

## Museumkwartier Vlaardingen

### Toets Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

---

Opdrachtgever	Fullhouse BV
Contactpersoon	dhr. T. Wendrich
Referentie	23308.11c
Datum	4 oktober 2024
Behandeld door	dhr. ir. A.H. Barendregt
Fase project	Definitief ontwerp
Status	Definitief

---

## 1 Inleiding

In opdracht van Fullhouse BV is voor het project Museumkwartier te Vlaardingen een beoordeling uitgevoerd wat betreft de eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (hierna: Bbl) met betrekking tot het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), op de onderdelen gebruiksveiligheid, bruikbaarheid en toegankelijkheid.

Het project betreft de renovatie en herbestemming van de panden Westhavenkade 57 t/m 60 en Westhavenkade 62 t/m 74 en Vetteoordskade 15 te Vlaardingen. Het project betreft herbestemming van de huidige bijeenkomst-, industrie- en kantoorfunctie naar woonfuncties.

Het project betreft een onderdeel van de ontwikkeling van het Museumkwartier, dat onder meer ook diverse geheel nieuw te realiseren bouwdelen bevat. Dit rapport heeft alleen betrekking om de renovatie van panden op de volgende adressen:

- Westhavenkade 55-59 (hierna: WHK 55-59): hierin zullen 11 appartementen worden gerealiseerd;
- Westhavenkade 60 (hierna: WHK 60): betreft een pand waarin één woning wordt gerealiseerd;
- Westhavenkade 62-64 (hierna: WHK 62-64): betreft een pand waarin vier woningen worden gerealiseerd;
- Westhavenkade 66-67 (hierna: WHK 66-67): betreft een pand waarin zeven woningen worden gerealiseerd;
- Westhavenkade 69 (hierna: WHK 69): betreft een pand waarin één woning wordt gerealiseerd;
- Westhavenkade 70 (hierna: WHK 70): betreft een pand waarin drie woningen worden gerealiseerd;
- Westhavenkade 71 t/m 74 (hierna: WHK 71-74) hierin zullen circa 39 appartementen worden gerealiseerd;
- Vetteoordskade 15 (hierna: VOK 15): betreft een pand waarin twee woningen worden gerealiseerd.

Voor deze rapportage is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Tekeningenset project 'Museumkwartier Vlaardingen, WHK 57-60' (gevels, doorsnedes en plattegronden) met werknummer 773A, d.d. 16 september 2024, van Polderman Cultuurhistorie Restauratie Architectuur;
- Tekeningenset project 'Museumkwartier, Vlaardingen - WHK 70-62' (gevels, doorsnedes en plattegronden) met werknummer 773B, d.d. 12 september 2024, van Polderman Cultuurhistorie Restauratie Architectuur;
- Tekeningenset project 'Museumkwartier, Vlaardingen - Vetteoordskade 15' (gevels, doorsnedes en plattegronden) met werknummer 773D, d.d. 12 september 2024, van Polderman Cultuurhistorie Restauratie Architectuur;
- Tekeningenset project 'Transformatie historische panden Museumkwartier, Vlaardingen – WHK 71-74' (gevels, doorsnedes en plattegronden) met projectnummer 402WHK, d.d. 4 september 2024, van Blauw Architecten;

## 2 Toetskader

Het project betreft het transformeren van de bouwwerken naar woningen. Daarom is voor dit project hoofdstuk 5 'Verbouw en verplaatsing van een bouwwerk en wijziging van een gebruiksfunctie' van het Bbl van toepassing. Hieruit volgt dat, conform artikel 5.4 lid 1 van het Bbl, dat in principe het 'rechtens verkregen niveau' van toepassing is. In afdeling 5.3 van het Bbl zijn voor diverse aspecten uitzonderingen aangegeven zodat specifieke eisen van toepassing zijn. Daarnaast zijn in afdeling 5.4 van het Bbl voor 'wijzigen van een gebruiksfunctie' diverse aanvullende eisen vermeld.

In dit rapport zijn voor de betreffende onderdelen de eisen voor 'bestaande bouw' vermeld, en indien aanwezig de eisen voor 'verbouw' en de eisen voor het 'wijzigen van een gebruiksfunctie'. Daarnaast is getoetst of de diverse bouwdelen aan de eisen voldoen. Hierbij is voor het 'rechtens verkregen niveau' in principe uitgegaan van het niveau voor 'bestaande bouw' als ondergrens, en eventueel van een hoger niveau wanneer dit de bestaande toestand is.

