



# Adviescommissie praktijktoepassing brandveiligheidsvoorschriften

## ADVIES

Registratienummer: 1406  
Betreft: rooksluis in tot hotel herbestemd kantoorgebouw  
Trefwoorden: Bouwbesluit 2012, logiesfunctie, rechtens verkregen niveau, herbestemming, rookvrij  
Datum: 10 september 2014  
Status: *Definitief*

**Adviescommissie  
praktijktoepassing  
brandveiligheidsvoorschriften**

Postbus 1819  
3000 BV Rotterdam

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

**Secretariaat**  
[info@adviescommissiebrandveiligheid.nl](mailto:info@adviescommissiebrandveiligheid.nl)

## Beschrijving

**Kenmerk**  
1406

### *Beschrijving verbouwing*

Een voormalig kantoorgebouw met vijf verdiepingen, waarvan de hoogste vloer van een verblijfsgebied 18 m boven het aansluitende terrein ligt, wordt gestript tot op het casco. Het bestaande casco wordt horizontaal en verticaal uitgebreid en verbouwd tot een hotel met zeven verdiepingen waarvan de hoogste vloer van een verblijfsgebied op ca. 25 m ligt.

### *Beschrijving oorspronkelijke situatie*

Het oorspronkelijke kantoor was een open kantoorruimte die rechtstreeks uitkwam op de liften en het vluchtrappenhuis in de linkerkern. In de rechterkern bevond zich een kleine afgesloten lifthal voor de kantoorlift. Deze bood ook toegang tot het trappenhuis.

### *Beschrijving vergunde situatie*

In maart 2013 is de eerste omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor de activiteit bouwen. De lift in de rechterkern was hierin verdwenen. Het trappenhuis in de rechterkern was hierin wel behouden gebleven. De linkerkern met de twee kantoorliften en het trappenhuis was behouden. Het aantal liften in de linkerkern was uitgebreid en er werd voorzien in een brandweerlift. Tussen brandweerlift en ingang van het trappenhuis was een tegen rook beschermde lifthal gemaakt.

De deuren tussen gang en hotelkamers zijn allemaal voorzien als 20 minuten brandwerende zelfsluitende deuren. De hotelgang is aangemerkt als een beschermde vluchtroute. Het gehele gebouw wordt daarnaast voorzien van een sprinklerinstallatie, inclusief de trappenhuisen en schachten. Voorts wordt er een brandmeldinstallatie met volledige bewaking en een ontruimingsalarminstallatie gerealiseerd.

### *Beschrijving wijzigingen ten opzichte van vergunde situatie*

De omgevingsvergunning voor het bouwen werd in juli 2013 verleend. Hierop is de bouw gestart. Tijdens het bouwproces werd het ontwerp voor de constructie ingrijpend vereenvoudigd en aangepast. Bovendien werd besloten om de ruimten voor de liften een 'open space' karakter te geven. De brandwerende lifthal voor de brandweerlift werd daarom aan de rechterkant van de brandweerlift geprojecteerd.

teerd. Dat was mogelijk omdat de brandweerlift van twee zijden toegankelijk is gemaakt. Het trappenhuis dat eerst op de brandwerende lifthal uitkwam, kwam in de gewijzigde situatie direct uit op de hotelgang die de hotelkamers ontsluit.

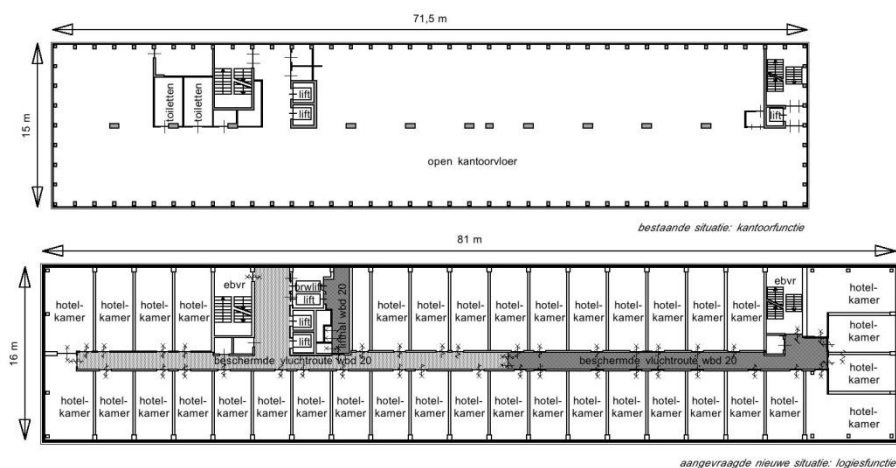
**Adviescommissie  
praktijktoepassing  
brandveiligheidsvoorschriften**

De gemeente besloot dat er een geheel nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen moest worden aangevraagd. Het ontwerp waarop de afgegeven vergunning was verleend, moest hierbij als referentie voor de bestaande situatie worden gebruikt, ook al was deze vergunde situatie nog niet gebouwd.

