

Sanitaire ruimten binnen zone beschermd subBC

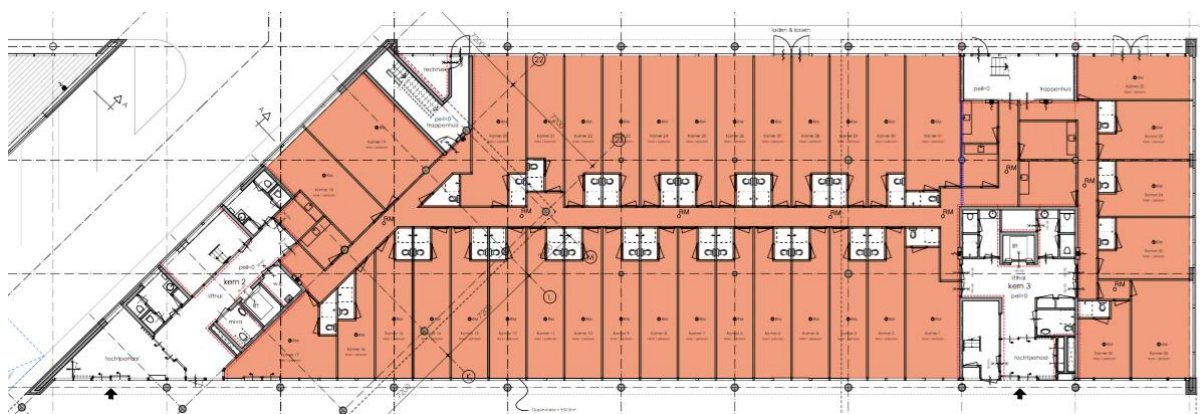
Advies 1806

Trefwoorden:	Bouwbesluit 2012, kamergewijze verhuur, handhaving, rechtens verkregen niveau, bestaande bouw, compartimentering, herbestemming,
Datum:	13 juli 2018
Status:	Definitief

■ Beschrijving

Een bestaand kantoorpand met vier bouwlagen wordt herbestemd tot een woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Voor de verdere beperking van uitbreiding van brand en verspreiding van rook (Bouwbesluit afd. 2.11) geldt, conform artikel 2.95 van het Bouwbesluit, het rechtens verkregen niveau. Omdat het hier om een functiewijziging gaat van kantoorfunctie naar woonfunctie voor kamergewijze verhuur, bestaat er geen rechtens verkregen niveau voor een woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Daardoor zijn de voorschriften voor bestaande bouw van toepassing. Een beschermd subbrandcompartiment in een woonfunctie voor kamergewijze verhuur mag volgens Bouwbesluit artikel 2.99 eerste lid niet groter zijn dan 1.000 m².

Tijdens een inspectie door de gemeente is geconstateerd dat de gehele begane grond in zijn geheel als brandcompartiment, als subbrandcompartiment en als beschermd subbrandcompartiment is beschouwd. De gebruiksoppervlakte van de begane grond bedraagt 1024 m². De gemeente heeft daarop geconcludeerd dat het bouwplan niet voldoet aan de minimale eisen van het Bouwbesluit en heeft een bouwstop en een last onder dwangsom opgelegd. Voor de bouwwerkzaamheden is geen omgevingsvergunning voor het bouwen aangevraagd.



figuur 1 nieuw ingedeelde plattegrond voor de woonfunctie voor kamergewijze verhuur

De adviseur van de opdrachtgever is het niet eens met de constatering dat de maximaal toegestane gebruiksoppervlakte voor een beschermd subbrandcompartiment wordt overschreden. Volgens de adviseur maakt een beschermd subbrandcompartiment altijd onderdeel uit van een brandcompartiment en maken de sanitaire ruimten hier geen onderdeel uit van het brandcompartiment. Daardoor bedraagt de gebruiksoppervlakte van het beschermd subbrandcompartiment geen 1.024 m², maar 952,3 m².



