

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 1 oktober 2019

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen en verbouwen van zorgwoningen.

Activiteiten : Handelen in strijd met regels RO
Bouw
Projectadres : Zutphenseweg 73 en 75 in Vorden
Kadastraal bekend : Gemeente Vorden, Sectie G, Nummer 5863
Ontvangst aanvraag : 3 juli 2019
Kenmerk : 2019-1621

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt een dag na bekendmaking in werking.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken onderdeel uitmaken van de vergunning:

- de volgende stukken die digitaal zijn ingediend bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning via het omgevingsloket online:
 - Bijlage 2 Bodem asbest_2018-07-16.pdf
 - Sonderingstekening_2019-05-27.pdf
 - ST 26_Villa Nuova_2019-07-01.pdf
 - Sonderingen_boorprofiel_2019-05-21.pdf
 - ST 27_Villa Nuova_2019-07-01.pdf
 - Sonderingen_2019-05-17.PDF
 - 4491569_1562160638261_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 4491569_1562160638246_papierenformulier.pdf
 - Ventilatiekening MV-02_2019-06-14.pdf
 - Ventilatiekening MV-01_2019-06-14.pdf
 - Ventilatieber. Villa Nuova_2019-06-14.pdf
 - T11a_Villa Nuova_2019-07-02.PDF
 - T10_Villa Nuova_2019-06-26.pdf
 - T09_Villa Nuova_2019-06-26.PDF
 - T08_Villa Nuova_2019-06-26.PDF
 - T07_Villa Nuova_2019-06-26.PDF
 - T06_Villa Nuova_2019-07-02.PDF
 - T05_Villa Nuova_2019-07-02.PDF
 - T04_Villa Nuova_2019-07-02.PDF
 - T03_Villa Nuova_2019-07-02.PDF
 - T02_Villa Nuova_2019-07-02.PDF
 - T01_Villa Nuova_2019-07-02.PDF
 - Statische overz. Klein Nuova_2019-06-26.pdf
 - Statische ber. Klein Nuova_2019-06-26.pdf
 - Rioleringskening RIO-02_2019-06-14.pdf
 - Rioleringskening RIO-01_2019-06-14.pdf
 - QuickScan brandveiligheid_2019-06-05.pdf
 - Meting bestaand Villa Nuova_2019-02-05.pdf
 - Masterplan brandveiligheid_2019-06-21.pdf

- Kleur-mat. Villa Nuova_2019-06-20.pdf
 - Gelijkwaardigheid vloerafscheiding_2014.pdf
 - Kleur-mat. Klein Nuova_2019-06-20.pdf
 - EPG berekening_2019-05-29.pdf
 - Gebouwhoogtes tov NAP_2019-05-15.PDF
 - BT 22_Klein Nuova_2019-06-20.pdf
 - BT 21_Klein Nuova_2019-06-20.pdf
 - BT 20_Klein Nuova bestaand_2019-06-20.pdf
 - Bijlage 5 Natuuronderzoek_2019-04-14.pdf
 - Bijlage 4 Akoestisch onderz._2019-06-04.pdf
 - Bijlage 3 Nader bodemond._2019-03-15.pdf
 - BB_toetsing Villa Nuova_2019-07-02.pdf
 - BB_toetsing Klein Nuova_2019-06-20.pdf
 - Bijlage 6 Inrichtingsplan_2019-06-20.pdf
 - Statische_overz_Villa_Nuova_f_20190814.pdf
 - Statische_ber_Villa_Nuova_f_20190814.pdf
 - Constructietek_C100_20190725.pdf
 - Constructietek_C200_20190725.pdf
 - Constructietek_C300_20190725.pdf
 - Constructietek_C400_20190725.pdf
 - Statische_ber_Villa_Nuova_b_20190814.pdf
 - Statische_overz_Villa_Nuova_b_20190814.pdf
 - Geluidwering_gevels_2019-08-27.pdf
 - Constructietek_C100_20190829.pdf
 - Constructietek_CP01_20190829.pdf
 - Constructietek_CF01_20190829.pdf
 - Constructietek_C000_20190829.pdf
 - Bijlage_7_Industrielawaai_2019-09-05.pdf
 - Ruimtelijke_onderbouwing_2019-09-05.pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

Procedure

Wij hebben de afhandelingstermijn voor de aanvraag per brief van 9 augustus 2019 (verzonden 13 augustus 2019) met zes weken verlengd.

