

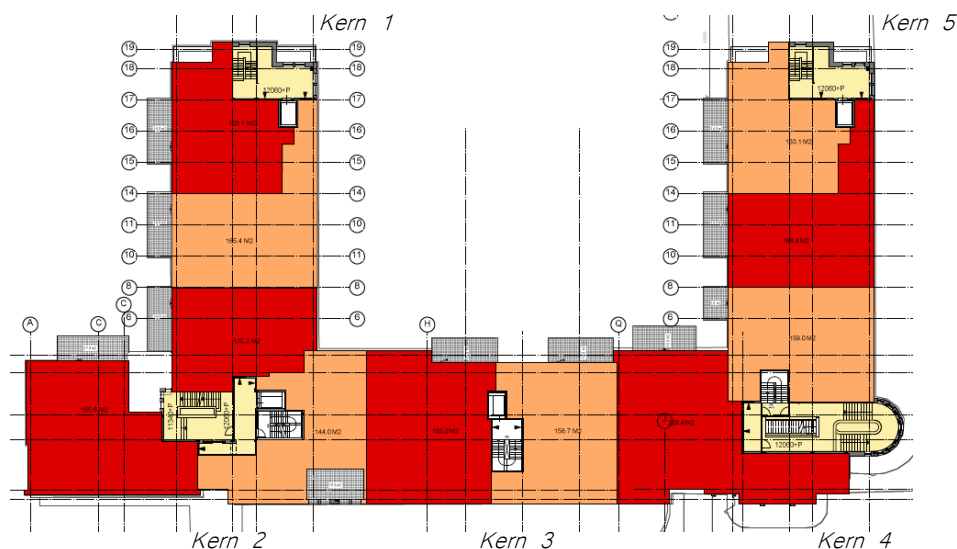
## Transformatie kantoor naar portiekwoningen

Advies 1702

<b>Trefwoorden:</b>	Bouwbesluit 2012, woongebouw, kantoorfunctie, rechteks verkregen niveau, bestaande bouw, portiekontsluiting, herbestemming, verbouw, vluchtroute
<b>Datum:</b>	8 april 2017
<b>Status:</b>	Definitief

### ■ Beschrijving

Een monumentaal kantoorpand van zes bouwlagen en een half verdiept souterrain wordt getransformeerd naar een woongebouw met vijf ontsluitingskernen. Deze ontsluitingskernen, tevens vluchtroutes, ontsluiten elk de woningen die grenzen aan de betreffende kern. Bij drie ontsluitingskernen is sprake van een portiekontsluiting met een enkele vluchtroute en grenzen de woningtoegangen direct aan het trappenhuis waarin zich ook de woningtoegangen bevinden (kernen 1, 3 en 5). De woningen rond de kernen 2 en 4 worden elk voorzien van twee vluchtrappenhuisen die beide via de lifthal bereikbaar zijn. Deze hebben een WBD  $\geq 30$  minuten ten opzichte van de hal van waaruit ze ontsloten worden. In kern 2 voert de vluchtroute vanuit één van de twee trappenhuisen op de begane grond eerst door de lifthal (van waaruit twee woningen worden ontsloten) alvorens die uitmondt in het laatste stuk van de vluchtroute van het andere trappenhuis dat directe toegang tot het aansluitende terrein geeft. In kern 4 komen de vluchtroutes vanuit beide trappenhuisen op de begane grond samen in een hal die twee woningen ontsluit en tevens toegang geeft tot het aansluitende terrein.



1 / 6

Figuur 1 Overzichtsplattegrond derde verdieping

Alle trappenhuisen overbruggen meer dan 12,5 m en worden uitgevoerd als extra beschermde vluchtroutes. De brandveiligheidsadviseur heeft tevens geadviseerd alle woningtoegangsdeuren, conform de nieuwbouweisen, als zelfsluitend uit te voeren.



## ***Transformatie kantoor naar portiekwoningen***

*Advies 1702*

### **■ Adviesvraag**

1. Is de adviescommissie van mening dat het actuele kwaliteitsniveau in dit geval verslechtert en dit, derhalve, alleen toegestaan is indien die nieuwe situatie voldoet aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit?
2. Is de adviescommissie van mening dat de wetgever niet heeft beoogd dat bij functiewijziging met verbouw alleen maar behoeft te worden getoetst aan de eisen voor bestaande bouw van de nieuwe functie?
3. Is de adviescommissie van mening dat een portiekontsluiting die niet voldoet aan randvoorwaarden uit artikel 2.104, lid 4 (nieuwbouw), maar nog wel aan de minimale eisen uit artikel 2.115 (bestaande bouw), alleen moet worden toegestaan bij bestaande woongebouwen, maar niet moet worden gecreëerd bij transitieprojecten?
4. Zijn er in dit geval één of twee vluchtroutes vereist?