Sanitaire ruimten binnen zone beschermd subBC

Advies 1806

Adviesvraag

1. Moeten bij de bepaling van de oppervlakte van het brandcompartiment de toiletruimten en de badruimten buiten beschouwing blijven, nu deze ruimten volgens de gebouweigenaar op grond van artikel 2.82 lid 3 / 2.88 lid 3 Bouwbesluit 2012 (zonder brandwerende scheiding) buiten de begrenzing van het brandcompartiment vallen? Met andere woorden: is de oppervlakte van het (beschermd sub)brandcompartiment 952,3 m² of 1.024 m²?
2. Voor zover niet voldaan wordt aan artikel 2.99 lid 1, is er dan in deze situatie sprake van een gelijkwaardige oplossing?
3. Indien de gebruiksoppervlakte van het (beschermd sub)brandcompartiment 1.024 m² is, zijn de voorgestelde maatregelen van "onverplichte brandscheidingen", of andere brandscheidingen dan aan te merken als verandering van de beschermd subbrandcompartimentering als bedoeld in artikel 3, lid 8 onder b van bijlage II van het Bor. (i.e. niet vergunningsvrij)

Standpunt belanghebbende

In het handhavingsbesluit wordt aangegeven dat het beschermd subbrandcompartiment (subBC) 1.024 m² is, dit niet voldoet aan artikel 2.99 Bouwbesluit 2012, en er dus sprake is van een overtreding is van artikel 1b lid 2 Woningwet. Om die reden is er een bouwstop opgelegd, tezamen met een last onder dwangsom.

1. Naar de mening van gebouweigenaar wordt er wel voldaan aan artikel 2.99 lid 1 Bouwbesluit 2012. De omvang van het brandcompartiment is bepalend voor de omvang van het beschermd subbrandcompartiment. De sanitaire ruimten vallen in dit project buiten het brandcompartiment zonder brandwerende scheiding). Dat is toegestaan volgens artikel 2.82 lid 3/2.88 lid 3. Het Bouwbesluit 2012 schrijft niet voor dat er een WBDBO-eis geldt vanuit het brandcompartiment naar deze sanitaire ruimten. Evenmin schrijft het Bouwbesluit 2012 voor dat alleen ruimten die brandwerend zijn afgescheiden buiten een brandcompartiment mogen vallen. Ter vergelijking: voor niet-besloten ruimten mag ook gekozen worden om deze buiten of binnen een brandcompartiment te situeren, zonder dat er een brandscheiding tussen aanwezig is. Als de toiletten niet-besloten ruimten zouden zijn geweest, zou er geen discussie zijn over de vraag of deze onderdeel uitmaken van het brandcompartiment. Niet valt in te zien waarom dit voor besloten ruimten anders zou zijn.
2. Voor zover er niet voldaan zou worden aan de prestatie-eis, is er wel sprake van een gelijkwaardige oplossing. Er is immers slechts sprake van een zeer geringe overschrijding (<3%). Ook voor nieuwbouwsituaties wordt een zeer geringe overschrijding van de compartimentering als waar hier sprake van is doorgaans zonder nadere motivering geaccepteerd. Bovendien wordt dit beschermd subbrandcompartiment op stramien 17 reeds uitgevoerd met een onverplichte brandwerende scheiding. Deze onverplichte brandscheiding is een 'natuurlijke' brandscheiding: een gipsplaten wand met steenwol - aangebracht *alsof* het een verplichte brandscheiding was - zonder leidingdoorvoeringen, met een deur die zo brandwerend is *alsof* het een verplichte brandscheiding betrof. Deze zal ook als brandwerende scheiding op de gebruiksmeldingstekening vermeld gaan worden. Vergeleken met één groot beschermd subBC van 1.000 m² is dit daarom een veiliger situatie. Er wordt in deze situatie dan ook voldaan aan wat de wetgever met artikel 2.99 lid 1 heeft beoogd. Omdat de bouwwerkzaamheden vergunningvrij zijn, het bouwplan nog in uitvoering was en er nog geen definitieve gebruiksmelding is ingediend, was deze gelijkwaardigheid nog niet aan het bevoegd gezag meegedeeld. Daartoe geldt ook geen verplichting; bij handhavingszaken dient het bevoegd gezag ambtshalve de aanwezigheid van een gelijkwaardige oplossing te onderzoeken.

