

Rotor
Rue Prévinaire
58
1070 Anderlecht, België

Inventarisatie van elementen met potentieel voor hergebruik

Ter attentie van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek

1 juli 2020



Gebouw "Pythagoras", De Rooverlaan 9

Inleiding

Dit document behandelt het beheer van het einde van de levensduur van bouwelementen op de site van de Rooverelaan. Het haalt het potentieel hergebruik aan dat door Rotor is geïdentificeerd om de verschillende actoren over de toekomstige projecten, zodat ze de tools hebben om, afhankelijk van de ambities van de projectontwikkelaar, de hoeveelheid materialen die zal hergebruikt worden tijdens de afbraak van het gebouw de Rooverelaan te maximaliseren.

Materiële evaluatiecriteria

De inventarisatie gebeurt volgens een bepaald protocol. Het locatiebezoek maakt het mogelijk om visueel te definiëren welke elementen goede kans maken op hergebruik. Vervolgens worden demontagetests uitgevoerd voor de meest belovende loten. Deze test zullen de economische relevantie van het demonteren van de elementen bepalen. Een element dat moeilijk te demonteren is zal geen goeie kans maken op hergebruik. Als de demontagetest niet stroomopwaarts van de werf kan worden uitgevoerd, is het in bepaalde gevallen mogelijk om beroep te doen op een deskundige die op basis van zijn eigen ervaring een oordeel kan geven (bijvoorbeeld een wederverkoper van hergebruikte bakstenen)

De materialen worden daarom beoordeeld aan de hand van verschillende criteria:

- De algemene staat van het materiaal en of het zijn kwaliteiten behoudt die nodig zijn om zijn functies zowel technisch als esthetisch te vervullen.
- De verhouding tussen de voordelen van hergebruik en de logistieke implicaties van de demontage.
- De aanwezige hoeveelheid die toelaat om zowel een demontage-operatie als het zoeken naar een kanaal voor het opnieuw op de markt plaatsen te rechtvaardigen.
- De waarde van het materiaal, soms de nieuwprijs, is simpelweg te laag om een demontage te rechtvaardigen.
- Het bestaan van een effectieve vraag naar dit materiaal, zonder welke alleen in situ hergebruik een optie blijft.

Beoogde bestemmingen of kanalen voor hergebruik

De verschillende aanbevolen bestemmingen of kanalen voor hergebruik zijn de volgende:

Hergebruik ter plaatse: Oplossing met de eerste voorkeur. Het vermijdt inderdaad een deel van de logistiek die gepaard gaat met het terug op de markt plaatsen van loten materiaal. Bij deze optie wordt gekeken naar het logistieke aspect van de opslag en bewaring van materialen tijdens de werkzaamheden.

Afhandeling door gespecialiseerde wederverkopers: op de site van opalis (<https://opalis.be>) is een lijst van tal van gespecialiseerde wederverkopers. Deze actoren hebben een diepgaande kennis van de materialen die ze behandelen en kunnen waardevolle bondgenoten blijken te zijn of het nu gaat om de recirculatie van materialen of als informatiebron.

De derde oplossing is om deze **gedemonteerde materialen gratis ter beschikking te stellen aan het breder publiek** bestaande uit particulieren, verenigingen,... Dit is het spoor dat de grootste investering vereist van de projectontwikkelaar want de demontage gebeurt op zijn kosten. Deze methode laat toe om ambitieuzere doelstellingen op het vlak van hergebruik te realiseren en wordt al gebruikt door grote spelers in het Brusselse vastgoed.

Platforms als Oxfam of In-limbo (een moederproject van Rotor) bestaan in Brussel; ze maken het mogelijk om een breder publiek te bereiken.

Opmerking betreffende de limieten van het huidige werk

Dit document werd opgesteld dankzij onderzoeken ter plaatse, maar ook door middel van plattegronden van het gebouw. Er is tot op heden geen demontagetest uitgevoerd. De opgenomen informatie in de inventarisatie maakt het dus mogelijk om materialen met een zeker potentieel te identificeren, maar vormt geen definitief oordeel daarover.

