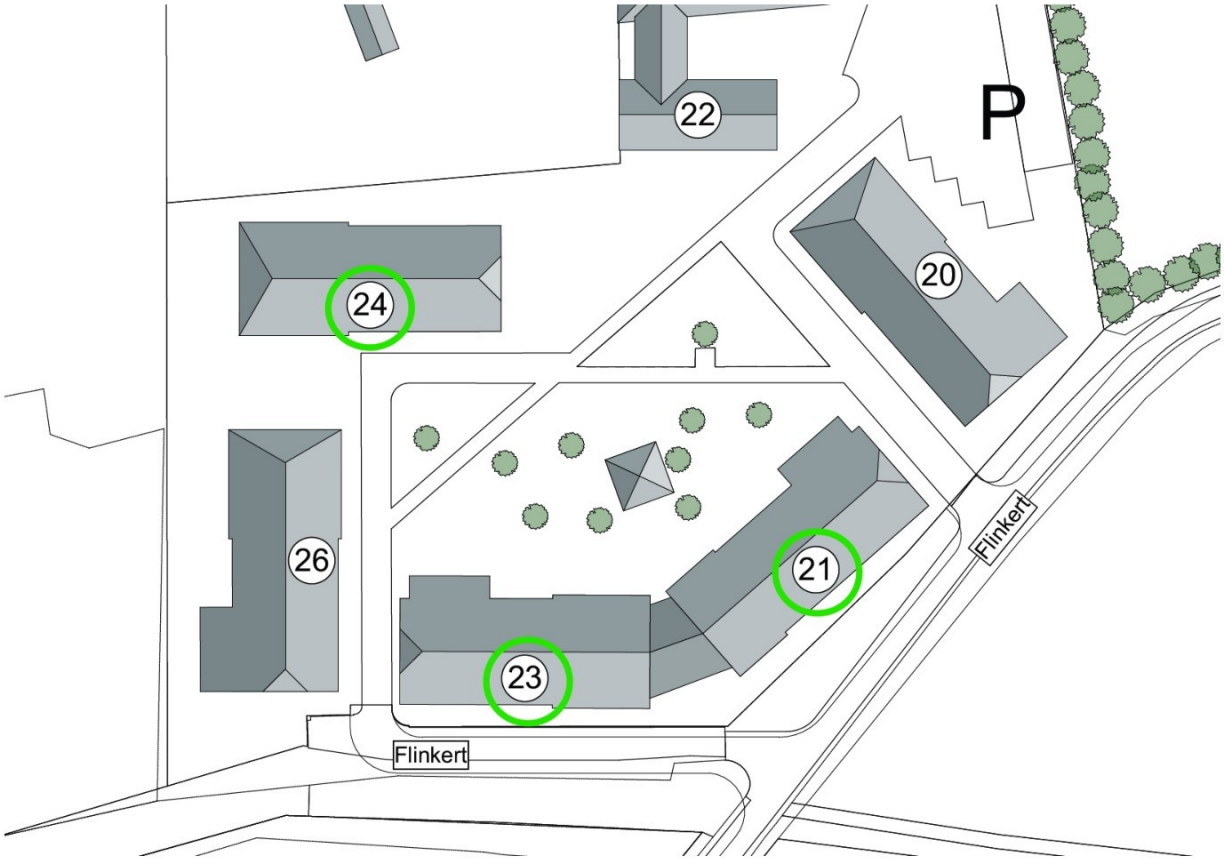
Gelijkwaardigheidsonderbouwing

Omgevingswet artikel 4.7 toetsing + gelijkwaardigheids-argumentatie t.o.v. Bbl-eisen

Enkele vluchtroute – transformatie woonboerderijen D'n Bolle Akker te Vessem

---

Project: Transformatie zolderverdiepingen naar zelfstandige woonruimten
Locatie: D'n Bolle Akker, Vessem
Opdrachtgever: Woningstichting De Zaligheden
Betreft: Bouwnummers 21, 23 en 24
Opsteller: concept-rapportage t.b.v. nadere toetsing bevoegd gezag



Rapport V22076-260527 Adviesrapportage Brandrapportage

---

1. Aanleiding en doelstelling

Binnen de bestaande woonzorglocatie D'n Bolle Akker worden de zolderverdiepingen van drie bestaande woonboerderijen getransformeerd tot zelfstandige woonfuncties.

Per gebouw worden vier zelfstandige appartementen gerealiseerd, ontsloten via één centraal inpandig trappenhuis.

De bestaande hoofdconstructie en gebouwtypologie maken realisatie van een tweede onafhankelijke vluchtroute feitelijk onmogelijk zonder onevenredige aantasting van constructie, gebruiksoppervlak en monumentale/casco-technische kwaliteit.