**Datum**  
10 september 2014

**Kenmerk**  
1406

De gemeente eist nu, op advies van de brandweer, dat er alsnog een rooksluis voor het trappenhuis nabij de liftkern wordt gemaakt, conform de eerder vergunde situatie.



### Adviesvraag

Is een rooksluis voor het trappenhuis nabij de liftkern verplicht?

#### Standpunt bevoegd gezag

Op de eerste tot en met de zevende verdieping zijn de rooksluizen vervallen ten opzichte van een eerder verleende omgevingsvergunning. Dat is in strijd met artikel 2.107 lid 6 van Bouwbesluit 2012. Omdat niet aan alle prestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan, wil aanvrager gebruik maken van de gelijkwaardigheidsbepaling uit artikel 1.3 van Bouwbesluit 2012. Als gelijkwaardige oplossing voor het ontbreken van de rooksluizen wordt aangedragen dat het gehele pand wordt gesprinklerd.

In de toelichting op artikel 2.107 lid 6 van Bouwbesluit 2012 en de publicatie Bouwbesluit 2012, 'Vluchten bij brand', van het ministerie van Binnenlandse Zaken, wordt het rookwerende voorportaal ook voorgeschreven voor hulpverlening; citaat toelichting artikel 2.107 lid 6: "...om te voorkomen dat het trappenhuis anders als schoorsteen zou kunnen functioneren en daarmee het vluchten en de hulpverlening zouden belemmeren."

Het rookwerende voorportaal wordt bij een optreden van de repressieve dienst van de brandweer gebruikt als ruimte om aan te sluiten op een droge blusleiding. Bij het betreden van de brandruimte zal hierbij de deur in geopende stand blijven staan. Indien het rookwerende voorportaal valt, betekent dit dat de rook onbeperkt tot het trappenhuis kan toetreden. Dit bemoeilijkt de hulpverlening. Op

tekening staat de brandslangaansluiting in het trappenhuis aangegeven. Conform NEN 1594 lid 4.2.2.2 'Plaatsing brandslangaansluiting' dient deze in de toegangsluis van een trappenhuis en niet in het trappenhuis zelf te zijn aangebracht.

**Adviescommissie  
praktijktoepassing  
brandveiligheidsvoorschriften**

Wij achten de voorgestelde oplossing niet gelijkwaardig aan hetgeen wordt beoogd met de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

**Datum**  
10 september 2014

#### *Standpunt aanvrager*

Gemeente eist dat het trappenhuis op de eerste tot en met de zevende verdieping wordt voorzien van een rooksluis, zoals getekend in het reeds vergunde plan. In de gewijzigde vergunningaanvraag is deze "beschermd voorhal" van de brandweerlift verplaatst naar de andere toegang van de brandweerlift. Dat door deze hal in het oorspronkelijke plan een voorhal voor het trappenhuis aanwezig was, is subsidiair. Deze hal is niet vereist.

**Kenmerk**  
1406

Wij hebben de Helpdesk Bouwregelgeving en brandveilig gebruik van het ministerie van Binnenlandse Zaken gevraagd naar de interpretatie van artikel 2.107 lid 6 van Bouwbesluit 2012. Het antwoord hierop luidde als volgt: *"Artikel 2.107 lid 6 van het Bouwbesluit stelt niet dat er een rooksluis aanwezig moet zijn, maar dat het trappenhuis in de vluchtrichting uitsluitend bereikt mag worden door een afzonderlijke beschermde vluchtroute met een loopafstand van ten minste 2 meter. Aangezien de gangen in het gebouw kennelijk beschermde vluchtroutes zijn en de afstand vanaf een kamer tot de toegang van het trappenhuis groter is dan twee meter wordt in deze situatie voldaan aan de prestatie-eis. Er hoeft niet nog een extra rooksluis (deur/ruimte) gemaakt te worden tussen het trappenhuis en de beschermde vluchtroute."*

De gemeente beschouwt de verkeersruimte (hotelgang) niet als beschermde vluchtroute. Het advies van de Helpdesk Bouwregelgeving legt zij naast zich neer zonder hier reactie op te geven. Bovendien beweert de gemeente dat wij een gelijkwaardigheidsverzoek hebben ingediend, terwijl dat nimmer gedaan is.