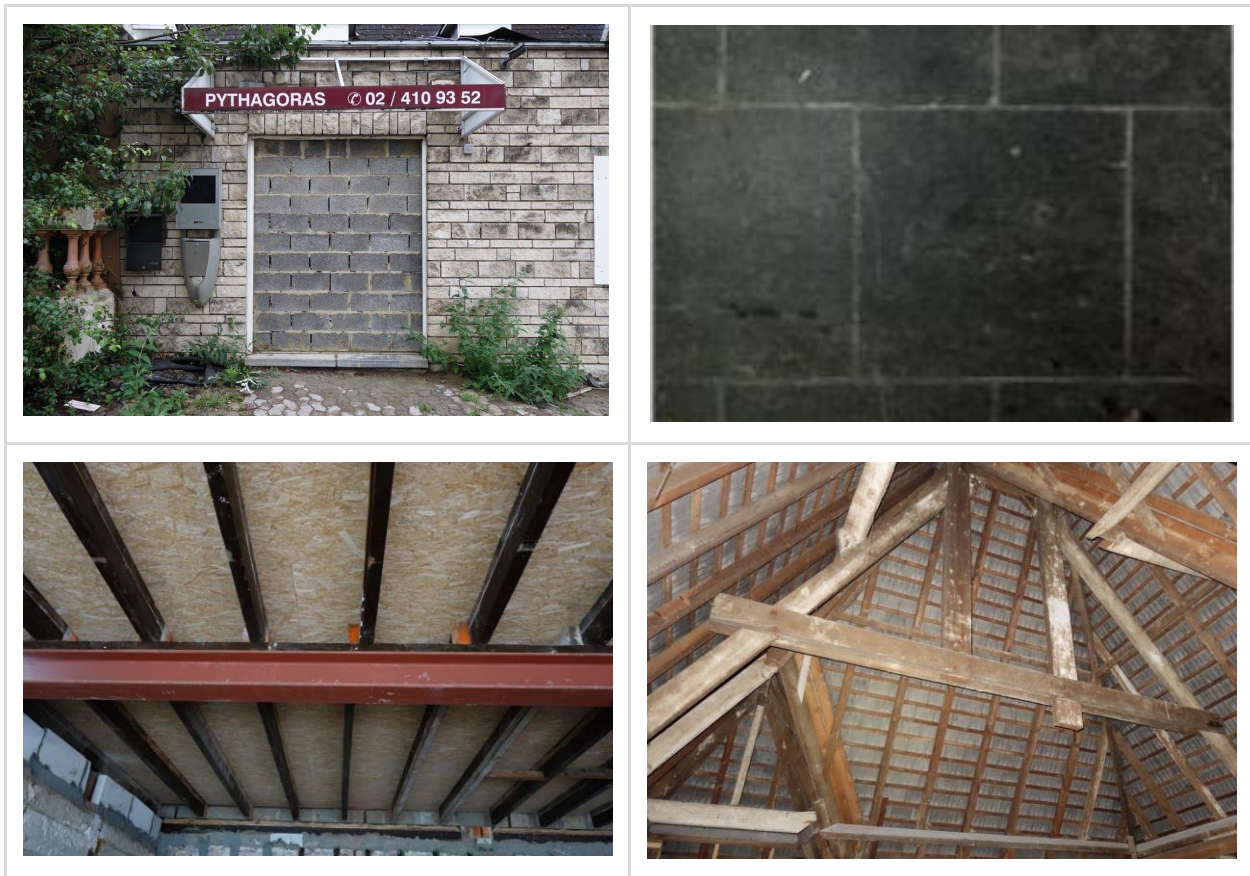
Er zouden demontagetests moeten worden uitgevoerd om het potentieel voor hergebruik van bepaalde elementen te valideren. Echter, gezien de staat van gezondheid waarin het gebouw zich bevindt, willen wij deze echter niet uitvoeren voor de elementen in het gebouw. Het volstaat om de tests uit te voeren wanneer het gebouw ontruimd is.

