

Notitie

Aan	Gemeente Breda
T.a.v.	de heer R. (Ramon) Koeleman
Project	Slingerweg 90 te Breda
Documentnummer	1920-1-01
Onderwerp	Voorstel alternatieve indeling in brandcompartimenten, inclusief indicatieve kostenraming
Versie en datum	1.1 d.d. 3 februari 2020
Opgesteld door	ir. P. (Pim) van Rede
Goedgekeurd door	ir. N.A.J. (Nick) Tenbült
Bijlage(n)	Als genoemd

Inleiding

De gemeente Breda bereidt momenteel de verbetering van de brandveiligheid van het pand gelegen aan de Slingerweg 90 te Breda voor. Een onderdeel van de werkzaamheden betreft het verbeteren van de brandwerendheid van brandscheidingen tot aan het juridisch minimaal vereiste niveau. Dit juridisch minimum is tot op heden gelijk genomen aan het niveau van voorzieningen zoals deze in de laatst afgegeven beschikking zijn opgenomen. Uit opnamen op locatie is gebleken dat het volgen van dit niveau in de praktijk leidt tot kostbare en lastig te realiseren voorzieningen.

De gemeente is voornemens het pand nog 2 jaar te exploiteren, waarna het wordt afgestoten of gesloopt. De investering om te komen tot een brandveiligheidsniveau als beschreven in de voorgaande alinea is in vergelijking met de voorgenomen exploitatieduur buitensporig hoog.

De gemeente Breda heeft ons gevraagd te onderzoeken of een alternatieve indeling in brandcompartimenten met minder financiële gevolgen mogelijk is. Daarnaast hebben zij gevraagd deze financiële gevolgen inzichtelijk te maken middels een indicatieve kostenraming. In deze notitie hebben wij onze bevindingen samengebracht.

Uitgangspunten

De volgende documenten en opnamen zijn als uitgangspunt gebruikt bij de totstandkoming van deze notitie:

- Woningwet, geldend op 6 juni 2019;
- Bouwbesluit 2012, geldend op 6 juni 2019;
- Tekening met kenmerk 1995_019_0-b1 van Vermeer Architecten B.V., d.d. 06-12-2012. Tekening hoort bij vergunning 2012|2043;
- Opname op locatie, d.d. 28-05-2019.

Demarcatie

In deze notitie is alleen ingegaan op de brandcompartimentering van het pand. Overige brandveiligheidsaspecten zijn niet nader beoordeeld.

Bijlage bij besluit

Z2019-006837 -V01



Gemeente Breda

Gebruik pand

Het pand is thans in gebruik als crisisopvang. Om hier invulling aan te geven zijn in een deel van het pand logiesfuncties gelegen. In het overige deel van het pand zijn kantoor- en bijeenkomstfuncties gelegen. De logiesfuncties zijn gelegen op de begane grond van het pand. De kantoor- en bijeenkomstfuncties zijn zowel op de begane grond als eerste verdieping gelegen.

Juridisch toetskader

Algemeen

Bij de beoordeling van een bestaand object is het van belang dat het juridisch toetskader wordt vastgesteld. Dit toetskader vormt immers de basis voor handhaving en de verdere uitwerking van brandveiligheidsvoorzieningen en -maatregelen.

In het vervolg van dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de regelgeving waarna een beeld is geschetst van het toetskader en is het gehanteerde toetskader vastgesteld.

Beschrijving regelgeving omtrent brandveiligheid

Woningwet

Het wettelijk kader waaraan een gebouw moet voldoen is beschreven in de Woningwet. De Woningwet bevat zelf geen inhoudelijke brandveiligheidsvoorschriften; hiervoor wordt alleen een wettelijke grondslag geboden. Voor de inhoudelijke eisen wordt verwezen naar de van toepassing zijnde Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), zijnde het Bouwbesluit 2012.