Aangezien de beoogde ontsluitingsstructuur niet rechtstreeks voldoet aan de prestatie-eisen ten aanzien van ontvluchting, wordt op grond van **artikel 4.7 Besluit bouwwerken leefomgeving (gelijkwaardigheidsbepaling)** onderbouwd dat met aanvullende maatregelen een gelijkwaardig veiligheidsniveau wordt bereikt.

Doel van deze rapportage is het aantonen dat de voorgestelde oplossing functioneel gelijkwaardig is aan de rechtstreeks aangestuurde voorschriften.

---

2. Wettelijk kader

2.1 Besluit bouwwerken leefomgeving

Deze beoordeling is gebaseerd op:

- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- artikel 4.7 Bbl (gelijkwaardige maatregel)
- voorschriften betreffende veilige ontvluchting van woonfuncties
- voorschriften betreffende brand- en rookcompartimentering
- voorschriften betreffende rookmelders

Artikel 4.7 Bbl bepaalt dat mag worden afgeweken van rechtstreeks voorgeschreven maatregelen indien ten minste een gelijkwaardige mate van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en duurzaamheid wordt gerealiseerd.

2.2 Functionele eis

De functionele doelstelling van de rechtstreeks aangestuurde ontvluchtingseisen is:

het waarborgen dat aanwezige personen een bouwwerk bij brand tijdig en veilig kunnen verlaten. Met deze rapportage wordt onderbouwd dat de alternatieve oplossing aan deze doelstelling voldoet.

---

3. Beschrijving gebouw en gebruik

Per gebouw:

- bestaande woonboerderij
- begane grond reeds in gebruik als woonfunctie
- verdieping: 4 zelfstandige appartementen
- ontsluiting via centraal trappenhuis
- kleinschalige bezetting
- korte loopafstanden

De appartementen zijn bestemd voor zelfstandige bewoning.

Er is geen sprake van zorgafhankelijke bewoners waarvoor horizontale of begeleide ontruiming noodzakelijk is.

Gebruik is uitsluitend toegestaan voor **zelfredzame bewoners**.

---

4. Referentiesituatie versus voorgestelde situatie

Reguliere situatie

Binnen de rechtstreeks aangestuurde regelgeving wordt het veiligheidsniveau veelal bereikt door:

- aanwezigheid van alternatieve vluchtroutes; of
- een zodanig beschermde verkeersruimte dat uitval van de route uiterst onwaarschijnlijk is.

Voorgestelde situatie

De voorgestelde situatie kent één centrale vluchtroute.

Aanvullende maatregelen binnen de gelijkwaardigheid bestaan uit:

- verhoogde scheidingskwaliteit
- extra rookbeheersing
- vroegtijdige detectie
- beperkte bezetting
- organisatorische gebruiksvoorwaarden

Hiermee wordt het falen van de vluchtroute in kans en effect significant gereduceerd.

---

5. Risicoanalyse

5.1 Brand in appartement

Risico: rookdoorbraak naar verkeersruimte waardoor ontvluchting wordt belemmerd.

Beheersing: 30 minuten brandwerende en R200 rookwerende scheidingen met zelfsluitende deuren.

5.2 Brand in technische ruimte

Risico: rookontwikkeling direct grenzend aan vluchtroute.

Beheersing: volledige compartimentering van technische ruimten. De brandscheidingen rondom technische ruimten worden uitgevoerd met een brandwerendheid van ten minste 30 minuten en een rookwerendheid van klasse R200, voorzien van zelfsluitende deuren indien direct grenzend aan de verkeersruimte.

5.3 Brand in verkeersruimte

Risico: snelle onbruikbaarheid vluchtroute.

Beheersing: toepassing van een extra beschermde vluchtroute conform Bbl, beperking van brandbare materialen in de verkeersruimte en collectieve rookdetectie met onmiddellijke alarmering.

5.4 Verminderde reactietijd bewoners

Risico: vertraagde ontvluchting.

Beheersing: uitsluitend zelfredzame bewoning en toezicht op locatie.

---

6. Gelijkwaardige maatregelen

6.1 Extra beschermde vluchtroute

Gangzone en trappenhuis worden uitgevoerd met een beschermingsniveau overeenkomstig een extra beschermde vluchtroute conform de rechtstreeks aangestuurde prestatie-eisen van het Bbl.

Hierdoor wordt rookindringing significant vertraagd en blijft de vluchtroute langer bruikbaar.

Binnen de verkeersruimte zijn uitsluitend materialen toegestaan die voldoen aan de voor een extra beschermde vluchtroute geldende eisen. Brandbare opslag en overige brandgevaarlijke inrichting zijn niet toegestaan.

6.2 Verhoogde scheidingskwaliteit

Alle woningscheidende constructies richting verkeersruimte:

- WBDBO ≥ 30 minuten
- rookwerendheid klasse R200
- zelfsluitende deuren

Deze kwaliteit beperkt brand- en rookdoorslag substantieel.
Door toepassing van rookwerende scheidingen klasse R200 en zelfsluitende deuren wordt voortijdige rookverspreiding naar de vluchtroute zoveel mogelijk beperkt.

