



Adviescommissie praktijktoepassing brandveiligheidsvoorschriften

ADVIES

Registratienummer: 1509
Betreft: BMI in woongebouw met incidenteel logiesgebruik
Trefwoorden: Bouwbesluit 2012, brandveilig gebruik, woongebouw, logiesfunctie, gelijkwaardigheid, handhaving, bestaande bouw, rookmelders, brandmeldinstallatie (BMI),
Datum: 24 november 2015
Status: *Definitief*

Beschrijving

In 1997 is door de gemeente vergunning verleend voor de bouw van een luxe appartementengebouw. In de vergunning was sprake van een woongebouw. Het appartementencomplex bestaat uit 45 appartementen in zes bouwlagen (hoogste vloer op 13,5 m boven peilniveau) met daaronder een ondergrondse stallinggarage. Elk appartement wordt ontsloten via een gemeenschappelijke lifthal rond één van de drie liftkernen in het gebouw. Hierop sluiten, per lifthal, ten hoogste drie appartementen aan. De lifthal verschaft tevens toegang tot de niet-besloten ruimte naar één van de drie veiligheidstrappenhuizen.

Door een wijziging van het bestemmingsplan mogen de appartementen binnenkort ook worden verhuurd voor recreatief gebruik. Vijf woningeigenaren verhuren hun appartement reeds voor recreatief gebruik. Dit is niet toegestaan, maar wordt onder voorwaarden geaccepteerd, gezien de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan. De voor recreatieve verhuur gebruikte appartementen worden door de gemeente beschouwd als logiesfunctie. Omdat er meerdere appartementen verhuurd worden, beschouwt de gemeente deze logiesfuncties als logiesfuncties gelegen in een logiesgebouw.

Na een inspectie in 2015 van de afdeling Toezicht en Handhaving van de gemeente is geconstateerd dat het complex op meerdere punten niet voldoet aan de brandveiligheidsvoorschriften. Het gebouw voldoet niet aan de brandveiligheidsvoorschriften als je het beschouwt als logiesgebouw, maar ook niet als je het beschouwt als woongebouw. De VvE heeft daarop een Plan van Aanpak laten maken door een brandveiligheidsadviseur. Daarin worden maatregelen beschreven die ervoor moeten zorgen dat het appartementengebouw weer voldoet aan het vereiste rechtens verkregen niveau van het woongebouw en, waar verbouw noodzakelijk is, aan het verbouwniveau.

Om het appartementengebouw ook in de toekomst als logiesgebouw te mogen blijven gebruiken vindt de gemeente het nodig om een aantal extra brandveiligheidsmaatregelen te treffen. Voor één van de –volgens de prestatie-eisen van het Bouwbesluit vereiste- maatregelen heeft de VvE een gelijkwaardige oplossing conform Bouwbesluit artikel 1.3 eerste lid voorgesteld die het bevoegd gezag als niet-gelijkwaardig heeft beoordeeld. De VvE heeft voorgesteld om in de verblijfsruimten van elk logiesverblijf en in de verkeersruimten tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van het appartement, gekoppelde rookmelders aan te brengen conform NEN 2555 in plaats van een vereiste

**Adviescommissie
praktijktoepassing
Brandveiligheidsvoorschriften**

Postbus 516
2600 AM Delft

www.adviescommissiebrand.nl

Secretariaat
info@adviescommissiebrandveiligheid.nl

Kenmerk
1509

gecertificeerde brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie met volledige bewaking en doormelding.

**Adviescommissie
praktijktoepassing
Brandveiligheidsvoorschriften**

Adviesvraag

De adviescommissie heeft de vraag van de aanvrager als volgt opgevat:

1. Is het gebouw te beschouwen als een logiesgebouw?
2. Zo ja, biedt de installatie van gekoppelde rookmelders (conform NEN 2555) in alle verblijfs- en verkeersruimten van een voor recreatieve verhuur verhuurd appartement in dit complex, een gelijkwaardig alternatief, conform Bouwbesluit artikel 1.3 eerste lid, voor de installatie van een gecertificeerde brandmeldinstallatie met volledige bewaking en doormelding?

Datum
24 november 2015

Kenmerk
1509

Standpunt aanvrager

Gekoppelde rookmelders in plaats van brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie

Als functionele eis is opgenomen dat een bouwwerk zodanige voorzieningen moet hebben dat een brand in een vroegtijdig stadium wordt ontdekt (gelokaliseerd en gesignaleerd), zodat veilig kan worden gevlucht.

Voor de gasten is het verblijven in een logiesappartement niet anders dan het verblijven in een woning. Alleen de onbekendheid maakt de situatie anders.