Bouwbesluit 2012

Het Bouwbesluit 2012 beschrijft de bouwkundige, installatietechnische en organisatorische eisen die worden gesteld aan het oprichten en in standhouden van een bouwwerk. Hierbij wordt voor een groot aantal aspecten een onderscheid gemaakt in feitelijk drie niveaus van voorschriften, ieder met een specifiek doel:

- a) Nieuwbouwniveau;
- b) Rechtens verkregen niveau;
- c) Niveau bestaande bouw.

- Ad a) De nieuwbouwvoorschriften zijn gericht op het waarborgen van een kwaliteitsniveau dat de regelgever minimaal gewenst acht voor nieuw te bouwen bouwwerken.
- Ad b) Het rechtens verkregen niveau is in het Bouwbesluit 2012 gedefinieerd als het niveau van de voorschriften ten tijde van de bouw met als minimum het niveau bestaande bouw en als maximum het nieuwbouwniveau. Dit niveau is in veel gevallen het minimumniveau bij verbouw.
- Ad c) De voorschriften over de staat van bestaande bouwwerken zijn bedoeld als absoluut bodemniveau, dat nimmer mag worden onderschreden omdat anders de (brand)veiligheid van dat bouwwerk en het gebruik daarvan geacht wordt direct in gevaar te zijn. Het in die eisen vervatte kwaliteitsniveau is dan ook nadrukkelijk geen streefniveau maar geeft een harde, kritische ondergrens aan.

Initieel brandveiligheidsniveau

Het in vergunningen vastgelegde niveau van brandveiligheid met betrekking tot de indeling in brandcompartimentering is als volgt opgebouwd:

- Brandcompartimenten met een oppervlakte van maximaal 500 m²;
- Een WBDBO tussen brandcompartimenten van 60 minuten;
- Logiesruimten zijn uitgevoerd als beschermde subbrandcompartimenten en daarom afgescheiden van belendende ruimten met een WBDBO van 30 minuten;
- Trappenhuizen op begane grond en eerste verdieping met een brandwerendheid van 60 minuten afgescheiden.

Juridisch toetskader

Hoewel binnen de kaders van handhaving het niveau bestaande bouw als toetskader is aangewezen mag niet in afwijking van afgegeven vergunningen worden gebouwd. Hierdoor vormt voornoemd initieel brandveiligheidsniveau het juridisch toetskader, mits dit niet strenger is dan het nieuwbouwniveau of minder streng is dan het niveau bestaande bouw uit het Bouwbesluit 2012.

Voorvoemd initieel brandveiligheidsniveau is op diverse onderdelen strenger dan het nieuwbouwniveau uit het Bouwbesluit 2012:

- Brandcompartimenten van kantoor- en bijeenkomstfuncties mogen maximaal 1.000 m² zijn;
- De WBDBO van deze compartimenten mag overeenkomstig artikel 2.84, lid 4 30 minuten bedragen;
- In de trappenhuizen wordt een hoogte van minder dan 8 meter overbrugd, op de verdiepingen zijn daarnaast 2 of meer vluchtroutes aanwezig. De trappenhuizen hoeven daarom géén extra beschermde vluchtroutes te zijn. De trappenhuizen mogen daarom bij het brandcompartiment worden getrokken. Tevens hoeven zij niet buiten de subbrandcompartimentering te zijn gelegen, daar de in het trappenhuis te overbruggen hoogte minder dan 4 meter bedraagt.

Het niveau van de overige zaken is gelijk aan het huidige nieuwbouwniveau. Het juridisch toetskader wordt, voor wat betreft de indeling in (beschermde) (sub)brandcompartimentering, gelet op voorgaande gevormd door het nieuwbouwniveau uit het Bouwbesluit 2012.

Alternatieve indeling in brandcompartimenten

Algemeen

In bijlage 1 en 2 zijn respectievelijk de huidige indeling in brandcompartimenten en het alternatieve voorstel op tekening weergegeven. Dit alternatieve voorstel is een weergave van de minimaal noodzakelijke voorzieningen om invulling te geven aan het wettelijk kader en is gebaseerd op de opname op locatie, uitgevoerd op 28 mei jl.

Opmerking vooraf inzake vergunningplicht

Hoewel het voorstel zoals beschreven in deze notitie voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor nieuwbouw, moe dit wel worden gelegaliseerd in een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen. Het is immers niet toegestaan te bouwen in afwijking van de vergunning.