2 / 7





Sanitaire ruimten binnen zone beschermd subBC

Advies 1806

3. Naar de mening van de gebouweigenaar is het aanbrengen van een onverplichte brandscheiding vergunningvrij op grond van artikel 3 onderdeel 8 van bijlage II Bor. Een brandwerende scheiding impliceert niet automatisch een beschermd subbrandcompartimentering. Als een gebouweigenaar besluit om een ruimte met een patchkast brandwerend uit te voeren, wordt dit immers ook niet automatisch een beschermd subbrandcompartiment. In deze situatie heeft de gebouweigenaar uitdrukkelijk aangegeven dat er sprake is van één beschermd subbrandcompartiment, en dat er sprake is van een onverplichte brandwerende scheiding. Dit zal ook als zodanig op de nog in te dienen gebruiksmelding worden weergegeven. Er is daarom naar mening van gebouweigenaar geen sprake van vergunningplichtige werkzaamheden.

Standpunt bevoegd gezag

Het betreft hier een wijziging gebruik van kantoorruimte naar kamergewijze verhuur. Realisatie van 39 eenpersoons onzelfstandige woonruimten. Om dit te realiseren wordt er een wijziging in de (beschermd sub) brandcompartimentering aangebracht wat het geheel omgevingsvergunningplichtig maakt. Deze wijziging is verbouw. De artikelen over verbouw van het bouwbesluit zijn van toepassing.

Omvang en gebruiksoppervlakte beschermd subbrandcompartiment.

- 2.98 lid 4 regelt dat een verblijfsruimte (van een woonfunctie) in een beschermd subbrandcompartiment moet liggen.
- 2.99, lid 1 regelt dat de *gebruiksoppervlakte* van een beschermd subbrandcompartiment niet groter mag zijns dan 1000 m².
- Het beschermd subbrandcompartiment valt hier samen met het brandcompartiment.
- Op grond van 2.88 liggen besloten ruimtes in een brandcompartiment. Lid 3 stelt dat dit niet van toepassing is op toilet-, en badruimtes. Lid 1 is dwingend en stelt dus dat besloten ruimtes in een brandcompartiment *moeten* liggen. Lid 3 regelt de uitzondering voor toilet- en badruimtes. Die hoeven dus niet in een brandcompartiment te liggen, maar dat mag/kan uiteraard wel. Dit wordt ook in de toelichting zo aangegeven. In de toelichting staat tevens het volgende: *“Als van een ruimte niet impliciet of expliciet is aangegeven dat deze in een brandcompartiment moet liggen, dan behoeft een dergelijke ruimte niet in een brandcompartiment te liggen. Als de ruimte wel binnen de grenzen van een brandcompartiment ligt, wordt de ruimte tot het brandcompartiment gerekend.”*
- De toilet-, en badruimten liggen in dit geval binnen de grenzen van het brandcompartiment wat ze fysiek een geheel maakt en dienen daarom tot het brandcompartiment te worden gerekend.
- Als de redenering van de aanvrager klopt zou de oppervlakte van de toilet- en badruimten nooit meegerekend hoeven te worden tot het oppervlak van een brandcompartiment.. Dat kan niet de bedoeling van de wetgever geweest zijn.
- Indien de toilet- en badruimten niet tot het oppervlak van het brandcompartiment gerekend hoeven te worden dan zou dat bijvoorbeeld ook gelden voor technische ruimten kleiner dan 100m² bedoeld voor verbrandingstoestellen met een gezamenlijk nominaal vermogen tot 160kW. Deze technische ruimte samen met een liftschaft (onder voorwaarden) worden ook genoemd in art 2.88 lid 3. Omdat deze ruimten niet in aantal gelimiteerd zijn, kan volgens de redenering van de aanvrager in theorie onbeperkt vierkante meters aan de oppervlakteberekening uitgesloten kunnen worden. Terwijl een ruimte met een verbrandingstoestel een ruimte is met een verhoogd risico op brand (reden waarom deze ruimtes bij een gedeeltelijke bewaking door een brandmeldinstallatie automatische melders moeten hebben).