Handelen in strijd met regels RO

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over een project dat bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) art. 2.1, lid 1 onder c).

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en art. 3.2).

Overwegingen

Voor de percelen Zutphenseweg 73 en 75 is van toepassing het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst'. Daarin heeft het perceel Zutphenseweg 73 de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 25) met de functie-aanduidingen 'kantoor' en 'zorginstelling'. Aan het perceel Zutphenseweg 75 is in dit plan de bestemming 'Wonen' (artikel 33)

toegewezen met de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Op de percelen zijn verder voor een deel de dubbelbestemmingen 'Waarde - archeologische verwachting 2' (artikel 39) en 'Waarde - archeologische verwachting 3' (artikel 40) van toepassing.

Het bouwplan is op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan:

1. Het nieuwe gebouw op het perceel Zutphenseweg 73 is gedeeltelijk buiten het – op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven – bouwvlak gesitueerd (artikel 25.2.2 sub a).
2. De goot- en bouwhoogten van het nieuwe gebouw op het perceel Zutphenseweg 73 overschrijden voor een deel de toegelaten (goot)hoogtematen in de bouwregels (artikel 25.2.2 sub c).
3. Het beoogde planologisch gebruik van het perceel Zutphenseweg 75 past niet binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Wonen' (artikel 33.1.1).

Gelet op het bepaalde in de Wabo (artikel 2.1, lid 3), het Bor (artikel 2.3, lid 2) en Bijlage II Bor (artikel 2, lid 3) wordt het onder punt 1. bedoelde gebouwdeel, mede gezien haar omvang en positie, als 'vergunningvrij' aangemerkt. De toetsing van dit gebouwdeel aan het bestemmingsplan is daarom niet van toepassing.

Voor de geconstateerde strijdigheden onder de punten 2. en 3. is een afwijking of herziening van de bestemmingsregels noodzakelijk. Het bestemmingsplan biedt zelf onvoldoende afwijkingsmogelijkheden om het bouwplan te honoreren. Wel is het mogelijk om voor het plan af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2^e Wabo in combinatie met artikel 4, leden 1 en 9 van Bijlage II Bor. Ook de – voor toepassing van deze bevoegdheid – opgestelde gemeentelijke beleidsregels laten dit in beginsel toe.

Uit de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing en tekeningen blijkt dat met de voorgestelde vernieuwing en verbouw van de panden Zutphenseweg 73 respectievelijk 75 en met de gewijzigde terreininrichting sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij hebben wij het volgende overwogen:

- De omvang, hoogte en positie van de nieuwbouw op het perceel Zutphenseweg 73 wijkt weliswaar af van de geldende bestemmingsregels, maar verschilt niet wezenlijk van de bouwmassa in de bestaande toestand. De hoogte(overschrijdingen) beperken zich nagenoeg tot de bouwhoogte in die bestaande toestand en tot ongeveer dezelfde gebouwoppervlakte, waarbinnen ook in de bestaande toestand de hoogtebepalingen in het geldend bestemmingsplan worden overschreden.
- De welstandscommissie heeft op 16 juli 2019 positief advies uitgebracht over het bouwplan.
- De nieuwbouw past in de aanwezige/bestaande ruimtelijke structuur van dit deel van de dorpskern Vorden.
- Het op het terrein te realiseren aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen in de 'Beleidsregels parkeernormen gemeente Bronckhorst'.
- Voor de geluidbelasting op de gevels van het pand Zutphenseweg 73 ten gevolge van het wegverkeerslawaai hebben wij op 1 oktober 2019 een hogere grenswaarde ex artikel 83 Wet geluidhinder (Wgh) vastgesteld.
- De realisatie van het nieuwbouwplan en de ingebruikname van de bebouwing en het terrein leiden volgens de ruimtelijke onderbouwing niet tot effecten op de doelstellingen van Natura 2000-gebieden of op kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het Gelders Natuurnetwerk. De Wet natuurbescherming vormt daarom geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