Structuur van het rapport

Het document is als volgt ingedeeld:

1. Inleiding
2. Inventarisatie van de meest belovende materialen
3. Inventarisatie van de materialen met minder interesse
4. Fiches met materiaal met hoog potentieel

1. Inleiding



Het oude restaurant "Pythagoras" is gebouwd in de jaren 60. Het gebouw onderging in de jaren '80 en '90 verschillende transformaties (toevoeging van een veranda en keuken). Dit gebouw gelegen aan de De Rooverelaan is zwaar gedegradeerd en verkeert in een preciaire staat. Er zijn bijgevolg weinig herbruikbare materialen. De algemene toestand en de geringe aanwezige hoeveelheid van de meeste materialen rechtvaardigen immers geen demontageoperatie of het zoeken naar een kanaal voor het terugplaatsen op de markt.

De beoordeelde niet-herbruikbare elementen werden niet in deze inventarisatie opgenomen.

Organisatie van de inventarisatie




1. De "Meest belovende loten", door hun gemakkelijke demontage, de aanwezige hoeveelheid, hun marktwaarde, hun staat en het gemak om ze opnieuw op de markt te brengen.
2. "Minder interessante loten": in mindere hoeveelheden aanwezig, lage marktwaarde, niet veel geïnteresseerden, grotere/duurdere reiniging of die niet interessant zijn buiten de werf.

2. Inventarisatie van de meest belovende materialen


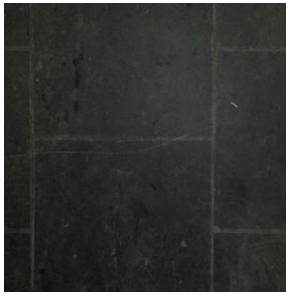
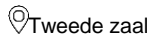
Dak

ROO.001		
Dakstructuur		
Zie gedetailleerde fiche	De witte vlekken op het hout wijzen op vochtschade op de dakstructuur. Er moet een gedetailleerde inspectie op de impact van deze schade op het materiaal worden voorzien.	
Afmetingen: 17,5*7 cm Dak		

Structuur

STR.001		
HEB balk		
9 stks	Hergebruikspotentieel: hoog Cf gedetailleerde fiche	
Afmetingen: 18*18 cm Variabele lengtes Vloer R+1		
STR.002		
Geschilderde houten balken		
24 stks	Lengtes van 370 of 450 cm Hergebruikspotentieel: hoog	
Afmetingen: 14,5*5 cm Variabele lengtes Vloer R+1		
STR.003		
Houten balken		
15 stks	Hergebruikspotentieel: hoog	
Afmetingen: 14,5*5 cm Lengte 370 cm Vloer R+1		


Vloer

FLO.001		
Terrashout		
50 m²		
<u>Afmetingen:</u> -		
 Buiten	Hergebruikspotentieel: hoog	
FLO.002		
Dallen in blauwsteen		
33 m²	Blauwsteen is een kwaliteitsmateriaal De vloer lag vol met verschillende spullen, het was dus moeilijk om een algemeen zicht te hebben van de staat van deze dallen.	
<u>Afmetingen:</u> 40*40 cm		
 Tweede zaal	Hergebruikspotentieel : hoog als de demontagetest positief blijkt (>50% recuperatie)	

Metselwerk

MAS.001		
Paramentsteen		
30,5m²	De aard van deze gevelsteen is ons op dit moment nog niet bekend. A priori zou het gaan om een natuurlijke kalksteen. Een demontagetest zou worden uitgevoerd om het potentieel van deze elementen te bestuderen.	
<u>Afmetingen:</u> 7/15* 35/ 55 cm		
 Gevel oost	Hergebruikspotentieel: middelmatig	

