekking tot de uitrustingen, het meubilair en de diverse aansluitingen op de openbare nutsvoorzieningen.</p>
<p>Bodemverontreiniging - Asbestverwijdering:</p> <p>Het perceel is door de gemeente opgenomen in de inventaris van Leefmilieu Brussel als verontreinigd “in onderzoek. In dit stadium werd geen informatie verstrekt. Bij gebrek aan analyses, de aard van de stoffen, hun omvang en diepte en de eventuele aantasting van het grondwater, is het in dit stadium onmogelijk om de kosten van de sanering te ramen. We hebben een bedrag voorzien dat overeenkomt met de verwijdering van drie tanks met koolwaterstofproducten met de omliggende grond. Ons project is echter ontworpen met een funderingsplaat die de uitgraving van grond aanzienlijk beperkt, voor zover de vervuilde grond ter plaatse kan worden gehouden. Vóór de opmaak van het projectdossier moet een destructieve asbestinventaris worden opgesteld, zodat de omvang kan worden ingeschat.</p>

9. De planning van het project (in kalenderdagen)



De volgende planning houdt rekening met de lasten verbonden aan de bouwkundige keuzes.

Conclusie: Voor- en nadelen van de projecten

	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
1. Stedenbouwkundige voorschriften			
- GSV	☹️	☹️	😊
- Advies URBAN	☹️	☹️	😊
- Toegankelijkheid voor PBM's	☹️	😊	😊
2. Functioneel en operationeel aspect van de geplande ruimten	☹️	☹️	😊
3. Hinder voor het gebouw, de bewoners en de bezoekers (tijdens de werken)	☹️	☹️	😊😊
4. De impact van het project op het vlak van veiligheid en preventie (de doorgangen, de stromen, de bestaande ingangen, de evacuatiewegen ...)	☹️	😊😊	😊
5. Het hergebruik van materialen in situ en het proces van de circulaire economie			
- Bevordering van een snelle, duurzame en gemakkelijk toegankelijke bouw-/renovatiemethode	☹️	😊	😊
- Hergebruik van materialen in situ	😊	☹️	☹️
- De ombouw, demontage en/of de aanpasbaarheid van het project in de toekomst mogelijk maken	☹️	😊	😊
6. De energieprestatie van de gebouwen	☹️	😊	😊
7. Tabel van de netto- en bruto-oppervlakten			
TOTALE BRUTO-OPPERVLAKTE	2347 m ²	3356 m ²	2025 m ²
TOTALE NETTO-OPPERVLAKTE	1758 m ²	1466 m ²	1308 m ²
PARKING 51 plaatsen / 34 plaatsen)	☹️	54 p/1736 m ²	☹️
8. Raming van de bouwkosten			
Bedrag van de werken excl. btw	€ 9.582.500	€ 11.893.000	€ 7.841.000
9. De planning van het project (in kalenderdagen)	876 D + 540 D	876 D + 650 D	876 D + 445 D