

GEBOUW

Tijdelijke opvangfaciliteit voor vluchtelingen, waarin individuele slaap- en leefruimtes aangevuld worden met collectieve voorzieningen volgens de principes van co-housing.

PRIORITEIT 1

REFERENTIE FICHE/RUIMTE: gebouw

NIVEAU 1 - ALGEMENE SCREENING	EIS	beoordeling	afwijking/nota
Minimale nuttige vloeroppervlakte [m ²]	20 m ² /persoon nuttige vloeroppervlakte		
Minimale capaciteit locatie [Ja/Nee]	= 32 personen Uitgangspunt: circa 8 gezinnen/groepen van circa 4 personen		
Maximale capaciteit locatie [Ja/Nee]	= 250 personen		
Ligging prioriteiten [Je/Nee]	1. uitsluiting van no-go zones = plaatsen dichtbij functies met veiligheidsrisico's (Seveso, PFOS, haven, zware industrie, vervuiling, desolate en afgelegen gebieden,...) of plaatsen gelinkt aan trauma's (bv. luidruchtige functies, legerkazerne,...).		
	2. voorkeur voor locaties met een hoge knoopwaarde = plaatsen die multimodaal ontsloten zijn, in of nabij de kern, die goed bereikbaarheid zijn met het openbaar vervoer, fiets en auto, en die goed bereikbaarheid zijn voor logistieke en veiligheidsdiensten.		
	3. voorkeur voor locaties met een hoge plaatswaarde = plaatsen nabij een sterk aanbod wat betreft basisvoorzieningen (bakkers, slagers, supermarkten,...), tewerkstellingsmogelijkheden, kinderopvang, onderwijs, zorg (huisartsen, ziekenhuis, apotheek,...), sociale dienstverlening (psychologische/juridische bijstand,...), stads- en buurtdiensten, jeugdcentra, sport, cultuur, wijk- en buurtgroen,....		
	4. voorkeur voor locaties met een passende ruimtelijke context = plaatsen die maximaal aansluiten op bestaande dorps- of stadskernen (integratie, nabijheid) en op bestaande infrastructuur (nutsleidingen, wegenis), en die voldoende draagkracht hebben om een bijkomende functie te vervullen (o.b.v. de actuele bebouwings- en bevolkingsdichtheid).		

NIVEAU 2 - BOUWTECHNISCHE SCREENING	EIS	beoordeling	afwijking/nota
Wind- en waterdicht	<p>De gevels van het gebouw moeten water- en winddicht zijn, of moeten d.m.v. minimale bouwtechnische ingrepen of herstellingswerken in dergelijke toestand kunnen gebracht worden. De gevels moeten gecontroleerd worden op (niet-limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ernstige scheurvorming, loszittend, afbrokkelend of ontbrekend metselwerk of beton - ernstige roestvorming - zichtbare lekkages doorheen geveldelen of ter plaatse van aansluitingen - schimmelvorming op binnenmuren/plafonds (condens, ernstige koudebruggen, doorslaand vocht,...) - ... 		
	<p>De daken van het gebouw moeten water- en winddicht zijn, of moeten d.m.v. minimale bouwtechnische ingrepen of herstellingswerken in dergelijke toestand kunnen gebracht worden. De daken moeten gecontroleerd worden op (niet-limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> - openingen (gaten, kieren, spleten, losse of ontbrekende delen) - ernstige roestvorming of houtrot - zichtbare lekkages doorheen dakdelen of ter plaatse van aansluitingen - aanwezigheid van ongedierte bij houten daken - dakgoten (aanwezigheid, volledigheid, lekkages) - schimmelvorming op binnenmuren/plafonds (condens, ernstige koudebruggen, doorslaand vocht,...) - ... 		
	<p>Het buitenschrijnwerk moet zich over het algemeen in behoorlijke staat bevinden, moet veilig en vlot bediend kunnen worden en moet waterdicht zijn in gesloten toestand. Het buitenschrijnwerk moet gecontroleerd worden op (niet-limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> - openingen (lekkage, gaten, kieren, spleten, losse delen) - ernstige roestvorming of houtrot - breuk (beglazing, kaders) - functionaliteit (hang- en sluitwerk) - schimmelvorming rond raamopeningen (condens, ernstige koudebruggen, doorslaand vocht,...) - ... 		
Stabiliteit	<p>De gebouwstructuur mag geen visuele stabiliteitsproblemen vertonen. Het gebouw moet gecontroleerd worden op (niet-limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> - zichtbare doorbuiging van vloeren en balken - ernstige barsten en openstaande scheuren in muren, balken en kolommen (hout, beton, metaal,...) - ernstige vormen van betonrot of roestvorming - ... <p>Bij twijfel moet een stabiliteitsingenieur geraadpleegd worden.</p>		