Voorstel indeling in brandcompartimenten

In afwijking met de huidige indeling in brandcompartimenten is het binnen de wettelijke kaders voor nieuwbouw mogelijk de kantoor- en bijeenkomstfuncties op de begane grond uit te voeren als één brandcompartiment met een oppervlakte van circa 580 m². Ook de kantoorfuncties op de eerste verdieping kunnen worden samengevoegd tot één brandcompartiment. De trappenhuizen zijn bij het

brandcompartiment op de eerste verdieping getrokken. De logiesfunctie is gelegen in een separaat brandcompartiment met een oppervlakte van circa 342 m².

Omdat in de technische ruimte op de eerste verdieping stooktoestellen met een nominale belasting groter dan 130 kW staan opgesteld, zijn deze in een separaat brandcompartiment gelegen.

Het pand is volledig gelegen op één perceel, en in het pand zijn geen vloeren van verblijfsgebieden hoger gelegen dan 5 meter. Op basis hiervan bedraagt de vereiste WBDBO 30 minuten. De WBDBO moet bepaald zijn overeenkomstig de NEN 6068:2016+C1:2016. De brandwerendheid van de verschillende onderdelen van brandscheidingen moet zijn bepaald overeenkomstig de NEN 6069:2011.

Zowel in de bestaande als de alternatieve indeling in brandcompartimenten is op verschillende locaties mogelijk sprake van normoverschrijding:

- Van het dak van de logiesverblijven naar de opgaande gevel.

Thans is onduidelijk waar de staalconstructie mee is bekleed. Indien blijkt dat de brandwerendheid van de bekleding minder bedraagt dan 30 minuten, is het noodzakelijk de bekleding te vervangen door een brandwerende variant.

In het kader van de tijdelijkheid waarbinnen de crisisopvang nog wordt geëxploiteerd kiest de gemeente Breda ervoor de omissies met betrekking tot de staalconstructie en brandoverslag niet op te lossen, daar hiervoor verregaande ingrepen noodzakelijk zijn. Het restrisico, het afbranden van het pand, wordt daarbij gedragen door de pandeigenaar.

Voorstel indeling in beschermde subbrandcompartimenten

Elke logiesruimte is gelegen in een separaat beschermd subbrandcompartiment. De WBDBO van het beschermde subbrandcompartiment náár een naastgelegen ruimte dient ten minste 30 minuten te bedragen (eenzijdig). De WBDBO moet bepaald zijn overeenkomstig de NEN 6068:2016+C1:2016. Het alternatieve voorstel voldoet aan de minimale eisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit 2012.

Voorstel indeling in subbrandcompartimenten

Binnen het voorstel zijn de maximale loopafstanden overal kleiner dan 30 meter. Deze loopafstand geldt voor ten minste één vluchtroute, zoals nader is toegelicht in de Nota van Toelichting op het Bouwbesluit 2012. Hierdoor wordt voldaan aan de minimale eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor nieuwbouw.

Indicatieve kostenraming

In deze paragraaf is de indicatieve kostenraming zoals bijgevoegd in bijlage 3 bij deze notitie samengevat. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De brandcompartimentering zoals weergegeven in bijlage 2;
- De brandwerendheid van deuren is in grote mate afhankelijk van de vulling van het deurblad en de aanwezigheid van randhout rond glasopeningen. Er is geen destructief onderzoek uitgevoerd. Indien er twijfel bestaat over de brandwerendheid van deurconstructies, is hier uitgegaan van volledige vervanging.
- Voor zover mogelijk wordt bestaand brandwerend glas overgezet in nieuwe deurenssets.
- Voorzieningen brandoverslag als omschreven in deze notitie en bijlage 2.
- De gepresenteerde kosten hebben een indicatief karakter.

- Brandwerende deuren in gemeenschappelijke verkeersruimten worden voorzien van reguliere deurdrangers. Deze worden overgezet van bestaande deuren. Sluitvolgorderegeling, deurautomaten of kleefmagneten zijn niet meegenomen;
- Het aanbrengen van brandwerende bekleding op de staalconstructie is niet voorzien.