3 / 7





Sanitaire ruimten binnen zone beschermd subBC

Advies 1806

NEN 2580: berekening gebruiksoppervlakte

- In de begripsbepalingen is gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580
- NEN 2580, §4.5 Gebruiksoppervlakte (GO), §4.5.1, Beginsel: *“De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.”* Voor de gebruiksoppervlakte van een (sub)brandcompartiment moeten volgens de NEN dus alle ruimtes worden meegenomen binnen de scheidingsconstructies van dat brandcompartiment. Hier vallen ook de toilet-, en badruimten binnen.
- NEN 2580, §4.5.5 bepaalt dat de ruimten moeten worden opgevat als een groep van ruimten. De toilet- en badruimten zijn onderdeel van die groep.
- Nu de totale gebruiksoppervlakte boven de minimumeis uitkomt moet elke compartimentering worden aangemerkt als het aanbrengen van een beschermde subbrandcompartimentering. Dat is een vergunningplichtige activiteit.

Gelijkwaardige oplossing

- Er is inderdaad een geringe overschrijding. Dat dit doorgaans wordt geaccepteerd zegt niets over deze specifieke situatie. Omdat het hier de omzetting van een kantoorfunctie naar 39 onzelfstandige wooneenheden betreft (wat een hoge bezetting is voor een woning) vindt bevoegd gezag het extra belangrijk dat aan alle eisen wordt voldaan. Dat voor deze vorm van wonen extra aandacht nodig is voor de brandveiligheid blijkt ook uit de gebruiksmeldingsplicht in artikel 1.18 van het bouwbesluit. Indien er door middel van het aanbrengen van een “onverplichte” brandscheiding en brandwerende deuren een gelijkwaardige oplossing wordt gecreëerd, dan geeft de bouwer zelf al aan dat het noodzakelijk is om extra compartimentering aan te brengen teneinde te voldoen aan wat de wetgever heeft beoogd. Dit is een verandering van de beschermde subbrandcompartimentering.
- Het aanbrengen van een dergelijke compartimentering is vergunningplichtig. Dit is vanuit het oogpunt van brandveiligheid natuurlijk ook de meest wenselijke situatie: vooraf wordt immers getoetst of de oplossing gelijkwaardig is, en nadien is er toezicht op de uitvoering.
- Door de uitersten binnen de regelgeving van het vergunningsvrij bouwen op te zoeken bij uitvoeren van een dergelijk project wordt deze toetsing omzeild, wat gevaarlijke situaties teweeg kan brengen.
- Daarom is het noodzakelijk om de minimale eisen uit het bouwbesluit aan te houden. Er zal dus een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd voor de geplande werkzaamheden.

4 / 7

Uitgangspunten

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 21 juni 2018;
2. Plattegrond begane grond nieuw, van 13 juni 2018, door bouwkundig bureau;
3. Plattegrond begane grond bestaand, van 13 mei 2015, door bouwkundig bureau;
4. Verzamelde e-mailcorrespondentie tussen gemeente en adviseur van 11 mei, 14, 15 en 19 juni 2018;
5. Kopie aangetekende brief gemeente waarmee bouwstop is opgelegd, van 14 juni 2018.