De hotelkamers zijn uitgevoerd als beschermde subbrandcompartimenten met zelfsluitende deuren. Aan de beschermde vluchtroute (verkeersruimte/hotelgang) worden eisen gesteld wat betreft materiaal, gebruik, etc. Daar kan in principe geen brand en/of rook ontstaan.

De door de brandweer aangehaalde brochure 'Vluchten bij brand Bouwbesluit 2012' geeft op pagina 13 duidelijk aan dat de rooksluis een verkeersruimte mag zijn waardoor een beschermde vluchtroute voert met een lengte van ten minste twee meter. In het Praktijkboek Bouwbesluit 2012 wordt voor een logiesfunctie dezelfde interpretatie gegeven op pagina 110 en in figuur 38. De bedoelde verkeersruimte/hotelgang voldoet hier volledig aan.

In artikel 4.2.2.2 van NEN 1594 staat letterlijk: *"Een brandslangaansluiting moet op iedere verdieping in een trappenhuis zijn aangebracht; indien een toegangsluis aanwezig is moeten de brandslangaansluitingen in een toegangsluis van een trappenhuis zijn aangebracht."* De door de brandweer gegeven interpretatie van dit artikel is daarmee onjuist en verdraaid.

## **Uitgangspunten**

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 17-6-2014
2. Plattegronden bestaande situatie uit 1<sup>e</sup> vergunningaanvraag van 29-3-2013
3. Plattegrond 3<sup>e</sup> verdieping vergunningaanvraag februari 1967
4. Plattegronden nieuwe situatie 1<sup>e</sup> vergunningaanvraag van 29-3-2013
5. Plattegronden nieuwe situatie gewijzigde vergunningaanvraag van 10-3-2014
6. Plattegronden omgevingsvergunning brandveilig gebruik, 30-4-2014
7. Brief gemeente, van 17-6-2014, met verzoek om planaanpassing.
8. Antwoord Helpdesk Bouwregelgeving, Min. BZK, van 16-5-2014

**Adviescommissie  
praktijktoepassing  
brandveiligheidsvoorschriften**

### **Datum**

10 september 2014

### **Kenmerk**

1406

## **Inhoudelijke beschouwing adviesvraag**

*De adviescommissie heeft bij de behandeling van de adviesaanvraag het volgende overwogen:*

- Het project betreft een kantoorgebouw (kantoorfunctie) met de hoogste vloer van een verblijfsgebied op minder dan 20 m boven het meetniveau.
- Dit kantoorgebouw wordt herbestemd tot hotel (logiesfunctie). Herbestemmen is geen bouwen in de zin van de Woningwet. Zodoende zijn op het gebouw, voor zover de herbestemming niet tot verbouw leidt, de voorschriften van het Bouwbesluit voor bestaande bouw van toepassing.
- Het gebouw wordt horizontaal vergroot (lengte en breedte) en het wordt tevens opgetopt door het toevoegen van twee nieuwe verdiepingen. De hoogste vloer van een verblijfsgebied ligt daardoor in de nieuwe situatie op ca. 25 m boven meetniveau.
- Het bestaande kantoorgebouw heeft geen brandweerlift, noch een tegen rook beschermde sluis voor het trappenhuis in de linkerkern.
- Om te kunnen vaststellen of voor de brandweerlift een tegen rook beschermde sluis verplicht is, moet eerst worden vastgesteld of als gevolg van de herbestemming en verbouwing een brandweerlift vereist is.
- De herbestemming van het oorspronkelijke kantoorgebouw tot hotel is het gedeeltelijk vernieuwen, vergroten of het veranderen van een bouwwerk (casco blijft gehandhaafd en wordt vernieuwd, vergroot en veranderd). Conform Bouwbesluit artikel 1.12 lid 2 geldt bij een verbouwing van installaties, waaronder een brandweerlift, het rechtens verkregen niveau. Omdat er in de bestaande situatie geen brandweerlift is (=actueel kwaliteitsniveau), mag worden teruggevallen op de ondergrens van het rechtens verkregen niveau, te weten: het niveau bestaande bouw. Bouwbesluit artikel 6.39 schrijft uitsluitend een brandweerlift voor voor "een te bouwen gebouw". Voor bestaande bouw is dit artikel daarom niet van toepassing. Een brandweerlift is volgens Bouwbesluit 2012 na verbouwing derhalve niet verplicht. De verantwoordelijkheid voor het al dan niet realiseren van een brandweerlift ligt bij de aanvrager.
- Een zelfde redenering geldt voor de 'extra beschermde vluchtroute' (sluis) als bedoeld in artikel 2.120 lid 1. In dit artikel wordt voor nieuwbouw een extra beschermde vluchtroute vereist vanaf de liftoegang van een brandweerlift naar de verdieping erboven om de brandbestrijding door de brandweer veilig in te kunnen zetten. Volgens het verbouwartikel 2.123 is bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk het rechtens verkregen niveau van toepassing. Omdat er in de bestaande situatie geen 'extra beschermde vluchtroute' is (=actueel kwaliteitsniveau), mag worden teruggevallen op de ondergrens van het rech-