## 3 Beoordeling

Tabel 3.1 – Eisen en beoordeling

Eisen Bbl	Beoordeling
<i>Gebruiksveiligheid</i>	
§ 3.2.3 Afscheiding aan een rand van een vloer, trap of hellingbaan	
Art. 3.15 (aanwezigheid afscheiding) 1. Een voor personen bestemde vloer heeft bij een rand een afscheiding als die rand meer dan 1,5 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water. 2. Een trap heeft, voor zover een zijkant van een tredevlak meer dan 1,5 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water, aan die zijkant een afscheiding.	Op dit onderdelen zijn geen knelpunten geconstateerd.
Art. 3.16 (hoogte afscheiding) 1. Een vloerafscheiding als bedoeld in artikel 3.15, eerste lid, heeft een hoogte van ten minste 0,9 m, gemeten vanaf de vloer. 2. In afwijking van het eerste lid heeft een afscheiding als bedoeld in artikel 3.15, eerste lid, ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam een hoogte van ten minste 0,6 m, gemeten vanaf de vloer. + aanvullend geldt bij woningen voor verhuur art. 5.10a: Bij het geheel vernieuwen van een raam met kozijn zijn op de vloerafscheiding ter plaatse van dit raam de artikelen 4.20, eerste lid, 4.21, derde lid, en 5.9 van toepassing. Dit geldt niet als de bestaande vloerafscheiding onder het raam met kozijn een hoogte heeft van ten minste 0,85 m, gemeten vanaf de vloer.	Algemeen: indien de woningen verhuurd gaan worden en indien ramen en kozijnen geheel vernieuwd gaan worden, geldt voor hoogte borstwering t.p.v. ramen 0,85 m. Hier wordt in veel situaties met de hoogten van de bestaande borstweringen niet aan voldaan. Dit kan worden opgelost door: <ul style="list-style-type: none"> <li>- toepassen vaste beglazing met voldoende sterkte tot 0,85 m hoogte</li> <li>- toepassen te openen ramen die alleen kunnen kiepen, waarbij de doorvalveiligheid kan worden aangetoond</li> <li>- een aanvullend stangetje in dagkant op 0,85 m hoogte</li> </ul> Het tekenwerk is zodanig, dat niet in alle situaties is vast te stellen of aan de eisen wordt voldaan. In de verdere uitwerking dient rekening te worden gehouden met bovenstaande eisen.
3.17 (openingen afscheiding) 1. Een afscheiding als bedoeld in artikel 3.15 heeft tot een hoogte van 0,6 m boven de vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan, geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan de in tabel 3.14 aangegeven waarde. (0,2 m) 2. De horizontaal gemeten afstand tussen een vloer, een trap of een hellingbaan en een afscheiding als bedoeld in artikel 3.15, is niet groter dan 0,1 m.	Op dit onderdelen zijn voornamelijk geen knelpunten geconstateerd. Bij de uitwerking van de diverse afscheidingen dient met deze eisen rekening te worden gehouden.
§ 3.2.4 Veilig overbruggen van hoogteverschillen	
Art. 3.19 (voorziening bij hoogteverschil)	Op dit onderdelen zijn geen knelpunten geconstateerd.

