

# WESTERLIJK HANDELSTERREIN



Datum notitie	14 april 2021
Aangepast	7 mei 2021
Betreft	Toelichting brandveilig gebruik
Locatie	Van Vollenhovenstraat 15
Projectnaam	Westelijk Handelsterrein
Versie	003
Ons kenmerk:	A 700

## Inleiding

Voor het plan op het Westelijk Handelsterrein is een vrijstellingsprocedure gevoerd. De Omgevingsvergunning is op 17 februari 2021 afgegeven. Kenmerk 4741123 / OMV.19.11.00073

Het vervolg op deze aanvraag is het in gebruik nemen van een deel van het pand. Er worden geen bouwkundige werkzaamheden uitgevoerd.

Het rechter deel van het pand zal in gebruik genomen worden als hostel en in totaal maximaal onder de 40% van het totale GO blijven. GO is circa 8600 m2 en het hostel is 3326 m2. (38,67%)

Het geheel wordt toegelicht in deze notitie.

## Opbouw notitie

De notitie is als volgt opgebouwd.

1. Bestaand gebruik
2. Bestaande installaties
3. Nieuw gebruik
4. Toets aan Bouwbesluit

1. Bestaand gebruik

Het gehele complex is onderverdeeld in units en bestemd voor horeca c.a. Elke unit heeft een eigen huisnummer. Vanwege verminderde vraag naar horeca zijn diverse units op dit moment tijdelijk in gebruik als kantoor o.d.

2. Bestaande installaties

In het pand zijn alle installaties aanwezig om het gebouw voor diverse doeleinden in gebruik te nemen. De installaties zijn opgenomen en op basis van de beschikbare bescheiden gecontroleerd.

Deze notitie geeft een beeld van de volgende installaties:

- dakgoten en hemelwaterafvoeren
- binnen riolering
- tapwaterinstallatie
- sanitair
- brandbestrijdingsinstallaties
- verwarmingsinstallatie
- ventilatie-installatie

# WESTERLIJK HANDELSTERREIN

- E-installatie
- communicatie en beveiligingsinstallatie

## Algemeen

Op locatie zijn verschillende bescheiden aangetroffen. Dat betroffen bouwvergunningen met tekeningen alsmede installatietechnische tekeningen alsmede een aantal Gebruiksvergunningen

## Hemelwaterafvoerinstallatie

Het hemelwater wordt onder afschot naar de langsgevels van het complex afgevoerd. Via een bouwkundige goot langs de dakrand wordt het water vervolgens naar de afvoeren geleid. In de brandgangen lopen verschillende geïsoleerde hemelwater standleidingen.

## Binnen rioleringsinstallatie

De totale installatie is een collectief gemengd stelsel.

De verhuurbare units zijn aangesloten op een collectieve vuilwaterafvoerinstallatie. De meesten verhuurbare ruimten zijn uitgerust met sanitaire ruimten. De afvoeren van de bovenste verdieping worden, via het plafond van de onderliggende verdieping, versleept naar de brandgangen. In de brandgangen zijn de afvoeren aangesloten op een collectieve leiding aan het plafond van de brandgang. Middels verschillende standleidingen wordt het vuilwater naar beneden afgevoerd. De vloer in de brandgangen van de onderste verdieping is uitgevoerd als zijnde open bestrating. Vermoedelijk ligt hier een collecteur waarop de standleidingen zijn aangesloten. In het midden van de brandgang op de onderste laag is een vetvangput aanwezig met vuilwaterpompput. Deze zijn in beide brandgangen van de onderste verdieping aanwezig. De vetvangputten zijn ten behoeve van de horecagelegenheden.

Aan de achterzijde van het complex is een smalle straat aanwezig, de Westmaaslaan. De straat is openbaar gebied. De aanwezige vuilwaterpompputten lozen het vuilwater afkomstig uit de verschillende horecakeukens op de collecteurs en vervolgens naar het riool in de Westmaaslaan.