Afsluitbaarheid	Het gebouw moet slotvast kunnen worden afgesloten van het openbaar domein.		
	Indien in het gebouw ook nog andere functies worden gehuisvest, moeten de gebouwdelen met de tijdelijke opvangfaciliteiten volledig kunnen afgesloten worden van de rest van het gebouw, en moeten deze gebouwdelen zo veel mogelijk autonoom kunnen functioneren.		
	Gezien de verscheidenheid aan ruimtetypes (privaat/collectief/ondersteunend) en het feit dat deze ruimtes wellicht op verschillende tijdstippen ter beschikking zullen worden gesteld (24h/24h, enkel overdag, enkel tijdens kantooruren,...) is de opmaak van een sleutelplan aangewezen om te komen tot een veilig en gestroomlijnd toegangsbeheer, en om het aantal		
Toegankelijkheid	Het gebouw moet voorzien in een goede toegankelijkheid, in het bijzonder voor kwetsbare groepen (ouderen, kinderen, personen met een gebrek,...). Het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid kan als leidraad gebruikt worden.		
	Er moet zo veel mogelijk worden gestreefd naar drempelloze (loop)routes. Niveauverschillen tussen functioneel gekoppelde ruimtes moeten tot een minimum beperkt worden.		
	Indien de opvanglocatie zich op een verdieping bevindt, of indien de opvanglocatie over verschillende verdiepingen verspreid is, moet een (personen)lift voorzien worden.		
Afwerkingen/materiaalgebruik	Globaal beeld (wordt op ruimteniveau beoordeeld) De binnenafwerking van de ruimtes (vloeren/wanden/plafonds) moet afgestemd zijn op de functies die in deze ruimtes ondergebracht worden.		
	Globaal beeld (wordt op ruimteniveau beoordeeld) De binnenafwerking van de ruimtes (vloeren, wanden, plafonds, binnendeuren, binnenramen,...) moet zich algemeen in behoorlijke staat bevinden. De binnenafwerking moet gecontroleerd worden op (niet-limitatief): - beschadigingen, scheuren, barsten, breuken - loskomende of ontbrekende afwerkingen - losliggende of onstabiele tredes - slecht functionerend of ontbrekend hang- en sluitwerk - vochtproblemen - houtrot - ...		

