

**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Wed, 27 Mar 2024 22:17:47 +0100  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: rapportage voorstraat 85bs

Hoi,

5.1.2.e

Hieronder in **rood** heb ik niet meegenomen in mijn reactie richting de VRU. Dat is m.i. niet gerelateerd aan brandveiligheid en daar kunnen zij ook niet over adviseren.

Dat moet op een andere wijze worden meegenomen in de aanschrijving.

Gr. 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>  
**Verzonden:** woensdag 27 maart 2024 21:47  
**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** RE: rapportage voorstraat 85bs

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om het inspectie rapport van de VRU verder aan te vullen:

- Gebruiksfunctie is woonfunctie voor kamergewijze verhuur, niveau bestaande bouw.
- Nog uitzoeken of het hier mogelijk om een monumentaal bouwwerk gaat?
- Voordat de gebouw eigenaar aanpassingen gaat doen zorgen voor een asbest inventarisatie.(sloopmelding)

#### Artikel 2.6 zorgplicht

Periodiek keuren elektrische installatie, volgens de NEN 1010 voor aanleg elektrische installatie, graag de NEN 3140 toevoegen voor bestaande apparaten.

Onderhoud CV ketels volgens de NEN 8025, dit omvat de controle op elektrische-, water-, ventilatie- en gasinstallaties en alles wat daarop is aangesloten in het gebouw.

#### Artikel 3.5 specifieke zorgplicht

Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de staat van het bouwwerk tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid kan leiden, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren.

#### Artikel 3.12 lid 1

Een vloer, trap of hellingbaan, waarover of waaronder een beschermde route voert, bezwijkt niet binnen 20 minuten bij brand in een subbrandcompartiment waarin die beschermde route niet ligt.

*Aantonen dat dat de aanwezige trappen in het bouwwerk, voldoen aan de prestatie van 20 minuten van bezwijken.*

#### Artikel 3.12 lid 2

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen de in tabel 3.12a aangegeven tijdsduur door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan dat brandcompartiment. Dit is niet van toepassing op een bouwconstructie van een aan dat brandcompartiment grenzend subbrandcompartiment of grenzende buitenruimte.

De hoogste vloer ligt boven de 7 meter, dus een prestatie eis van 30 minuten vereist.

*Tijdens de controle diverse constructieve gebreken geconstateerd.*

#### Artikel 3.19 lid 1 en artikel 3.20

Een hoogteverschil van meer dan 0,22 m tussen vloeren waarover een vluchtroute voert, wordt overbrugd door een vaste trap of een vaste hellingbaan. Dit geldt ook voor een hoogteverschil tussen een van die vloeren en het aansluitende terrein.

En moet voldoen aan de vereiste afmetingen van de trap.

*De kooiladder aan de achterzijde van het bouwwerk mag niet meer worden gebruikt als vluchtroute.*

### Artikel 3.37 lid 1

Een besloten ruimte ligt in een brandcompartiment.  
Hiervoor graag aanhouden wat [5.1.2.e](#) eerder in deze mail al had beschreven.

### Artikel 3.46

De volgens NEN 6075 bepaalde weerstand tegen rookdoorgang van een subbrandcompartiment naar een besloten ruimte in het brandcompartiment is ten minste 20 minuten.\_

*Tijdens de controle geconstateerd dat er diverse subbrandcompartimenten niet voldoen aan deze prestatie eis voor rookwerendheid.*

### Artikel 3.47

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een beschermd subbrandcompartiment als bedoeld in [artikel 3.44](#) naar een andere ruimte in het brandcompartiment is ten minste 20 minuten.

*Tijdens de controle geconstateerd dat diverse subbrandcompartimenten niet voldoen aan deze brandwerendheid.*

### Artikel 3.49

Op elk punt van een voor personen bestemd gedeelte van een vloer begint een vluchtroute die leidt naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg.

*Door het niet meer mogen gebruiken van de kooiladder aan de achterzijde van het bouwwerk als vluchtweg, voldoen de aanwezige vluchtwegen niet meer aan deze gestelde prestatie eis.*

### Artikel 3.51

Een vluchtroute is vanaf de uitgang van het subbrandcompartiment waarin de vluchtroute begint een beschermde route, tenzij die uitgang rechtstreeks grenst aan het aansluitende terrein.

*Tijdens de controle geconstateerd dat het rappenhuis niet voldoet aan de voorwaarden van een subbrandcompartiment. Hiervoor is volgens artikel 3.56 rookwerendheid en 3.57 brandwerendheid een prestatie eis van 20 minuten vereist.*

### Artikel 3.59

Een ruimte waardoor een vluchtroute voert heeft een vrije doorgang met ten minste de in [tabel 3.55](#) aangegeven breedte en hoogte.

Voor de woonfunctie is dit 0,5m breedte en 1,7 m hoogte.