## Aansluitingen verhuurbare ruimten

Sanitaire voorzieningen en keukenafvoeren zijn achter in alle verhuurbare ruimten aanwezig. In het complex zijn verschillende aansluitingen aangetroffen zoals toilet, wastafels, douches, keukenafvoeren, condens afvoeren etc. Daarnaast zijn er ook afvoerputten aanwezig in de sanitaire ruimten en de horecakeukens.

## Binnenstraat

Op de laagste verdieping zijn aan de gevelzijdes afvoergoten aanwezig met verzinkte roosters. Op de goot zijn verschillende standleidingen aangesloten ten behoeve van de afvoerputten van de bovenliggende laag.

## Waterinstallatie

### Koud water

Het complex heeft twee wateraansluitingen, één tbv de algemene voorzieningen) en de ander voor de verhuurbare ruimten. Water wordt vanaf de Van Vollenhovenstraat het pand ingevoerd, in de stadsverwarmingsruimte en de ruimte ernaast. Vanaf de invoer loopt er een distributieleiding naar de brandgangen. Vanaf het distributienet in de brandgangen is een aftakking gemaakt naar de verhuurbare ruimte. In het leidingwerk is, net voordat de leiding de ruimte wordt ingevoerd, per ruimte een watermeter (tussenmeter) aanwezig.

### Warm tapwater

Warmtapwater wordt door de huurders zelf gemaakt. In het complex zijn verschillende warmtapwaterboilers aanwezig voor de opwarming van tapwater.

# WESTERLIJK HANDELSTERREIN

## **Gasinstallatie**

Het complex heeft een centrale gasaansluiting tbv de horeca ruimten. De invoerkast staat onder de hellingbaan van het entree gebied. De aansluiting betreft een G25 aansluiting. Vanaf de invoerkast loopt een leidingnet via het plafond van nivo -1 naar de brandgangen.

Niet alle ruimten hebben een gasaansluiting in de meterkast, de meter betreft een tussenmeter en is geen eigendom van het gasbedrijf. De aansluitingen zijn bedoeld als gas om te koken.

## **Brandbestrijdingsinstallatie**

Het complex heeft een totaal oppervlak van ca. 7000 m2. Het oppervlak is opgedeeld in brandcompartimenten kleiner dan 1000 m2. Hiervoor is oa. een brandscheiding aangebracht net achter de oude deuren van de verhuurbare ruimten. De scheiding bestaat uit een brandwerende glazen pui met twee deuren. De deuren kunnen permanent worden opgezet middels magneetcontacten. Bij brand worden de deuren automatisch gesloten.

## **Droge blusleiding**

Het complex is uitgerust met een droge blusleidinginstallatie. Het voedingspunt voor de brandweer is bij de entree aanwezig op de hellingbaan tbv nivo-1, ca. 10 meter vanaf de gevel. De aansluitpunten bevinden zich in het corridorgebied op beide verdiepingen.

## **Brandslanghaspels**

Zowel de brandgangen als de verhuurbare ruimten zijn voorzien van brandslanghaspels. De corridor op nivo -1 is aan het begin van de hellingbaan tevens voorzien van een draagbare brandblusser.

## **Ventilatie**

### **Verhuurbare ruimten**

Aan de voorzijde komen, per stramien, twee kanalen de ruimte binnen en eindigen direct aan het plafond. De kanalen lopen van de ruimte tot bovendaks, eindigend in dakkappen. Aan de achterzijde van de ruimte komen op dezelfde manier, per stramien, twee kanalen de ruimten binnen. Aan het plafond van de brandgang op de bovenste laag zijn de kanalen aangesloten op verzamelkanalen. Op een drietal punten worden de kanalen door het dak gevoerd.

### **Horeca keukens**

De horeca keukens zijn uitgerust met een separaat ventilatiesysteem. Hiervoor loopt verschillend kanaalwerk door de brandgangen. Op verschillende plekken zijn grote ventilatiekasten aangebracht.