Door de indeling van het gebouw met drie trappen (veiligheidsroutes) en door een gering aantal logiesfuncties per bouwlaag (maximaal drie) die aangewezen zijn op dezelfde horizontale gemeenschappelijke vluchtroute (lifthal, beschermde route), kunnen de onderling gekoppelde rookmelders in het logiesverblijf de gasten in het bedreigde logiesappartement in een vroegtijdig stadium van de brand waarschuwen.

De brandwerende scheidingen tussen de appartementen onderling en de gemeenschappelijke vluchtroutes zorgen ervoor dat de branduitbreiding wordt beperkt tot één appartement. Bij een brand in een appartement zal de warmte via de buitengevel naar buiten verplaatsen en wordt de hittestraling/-belasting op de besloten brandwerende scheiding snel verlaagd.

Het toepassen van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking zal geen extra veiligheid aan de gasten bieden. De gasten zijn veilig in het appartement, tenzij er brand is in het appartement.

In plaats van een brandmeldinstallatie worden de volgende maatregelen genomen:

1. Alle recreatief te verhuren appartementen worden in elke verblijfsruimte voorzien van een rookmelder conform NEN 2555;
2. Alle verblijfsruimten en de vluchtroute tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie worden voorzien van één of meer rookmelders. De rookmelders voldoen aan de primaire inrichtingseisen van NEN 2555.

Standpunt bevoegd gezag

Het intern advies van de Veiligheidsregio van 20 juli 2015 aan de gemeente geeft de volgende motivatie die door de gemeente wordt onderschreven:

Recreatieve verhuur is toegestaan binnen een logiesfunctie en niet binnen een woonfunctie. De recreatieve verhuur is daarom in strijd met het bestemmingsplan en met de afgegeven bouwvergunning. Omdat het bestemmingsplan geen logiesfunctie toelaat is de gelijkwaardigheidsvraag niet relevant. Het gebouw dient aan de functionele eisen uit het Bouwbesluit te voldoen.

**Adviescommissie
praktijktoeepassing
Brandveiligheidsvoorschriften**

Datum
24 november 2015

Kenmerk
1509

Het bezitten of gebruiken van een bouwwerk dat niet voldoet aan het Bouwbesluit is bovendien een economisch delict krachtens de Wet op de economische delicten.

Op tekening is onduidelijk welke ruimte in het bouwwerk als woonfunctie of als logiesfunctie dient te worden aangemerkt. De wettelijke eisen voor brandbeveiligingsvoorzieningen zoals de brandmeldinstallatie verschilt per gebruiksfunctie maar indien er sprake is van verschillende gebruiksfuncties binnen hetzelfde brandcompartiment geldt de zwaarste eis.

Het verschil in kwaliteitsniveau tussen de wettelijk vereiste installaties en de installaties zoals omschreven in het gelijkwaardigheidsverzoek is te groot. Het verplichte inspectiecertificaat zorgt voor de borging van het periodieke onderhoud, de kwaliteit en de betrouwbaarheid. De, in het gelijkwaardigheidsverzoek benoemde, beoordeling op de doelmatigheid en functionaliteit van de NEN 2555 rookmelders zal plaatsvinden tijdens de oplevering en is een momentopname. Indien er brand ontstaat in één van de appartementen vindt er geen doormelding plaats als er enkel NEN 2555 rookmelders hangen. De oorspronkelijke eis vanuit het Bouwbesluit betreft een volledige detectie met doormelding naar de RAC of het bezitten van een 24-uursbewaking. Een doormelding zal niet plaatsvinden en van een 24-uursbewaking (aanwezigheid receptie) is geen sprake.

Het aanbrengen van rookmelders volgens NEN 2555 kan daarom niet als gelijkwaardig worden beschouwd.

Uitgangspunten

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag met begeleidende brief van 20 september 2015;
2. Bouwvergunning 8 januari 1996;
3. Voorwaarden brandveiligheid bij bouwvergunning, 25 november 1996
4. Brief brandweer aan VvE van 25 mei 1999 waarin brandveiligheid ontwerp akkoord wordt verklaard;
5. Besluit gemeente: gebruiksverordening tweede woning, van 27 juni 1994;
6. Toelichting op de gebruiksverordening tweede woning, 1999;
7. Brief Toezicht en Handhaving gemeente, van 24 maart 2015 betreft constatering tekortkomingen brandveiligheid;
8. Plan van aanpak brandveiligheid door brandveiligheidsadviseur, van 28 mei 2015 i.o.v. VvE;
9. Intern advies Veiligheidsregio aan gemeente, van 20 juli 2015;
10. Brief Toezicht en handhaving gemeente van 18 september 2015 betreft sommatie terugbrengen gebouw in brandveilige staat.