tens verkregen niveau, te weten: het niveau bestaande bouw. De voorschriften voor bestaande bouw schrijven een dergelijke sluis evenmin voor.

- Eenzelfde redenering geldt ook met het oog op de eisen die gelden voor vluchtroutes. Bouwbesluit artikel 2.107 lid 6 schrijft voor nieuwbouw voor dat een besloten trappenhuis waarin een hoogteverschil van meer dan 20 m wordt overbrugd, in de vluchtrichting uitsluitend kan worden bereikt door een afzonderlijke beschermde vluchtroute met een loopafstand van ten minste 2 m. Voor het gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of het vergroten van een bouwwerk geldt volgens het verbouwartikel 2.109 het rechtens verkregen niveau. Omdat er in de bestaande situatie voor het desbetreffende trappenhuis in de linkerkern geen 'extra beschermde vluchtroute' is (=actueel kwaliteitsniveau), mag worden teruggevallen op de ondergrens van het rechtens verkregen niveau, te weten: het niveau bestaande bouw. De voorschriften voor bestaande bouw schrijven een dergelijke rooksluis evenmin voor.

## **Advies**

### **1. Gelet op het voorgaande adviseert de commissie met betrekking tot de toepassing van brandveiligheidsvoorschriften voor deze casus / in dit geval:**

Omdat er in de bestaande situatie (het kantoorgebouw < 20 m) voor het desbetreffende trappenhuis in de linkerkern geen brandweerlift, noch een 'sluis' voor het trappenhuis aanwezig is (=actueel kwaliteitsniveau), mag worden teruggevallen op de ondergrens van het rechtens verkregen niveau, te weten: het niveau bestaande bouw. De voorschriften voor bestaande bouw schrijven geen brandweerlift, noch een sluis voor de brandweerlift, noch een sluis voor het trappenhuis voor. Dit betekent dat in dit geval een sluis voor de brandweerlift volgens Bouwbesluit 2012 niet verplicht is. De verantwoordelijkheid voor het al dan niet realiseren van een dergelijke 'rooksluis' voor het trappenhuis in de linkerkern ligt derhalve bij de aanvrager. Het ontbreken daarvan vormt zodoende geen weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

### **2. Overigens merkt de commissie nog op**

- De adviescommissie kan en mag niet beoordelen of de brandweerlift voldoet aan de voorschriften van het Warenwetbesluit liften. Wij adviseren u daarover met het liftinstituut in overleg te treden.
- De vereiste 20 minuten brandwerendheid tussen hotelkamer en beschermde vluchtroute (hotelgang) geldt in één richting en wel vanuit de hotelkamer naar de gang toe. Dit is in de tekeningen niet overal correct aangegeven.
- Voor zover geen gevolg is gegeven aan de oorspronkelijk verleende omgevingsvergunningaanvraag (met rooksluis voor het trappenhuis/brandweerlift in de linkerkern) kan deze niet worden beschouwd als uitgangspunt voor het rechtens verkregen niveau. Het rechtens verkregen niveau vloeit voort uit het actuele kwaliteitsniveau van de bestaande situatie, te weten: het bestaande kantoorgebouw.
- Wellicht ten overvloede merkt de adviescommissie op dat het voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit de eigen verantwoordelijkheid van de aanvrager en andere betrokkenen niet wegneemt. De eigen interne

brandveiligheidsorganisatie moet zich richten op het zoveel mogelijk beperken van de zogenoemde restrisico's. De omvang van de restrisico's en zodoende ook de omvang van de op die restrisico's af te stemmen interne brandveiligheidsorganisatie, kan mede beïnvloed worden door de sprinklerinstallatie en het al dan niet aanwezig zijn van de beoogde rooksluizen.

**Adviescommissie  
praktijktoepassing  
brandveiligheidsvoorschriften**

**Datum**  
10 september 2014

**Kenmerk**  
1406