### **Corridor**

In de corridor wordt op nivo-1 lucht mechanisch afgevoerd. Hiervoor is een kanalsysteem aan het plafond langs de kolommen aangebracht. Achterin de ruimte is het kanaal tot bovendaks gebracht en aangesloten op een dak ventilator.

## **Verwarmingsinstallatie**

Het complex is aangesloten op het stadsverwarmingsnet.

## **Koelinstallaties**

In het complex zijn door huurders verschillende soorten koelsystemen aangebracht. Dit zijn systemen om ruimten te koelen met waarbij de verdamper in de ruimten zijn aangebracht en de condensoren op het dak.

## **Elektra installaties**

Het complex heeft één centrale elektra aansluiting van 1000 kVA. Hiervoor is een transformatorruimte onder de hellingbaan tbv de bovenste verdieping aanwezig. Direct naast de traforuimte is een laagspanningsruimte aanwezig met de hoofd verdeelinrichtingen van het complex. Vanaf hier loopt, via het plafond van nivo-1, een kabeltracé naar de brandgangen. In de brandgangen staan verschillende verdeelkasten opgesteld. Per verhuurbare ruimten één en verschillende kasten tbv de algemene installaties.

De algemene ruimten zijn voorzien van verlichting, noodverlichting en vluchtwegaanduiding.

# WESTERLIJK HANDELSTERREIN

De verhuurbare ruimten zijn voorzien van noodverlichting. Ter plaatse van de entrees/ uitgangen is vluchtwegaanduiding aanwezig.

## **Communicatie en beveiligingsinstallatie**

Het complex is uitgevoerd met een brandmeld- en ontruimingsinstallatie, een inbraakinstallatie, een CCTV installatie en een toegangscontrole installatie. De regelkasten van deze installaties zijn in de beheerdersruimte opgesteld. Verder is in de beheerdersruimte een centraal bedienpaneel aanwezig voor de verlichting en een storingspaneel voor de werktuigbouwkundige installatie.

### **Brandmeldinstallatie**

Het complex is voorzien van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking. De brandmeldcentrale en het geografisch paneel zijn in de beheerdersruimte opgesteld. In alle ruimten zijn rookmelders aanwezig. Bij de brandslanghaspels zijn handbrandmelders aanwezig met slow whoops als signaalgever. De entree's van de verhuurbare ruimten zijn boven de deur voorzien van een nevenindicator. In het complex worden verschillende deuren open gehouden door middel van magneetcontacten.

### **3. Nieuw gebruik**

De bestaande ruimtes zullen in gebruik genomen worden als hostel. Er vinden geen bouwkundige werkzaamheden plaats. In de ruimte zullen (losse) meubels geplaatst worden.

Elke unit zal als het ware een eigen hostel vormen. Per unit zullen tussen de 20 en 35 personen kunnen slapen.

### **4. Toets Bouwbesluit**

- A. Inleiding
- B. Veiligheid
- C. Gezondheid
- D. Bruikbaarheid en toegankelijkheid
- E. Energiezuinigheid en milieu
- F. Installaties

#### **A. Inleiding**

Het pand bestaat uit 2 bouwlagen en heeft een oppervlakte van circa 8600 m<sup>2</sup>.

Het rechterdeel, vanaf de hoofdentree gezien zal in gebruik genomen worden als hostel.

Er vindt geen verbouwing plaats. Het geheel wordt gerealiseerd in de bestaande indeling en met de bestaande installaties.

Er wordt een toets uitgevoerd om aan te tonen dat het gebouw en het voorgenomen gebruik voldoet aan het Bouwbesluit niveau bestaand met als ondergrens het rechtens verkregen niveau.

Er is een Omgevingsvergunning afgegeven om in een deel van het pand een hostel te realiseren met oppervlakte van 40% van het pand. GO is circa 8600 m<sup>2</sup> en het hostel is 3326 m<sup>2</sup> (38,67%)

Het hostel krijgt een capaciteit van in totaal maximaal 531 slaapplekken.