### **Standpunt belanghebbende**

Bij drie ontsluitingsroutes van woningen is sprake van slechts één vluchtweg. Dit is voor bestaande bouw toegestaan omdat de totale omvang aan woonfunctie dat is aangewezen op de vluchtroute niet groter is dan 1.500 m<sup>2</sup>. Voor deze situaties wordt geadviseerd om de woningvoordeuren zelfsluitend uit te voeren.

In de beschouwde situatie is er sprake van een functiewijziging. Volgens de systematiek van het Bouwbesluit 2012 moet hierbij worden getoetst aan de eisen die het Bouwbesluit stelt voor de nieuwe functies op basis van de eisen voor bestaande bouw. Er is namelijk nog geen sprake van bouwen of verbouwen en de eisen voor het bouwen of verbouwen zijn op dat moment daarom nog niet van toepassing.

2 / 6

Indien blijkt dat de nieuwe functie niet voldoet aan de eisen voor bestaande bouw, moet het ontwerp worden aangepast. Op dat moment is er wel sprake van verbouwen waarbij de verbouweisen van het Bouwbesluit van toepassing zijn. Dit komt in veel gevallen neer op het reeds verkregen niveau.

Bij de toetsing van de functiewijziging wordt er uitgegaan van de fictieve situatie dat in het bestaande gebouw de nieuwe gebruiksfuncties al aanwezig zijn. Dit betekent dat in de bestaande plattegrond ervan wordt uitgegaan dat er al woonfuncties aanwezig zijn. De scheiding tussen de beide woonfuncties is in deze fictieve situatie nog niet aanwezig.

Dit betekent dat in de fictieve situatie met woonfuncties in plaats van kantoorfuncties vanuit de woning slechts één vluchtroute beschikbaar is. Dit is toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende eisen:

1. de vluchtroute vormt een extra beschermde vluchtroute en,
2. er is niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup> aan woonfuncties aangewezen op deze vluchtroute.

In de beschouwde situatie wordt aan deze eisen voldaan. Het ontwerp hoeft daarom niet aangepast te worden.

Naar onze mening is het dus niet noodzakelijk dat vanuit de woningen twee vluchtroutes beschikbaar zijn, ondanks dat er in de bestaande situatie vanuit de kantoren wel twee vluchtroutes beschikbaar waren. Om de veiligheid van de bewoners wel te vergroten worden de woningvoordeuren voorzien van een vrijloopdranger. Hiermee wordt de kans op het blokkeren van de vluchtroute verkleind. Dit staat echter los van de principiële discussie.





## **Transformatie kantoor naar portiekwoningen**

Advies 1702

### Standpunt bevoegd gezag

De bestaande situatie betreft een kantoorgebouw met 7 bouwlagen. Op iedere bouwlaag is de indeling van verkeersruimten en trappenhuizen dusdanig dat altijd van twee (onafhankelijke) vluchtroutes gebruik kan worden gemaakt.

In de nieuwe situatie (transitie) krijgt het gehele bouwwerk een woonfunctie. Daarbij worden nieuwe verticale scheidingen gerealiseerd in het bouwwerk. Als het ware wordt het bouwwerk op deze manier opgeknipt in vijf individuele woongebouwen. Drie van deze gebouwen worden voorzien van één trappenhuis; een ontsluiting die bekend staat als portiekontsluiting. De overige twee hebben hier ook wel iets van weg, maar beschikken nog wel over twee trappenhuizen. De te realiseren portieken krijgen hierbij de kenmerken:

Ontsluitingskern	Totaal opp. [m <sup>2</sup> ]	Grootste opp. [m <sup>2</sup> ]	Aantal woningen	Aantal bouwlagen	Hoogte [m]
1	1342,7	205,9	10	6	15,4
2	2103,2	226,4	12	7	19,4
3	1566,4	224,2	10	6	15,4
4	2427,5	249,0	16	7	19,4
5	1412,0	211,8	10	6	15,4

Voor deze casus focussen we vooral op de portiekontsluitingen in de kernen 1, 3 en 5.

### Rechtens verkregen niveau

Bij de verbouw van een bouwwerk dient te worden voldaan aan de verbouwvoorschriften uit het Bouwbesluit. Voor de ontvluchting geldt in dit geval artikel 2.109:

*“Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.102 tot en met 2.108 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.”*

Hieruit wordt al duidelijk dat nieuwbouwvoorschriften (artikel 2.102 tot en met 2.108) de basis zijn voor de bouwkwaliteit van onderdelen die worden verbouwd. Gezien het bestaande karakter mag het niveau van eisen volgens het rechtens verkregen niveau worden aangehouden. Dit rechtens verkregen niveau wordt omschreven in artikel 1.1 als:

*“Niveau dat het gevolg is van de toepassing op enig moment van de relevante op dat moment van toepassing zijnde technische voorschriften en dat niet lager ligt dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een bestaand bouwwerk en niet hoger dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een te bouwen bouwwerk”.*

Deze definitie kan in de praktijk worden uitgelegd als:

- de actuele kwaliteit van een bouwdeel vermindert niet (de veiligheid verslechtert niet!) door de verbouwing, en
- het eindresultaat ligt niet onder het minimumniveau voor bestaande bouw dan wel het specifieke minimumniveau voor verbouw, en
- het eindresultaat hoeft niet boven het niveau voor nieuwbouw te liggen.





