

**From:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@btavanderkolk.nl>  
**Sent:** Tue, 7 May 2024 15:38:18 +0200  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@gmail.com>;  
"5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: BTA 2411\_5.1.2.e - studentenhuis Utrecht | Speedhandhaving Toezicht - Voorstraat 85 Bs  
**Attachments:** 2024-05-07 - OV-134.pdf

Geachte 5.1.2.e beste 5.1.2.e

Middels deze mail reageer ik op jouw mail d.d. 03-05-2024.

#### Loopafstand:

In de reactie staat een formule (5/3) beschreven, echter kunnen wij dat niet plaatsen i.r.t. de werkelijke klimlijn. Op locatie hebben wij de aanwezige trappen opgemeten, welke in bijgevoegde uitwerking is opgenomen. Dit betreft de uitwerking van de ongunstigste kamer op de 3<sup>e</sup> verdieping. Middels deze uitwerking wordt onzes inziens aangetoond dat de grenswaarde van 45m niet wordt overschreden.

#### Rookmelders:

Middels inspectie / documentatie leverancier zal worden aangetoond dat de aanwezige installatie voldoet aan NEN 2555.

#### Verbouw:

Er zijn verschillende stukken in omloop, een gewaarmerkte tekening uit 1999 en diverse tekeningen in 2005. Op de tekening van 1999 was geen brandwerende scheiding rondom het trappenhuis aanwezig, welke wel op de tekeningen uit 2005 zichtbaar zijn. Daarbij opgemerkt dat het trappenhuis ter plaatse van de 3<sup>e</sup> verdieping geen brandscheiding heeft conform die tekening. Dat is mede de reden dat wij ons afvragen of er sprake is van verbouw of het met terugwerkende kracht laten voldoen aan gestelde eisen. De 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping had conform de tekening uit 2005 een brandscheiding moeten hebben. Deze scheiding wordt nagekeken en waar nodig worden aanvullende maatregelen getroffen om te voldoen aan de tekening uit 2005. Het trappenhuis op de 3<sup>e</sup> verdieping zou de wel onder verbouw vallen.

#### Rechtens verkregen niveau:

Uit alle aanwezige stukken is het ook voor ons lastig te achterhalen wat het rechtens niveau is. Er lijkt ooit sprake geweest te zijn van een 2<sup>e</sup> vluchtroute via kooiladder, wat overigens in de huidige situatie nog steeds aanwezig is. Daarnaast lijkt het inderdaad dat alle slaapruidten een eigen brandcompartiment zou moeten zijn, echter is dat in de praktijk niet terug te zien. Waarschijnlijk is in een later stadium op basis van gelijkwaardigheid, zoals nu in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is opgenomen, de keuze gemaakt om rookmelders in alle ruimten te plaatsen. Voor zover onze informatie reikt, is het rechtens verkregen niveau qua brandscheiding tussen de commerciële ruimte en de bovenliggende woonfunctie 60 minuten. Dit is een onderdeel wat is aangebracht in de commerciële ruimte, waar wij geen zicht op hebben.

#### Aanvullend advies:

Wij begrijpen het advies om de loopafstanden korter te maken, echter onzes inziens wordt voldaan aan de minimale eisen. Ook 5.1.2.e wenst een zo veilig mogelijke omgeving voor de studenten die worden gehuisvest. Ondanks dat Besluit Bouwwerken Leefomgeving geen eisen heeft t.a.v. vluchtwegaanduiding en brandslanghaspels, welke op dit moment wel aanwezig zijn, wenst 5.1.2.e om deze te handhaven om zodoende daarmee het pand veiliger te maken dan de beschreven minimale eisen. Deze onderdelen zullen dan ook in de periodieke keuringen meegenomen worden.

#### Vervolg:

Wij hebben allemaal als wens om de studenten op een verantwoorde wijze op een zo kort mogelijke termijn terug te laten keren. Hiervoor hebben wij een stappenplan gemaakt, waarin beschreven dat de veiligheid op orde moet zijn, alvorens de studenten terug kunnen keren. Wij kunnen het met elkaar hebben over rechtens verkregen niveau e.d., echter denken wij dat wij met een praktisch insteek het project moeten benaderen. Doelstelling is dat op basis van ons rapport een nieuwe vergunning en gebruiksmelding wordt aangevraagd, waarna het dossier weer up-to-date is.



Wij leggen een dossier aan, waarin alle inspectierapporten, toegepaste materialen, etc. wordt opgenomen. 13 mei 2024 vindt de inspectie plaats van de rookmelders. Zodra het verslag van deze inspectie is ontvangen, wordt het gehele dossier ter goedkeuring overdragen aan de gemeente Utrecht.