Eisen Bbl	Beoordeling										
1. Een hoogteverschil van meer dan 0,22 m tussen vloeren waarover een vluchtroute voert, wordt overbrugd door een vaste trap of een vaste hellingbaan. Dit geldt ook voor een hoogteverschil tussen een van die vloeren en het aansluitende terrein.											
Art. 3.20 (afmetingen trap) Een trap als bedoeld in artikel 3.19 voldoet aan de in tabel 3.20 aangegeven afmetingen. <table border="1" data-bbox="204 501 778 779"> <tr> <td>Minimum breedte van de trap</td> <td>0,7 m</td> </tr> <tr> <td>Minimum vrije hoogte boven de trap</td> <td>1,9 m</td> </tr> <tr> <td>Minimum aantrede ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede</td> <td>0,13 m</td> </tr> <tr> <td>Maximum hoogte van een optrede</td> <td>0,22 m</td> </tr> <tr> <td>Minimum afstand van de klimlijn tot de zijkanten van de trap</td> <td>0,2 m</td> </tr> </table>	Minimum breedte van de trap	0,7 m	Minimum vrije hoogte boven de trap	1,9 m	Minimum aantrede ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede	0,13 m	Maximum hoogte van een optrede	0,22 m	Minimum afstand van de klimlijn tot de zijkanten van de trap	0,2 m	Algemeen: op- en aantrede zijn op tekening aangegeven, volgens deze aanduidingen wordt voldaan aan de maximale / minimale afmetingen.  WHK69: de trap naar de zolder voldoet niet aan breedte 0,70 m en moet dus net iets breder worden gemaakt. Alternatief is het aanmerken van de slaapkamer op zolder als 'onbenoemde ruimte', dus niet als verblijfsruimte, zodat geen eis wordt gesteld aan trapbreedte.
Minimum breedte van de trap	0,7 m										
Minimum vrije hoogte boven de trap	1,9 m										
Minimum aantrede ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede	0,13 m										
Maximum hoogte van een optrede	0,22 m										
Minimum afstand van de klimlijn tot de zijkanten van de trap	0,2 m										
Art. 3.21 (trapbordes) Een trap als bedoeld in artikel 3.19 sluit bij de bovenste trede, over de breedte van de trap, aan op een vloer met een oppervlakte van ten minste 0,7 m x 0,7 m.	Op dit onderdelen zijn geen knelpunten geconstateerd.										
Art. 3.22 (leuning) Een trap als bedoeld in artikel 3.19 waarvan de helling ter plaatse van de klimlijn groter is dan 2:3, heeft, voor zover een hoogteverschil is overbrugd van meer dan 1,5 m, aan ten minste een zijkant een leuning. De bovenkant van de leuning ligt, gemeten boven de voorkant van een tredevlak van de trap, op een hoogte van ten minste 0,6 m en ten hoogste 1 m.	Algemeen: leuningen zijn niet op tekening aangegeven. Voor het plan geldt de voorwaarde dat voor alle trappen aan één zijde een trapleuning wordt toegepast.										
Art. 3.23 (afmetingen hellingbaan) Een hellingbaan als bedoeld in artikel 3.19 heeft een breedte van ten minste 0,7 m en een helling van ten hoogste 1:10.	WHK55-59: hellingbaan t.p.v. steeg voldoet net wel of net niet aan de hellingshoek, ten hoogste 1:10. Het tekenwerk laat in doorsnede C-C twee stippellijnen zien die de helling aanduiden. In de verdere uitwerking moet worden nagegaan of wordt voldaan of dat een aanpassing nodig is.  WHK71-74: voor de hellingen in de stegen is aangegeven dat deze aan helling 1:10 voldoen.										
Art. 3.24 (hellingbaanbordes) Een hellingbaan als bedoeld in artikel 3.19 sluit aan de bovenzijde, over de breedte van de hellingbaan, aan op een vloer met een oppervlakte van ten minste 0,7 m x 0,7 m.	Op dit onderdelen zijn geen knelpunten geconstateerd.										
§ 3.2.5 Beweegbare constructieonderdelen	Op dit onderdelen zijn geen knelpunten geconstateerd.										
Art. 3.26 (beweegbaar constructieonderdeel: gevarenzone) 1. Een beweegbaar constructieonderdeel dat zich in geopende stand kan bevinden boven een voor motorvoertuigen openstaande weg, ligt, gemeten vanaf de onderzijde van dat onderdeel, meer dan 4,2 m boven die weg. 2. Het eerste lid geldt niet voor een deur van een ruimte met een vloeroppervlakte van minder dan 0,5 m <sup>2</sup> .											
<b>Bruikbaarheid</b>											
Art. 3.59 (inrichting vluchtroute: vrije doorgang) 1. Een ruimte waardoor een vluchtroute voert heeft een vrije doorgang met ten minste de in tabel 3.55 aangegeven breedte en hoogte. (breedte 0,5 m, hoogte 1,7 m)	Op dit onderdelen zijn geen knelpunten geconstateerd.										