De gepresenteerde kosten zijn inclusief de volgende staartkosten:

- 15% kosten onvoorzien;
- 7% algemene kosten;
- 7% winst- en risico.

De gepresenteerde kosten zijn exclusief:

- Verhuiskosten;
- Advieskosten;
- Verwijderen asbesthoudende materialen;
- B.T.W.;
- Leges.

Een samenvatting van de raming is in de volgende tabel gegeven.

Bouwlaag	Geraamde kosten
Algemene kosten	€ 2.000,00
Begane grond	€ 22.000,00
Eerste verdieping	€ 3.500,00
Onvoorzien (15%)	€ 4.125,00
Algemeen (7%)	€ 2.213,75
Winst en risico (7%)	€ 2.368,71
Totaal afgerond	€ 36.300,00

Tabel 7

Conclusie

In deze notitie is een alternatieve indeling in brandcompartimenten voor het pand gelegen aan de Slingerweg 90 te Breda gegeven. Deze alternatieve indeling in brandcompartimenten is gebaseerd op de bij wet minimaal vereiste brandveiligheidsvoorzieningen. Het kosten voor het realiseren van de brandveiligheidsvoorzieningen hebben wij geraamd op **€ 36.300,00**.

Project: Brandveiligheid Slingerweg 90
 Projectnummer: 1920-1
 Omschrijving: Indicatieve kostenraming alternatieve indeling in brandcompartimenten
 Versie: 1.1
 Datum: 11 juni 2019



Omschrijving	Aantal	Eenheid	Prijs/eenheid	Subtotaal	Totaal
Algemeen					
- Aanvragen nieuwe omgevingsvergunning 'bouwen'	1	pst	€ 2.000,00	€ 2.000,00	
Subtotaal algemeen				€ 2.000,00	2.000,00
Begane grond					
- Vervangen dubbele deuren, bestaand glas overzetten	3,00	st	€ 2.000,00	€ 6.000,00	
- Vervangen dubbele deuren, inclusief glas, EW30	1,00	st	€ 2.500,00	€ 2.500,00	
- Werkzaamheden deuren logieskamers (infrezen strips)	6,00	st	€ 250,00	€ 1.500,00	
- Doorvoeren E-buizen (kabels en kabels in PVC-buis)	1,00	pst	€ 2.000,00	€ 2.000,00	
- Doorvoeren kabelgoten	4,00	st	€ 300,00	€ 1.200,00	
- Doorvoeren stalen leidingen	20,00	st	€ 60,00	€ 1.200,00	
- Beugels aanbrengen op brandkleppen, brandwerend afwerken	8,00	st	€ 100,00	€ 800,00	
- Naden bouwkundig dek afdichten	80,00	m1	€ 40,00	€ 3.200,00	
- Drukschotten aanbrengen of -helen	4,00	st	€ 200,00	€ 800,00	
- Eenzijdig plaatsen brandwerende beplating slaapzaal	28,00	m2	€ 100,00	€ 2.800,00	
Subtotaal begane grond				€ 22.000,00	22.000,00
Eerste verdieping					
- Deuren technische ruimte vervangen, geen glas EW 30	1,00	st	€ 1.800,00	€ 1.800,00	
- Doorvoeren E-buizen (kabels en kabels in PVC-buis)	1,00	pst	€ 500,00	€ 500,00	
- Doorvoeren stalen leidingen	10,00	st	€ 60,00	€ 600,00	
- Naden bouwkundig dek afdichten	15,00	m1	€ 40,00	€ 600,00	
Subtotaal eerste verdieping				€ 3.500,00	3.500,00
Opslagen					
Onvoorzien	15%			€ 4.125,00	
				€ 31.625,00	
Algemene bouwkosten	7%			€ 2.213,75	
				€ 33.838,75	
Algemene kosten, Winst & risico	7%			€ 2.368,71	
Totaal				€ 36.207,46	
Totaal (afgerond) exclusief BTW				€ 36.300,00	