Mochten er vragen zijn of toelichting zijn gewenst, dan horen wij dat graag.

In afwachting van jouw reactie, verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e



Paxtonstraat 32 038 - 466 10 15  
8013 RP Zwolle info@btavanderkolk.nl

WWW.BTAVANDERKOLK.NL

denk aan het milieu voordat u dit bericht uitprint

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e>

**Verzonden:** vrijdag 3 mei 2024 12:56

**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e>

**Onderwerp:** Fwd: BTA 2411\_5.1.2.e - studentenhuis Utrecht | Spoedhandhaving Toezicht - Voorstraat 85 Bs

Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** '5.1.2.e' <5.1.2.e@utrecht.nl>

**Onderwerp:** FW: BTA 2411\_5.1.2.e - studentenhuis Utrecht | Spoedhandhaving Toezicht - Voorstraat 85 Bs

**Datum:** 3 mei 2024 wk1 om 12:46:32 CEST

**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e>, Gmail 5.1.2.e  
<5.1.2.e@gmail.com>

**Kopie:** '5.1.2.e' <5.1.2.e@utrecht.nl>

Geachte 5.1.2.e

Onderstaand de reactie vanuit de afdeling vergunningverlening gemeente Utrecht en de VRU op het ingediende plan van aanpak.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e





### Bestaande bouw

Het bouwwerk, zoals weergegeven in de rapportage, is gericht op het net aan voldoen aan het niveau bestaande bouw. Te denken valt aan een WBDBO tussen brandcompartimenten van 20 minuten, loopafstanden van 45 meter etc. Wij hebben het plan bekeken en komen tot onderstaande conclusies.

1. Bij het meten van de loopafstand vanaf de derde verdieping tot aan de eerstvolgende brandwerende scheidingsconstructie, kom ik uit op een loopafstand groter dan 46 meter. Dit komt onder meer omdat er afwijkingen zijn tussen hetgeen is ingediend en hetgeen is opgemeten ter plaatse van de trappen. Bij de trappen moet men de klimlijn nemen als zijnde de loopafstand, dus niet de horizontale (of verticale) afstand op tekening.

3 <sup>e</sup> verdieping verste ruimte tot aan trap:	10 meter
Trap op 3 <sup>e</sup> verdieping: $(5/3) * 0,6m =$	1 meter
3 <sup>e</sup> verdieping resterende loopafstand tot aan trap:	9,3 meter
Trap 3 <sup>e</sup> / 2 <sup>e</sup> verdieping: $(5/3) * 2,5m =$	4,2 meter
2 <sup>e</sup> verdieping verste ruimte tot aan trap:	5,6 meter
Trap op 2 <sup>e</sup> verdieping: $(5/3) * 0,6m =$	1 meter
2 <sup>e</sup> verdieping resterende loopafstand tot aan trap:	15 meter

Totaal loopafstand tot aan brandwerend gescheiden trappenhuis: 46,1 meter. Dit voldoet **niet** aan de absolute ondergrens van onze wet- en regelgeving.

2. Alhoewel 5.1.2.e het mogelijk ook bedoeld in zijn advies, benadruk ik dat de rookmelders ten minste moeten voldoen aan NEN 2555. Eerder heb ik al aangegeven dat de norm voorschrijft dat voldaan moet worden aan de voorwaarden van de producent. Ik heb het in al deze jaren nog nooit meegemaakt dat een producent van rookmelders NEN2555 toestaat dat er meer dan 10 a 20 gekoppeld mogen worden. Dit heeft tot gevolg dat de rookmelders waarschijnlijk niet zullen voldoen aan NEN2555.

Artikel 5.19.2.1 van de NEN2555:2002+A1:2006 (bestaande bouw) stelt onder opmerking 1 en opmerking 2 het volgende.



#### OPMERKING 1

Bij koppelbare rookmelders behoort de producent in de meegeleverde documentatie te vermelden wat het maximaal toelaatbare aantal rookmelders is dat mag worden gekoppeld.

#### OPMERKING 2

Wanneer volgens de opgave van de producent meer dan vijf rookmelders onderling mogen worden gekoppeld, dan is het geoorloofd om ten minste vijf rookmelders onderling te koppelen en de resterende rookmelder(s) te simuleren met een elektrische belasting van overeenkomstige grootte.

### Verbouw

Het bouwplan gaat voorbij aan de verbouweisen. Gelet op het feit dat o.a. het trappenhuis wordt aangepast, is er sprake van verbouw. Hierbij is er vanuit uitgegaan dat er op andere plekken geen bouwkundige aanpassingen worden verricht.