## ***Transformatie kantoor naar portiekwoningen***

**Advies 1702**

Indien een bouwwerk, zonder bouwen, een functiewijziging krijgt, bijvoorbeeld als een kantoor in gebruik wordt genomen als woning, behoeft alleen te worden getoetst of het bouwwerk voldoet aan de eisen voor een bestaande woonfunctie.

In de voorliggende casus is echter sprake van bouwen. Het bouwwerk is immers niet zomaar geschikt voor bewoning. Zo worden er verschillende kleinere woonfuncties gerealiseerd en, belangrijk in deze casus, worden vluchtroutes gewijzigd(!).

Aangezien er sprake is van verbouwen, dient te worden voldaan aan de eisen voor verbouw. Concreet betekent dit dat het rechtens verkregen niveau moet worden gehandhaafd. Het kwaliteitsniveau dat feitelijk aanwezig is in het bouwwerk dient minimaal in stand te worden gehouden.

In de bestaande situatie kon vanuit iedere plaats in de kantoorfunctie gebruik worden gemaakt van twee trappenhuisen. Door het splitsen van het bouwwerk kan vanaf iedere woonfunctie in het bouwwerk nog maar in één richting worden gevluht. Een verslechtering is alleen toegestaan indien de nieuwe situatie nog steeds voldoet aan de eisen die worden gesteld aan nieuw te bouwen bouwwerken. Dit is hier niet het geval.

Dit is een niet correcte toepassing van de bouwvoorschriften en past geenszins in de doelstellingen van het Bouwbesluit. Het leidt ertoe dat 'nieuwe woongebouwen' worden gerealiseerd, gebaseerd op een bestaand casco, maar met een ontvluchtingssituatie uit de wederopbouwperiode. In het infoblad 'Verbouw en functiewijziging van BZK uit april 2013 is deze casus vrijwel letterlijk na te lezen:

*"Een aanwezige tweede vluchtroute mag niet zonder meer worden opgeheven. Dit mag alleen als de enkele vluchtroute voldoet aan het nieuwbouwniveau voor een woonfunctie (bovengrens rechtens verkregen niveau)."*

4 / 6

In een rapport in opdracht van het toenmalig Ministerie van VROM over brandveiligheid van portiekwoningen is het volgende geschreven:

*"We adviseren de portiekvariant tot 6 meter te handhaven in de bouwregelgeving, omdat het met de standaard uitrusting van een brandweer (tankautospuiter) mogelijk is om mensen te redden uit een dergelijke situatie. Verder adviseren we om te overwegen en de mogelijkheden te onderzoeken om de nieuwbouwvoorschriften voor de portieksituatie tot 13 meter te schrappen [...]."*

Dit werd in 2010 geschreven in aanloop naar het nieuwe Bouwbesluit 2012. Het schrappen van de voorschriften heeft het niet gehaald. En dat is ook begrijpelijk. Er is immers woningvoorraad die de grenswaarde voor nieuwbouw overstijgt. De grenswaarde van 1.500 m<sup>2</sup> voor bestaande bouw zonder hoogtebegrenzing is in het Bouwbesluit blijven bestaan om geen afbreuk te doen aan bestaande gebouwen.

Dat om deze reden voor bestaande gebouwen een relatief onveilige situatie wordt toegelaten, wil echter niet zeggen dat dit een niveau is dat bij nieuwbouw, maar ook niet bij renovatie- en transitieprojecten moet worden nagestreefd.





## ***Transformatie kantoor naar portiekwoningen***

**Advies 1702**

### **■ Uitgangspunten**

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 21 december 2016;
2. Tekeningen bestaande situatie door architect, ongedateerd;
3. Tekeningen nieuwe situatie door architect, van 25 augustus 2016;
4. Memo Veiligheidsregio aan ATGB met toelichting standpunt, van 2 januari 2017;
5. Beoordeling VO door brandveiligheidsadviseur, van 2 september 2016;
6. Notitie brandveiligheidsadviseur met toelichting vluchtsituatie, van 9 januari 2017.