- Uit de geleverde bodemonderzoeken blijkt dat ter plaatse sprake is van een afwijkende bodemkwaliteit (ernstige bodemverontreiniging volgens de Wet bodembescherming). Deze kwaliteit is niet geschikt voor de beoogde (nieuwbouw voor de) woonzorgfunctie op het perceel. Voorafgaand aan de herontwikkeling (nieuwbouw/herinrichting) van de locatie moet de bodem daarom worden gesaneerd, dan wel moeten er handelingen worden verricht, ten gevolge waarvan de verontreiniging van de bodem wordt verminderd of verplaatst. Deze werkzaamheden behoeven vóóraf de goedkeuring van gedeputeerde staten van de provincie Gelderland. Deze verontreiniging noodzaakt tot het verbinden van voorschriften aan deze omgevingsvergunning.
- De ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeksrapporten tonen aan dat er overigens geen ruimtelijk relevante belemmeringen zijn.
- Aan de randvoorwaarden voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in het Bor wordt voldaan.

Aangezien de voorgestelde herontwikkeling ruimtelijk goed is onderbouwd, zijn er geen planologische belemmeringen voor het verlenen van de vergunning met afwijking van het bestemmingsplan.

Bouwen van een bouwwerk

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over het bouwen van een bouwwerk en het bouwwerk niet is aangewezen in een categorie waarvoor geen vergunning is vereist (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) art. 2.1, lid 1 onder a, Besluit omgevingsrecht (Bor) art 2.3).

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en hoofdstuk 2).

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand;
 - Op 16 juli 2019 heeft de welstandscommissie advies uitgebracht over de gevraagde omgevingsvergunning. Uit de beoordeling blijkt dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet in strijd is met redelijke eisen van welstand zoals vastgelegd in de Welstandsnota van de gemeente Bronckhorst (Wabo art. 2.10, lid 1 onder d). De gemeente heeft geen redenen om af te wijken van het advies van de welstandscommissie.
- het aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit;
- het aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan de Omgevings- en Bouwverordening gemeente Bronckhorst 2017.

Voorschriften (overig)

In het Bouwbesluit zijn rechtstreeks werkende voorschriften opgenomen die van toepassing zijn bij het bouwen van een bouwwerk. Deze voorschriften zijn te raadplegen via www.overheid.nl.

Een groot gedeelte van deze voorschriften is rechtstreeks werkend voor degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren. Wij verzoeken u de onderstaande voorschriften bij degene die de bouwwerkzaamheden gaat uitvoeren onder de aandacht te brengen:

- Het is, wegens de aanwezigheid van een ernstige bodemverontreiniging, niet toegestaan werkzaamheden op of in de bodem te verrichten zonder goedkeuring van gedeputeerde staten van de provincie Gelderland.
- Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, in kennis gesteld (Bouwbesluit artikel 1.25, lid 1).
- Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld (Bouwbesluit artikel 1.25, lid 2).

U kunt de kennisgeving start- en eind bouw online doorgeven. U vindt de formulieren op de website www.Bronckhorst.nl (product omgevingsvergunning, stap 5).

U kunt de kennisgeving ook telefonisch doorgeven via telefoonnummer (0575) 75 02 50.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag zijn leges verschuldigd. De leges zijn vastgesteld op:

Bouwactiviteit: Geen gebouw, tijdelijke bouwwerken en veranderingen zonder uitbreiding (2,5% kosten). De bouwkosten zijn vastgesteld op: € 74.840,00 , waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 250,00.	€ 1.871,00
Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie gezondheidszorg (6301 m3 x € 12,60, waarbij een minimaal bedrag geldt van € 250,00).	€ 79.392,61
Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 9, 10 en 11)	€ 891,00
Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 1 t/m 8)	€ 257,00
Bouwactiviteit: Verhoging i.v.m. beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 152,00

Totaal Leges	€ 82.563,61
--------------	-------------

De leges worden in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag en moeten binnen de termijn die is aangegeven op de legesfactuur worden betaald ongeacht of de vergunning wordt verleend of bezwaar wordt ingediend. De legesfactuur treft u bijgaand aan.