Divers

NOC.001		
Ionische kolom in gietijzer		
3 stks		
<u>Afmetingen:</u> 206 cm ø: 37 cm	Roze kolom met voluten.	
 Buiten	Hergebruikspotentieel: hoog	

3. Inventarisatie van de minder interessante materialen

Vloer

FLO.003		
Zwarte dallen		
107 m² <u>Afmetingen:</u> 60*60cm 📍Inkom, vestiaire, loungebar, dansvloer	De staat van het materiaal hangt van element tot element af. De vloer lag vol met verschillende spullen, het was dus moeilijk om een algemeen zicht te hebben van de staat van deze dallen. Dit type dal met een zeer dunne dikte heeft de neiging om te breken tijdens de demontage. Hergebruikspotentieel: laag	
FLO.004		
Betonklinkers		
190 m² <u>Afmetingen:</u> 17*9,5 cm 📍Buiten	Gezien de hoeveelheid, vorm en aard van de klinkers is het hergebruik technisch mogelijk maar niet rendabel. Particulieren kunnen geïnteresseerd zijn in dit type loten. Hergebruikspotentieel: laag	

Bardage

CLA.002		
Witte muurtegel		
45 m² <u>Afmetingen:</u> 20*20 cm 📍Keuken, R-1	De kleine hoeveelheid van dit materiaal en de aard ervan rechtvaardigen geen demontagehandeling of het zoeken naar een kanaal voor het opnieuw op de markt brengen. Hergebruikspotentieel: laag	


Metselwerk

MAS.002		
Dorpel in blauwsteen		
4 stks <u>Afmetingen:</u> 17,5*88*7 cm 📍Buiten	De kleine hoeveelheid van dit materiaal rechtvaardigen geen demontagehandeling of het zoeken naar een kanaal voor het opnieuw op de markt brengen. Hergebruikspotentieel: middelmatig	

MAS.003		
Vensterbank in blauwsteen		
6 stks <u>Afmetingen:</u> 17,5*50*5 cm 📍 Inkom, vestiaire, salon	De kleine hoeveelheid van dit materiaal rechtvaardigen geen demontagehandeling of het zoeken naar een kanaal voor het opnieuw op de markt brengen. Hergebruikspotentieel: middelmatig	
MAS.004		
Geveltekening in beton		
8 m² <u>Afmetingen:</u> Verschillende types 📍 Gevel oost	Afhankelijk van de demontageresultaten kan deze partij hergebruikt worden binnen het toekomstige project, bijvoorbeeld op de gevel of als binnenafscheiding. Het is mogelijk dat dit element zich eveneens aan de achterzijde (westelijk gevel gebouw) die wij niet hebben kunnen zien. Hergebruikspotentieel: in situ	
MAS.005		
Structurele bakstenen		
Gezien de staat van het gebouw, hoeveelheid moeilijk in te schatten. <u>Afmetingen:</u> - 📍 Gevel noord, zuid, west	De potentieel herbruikbare bakstenen zouden op het gelijkvloers zijn. Het zou interessant zijn om de aannemer een middelenverplichting op te leggen voor het terug op de markt brengen van deze elementen (verificatie van de demonteerbaarheid + verzending naar wederverkoopkanalen). Hergebruikspotentieel: middelmatig	

4. Materiaalfiches met hoog potentieel

Houten dakstructuur

	<p>Hoeveelheid Afmetingen</p>	<p><u>Hoofdstructuur:</u> 7 gebinten</p> <p><u>Secundaire structuur</u> 62 dakpannen 18 basisgordingen + 8 nokgordingen + 36 middelmatige → sectie: 7*17,5 cm - reikwijdte de 6 m</p> <p>19 spantbenen: 14 + 5 aflopende dakvorsten → sectie: 8*23 cm - reikwijdte de 7,5 m</p> <p>112 spanten → sectie 8*9 cm - reikwijdte de 4 m</p>
---	-----------------------------------	--

Merk op dat de hierboven genoemde waarden bij benadering zijn. Ze zijn berekend op basis van foto's en metingen ter plaatse en niet op basis van een dakplan.