6.3 Verticale compartimentering

Het trappenhuis blijft over volledige hoogte afgescheiden.

Ook op begane grond:

- 30 minuten brandwerend
- R200 rookwerend

Hierdoor wordt schoorsteeneffect voorkomen.

6.4 Installatierisico's

De meterkast, flatkast en overige kastruimten in de entreezone op de begane grond worden ten opzichte van het trappenhuis / de extra beschermde vluchtroute uitgevoerd met een brandwerendheid van ten minste 30 minuten en een rookwerendheid van klasse R200.

Hiermee wordt de kans op initiële brand in de verkeersruimte geminimaliseerd.

6.5 Detectie en alarmering

Rookmelders conform NEN 2555.

Deze melders worden gekoppeld aan de rookmelders in de vier appartementen, zodanig dat detectie in de verkeersruimte leidt tot gelijktijdige alarmering in alle appartementen. Detectie binnen een individueel appartement leidt uitsluitend tot alarmering binnen het betreffende appartement.

Het systeem betreft geen brandmeldinstallatie als bedoeld in NEN 2535.
Effect: zeer vroege detectie van rookontwikkeling in de primaire vluchtroute en snelle alarmering van aanwezigen.

6.6 Organisatorische borging

Veilige toepassing is afhankelijk van:

- instandhouding zelfsluitende deuren
- periodieke controle detectiesysteem
- vrijhouden verkeersruimte
- geen brandbare opslag in de verkeersruimte
- bewoning uitsluitend door zelfredzame personen

De genoemde gebruiksvoorwaarden dienen te worden geborgd binnen het beheer en gebruik van het complex.

---

7. Prestatiebeoordeling

De combinatie van bovengenoemde maatregelen resulteert in:

Reductie ontstaankans blokkade vluchtroute

Door compartimentering en beperking van brandrisico's binnen de verkeersruimte.

Vertraging rookverspreiding

Door R200 rookwerende scheidingen en beschermde verkeersruimte.

Verkorting van detectie- en alarmeringstijd

Door collectieve rookdetectie.

Beperkte ontruimingsbelasting

Door maximaal vier appartementen per route.

Beperking van gebruikersrisico's

Door uitsluitend toepassing voor zelfredzame bewoners. Hiermee wordt aannemelijk gemaakt dat een voldoende veilige ontvluchting is gewaarborgd en een veiligheidsniveau wordt bereikt dat functioneel gelijkwaardig is aan de rechtstreeks aangestuurde situatie.

---

8. Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgestelde oplossing voldoet aan de eisen van **gelijkwaardigheid ex artikel 4.7 Bbl**.

De combinatie van:

- beschermde verkeersruimte overeenkomstig extra beschermde vluchtroute
- verhoogde brand- en rookwerendheid
- collectieve detectie
- kleinschaligheid
- organisatorische borging

leidt tot een veiligheidsniveau dat ten minste gelijkwaardig is aan de rechtstreeks voorgeschreven situatie.

Onder voorwaarde van integrale uitvoering en instandhouding van alle genoemde maatregelen wordt de ontsluiting via één centrale vluchtroute voor bouwnummers 21, 23 en 24 brandveilig en verantwoord geacht.

---

9. Voorwaarden bevoegd gezag

Deze gelijkwaardigheid geldt onder de volgende randvoorwaarden:

1. Alle scheidingen conform rapport uitvoeren.
2. Zelfsluitende deuren blijvend functioneel.
3. Detectiesysteem operationeel en onderhouden.
4. Gebruik uitsluitend voor zelfredzame bewoners.
5. Vluchtroute permanent obstakelvrij.
6. Geen brandbare opslag binnen de verkeersruimte.

Wijzigingen in gebruik, indeling of bewonersprofiel dienen ter herbeoordeling aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd door de opdrachtgever(s).

Opmaak Ir. [redacted]
Adviseur W.S. de Zaligheden.

Deze rapportage is opgesteld op basis van de ten tijde van opstellen beschikbare informatie, tekeningen, uitgangspunten en geldende wet- en regelgeving. De rapportage betreft een adviesdocument ten behoeve van de beoordeling door bevoegd gezag en dient uitsluitend te worden gebruikt in relatie tot het in deze rapportage beschreven project en gebruik. Aan de inhoud van deze rapportage kunnen door derden geen rechten worden ontleend. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering, het gebruik, het beheer en de instandhouding van de beschreven maatregelen blijft te allen tijde bij de opdrachtgever en/of gebruikers van het bouwwerk.

De opsteller van deze rapportage aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade of gevolgschade voortvloeiend uit afwijkingen in uitvoering, gewijzigd gebruik, onjuiste of onvolledige uitgangspunten, dan wel het niet naleven van de in deze rapportage genoemde voorwaarden en maatregelen.