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u schriftelijk binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de gemeente een bezwaarschrift indienen. Zorgt u er voor dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

- uw naam en adres
- de datum
- een omschrijving (of een kopie) van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- redenen voor het maken van bezwaar
- uw handtekening

Meer weten? Zie https://www.bronckhorst.nl/home/wat-u-wilt-regelen_45201/product/bezwaar-maken_275.html.

Voorlopige voorziening

Ook kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem een voorlopige voorziening vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op uw bezwaar, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Meer weten? Zie www.rechtspraak.nl

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

cluster Omgeving

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2019-1621

A. Algemeen / Wet bodembescherming

1. Het is niet toegestaan om ter plaatse van het geconstateerde ernstige geval van bodemverontreiniging werkzaamheden op of in de bodem te verrichten zonder goedkeuring van gedeputeerde staten van de provincie Gelderland.
2. Voorafgaand aan de herontwikkeling (nieuwbouw/herinrichting) van de locatie dient een voornemen, om de bodem te saneren dan wel handelingen te verrichten ten gevolge waarvan de verontreiniging van de bodem wordt verminderd of verplaatst, te worden gemeld bij gedeputeerde staten van de provincie Gelderland (art. 28 Wbb). Geadviseerd wordt hierover contact op te nemen met de provincie Gelderland (026-3599999 en/of post@gelderland.nl).
3. Het is niet toegestaan om grondwater te onttrekken zonder goedkeuring van gedeputeerde staten van de provincie Gelderland.
4. Verwijdering en verwerking van de met zand afgevulde ondergrondse tank dient plaats te vinden overeenkomstig de daarvoor geldende wet- en regelgeving.
5. In verband met de aangetoonde gehalten lood wordt nadrukkelijk geadviseerd om gelijktijdig met de bodemsanering ingevolge de Wet bodembescherming ter plaatse van de deellocaties A t/m D, ook de grond met de kwaliteitsklasse Industrie te verwijderen en/of duurzaam af te dekken (geen contact mogelijkheid). Indien de keuze valt op het verwijderen van de grond kan hiervoor een Plan van Aanpak bij de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) worden ingediend.
6. Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen anders dan te verwachten op grond van de uitgevoerde bodemonderzoeken, moet het werk direct gestopt worden en moet overleg met de ODA plaatsvinden.
7. Voor de toepassing van vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit.

B. Handelen in strijd met regels RO

8. De appartementen/verblijfseenheden mogen niet als zelfstandige woningen (voor bewoning, al dan niet met zorg op maat) worden gebruikt, maar uitsluitend als onzelfstandige verblijfsruimte, waarin permanent verblijf is gecombineerd met 24-uurs zorg.

C. Bouwen

9. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
10. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek van een toezichthoudend ambtenaar ter inzage worden gegeven:
 - a) de omgevingsvergunning, met bijbehorende tekeningen;
 - b) andere vergunningen en vrijstellingen;
 - c) het bouwveiligheidsplan (indien vereist).
11. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat (voor zover nodig):
 - a) de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil is gecontroleerd;
 - b) (indien nodig) de rooilijnen op het bouwterrein zijn gecontroleerd.