Eisen Bbl	Beoordeling
NB dit betreft een voorschrift mede vanwege brandveiligheid	
§ 3.5.1 Verblijfsgebied en verblijfsruimte	
Art. 3.89 (aanwezigheid) Een woonfunctie heeft een vloeroppervlakte van ten minste 10 m <sup>2</sup> aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied.	Op dit onderdelen zijn geen knelpunten geconstateerd.
Art. 3.90 (afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte) 1. In ten minste een verblijfsgebied ligt een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 7,5 m <sup>2</sup> en een breedte van ten minste 2,4 m. 2. Een verblijfsgebied en een verblijfsruimte hebben boven de vloer een hoogte van ten minste 2,1 m.	WHK55-59: hier komen op de 1 <sup>e</sup> verdieping slaapkamers voor die geheel niet aan plafondhoogte 2,1 m voldoen (huisnummer 57c/57d58c/58d). De woonkamers van deze woningen op de zolderverdieping hebben wel voldoende afmetingen zodat aan de eisen wordt voldaan. Echter de slaapkamers met hoogte < 2,1 m zijn om deze reden als 'onbenoemde ruimte', aangemerkt (dus niet als verblijfsruimte). In huisnummers 59b/59c komen op 2 <sup>e</sup> verdieping slaapkamers voor met door de aanwezige balken vrije hoogte < 2,1 m, hiervoor geldt ook dat deze niet als verblijfsruimte kunnen worden aangemerkt. De woonkamers op 1 <sup>e</sup> verdieping hebben wel voldoende afmetingen zodat aan de eisen wordt voldaan.
§ 3.5.2 Toiletruimte	
Art. 3.92 (aanwezigheid toiletruimte) Een woonfunctie heeft een toiletruimte.	Op dit onderdelen zijn geen knelpunten geconstateerd.
Art. 3.93 (afmetingen toiletruimte) Een toiletruimte als bedoeld in artikel 3.92 heeft een vloeroppervlakte van ten minste 0,64 m <sup>2</sup> , met een breedte van ten minste 0,6 m en een hoogte boven de vloer van ten minste 2 m.	VOK 15: voor het toilet op de 2 <sup>e</sup> verdieping (onder het schuine dak) wordt mogelijk niet aan de eisen voor afmetingen voldaan, echter dit is niet bezwaarlijk omdat dit het 2 <sup>e</sup> toilet in de woning is.  WHK55-59: hier komen toiletruimten voor die net wel/niet aan plafondhoogte 2,0 m voldoen (huisnummer 57c/57d/58c/58d/59b/59c). Omdat deze woningen een 2 <sup>e</sup> toilet hebben met wel voldoende hoogte wordt hoe dan ook aan de eis voldaan.
Art. 5.18 (toiletruimte) Bij het verbouwen van een bouwwerk geldt, in afwijking van artikel 5.4, voor de in artikel 4.167, tweede lid, bedoelde hoogte boven de vloer van een toiletruimte, een hoogte van ten minste 2 m.	Zie art.3.93
Art. 5.19 (badruimte) Bij het verbouwen van een bouwwerk geldt, in afwijking van artikel 5.4, voor de in artikel 4.170, derde lid, bedoelde hoogte boven de vloer van een badruimte, een hoogte van ten minste 2 m.	WHK 57-59: Van de badkamers in huisnummers 57c/57d/58c/58d is het de vraag of deze de vereiste hoogte 2,0 m te hebben. In de verdere uitwerking dit controleren.
§ 3.5.3 Opstelplaatsen	
Art. 3.95 (aanwezigheid opstelplaatsen) Een woonfunctie heeft een opstelplaats voor een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel die in een besloten ruimte liggen.	Op dit onderdelen zijn geen knelpunten geconstateerd.
Art. 3.96 (afmetingen opstelplaatsen) 1. Een opstelplaats voor een aanrecht als bedoeld in artikel 3.95 heeft een vloeroppervlakte van ten minste 0,7 m x 0,4 m. 2. Een opstelplaats voor een kooktoestel als bedoeld in artikel 3.95 heeft een vloeroppervlakte van ten minste 0,4 m x 0,4 m.	Op dit onderdelen zijn geen knelpunten geconstateerd.
Toegankelijkheid, bereikbaarheid vanaf de openbare weg	
Art. 3.98 (bereikbaarheid van een gebouw) 1. Ten minste een route tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een toegankelijkheidssector van een gebouw, een woonfunctie als bedoeld in artikel 4.182,	Omdat het project geen betrekking heeft op gebouwen met een toegankelijkheidssector, en ook niet op nieuwbouwwoningen, zijn deze eisen niet van toepassing.

Eisen Bbl	Beoordeling
<p>tweede lid, of een gebouw zonder toegankelijkheidssector als bedoeld in artikel 4.182, vijfde lid, loopt over een pad of steiger met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. een breedte van ten minste 1,1 m; en</li> <li>b. bij een te overbruggen hoogteverschil van meer dan 0,02 m een hellingbaan als bedoeld in paragraaf 3.2.4.</li> </ul> <p>2. Een doorgang waardoor een in het eerste lid bedoelde route voert heeft een vrije breedte van ten minste 0,85 m en een vrije hoogte van ten minste 2 m.</p>	

## 4 Conclusie

In deze Bbl-toets is een beoordeling van de bouwkundige tekeningen uitgevoerd op de onderdelen gebruiksveiligheid, bruikbaarheid en toegankelijkheid. De beoordeling beperkt zich tot wat op de tekeningen staat aangegeven. Voor diverse onderdelen geven de tekeningen niet alle informatie om tot een compleet oordeel te komen, in dat geval dient in de verdere uitwerking rekening te worden gehouden met de van toepassing zijnde eisen.

In hoofdstuk 3 zijn de diverse bevindingen vermeld. Met deze bevindingen dient in de verdere uitwerking rekening te worden gehouden.