### **■ Inhoudelijke beschouwing adviesvraag**

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

Bouwbesluit 2012 dient in het geval van een functiewijziging, in combinatie met verbouw als volgt te worden toegepast:

- In geval van een functiewijziging wordt de bestaande gebruiksfunctie (kantoorfunctie) in gedachten omgezet in de toekomstige gebruiksfunctie (woonfunctie). Na de functiewijziging is er sprake van een bestaand woongebouw. Dit bestaande woongebouw heeft op dat moment nog de indeling van het oude kantoorgebouw, inclusief bestaande scheidingsconstructies.
- Vervolgens worden de beoogde woonfuncties, alsmede de beoogde indeling, in (beschermde sub-)brandcompartimenten aangegeven zonder de beoogde scheidingsconstructies. Dit is het vertrekpunt voor de bepaling van het rechtens verkregen niveau. Onderdelen die niet voldoen aan het niveau bestaande bouw moeten worden aangepast. Onderdelen die worden verbouwd moeten tenminste voldoen aan de verbouweisen van Bouwbesluit 2012. Elke beoogde woonfunctie is tevens beoogd (beschermde sub-) brandcompartiment. Er is in dat geval nog geen sprake van nieuwe fysieke scheidingsconstructies tussen de woonfuncties. Dat betekent dat met deze beoogde indeling in woonfuncties de bestaande vluchtroutes nog volledig intact zijn. Er heeft immers nog geen verbouwing plaatsgevonden zodat de bestaande trappenhuizen nog steeds bereikbaar zijn. Elke beoogde woonfunctie heeft zodoende tenminste twee vluchtroutes, waardoor wordt voldaan aan artikel 2.116 eerste lid. Zie echter ook het volgende punt.
- De bestaande situatie voldoet aan artikel 2.116, eerste lid. Er zijn namelijk twee vluchtroutes beschikbaar, waarvoor geen (extra) beschermde status verplicht is. Als gevolg van de aangegeven beoogde indeling in (beschermde sub-)brandcompartimenten vervalt één van de aanwezige vluchtroutes. Volgens artikel 2.89, vijfde lid ligt in een brandcompartiment ten hoogste één woonfunctie en nevenfuncties daarvan. Dat betekent dat een vluchtroute van een woonfunctie nooit door een andere woonfunctie mag voeren, omdat de betreffende vluchtroute onderdeel is van een andere woonfunctie. Het vervallen van een vluchtroute betekent dat het rechtens verkregen niveau op dat aspect wordt onderschreden.
- Als gevolg van het plaatsen van een dichte scheidingsconstructie tussen de beoogde woningen wordt één van de vluchtroutes 'verbouwd'. Volgens artikel 2.109 van Bouwbesluit 2012 geldt in dat geval het 'rechtens verkregen niveau'. Voor wat betreft de vluchtroutes komt het rechtens verkregen niveau overeen met de aanwezigheid van 'twee vluchtroutes'. Onderschrijding van het rechtens verkregen niveau is alleen toegestaan mits wordt voldaan aan het nieuwbouwniveau van Bouwbesluit 2012.

5 / 6





## ***Transformatie kantoor naar portiekwoningen***

**Advies 1702**

- Waar er voor de woonfuncties na verbouwing slechts één vluchtroute resteert, is dat in deze casus een vermindering van de veiligheid ten opzichte van het rechtens verkregen niveau met twee vluchtroutes. Die vermindering is toegestaan als die enkele vluchtroute aan de nieuwbouweisen voldoet.
- De nieuwbouweisen aan een enkele vluchtroute door een trappenhuis van een woongebouw treft u aan in artikel 2.104, vierde lid (portiekoplossing) of artikel 2.106, vierde lid (veiligheidsvluchtroute).
- Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de in artikel 2.104, vierde lid, bedoelde portiekwoningen, volgens de Regeling Bouwbesluit 2012, zelfsluitende woningtoegangsdeuren moeten hebben.

### **■ Advies**

De adviescommissie doet geen algemeen geldende uitspraken over wat de wetgever heeft beoogd met het Bouwbesluit 2012, maar uitsluitend uitspraken over de toepassing van het Bouwbesluit 2012 in relatie tot de voorliggende casus. Daarom wordt geen antwoord gegeven op de gestelde adviesvragen 2 en 3.

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

1. *Is de adviescommissie van mening dat het actuele kwaliteitsniveau in dit geval verslechtert en dit, derhalve alleen toegestaan is indien die nieuwe situatie voldoet aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit?*

ja, de enkele vluchtroute in de kernen 1, 3 en 5 moet ten minste voldoen aan de nieuwbouweisen voor een enkele vluchtroute.

6 / 6

4. *Zijn er in dit geval één of twee vluchtroutes vereist?*

Beide is mogelijk. Wordt er in afwijking van de oorspronkelijke situatie gekozen voor één vluchtroute, dan moet worden voldaan aan de nieuwbouweisen die gelden voor een enkele vluchtroute, zoals bijvoorbeeld de in artikel 2.104 vierde lid bedoelde 'portiekoplossing'.