12. De gemeente Bronckhorst moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van:
 - a) de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b) de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - c) het plaatsen van staalconstructies;
 - d) het storten van beton.
13. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.
14. Op grond van artikel 6.36, lid 3 BB 2012 moet de brandweeringang door de brandweer ontsloten kunnen worden. Hiervoor moeten bij de brandweeringang een sleutelbuis of –kuis aanwezig zijn volgens het sleutelsysteem Achterhoek. Bestelformulier en toelichting zijn te vinden via de volgende link <https://www.vnog.nl/2-uncategorised/100-sleutelsysteem-achterhoek>.
15. Trappenhuis ter plaatse van assen E/F en nabij as 8 dienen uitgevoerd te worden in een scheidingsconstructie die een wdbdo heeft van 60 minuten.
16. Het complex dient te worden voorzien van brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie met volledige bewaking en rechtstreeks doormelding naar de brandweeralarmcentrale (MON, meldkamer Oost Nederland). Daarbij hoor een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Ontruimingsalarminstallaties en dienen aanwezig te zijn uiterlijk op het moment dat het complex in gebruik wordt genomen.
17. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de vermelde gegevens bij de gemeente Brockhorst worden ingediend:
 - a. **Trappen, vloerafscheiding en geveldraggers:** berekening en tekening van deze constructieonderdelen.
 - b. **Staalconstructie:** werktekeningen van de staalconstructie.
 - c. **Afstemming RBG-rapport en tekeningen van Leeflang architectuur:** stukken zijn niet met elkaar in overeenstemming.
 - d. **Operationele InformatieKaart:** uiterlijk vier weken voor ingebruikname van het complex “checklist 2018 advies” ingevuld en vergezeld met tekening sturen naar brandweer@vnog.nl
 - e. **Brandslanghaspels:** aantal, plaats en capaciteit van verplichte brandslanghaspels met een zodanige dekking die voldoet aan BB 2012, artikel 6.28.

De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

Bijlage: Checklist 2018 advies
Bijlage: Advies GHOR

Bijlage Advies

1. Bestaande, te handhaven bomen (stam en boomspiegel) beschermen tijdens de bouwwerkzaamheden en geen graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie uitvoeren.
2. Inzicht krijgen in de verschillende fasen van een brand;
Ter overweging willen wij meegeven om samen met RBG enkele (brand-)scenario's op te stellen. Dit versterkt het gezamenlijke inzicht in de verschillende fasen van een brand (het ontstaan, het verloop, de interventie door BHV en brandweer en de gevolgen ervan). Dit alles weggezet in een zogenaamde tijdlijn geeft inzicht in de gevaren en het nut en de noodzaak van (maatwerk-)maatregelen. Het helpt ook om een ontruimingsplan op te stellen die goed is afgestemd op de toekomstige bewoners, de BHV-organisatie en de bouwkundige-, installatietechnische kwaliteit van het complex.
3. Elektrische scootmobielen en –fietsen;
Het stallen en het opladen van accu's in de verkeersruimten is niet toegestaan (BB 2012, artikel 7.16. lid b). Het overgrote deel van de verkeersruimten/vluchtroutes zijn extra beschermde vluchtroutes die buiten een brandcompartiment liggen. Accu's van scootmobielen en elektrische fietsen blijken in de praktijk vaak te branden. Bij voorkeur een aparte ruimte inrichten voor het opladen en stallen van elektrische scootmobielen en –fietsen (apart brandcompartiment).
4. Zelfsluitend uitvoeren van toegangsdeuren van alle zorgappartementen;
De appartementen worden bewoond door kwetsbare mensen (intramurale zorg). De bewoners hebben bij brand hulp nodig om te kunnen vluchten. Zij zijn daar zelf niet meer toe in staat (fysiek beperkt en/of dementerend). Bij openstaande deuren verspreiden hete rookgassen zich razendsnel naar de gang en mogelijk naar de andere appartementen als het brandt in één van de appartementen. Gesloten deuren voorkomt dit gevaar. Zonder deurdrangers ligt er een erg zware druk op de BHV-organisatie (24-uurszorg in huis). Bij een brandmelding zullen zij alle openstaande deuren van de appartementen moeten sluiten. Kostbare tijd gaat hiermee verloren. In het gunstigste geval zijn het er geen of maar een paar. In het ergste geval staan een groot aantal deuren open. Bij evacuatie van het slachtoffer uit het brandende appartement moeten zij de deur direct handmatig sluiten om verspreiding van de hete rookgassen te voorkomen. Dit vereist van hen in de 'stresssituatie' zorgvuldig handelen. Door de factor 'menselijk handelen' is er volgens ons een reële kans op falen. Meerdere bewoners zitten dan in het gevarengedebied. Door de deuren zelfsluitend uit te voeren wordt een groot deel van het gevaar weggenomen. Bij voorkeur met zogenaamde 'vrijloop'- deurdrangers.