

DOSSIER NR.

De heer Carlo Obinu cobinu@molenbeek.irisnet.be

12831 U/REF.:

O/REF: 001

Betreft: Polyvalente pool HCSS – Piersstraat 93-95-97 te 1080 Sint-Jans-Molenbeek
Advies over de structuur van de bestaande gebouwen.

De zone die voor het project wordt overwogen, bestaat uit een oud industrieel gebouw binnen het huizenblok, bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloers en twee verdiepingen, alsook drie huizen van het type eengezinswoningen in de Piersstraat.

Het hierna gegeven advies is gebaseerd op een eenvoudig visueel plaatsbezoek van twee uur en vormt dus geen stabiliteitsexpertise.

Het industriële gebouw is over het algemeen in goede staat voor het bovengrondse gedeelte (foto's 1 tot 4). De bovenstructuur van de kelder is echter in slechte staat (wapening van de vloerplaten en zichtbare en gecorrodeerde balken) en heeft reeds het voorwerp uitgemaakt van een voorlopige ondersteuning (foto's 5 tot 8).

Op de eerste verdieping werd al een structuur van stalen profielen toegevoegd op een niet nader bepaalde datum, waarschijnlijk om voorzieningen te plaatsen die verband houden met de activiteiten in de ruimte (foto's 9 tot 14).

Dit gebouw zou eventueel kunnen worden behouden mits grote werken aan de bovenstructuur van de kelderverdieping, voor zover de in het project beoogde extra belastingen verenigbaar zijn met de bestaande structuur. Om dit te verzekeren, moet een volledig sonderingsonderzoek worden uitgevoerd van de structuur (afmetingen, vlechtwerk, betonkwaliteit, tegels, balken en kolommen). Indien dit onderzoek uiteindelijk zou leiden tot de conclusie dat de bestaande structuur voor het project ontoereikend is, zouden versterkingen moeten worden aangebracht, waarschijnlijk ook tot in de funderingen.

De drie huizen aan de Piersstraat verkeren in zeer slechte staat, voornamelijk wat de achtergevel en alle vloeren betreft (foto's 15 tot 20). Zelfs in goede staat zouden de vloeren niet compatibel zijn met extra belastingen van lokalen die publiek ontvangen. Het project zou bovendien de afbraak van de dragende binnenmuren vereisen en de concentraties van de belastingen op de gevels en gemeenschappelijke muren waarvan de fundering hiervoor meer dan waarschijnlijk onvoldoende is. We raden aan om deze huizen te slopen.

Voor precair gebruik is het gebruik van de huizen strikt verboden. Het gebruik van het industriële gebouw binnen het huizenblok kan worden getolereerd door dit gebruik te beperken tot 300 kg/m² (wat overeenstemt met een extra belasting, vergeleken met de school waarvoor het gebouw tot nu toe voldoening heeft gegeven).

STUDIEBUREAU MATRICHE
GRAND PLACE, 5
1140 BRAINE LE CHATEAU
TEL.: 32 (0) 2 391 46 80

WWW.MATRICHE.NET
INFO@MATRICHE.NET
BTW BE 0 423 823
979
RPR NIVELLES

FINTRO
IBAN BE811430 6266 4024
BIC GEBABEBB

Wat de bouw van nieuwe kelderverdiepingen betreft, vestigen we de aandacht op de kwaliteit van het terrein en waarschijnlijk de aanwezigheid van het grondwater op geringe diepte, op basis van andere ervaringen in de wijk. Alle huizen zijn in het algemeen opgericht op directe vloerplaten met half ingegraven kelders. De bouw van twee kelders is technisch niet onmogelijk, maar zou bijvoorbeeld de realisatie van secanspalenwanden met vermoedelijk een waterdichte bekuiping vereisen. Het kan onmogelijk worden gegarandeerd dat deze uitvoering geen beweging van de nabijgelegen huizen, die vaak een slechte fundering hebben, tot gevolg zou hebben. Het is ook mogelijk dat de funderingen van de gemeenschappelijke muren de oppervlakte van het project aantasten. Het realiseren van één ondergrondse verdieping lijkt verstandiger, zeker als die half ingegraven is. Alleen bodemproeven en een piëzometrische opmeting kunnen meer informatie geven over de gevolgen van de bouw van kelders.

Met vriendelijke
groeten, Ir. Gilles
Smedts