Sanitaire ruimten binnen zone beschermd subBC

Advies 1806

Inhoudelijke beschouwing adviesvraag

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

- Functiewijziging op zichzelf is geen bouwen in de zin van de Woningwet. Dat wil zeggen dat bij een functiewijziging moet worden uitgegaan van de eisen voor bestaande bouw (artikel 1b, tweede lid, Woningwet)
- Op het verbouwen, dus ook een verbouwing bij een functiewijziging van kantoorpand naar een woonfunctie voor kamergewijze verhuur, zijn de in artikel 1.12 van het Bouwbesluit 2012, bedoelde verbouweisen van toepassing.
- Voor de verdere beperking van brand en verspreiding van rook in afdeling 2.11 van het Bouwbesluit 2012 geldt bij verbouw volgens artikel 1.12 in samenhang met artikel 2.95 het rechtens verkregen niveau als het aan te houden kwaliteitsniveau. Omdat voor de gebruiksfunctie 'woonfunctie' geen specifiek rechtens verkregen niveau bestaat, moet ten minste zijn voldaan aan het niveau bestaande bouw van Bouwbesluit 2012.
- Voor een woonfunctie geldt, conform artikel 2.98 vierde lid, dat een verblijfsruimte in een beschermd subbrandcompartiment moet liggen.
- Uit artikel 2.89 volgt dat in een beschermd subbrandcompartiment alleen ruimten mogen liggen van de woonfunctie (woning) en eventuele nevenfuncties.
- Conform artikel 2.99 eerste lid is de gebruiksoppervlakte van een beschermd subbrandcompartiment in een woonfunctie niet groter dan 1.000 m².
- Een beschermd subbrandcompartiment is een (onderdeel van) een subbrandcompartiment. Een subbrandcompartiment valt altijd binnen een brandcompartiment. Alle ruimten binnen een beschermd subbrandcompartiment moeten daarom ook altijd onderdeel zijn van het brandcompartiment waarin het beschermde subbrandcompartiment is gelegen.
- Uit artikel 2.82, derde lid (nieuwbouw) en 2.88 derde lid (bestaande bouw) volgt dat een toiletruimte en een badruimte niet in een brandcompartiment behoeven te liggen. Ook sanitaire ruimten die door een of meer brandcompartimenten zijn omsloten, behoren tot deze uitzondering .
- In de artikelsgewijze toelichting bij artikel 2.82 derde lid staat: *"Aangenomen mag worden dat in de genoemde ruimten het risico op een onbeheersbare brand verwaarloosbaar is, zodat het niet nodig is dat die ruimte in een brandcompartiment ligt"*.
- Uit artikel 2.84, eerste lid (nieuwbouw) en 2.90 eerste lid (bestaande bouw) volgt dat er geen eis is gesteld aan de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) tussen een brandcompartiment en een niet-in-een-brandcompartiment-gelegen ruimte, met uitzondering van de in die leden specifiek genoemde ruimten waarvoor die eis wel is gesteld.
- Als de toilet- en/of badruimten door belanghebbende niet zijn aangemerkt als onderdeel van een brandcompartiment, kunnen deze geen volgens NEN 2580 bepaalde gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment zijn. Dat wil zeggen dat de gebruiksoppervlakte van deze sanitaire ruimten bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte aan brandcompartiment buiten beschouwing moeten blijven. Ook uit NEN 2580 volgt dat bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment, gedeelten van een bouwwerk die niet in een brandcompartiment liggen, buiten beschouwing moeten blijven.

5 / 7





Sanitaire ruimten binnen zone beschermd subBC

Advies 1806

Vergunningplicht brandscheiding

- Artikel 3 onderdeel 8 sub b van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), geeft aan dat geen omgevingsvergunning vereist is bij geen verandering van de brandcompartimentering of beschermde subbrandcompartimentering. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen een vereiste of niet-vereiste compartimentering. Dat wil zeggen dat een verandering in de brandcompartimentering of de beschermde brandcompartimentering niet vergunningvrij kan zijn als de betrokkenen deze hebben aangemerkt als brandwerende scheidingsconstructie van een brandcompartiment of van een beschermd subbrandcompartiment.
- Er is geen verplichting om een scheidingsconstructie met brand- of rookwerende eigenschappen aan te merken als scheidingsconstructie van een brandcompartiment of van een beschermd subbrandcompartiment. Ook het plaatsen van een wand met een zekere, volgens NEN 6068 bepaalde, WBDBO is pas een scheidingsconstructie van een brandcompartiment of van een beschermd subbrandcompartiment als de belanghebbende die als zodanig heeft aangemerkt.
- De adviescommissie is overigens van mening dat een, al dan niet vereiste, brandscheiding altijd bijdraagt aan het verkleinen van de kans op slachtoffers bij brand.
- Consequentie van de keuze om alle woonunits binnen één beschermd subbrandcompartiment te realiseren ter grootte van het oorspronkelijke brandcompartiment is dat alle woonunits voor kamergewijze verhuur, conform artikel 6.2.1 derde lid van Bouwbesluit 2012 elk voorzien moeten zijn van een (gekoppelde) rookmelder conform NEN 2555.

Vereist veiligheidsniveau

- Ondanks het feit dat geen afwijking van de prestatie-eisen is geconstateerd, is naar het oordeel van de commissie de vluchtroute door de gemeenschappelijke gang, mede gezien de loopafstand en het aantal eenheden dat op de gang is aangewezen, onvoldoende gevrijwaard van brand of rook voor het tijdig kunnen bereiken van een veilige plaats. Bij de bovengelegen verdiepingen komt daar nog bij dat het aansluitende terrein niet onmiddellijk via het raam (informele vluchtroute) bereikbaar is.