Inhoudelijke beschouwing adviesvraag

De adviescommissie heeft bij de behandeling van de adviesvraag het volgende overwogen:

Adviescommissie
praktijktoepassing
Brandveiligheidsvoorschriften

Datum
24 november 2015

Kenmerk
1509

Artikel 6.20 geeft de voorschriften voor een brandmeldinstallatie in een gebruiksfunctie. Volgens aansturingstabel 6.19 in afdeling 6.5 van het Bouwbesluit (tijdig vaststellen van brand, nieuwbouw en bestaande bouw) kan een brandmeldinstallatie alleen vereist zijn in een logiesfunctie gelegen in een logiesgebouw. Indien een brandmeldinstallatie vereist is in een gebruiksfunctie, is ook altijd een ontruimingsalarminstallatie vereist volgens artikel 6.23.

Het appartementengebouw is gebouwd als woongebouw waarvan alle appartementen in particulier eigendom zijn. Elk appartement functioneert als een op zichzelf staande gebruikseenheid en is daarom te beschouwen als een op zichzelf staande gebruiksfunctie. Dit volgt uit de definitie van *gebruiksfunctie* in artikel 1.1 eerste lid:

gebruiksfunctie: gedeelten van een of meer bouwwerken die dezelfde gebruiksbestemming hebben en die tezamen een gebruikseenheid vormen;

Zodra een appartement tijdelijk wordt verhuurd aan gasten is feitelijk sprake van een logiesverblijf. Dit logiesverblijf bevindt zich binnen het brandcompartiment van het appartement en is, net als het woonappartement, te beschouwen als een op zichzelf staande gebruiksfunctie: een logiesfunctie.

Op het moment dat zich een logiesfunctie bevindt in het gebouw, is het gedeelte van het gebouw voor zover dat uitsluitend als logiesfunctie is aangemerkt niet meer te beschouwen als woongebouw volgens de definitie in artikel 1.1 derde lid:

woongebouw: gebouw of gedeelte daarvan met uitsluitend woonfuncties of nevenfuncties daarvan, waarin meer dan een woonfunctie ligt die is aangewezen op een gemeenschappelijke verkeersroute;

Is dat gedeelte van het gebouw nu te beschouwen als een logiesgebouw? Hiervoor dient te worden voldaan aan de definitie voor een logiesgebouw zoals gedefinieerd in artikel 1.1 derde lid:

logiesgebouw: gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin meer dan een logiesverblijf ligt, dat is aangewezen op een gezamenlijke verkeersroute;

Volgens deze definitie dienen zich ten minste twee logiesverblijven in een gedeelte van het gebouw te bevinden die zijn aangewezen op een *gezamenlijke* verkeersroute, waardoor het gebouw als logiesgebouw kan worden beschouwd.

Het Bouwbesluit maakt in artikel 1.4 duidelijk onderscheid tussen de begrippen *gemeenschappelijk* en *gezamenlijk*:

Artikel 1.4. Gemeenschappelijk en gezamenlijk

1. Voor de toepassing van voorschriften gesteld bij of krachtens dit besluit is een bouwwerk, een ruimte, een voorziening, of

- een gedeelte daarvan naar keuze een gemeenschappelijk of niet-gemeenschappelijk, tenzij anders is bepaald.*
2. *Voor de toepassing van voorschriften gesteld bij of krachtens dit besluit wordt een gedeelte van een bouwwerk, een ruimte of een voorziening die ten dienste staat van meer dan een gebruiksfunctie, aangemerkt als gemeenschappelijk. Een zodanig gedeelte, een zodanige ruimte of een zodanige voorziening maakt, met uitzondering van een nevenfunctie, voor de toepassing van dit besluit deel uit van alle daarop aangewezen gebruiksfuncties.*
 3. *Voor de toepassing van voorschriften gesteld bij of krachtens dit besluit wordt een gedeelte van een woonfunctie, een celfunctie of een logiesfunctie of een ruimte of voorziening die ten dienste staat van die gebruiksfunctie, gebruikt door meer dan een wooneenheid, cel of logiesverblijf in die gebruiksfunctie, aangemerkt als gezamenlijk.*

Het tweede lid bepaalt dat de verkeersroutes in het appartementengebouw altijd als gemeenschappelijk moeten worden beschouwd zolang hier meerdere gebruiksfuncties op zijn aangewezen voor de ontsluiting van het appartement of voor de ontvluchting van het gebouw.