Artikel 5.13a geeft aan: *“Bij het verbouwen van een bouwwerk geldt in afwijking van [artikel 5.4](#) het in [artikel 4.62](#), vierde lid, aangegeven prestatieniveau. Dit geldt ook voor een beschermde route.”*.

Artikel 4.62 lid 4 geeft aan: *“De weerstand tegen rookdoorgang van een beschermd subbrandcompartiment naar een besloten ruimte waardoor een beschermde of extra beschermde vluchtroute voert, is R200 bepaald volgens [NEN 6075](#).”*.

De weerstand tegen rookdoorgang van de woning naar het trappenhuis moet voldoen aan R200, bepaald volgens NEN 6075.

Bij verbouw moet het plan conform de standaard ten minste voldoen aan het rechtens verkregen niveau, met als absolute ondergrens het niveau voor een bestaand bouwwerk.

### Rechtens verkregen niveau

Het is onduidelijk wat het rechtens verkregen niveau precies is. Uit een gebruiksvergunning van 13 augustus / 6 september 1999 met nr. GV9610137 lijkt er sprake van een tweetal vluchtwegen. Uit deze tekening wordt echter niet geheel duidelijk of dit inderdaad twee onafhankelijke vluchtwegen waren. Mocht dit het geval zijn geweest, dan is onduidelijk of de tweede vluchtweg middels een vergunning legaal is verwijderd. Ons advies is daarom om uit te zoeken of er sprake was van twee onafhankelijke vluchtwegen (niet zijnde kooiladders) en als dit het geval was, of de vluchtweg middels een vergunning legaal is verwijderd.

Er zijn tekeningen van dossier GV9610137 en tekeningen die een datum hebben van 19/05/05, gewijzigd 12-09-05 in omloop. De tekeningen van 1999 hebben een kenmerk van een besluit van de gemeente, de tekeningen van 2005 hebben geen kenmerk. Ook blijkt uit ons archief dat (document 40958.doc, datum 11-03-2005) de (toenmalig) opdrachtgever diverse maatregelen zou uitvoeren welke niet zichtbaar zijn op de tekeningen:

- Iedere studentenkamer moet een eigen brandcompartiment zijn;
- Het plaatsen van een ‘brandbrug’;
- Alle vluchtwegen vrij van obstakels, geen wasmachines in de vluchtwegen;
- Etc.

Daarnaast is onduidelijk wat de WBDBO is tussen de commerciële ruimte en de woonfunctie. Mogelijk is conform het rechtens verkregen niveau sprake van een WBDBO meer dan 20 minuten. Zo is terug te zien in de bijlage “Voorstraat 85 Utrecht” dat er een offerte aanwezig was dat het plafond 60 minuten werd afgewerkt.

### Aanvullend advies

Gelet op de lange loopafstanden en het feit dat je meerdere ruimten door moet (kruipdoor-sluipdoor) adviseren wij om te kijken of middels maatwerkvoorschriften conform art. 3.7 van het BBL mogelijk is om de vluchtwegafstanden te verkorten naar 30 meter middels twee aparte vluchtwegen/trappenhuisen (uitvoeren als (extra) beschermde vluchtroute). Dit om te voorkomen dat personen een lange afstand moeten afleggen en door rook gedesoriënteerd raken, met als mogelijk gevolg dat er slachtoffers vallen.

### Conclusie

Wij adviseren allereerst om te achterhalen wat het legale rechtens verkregen niveau daadwerkelijk is. Verder adviseren wij gezien de indeling aanvullende maatregelen toe te passen zodat een veilige ontvluchting van het pand mogelijk wordt gemaakt, mocht uit het rechtens verkregen niveau blijken dat het pand alsnog niet veilig genoeg is. Afhankelijk van het rechtens verkregen niveau kunnen er dus aanvullende maatregelen mogelijk nodig zijn. De gemeente en eigenaar zullen hierin een keuzes moeten maken.



Ook zullen er attesten aangeleverd moeten worden van de constructieonderdelen (zoals deuren en wanden) waaruit blijkt dat deze de benodigde WBDBO (en evt. weerstand tegen rookdoorgang) bezitten en moet aangetoond worden dat de rookmelders daadwerkelijk in het geheel voldoen aan NEN2555 (dus de producent moet ook aangegeven dat de vermelde hoeveelheid rookmelders gekoppeld mogen worden).

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Stadsplateau 1

Bereikbaar ma, di, wo, 5.1.2.e