Elektrische installatie	Het gebouw moet voorzien zijn van elektriciteit via het distributienet of een generator.		
	Het elektrische vermogen moet zijn afgestemd op de gewenste capaciteit (Richtlijn opgenomen in het draaiboek).		
	De elektrische installatie van het gebouw moet beschikken over een geldige keuring. De elektrische laagspanningsinstallatie en hoogspanningsinstallatie dient respectievelijk 5-jaarlijks en jaarlijks te worden gekeurd door een Erkend Organisme (EO), en bij aanpassingen aan de installatie.		
	De elektrische laagspanningsinstallatie en hoogspanningsinstallatie moet conform het AREI zijn. Er mogen geen inbreuken of opmerkingen zijn op de geldige keuringsverslagen.		
	Globaal beeld (wordt op ruimteniveau beoordeeld) Het elektrisch schakelmateriaal moet zich in behoorlijke staat bevinden. Er mogen geen beschadigde of loshangende schakelaars, stopcontacten of verlichtingstoestellen zijn, schakelaars of stopcontacten in vochtige muren, onbeschermd bekabeling,...		
	Globaal beeld (wordt op ruimteniveau beoordeeld) Alle ruimtes moeten behoorlijk kunnen worden verlicht.		
	Om de bewoners een internetconnectie aan te bieden moet er een robuust en betrouwbaar (draadloos) netwerk aanwezig zijn, met een dekking in de private leefruimtes en in de collectieve verblijfsruimtes. Aangezien er tegenwoordig veel gebruik wordt gemaakt van streamingdiensten is het aangeraden om een snelheid van minimaal 10Mbps per persoon te voorzien.		
Liften	Indien een liftinstallatie in het gebouw aanwezig is moet deze beschikken over: - een geldige periodieke keuring uitgevoerd door een Externe Dienst voor Technische Controles (EDTC). Afhankelijk van de certificering van het onderhoudsbedrijf moet dit 3-maandelijks of 6-maandelijks gebeuren. - een onderhoudscontract met een onderhoudsbedrijf - een doormelding vanuit de cabine naar een 24/7 wachtdienst voor interventie bij storing		
Sanitaire installatie	Het gebouw moet aangesloten zijn op de openbare drinkwatervoorziening en riolering. Er moeten putdeksels aanwezig zijn met het opschrift 'DWA-RWA'. Deze putdeksels moeten intact zijn en mogen geen scheuren of barsten vertonen.		
	Het tapwaterdebiet moet zijn afgestemd op de capaciteit (Richtlijn opgenomen in het draaiboek).		
	Er moet een risicoanalyse en beheersplan m.b.t. legionella worden opgemaakt.		

HVAC-installatie	Indien het gebouw beschikt over een aardgasinstallatie moet deze installatie beschikken over een geldig conformiteitsattest uitgevoerd door een Erkende Technicus (ET).		
	De eventuele centrale verwarmingsinstallatie (gaswandketels, stookolieketels,...),rookgasafvoeren, koel- en luchtbehandelingsinstallaties moeten storingsvrij en in goede staat zijn. Onderdelen die onderhevig zijn aan ernstige roestvorming (kranen, leidingen, enz...) moeten vervangen worden.		
	De eventuele centrale verwarmingsinstallatie (gaswandketels, stookolieketels,...),rookgasafvoeren, koel- en luchtbehandelingsinstallaties moeten gekeurd en periodiek onderhouden zijn. De periodiciteit van de keuring is afhankelijk van het type installatie (niet-limitatief): - verwarmingsinstallatie met vloeibare brandstof (stookolie): jaarlijks - verwarmingsinstallatie met gasvormige brandstof: 2-jaarlijks - koeling, luchtbehandeling, ventilatie: jaarlijks		
	De eventuele centrale verwarmingsinstallatie (gaswandketels, stookolieketels,...),rookgasafvoeren, koel- en luchtbehandelingsinstallaties moeten over een bediening beschikken. Een belangrijk factor bij thermisch welbehagen is dat de gebruiker in staat is om zijn klimaat zelf te kunnen controleren. Actieve componenten voor verwarming en (indien aanwezig) koeling moeten per verblijfsruimte handmatig regelbaar zijn (eventueel binnen bepaalde grenswaarden).		
	Bij gas/mazoutgeur of een vermoeden van een gas/mazoutlek moet het regionaal distributiebedrijf gecontacteerd worden.		
Veiligheid	Toegangen tot gebouwdelen die een gevaar kunnen opleveren zoals (platte) daken, machinekamers, kruipkelders,... moeten slotvast worden afgesloten.		
	Globaal beeld (wordt op ruimteniveau beoordeeld) Ramen en gevelopeningen vanaf de eerste verdieping moeten aanzetten op een hoogte van minimaal 90cm boven het vloerniveau of moeten voorzien zijn van een doorvalbeveiliging.		
	Globaal beeld (wordt op ruimteniveau beoordeeld) Loszittende of beschadigde elementen, elementen met (technische) gebreken, elementen die (val)gevaar kunnen veroorzaken of gebruiksonveilige elementen moeten zoveel als mogelijk worden verwijderd.		
	Er moet een asbestinventaris en -beheerplan worden opgemaakt voor de gebouwdelen die in gebruik worden genomen als opvangfaciliteit, in samenspraak met een preventieadviseur of asbestdeskundige. Eventuele ongebonden of beschadigde asbesttoepassingen moeten worden verwijderd (of minimaal worden ingekapseld of verzegeld) vooraleer het gebouw in gebruik wordt genomen.		