Gezamenlijke verkeersroute in een 'logiesgebouw'

Een gezamenlijke verkeersroute is een verkeersroute binnen de gebruiksfunctie, met andere woorden binnen dezelfde gebruikseenheid, die ten dienste staat van meer dan één logiesverblijf. Dit is beschreven in artikel 1.4, derde lid. De verkeersroute binnen een logiesappartement zou als gezamenlijk moeten worden beschouwd zodra er binnen een appartement verschillende kamers als logiesverblijf zouden worden verhuurd aan verschillende gasten die elkaar niet kennen en/of niet bij elkaar horen. In zo'n geval is het appartement op zichzelf te beschouwen als 'logiesgebouw'. Een brandmeldinstallatie conform artikel 6.20 en bijbehorende ontruimingsalarminstallatie conform artikel 6.23, is dan vereist conform de prestatie-eisen van het Bouwbesluit. Het 'logiesgebouw' strekt zich dan niet verder uit dan de brandcompartimentsgrenzen van het logiesappartement. Dat betekent dat de vereiste branddetectie en –signalering zich dan ook niet verder uitstrekt dan de grenzen van het appartement.

Gemeenschappelijke verkeersroute naar een 'logiesfunctie niet gelegen in een logiesgebouw'

Ervan uitgaande dat incidentele recreatieve verhuur binnen het appartementengebouw altijd leidt tot een mengeling van woon- en logiesfuncties binnen een ontsluitingskern van het appartementengebouw, is altijd sprake van gemeenschappelijke verkeersroutes tussen hoofdtoegang van het gebouw en de toegangen van de verschillende appartementen. Het gebouw of een ontsluitingskern in een gedeelte van het gebouw met alle daarop aangewezen appartementen en verkeersroutes is niet te beschouwen als logiesgebouw. Een logiesappartement in dit gebouw is te beschouwen als een logiesfunctie niet gelegen in een logiesgebouw. Op grond van artikel 6.21, vierde lid zijn in dat geval doorgekoppelde rookmelders vereist. Deze rookmelders zijn niet vereist als gelijkwaardige oplossing, maar omdat de betreffende prestatie-eis dit aangeeft.

De adviescommissie geeft de volgende overweging(en) mee ten aanzien van de door betrokken partijen beargumenteerde standpunten:

**Adviescommissie
praktijktoepping
Brandveiligheidsvoorschriften**

De gestelde adviesvraag impliceert een oplossing op basis van gelijkwaardigheid conform artikel 1.3 van het Bouwbesluit. Op grond van bovenstaande beschouwing, zijn gekoppelde rookmelders direct vereist volgens de prestatie-eisen van het Bouwbesluit. Een risicovergelijking van de veiligheid die gekoppelde rookmelders bieden ten opzichte van de veiligheid die een brandmeldinstallatie conform NEN 2535 en een daarbij behorende ontruimingsalarminstallatie conform NEN 2575 bieden, is dan ook niet aan de orde in dit geval. De adviescommissie is hier dan ook niet verder op ingegaan.

Datum
24 november 2015

Kenmerk
1509

Advies

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

- 1. Is het gebouw te beschouwen als een logiesgebouw?*

Antwoord: nee. Gegeven het feit dat geen van logiesfuncties is opgedeeld in meer dan een logiesverblijf.

- 2. Zo ja, biedt de installatie van gekoppelde rookmelders (conform NEN 2555) in alle verblijfs- en verkeersruimten van een voor recreatieve verhuur verhuurd appartement in dit complex, een gelijkwaardig alternatief, conform Bouwbesluit artikel 1.3 eerste lid, voor de installatie van een gecertificeerde brandmeldinstallatie met volledige bewaking en doormelding?*

Antwoord: in dit geval is het antwoord op deze vraag niet relevant, omdat de logiesfuncties in het appartementengebouw niet een in een logiesgebouw gelegen zijn. Een niet in een logiesgebouw gelegen logiesfunctie hoeft geen in artikel 6.20 bedoelde brandmeldinstallatie te hebben, maar wel een of meer in artikel 6.21 vierde lid bedoelde rookmelders die voldoen aan de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Om aan deze inrichtingseisen te voldoen kan het nodig zijn dat de in het appartement (logiesfunctie) aanwezige rookmelders met elkaar gekoppeld zijn. Het is niet nodig om een koppeling van rookmelders tussen de appartementen (afzonderlijke logiesfuncties) te maken.

2. Overigens merkt de commissie voor deze casus / dit geval nog op:

Een in zijn geheel als logiesverblijf aangewezen appartement is in beginsel een niet in een logiesgebouw gelegen logiesverblijf. Worden verschillende ruimten in een appartement echter afzonderlijk verhuurd, dan zijn die afzonderlijke ruimten naar het oordeel van de adviescommissie een in een logiesgebouw gelegen logiesverblijf. In dat geval is een brandmeldinstallatie conform NEN 2535 en een daarbij behorende ontruimingsalarminstallatie conform NEN 2575 vereist.