6 / 7

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

- De zinsnede: *“opgemerkt wordt dat ruimten die niet goed van elkaar zijn gescheiden als één geheel moeten worden beschouwd”* in de toelichting op het derde lid van artikel 2.82 heeft specifiek betrekking op onderdeel d (technische ruimten met een gebruiksoppervlakte van ten hoogste 50 m² niet bestemd voor een of meer verbrandingstoestellen met een totale nominale belasting van meer dan 130 kW) van dit lid. Hiermee wordt voorkomen, zoals het bevoegd gezag suggereert in zijn zienswijze, dat een voor de omvang van een brandwerende omhulling van een technische ruimte binnen een brandcompartiment *“in theorie onbeperkt vierkante meters aan de oppervlakteberekening uitgesloten kunnen worden.”* Dit blijkt ook uit het vervolg van dit citaat in de toelichting dat luidt: *“Dit betekent dat de totale oppervlakte van deze ruimtes moet worden opgeteld om te beoordelen of ze buiten een brandcompartiment mogen liggen.”* Hieruit volgt dat er tussen afzonderlijke installatieruimten een fysieke scheiding moet zijn, maar niet dat de gebruiksoppervlakte van een niet in het brandcompartiment gelegen ruimte moet worden opgeteld bij de oppervlakte van het brandcompartiment.





Sanitaire ruimten binnen zone beschermd subBC

Advies 1806

Advies

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie in deze casus als volgt over de toepassing van de bouwvoorschriften:

1. *Moeten bij de bepaling van de oppervlakte van het brandcompartiment de toiletruimten en de badruimten buiten beschouwing blijven, nu deze ruimten volgens de gebouweigenaar op grond van artikel 2.82 lid 3 / 2.88 lid 3 Bouwbesluit 2012 (zonder brandwerende scheiding) buiten de begrenzing van het brandcompartiment vallen? Met andere woorden: is de oppervlakte van het (beschermd sub)brandcompartiment 952,3 m² of 1.024 m²?*

952,3 m². De gebruiksoppervlakte van een niet als brandcompartiment aangewezen ruimte behoort niet tot de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment. Dat de ruimte wordt omsloten door een of meer brandcompartimenten is niet relevant.

2. *Voor zover niet voldaan wordt aan artikel 2.99 lid1, is er dan in deze situatie sprake van een gelijkwaardige oplossing?*

Als de eigenaar gebruik maakt van de mogelijkheid de toilet- en badruimten niet aan te merken als liggend in een brandcompartiment, wordt voldaan aan de prestatie-eis in artikel 2.99 eerste lid. Gelijkwaardigheid is hier niet aan de orde.

3. *Indien de gebruiksoppervlakte van het (beschermd sub)brandcompartiment 1.024 m² is, zijn de voorgestelde maatregelen van "onverplichte brandscheidingen", of andere brandscheidingen dan aan te merken als verandering van de beschermd subbrandcompartimering als bedoeld in artikel 3, lid 8 onder b van bijlage II van het Bor. (i.e. niet vergunningsvrij)*

7 / 7

Het maken of aanpassen van een scheidingsconstructie van een brandcompartiment of van een beschermd subbrandcompartiment is niet vergunningvrij. Bij toetsing aan de bouwvoorschriften is een brandscheiding alleen aan te merken als een brandscheiding van een brandcompartiment of een beschermd subbrandcompartiment als de belanghebbende, niet zijnde het bevoegd gezag, dat compartiment als zodanig heeft aangemerkt. Het is niet verboden om een niet als zodanig aangemerkte scheidingsconstructie van brandwerende eigenschappen te voorzien.

Overigens merkt de commissie over deze casus nog het volgende op:

Ondanks het feit dat geen strijd met de prestatie-eisen is geconstateerd is er, naar het oordeel van de adviescommissie, gerede kans dat de vluchtroute door rook en/of vuur onbruikbaar wordt vanwege de lange loopafstand die daardoor moet worden afgelegd. De adviescommissie wijst daarom op de bevoegdheid van de gemeente om, op grond van Woningwet artikel 13, belanghebbende te verplichten maatregelen te treffen tot een veiligheidsniveau dat hoger ligt dan volgens de bouwvoorschriften is vereist voor bestaande bouw en tot ten hoogste het niveau voor nieuwbouw.