#### **B. Veiligheid**

Het betreft een bestaand pand wat niet verbouwd wordt en voldoet aan het rechtens verkregen niveau zoals op bijgaande vergunning is weergegeven.

# WESTERLIJK HANDELSTERREIN

Sterkte bij brand is bestaand en voldoet aan rechtens verkregen niveau.

Trappen en hellingbanen voldoen nog steeds aan het rechtens verkregen niveau

De huidige units zijn allemaal aan te merken als een subbrandcompartiment.

Ten aanzien van bezetting en vluchtwegen kan worden opgemerkt dat de situatie nog steeds vergelijkbaar is met het rapport van Dutch Fire Safety C.V. De maximale loopafstanden zijn ongewijzigd.

In dat rapport wordt voor het gehele complex een maximale bezetting van 2100 gasten genoemd. De individuele bezetting van een unit is in een aantal gevallen hoger dan 50 personen. Daar zijn aparte gebruiksvergunningen voor afgegeven. Elke ruimte was zonder gebruiksvergunning zonder meer geschikt voor 50 personen .

In de situatie dat een aantal units in gebruik genomen worden als hostel zal de bezetting gemiddeld 30 personen (met een piek naar 35 personen) bedragen, hetgeen ruim onder het huidige toegestane aantal personen ligt.

## **Uitgangspunten ten aanzien van de brandbeveiligingsinstallaties**

- Er is een droge blusleiding.
- Er is een brandmeldinstallatie.

Type volledige bewaking, handbrandmelders bij de brandslanghaspels en automatische melders

- Er is een ontruimingsalarminstallatie
- Er zijn brandslangen op haspel en draagbare blustoestellen
- Er is noodverlichting en er zijn vluchtwegaanduidingen

Het bovenstaande is vertaald op tekeningen van bestaande en nieuwe toestand. De wijziging in bestaand en nieuw is dat op de nieuwe situatie het interieur staat ingetekend.

## **C. Gezondheid**

Ten aanzien van gezondheid wordt voldaan aan het bestaande rechtens verkregen niveau daar is niets aan veranderd.

Opmerking ten aanzien van de ventilatie kan worden opgemerkt dat bij de verbouw van het pand tot horeca in elke unit uitgegaan is van een bezetting van 200 personen.

De ventilatiecapaciteit was derhalve circa 800 liter per seconde. Circa 4 liter per persoon  
In geval van een logiesfunctie zal de capaciteit verhoogd moeten worden naar 12 liter per persoon.

Omdat het aantal personen verminderd tot maximaal 35 personen per unit geeft dat een eis van 420 liter per seconde. Aanwezig is 800 liter per seconde hetgeen ruim voldoende is.

De bestaande installatie voldoen ook aan eisen voor de logiesfunctie rekening houdend met de veel lagere bezetting.

Toiletten en dergelijke zijn op een apart systeem aangesloten.

## **D. Bruikbaarheid**

# WESTERLIJK HANDELSTERREIN

Elke unit is in principe voorzien van sanitair. In de meeste gevallen zijn er meerdere toiletten aanwezig. Op basis van niveau bestand is de eis dat er minimaal 1 toilet beschikbaar is voor 45 personen. Aan die eis wordt ruimschoots voldaan. In de meeste ruimtes zijn gescheiden toiletten aanwezig.

Enkele units zijn voorzien van een doucheruimte. Om tegemoet te komen aan de wensen van gebruikers zullen in de ruimtes aan de achterzijde op daarvoor in aanmerking komende plaatsen prefab verplaatsbare douche eenheden geplaatst worden waarmee aan de eisen zal worden voldoen..

## E. Energiezuinigheid en milieu

Het betreft een bestaand gebouw, derhalve geen eisen

## F. Installaties

Voor de installaties wordt verwezen naar bovenstaande notitie.

## Bijlagen:

1. Rapport Dutch Fire Safety C.V.
2. Tekeningen vergunning als uitgangspunt voor rechtens verkregen niveau