Brandveiligheid	Het gebouw moet beschikken over een gunstig brandweerverslag, opgemaakt door de lokale brandweerdienst, voor de functie als tijdelijke opvanglocatie.		
	Het gebouw moet vlot bereikbaar en toegankelijk zijn voor de hulpdiensten, op advies van de lokale brandweerdienst.		
	Vluchtwegen (gangen, trappen, (nood)deuren,...) moeten voldoende breed zijn en moeten afgestemd zijn op de bewonersaantallen, op advies van de lokale brandweerdienst.		
	Globaal beeld (wordt op ruimteniveau beoordeeld) In de verschillende private en collectieve ruimtes moeten rookmelders voorzien worden (zie ruimtetiches). De rookmelders moeten CE-gemarkeerd zijn en moet voldoen aan de norm NBN EN 14604. Idealiter worden rookmelders voorzien met een niet-vervangbare batterij met een levensduur van 10 jaar. Indien er een centraal detectie- en meldsysteem aanwezig is moet dit gekeurd en onderhouden zijn.		
	Globaal beeld (wordt op ruimteniveau beoordeeld) Veiligheidsverlichting en signalisatie moet minimaal aangebracht worden in de collectieve circulatieruimtes (evacuatiewegen, gangen en trappen), in de collectieve verblijfsruimtes en in de nabijheid van brandbestrijdingsmiddelen (zie ruimtetiches). De correcte werking van de veiligheidsverlichting dient minimaal 6-maandelijks te worden gecontroleerd door een bevoegd persoon.		
	Globaal beeld (wordt op ruimteniveau beoordeeld) Brandbestrijdingsmiddelen moeten voorzien worden à rato van 1 bluseenheid per 150m ² vloeroppervlakte en bijkomend bij specifieke risico's (zie ruimtetiches). 1 bluseenheid komt Indien brandhaspels aanwezig zijn of opgelegd worden op advies van de lokale brandweerdienst, moeten deze beschikken over een geldige keuring, moeten deze jaarlijks herkeurd worden en moeten deze vlot bereikbaar en bedienbaar zijn.		
	Globaal beeld (wordt op ruimteniveau beoordeeld) Het gebouw moet uitgerust zijn met een manuele alarminstallatie, bestaande uit drukknoppen en een alarmsirene die in het volledige gebouw hoorbaar is. Drukknoppen moeten strategisch geplaatst worden op elke bouwlaag in de circulatiewegen, nabij de gebouwtoegangen en nooduitgangen.		
	Eventuele andere aanwezige brandbestrijdingsmiddelen (bvb. sprinklerinstallaties) en brandveiligheidsinstallaties (bvb. brandkleppen, ventilatoren,...) moeten worden onderhouden volgens de richtlijnen van de fabrikant. De goede werking van deze componenten moet periodiek worden gecontroleerd door bevoegde personen, op advies van de lokale brandweerdienst.		

<p>Globaal beeld (wordt op ruimteniveau beoordeeld) Evacuatieplannen moeten worden opgemaakt en aan de ingang van het gebouw en op elke bouwlaag geafficheerd, met minimaal de vermelding van de functies van de lokalen, de ligging van de evacuatiewegen en de (nood)uitgangen, de plaats van de interventiemiddelen en de locatie van de verzamelplaats.</p>		
<p>Globaal beeld (wordt op ruimteniveau beoordeeld) Richtlijnen 'Wat te doen bij brand?' moeten worden opgemaakt en in de collectieve verblijfsruimtes geafficheerd.</p>		

NIVEAU 3 - INRICHTING	EIS	aantal	afwijking/nota
Planindeling	/		
Vaste inrichting	/		
Meubilair en toebehoren	/		
Losse benodigdheden	/		