*Door de grote hoeveelheid opslag en apparatuur in de vluchtwegen, wordt deze minimale vrije doorgang niet behaald.\_*

### Artikel 3.64 lid 1

Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte, een toiletruimte of een badruimte is, bepaald volgens NEN 2778, waterdicht.\_

*Tijdens de controle geconstateerd, dat er diverse sanitaire ruimten aanwezig zijn, die hier niet aan voldoen.*

### Artikel 3.64 lid 2

Een constructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsruimte, een toiletruimte of een badruimte en een kruipruimte, met inbegrip van de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op het kunnen binnendringen van vocht in de verblijfsruimte, de toiletruimte of de badruimte, is, bepaald volgens NEN 2778, waterdicht.\_

*Tijdens de controle geconstateerd, dat er diverse sanitaire ruimten aanwezig zijn, die hier niet aan voldoen.*

### Artikel 3.64 lid 3

Een inwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte, een toiletruimte of een badruimte, voor zover die scheidingsconstructie niet grenst aan een andere verblijfsruimte, een andere toiletruimte of een andere badruimte, is, bepaald volgens NEN 2778, waterdicht.\_

*Tijdens de controle geconstateerd, dat er diverse sanitaire ruimten aanwezig zijn, die hier niet aan voldoen.*

### Artikel 3.67 lid 1

Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,7 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, met een minimum van 7 dm<sup>3</sup>/s.\_

*Tijdens de controle geconstateerd dat geen enkele verblijfsruimte aan deze prestatie eis voldoet.*

### Artikel 3.67 lid 3

Onverminderd het eerste en tweede lid heeft een verblijfsruimte met een opstelplaats voor een kooktoestel of met een opstelplaats voor een open verbrandingstoestel voor warmwater een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste 21 dm<sup>3</sup>/s. Een opstelplaats voor een kooktoestel of een warmwatertoestel met een nominale belasting van meer dan 15 kW, of voor een warmwatertoestel dat geen open verbrandingstoestel is, blijft hierbij buiten beschouwing.

*Tijdens de controle geconstateerd dat de gezamenlijke keukens niet voldoen aan deze vereiste luchtverversingsnorm.*

### Artikel 3.67 lid 6



Een toiletruimte en een badruimte hebben een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste 7 dm<sup>3</sup>/s bij een toiletruimte; en 14 dm<sup>3</sup>/s bij een badruimte.

Tijdlid

*Tijdens de controle geconstateerd dat zowel de toiletruimten als de badruimten niet voldoen aan de vereiste capaciteit voor luchtverversing*

Artikel 3.70 lid 2

De toevoer van verse lucht naar een opslagruimte voor huishoudelijk afval vindt rechtstreeks van buiten plaats.

*Tijdens de controle geconstateerd dat de kliko's voor huisafval binnen zijn geplaatst, de ruimte waarin deze kliko's staan voldoet niet aan de vereiste toevoer van verse lucht.*

Artikel 3.117

Laten zoals door 5.1.2.e eerder vermeld.

Artikel 6.4

In de brandveiligheidsrapportage wordt gesproken over grote vuurbelasting in de trappenhuisen, maar het gaat hierbij ook om veel opgeslagen materialen.

Tot zover mijn aanvullingen.

-

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

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

Gemeente Utrecht.

Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving.

Dinsdag t/m Vrijdag.



Gemeente Utrecht

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

**Verzonden:** woensdag 27 maart 2024 16:14

**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

**CC:** 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

**Onderwerp:** RE: rapportage voorstraat 85bs

Goedemiddag heren,

Ik heb op dit moment geen compleet beeld maar ik denk en kijk graag mee.

Wat aandachtspunten die ik zie na het lezen van de rapportage van de VRU:

- De uitgangspunten voor de controle staan niet beschreven. Wat is de aanleiding, waaraan is getoetst, zoals welke vergunning/melding, gebruiksfunctie en niveau. Ik ben zelf uitgegaan van de woonfunctie en dan voor kamergewijze verhuur met het niveau bestaande bouw;

- Art. 3.37 lid 1 (brandcompartiment: ligging) Is de huidige brandcompartimentering wel op een (vergunde) tekening weergegeven? Anders moet er een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend. In het rapport beschreven 'de brandscheidingen moeten zodanig gewijzigd worden' Dat kan je op meerdere manieren opvatten. Ik zou dat beschrijven als bijvoorbeeld: de brandscheidingen moeten overeenkomstig de vergunning worden uitgevoerd;
- Art. 3.101 (noodverlichting) is niet aangestuurd voor de woonfunctie. Op pagina 2 staat dit wel beschreven er wordt specifieke zorgplicht: bouwwerkinstallatie (art. 2.6) daaraan gekoppeld;
- Art. 3.117 (rookmelders) Hier staan fouten. Ik zou heb bijna knap noemen. Lid 2 en 3 zouden m.i. beiden moeten staan vermeld maar:
  - In de kop staat lid 3.
  - Eronder staat de tekst van lid 2, en
  - Bij het voorschrift staat lid 1 (Lid 1 is niet aangestuurd).
- Art. 130 lid 3 (vluchtrouteaanduiding) is niet aangestuurd voor kamergewijze verhuur;
- Art. 6.23 (Gangpaden) gaat m.i over gangpaden tussen stands, kramen, schappen, podia en andere inrichtingselementen in een voor publiek toegankelijke ruimte;
- Art. 6.35 (Brandslanghaspel): Brandslanghaspels zijn niet aangestuurd voor kamergewijze verhuur (ook niet bij nieuwbouw zie art. 4.220 i.c.m. tabel 4.119). Art. 6.35. Mogelijk is dit ter vervanging van (draagbare) blusmiddelen? Zo niet dan moet hier art. 3.127 lid 1 en 3 worden beschreven.
- Best wat tekstuele fouten, dat staat erg slordig. Als er tijd voor is dan zou ik dat zeker aanpassen voordat deze rapportage wordt verzonden.

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

Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

5.1.2.e



**Gemeente Utrecht**