<p>Omschrijving</p>	<p>Houten dakstructuur dat het dak van het gebouw ondersteund. Houtsoort tot op heden onbekend.</p> <p>De verschillende elementen van de dakstructuur zijn in verschillende staat.</p>
<p><u>Hergebruikpotentieel</u></p>	<p>Middelmatig</p>
<p>Aandachtspunten in geval van behoud</p>	<p>Wanneer de zolder niet bestemd is voor gebruik, kan het hout worden behandeld met chroom, boor of arseen. Om dit te verifiëren zullen test moeten worden uitgevoerd.</p> <p>De verschillende vlekken (wit of donkerbruin) die op het hout aanwezig zijn tonen aan dat er lokale schade door vocht/schimmel kan aanwezig zijn. De staat van elk gebinte en elke spant moet gecontroleerd worden.</p> <p>Let op! Vooraleer het dak wordt gedemonteerd moet een asbestdetectietest op de vezelcementleien worden uitgevoerd. Als de test positief blijkt, dan moeten bepaalde voorzorgsmaatregelen worden genomen tijdens het demonteren van de dakstructuur.</p> <p>Eenmaal de leien gedemonteerd, mag het hout niet bloot worden gesteld aan de regen. De dakstructuur moet altijd droog worden gehouden.</p> <p>De nagels van de verschillende onderdelen van de dakstructuur zullen ter plaatse moeten worden verwijderd en er moet een overeenkomst worden gevonden over een conditioneringsmethode voordat het hout naar de plaats van opslag of hergebruik wordt getransporteerd.</p>
<p>Mogelijke bestemmingen voor hergebruik.</p>	<p><u>Hergebruik ter plaatse:</u> Het hout kan worden hergebruikt binnen het toekomstige project.</p> <p><u>Op de recuperatiemarkt</u> Er is een vraag op de recuperatiemarkt naar dit type materiaal. Zie www.opalis.eu</p>

Als donatie

Organisaties als *Wood in Molenbeek* kunnen geïnteresseerd zijn in dit soort loten.



Vochtplekken op het hout.
Deze vlekken kunnen voor belangrijke schade aan het hout zorgen.

Waterschade, het hout is verrot door de blootstelling aan regen.



Extra foto's

Stalen profielen



Hoeveelheid	Er zijn 5 profielen aanwezig in het gebouw, 4 profielen voor gevel oost van het gebouw.
Afmetingen	HEB 180 Lengtes variëren van 550 cm à 750 cm.
Omschrijving	Stalen HEB balk, recent
<u>Hergebruikpotentieel</u>	Middelmatig
Aandachtspunten in geval van hergebruik	Deze elementen lijken zeer recent geplaatst te zijn. We kunnen er van uit gaan dat ze nog in goede staat zijn. Als men het hergebruik van deze laatste overweegt, moet er bij het verwijderen en opslaan van de balken aandacht worden geschonken aan het feit dat de afmetingen niet veranderen. Ze zullen eveneens moeten nagezien worden door een stabiliteitsingenieur.
Mogelijke bestemmingen voor hergebruik.	<u>Hergebruik ter plaatse:</u> in het ontwerp van het toekomstig project dat dit perceel zal innemen, is het perfect mogelijk om deze HEB balken toe te voegen. <u>Op de recuperatiemarkt:</u> Er is een vraag op de recuperatiemarkt naar dit type materiaal., namelijk bij GebruikteBouwMaterialen in Nederland (meer info). Zie www.opalis.eu

Project met hergebruikte stalen balken



Bestaande metalen dakconstructie gedemonteerd, onderhouden en vervangen.

Duiven, Nederland

Architecten: RAU architects.
Foto's: Thomas Heye.

