

Inspectierapport

Adres: Voorstraat 85 BS, 3512AL Utrecht

Datum inspectie: 27 maart 2024

Naam inspecteur: 5.1.2.e

Handtekening:  
5.1.2.e

Besluit bouwwerken leefomgeving

BBL. Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Specifieke zorgplicht: bouwwerkinstallatie (art. 2.6)

Waarneming:	De aanwezige elektrische installatie wordt niet adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd. Dit-levert gevaar op voor de brandveiligheid.
Overtreding:	Een krachtens de wet aanwezige bouwwerkinstallatie: a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften; b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
Voorschrift:	Artikel 2.6 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. (Specifieke zorgplicht: bouwwerkinstallatie)
Maatregel:	De vergunninghouder moet aantonen dat de aanwezige elektrische installatie voldoet aan de gestelde voorschriften van de NEN 1010 en eisen. Geadviseerd wordt om een rapport van onderhoud in een logboek op te nemen.
Toelichting:	De gehele elektrische installatie dient te worden gecontroleerd.

Commented [ 5.1.2.e ]: De uitgangspunten voor de controle staan niet beschreven:  
- Wat is de aanleiding,  
- Welke Vergunning/melding  
- Bbl: Welke gebruiksfunctie is aangehouden (Woonfunctie voor kamergewijze verhuur)  
- Bbl: Welk niveau (bestaande bouw)  
- status pand: monument?

Commented [ 5.1.2.e ]: Gaat het hier (ook) om een vergunning? De controle is uitgevoerd o.b.v. een gebruiksmelding  
Verderop staat bij andere maatregelen 'De eigenaar/gebruiker'

Commented [ 5.1.2.e ]: Toevoeging: Periodiek keuren elektrische installatie, volgens de NEN 1010 voor aanleg elektrische installatie en 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



#### Specifieke zorgplicht: bouwwerkinstallatie (art. 2.6)

Waarneming:	De aanwezige noodverlichtingsinstallatie wordt niet adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd levert gevaar op voor de veiligheid.
Overtreding:	Een krachtens de wet aanwezige bouwwerkinstallatie: <ul style="list-style-type: none"><li>a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;</li><li>b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en</li><li>c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.</li></ul>
Voorschrift:	Artikel 2.6 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. (Specifieke zorgplicht: bouwwerkinstallatie)
Maatregel:	De vergunninghouder moet aantonen dat de aanwezige noodverlichtingsinstallatie voldoet aan de gestelde voorschriften en eisen. Geadviseerd wordt om een rapport van onderhoud in een logboek op te nemen.

#### BBL. Hoofdstuk 3 Bestaande bouw

##### Ligging brandcompartiment besloten ruimte (art. 3.37 lid 1)

Waarneming:	De diverse besloten ruimtes liggen niet in een brandcompartiment.
Overtreding:	Een besloten ruimte ligt in een brandcompartiment.
Voorschrift:	Artikel 3.37 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. (Brandcompartiment: Ligging)
Maatregel:	De brandscheidingen van de bovengenoemde ruimten moeten zodanig gewijzigd worden dat deze ruimten in een brandcompartiment komen te liggen.

**Commented [5.12.6]:** Geldt alleen voor de gang/trappenhuis (beschermd route)?

**Commented [5.12.6]:** Gaat het hier (ook) om een vergunning? De controle is uitgevoerd o.b.v. een gebruiksmelding  
Verderop staat bij andere maatregelen 'De eigenaar/gebruiker'

**Commented [5.12.6]:** Aanvullingen:

##### 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 beschermd route voert, bezwijkt niet binnen 20 minuten bij brand in een subbrandcompartiment waarin die beschermd 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.*

**Commented [5.12.6]:** Is de huidige brandcompartimentering wel overeenkomstig op een (vergunde) tekening weergegeven? Zo niet dan moet er mogelijk een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend.

**Commented [5.12.6]:** Wij begrijpen wat er wordt bedoeld maar dit kan op verschillende manieren worden opgevat. Voorkeur om te schrijven: 'de brandscheidingen moeten overeenkomstig de meest recent vergunde situatie worden uitgevoerd'.





#### Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag: niveau van eisen (art. 3.40 lid 1)

Waarneming:	De WBDBO <del>in de</del> van de diverse <u>brand</u> compartimenten is onvoldoende. <del>Overal</del> <u>Op veel plaatsen zitten niet brandwerend afgewerkte</u> gaten en doorvoeren in de <u>wanden</u> <del>brandscheidingen</del> .
Overtreding:	De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment en een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert is ten minste 20 minuten.
Voorschrift:	Artikel 3.40 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. (Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag: niveau van eisen)
Maatregel:	De eigenaar/gebruiker van het pand moet de scheidingsconstructie van diverse compartimenten zodanig aanpassen dat de WBDBO ten minste 20 minuten is.
Toelichting:	WBDBO = weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag.

#### Aanvulling

#### Beschermde route woonfunctie (art. 3.51 lid 1)

Waarneming:	De vluchtroute in het trappenhuis is niet uitgevoerd als beschermde route.
Overtreding:	Een vluchtroute is vanaf de uitgang van het sub-brandcompartiment waarin de vluchtroute begint een beschermde route, tenzij die uitgang <u>rechtstreeks</u> <del>direct</del> grenst aan het aansluitende terrein. <b>Voorschrift:</b> Artikel 3.51 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. (Beschermde route) <u>Hiervoor is volgens artikel 3.56 rookwerendheid en 3.57 brandwerendheid een prestatie eis van 20 minuten vereist.</u>
Maatregel:	De betreffende vluchtroute moet dusdanig veranderd worden dat <u>deze</u> <del>het</del> is uitgevoerd als beschermde route.

#### Aanvulling

#### Commented [ 5.1.2.e ]: 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*

#### Commented [ 5.1.2.e ]: 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.*





#### Rookmelders kamer verhuur (art. 3.117 lid 3)

Overtreding:	Bij een woonfunctie voor kamergewijze verhuur heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.
Voorschrift:	Artikel 3.117 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. (Rookmelders)
Maatregel	De eigenaar/verhuurder van het pand moet de rookmelders laten onderhouden en een onderhoudsrapportage overleggen.
Toelichting:	Rookmelders die in het pand hangen zijn tamelijk oud

**Commented [5.1.2.e]:** Dit is de tekst van art. 3.117 lid 2. In de kop staat echter lid 3.

**Commented [5.1.2.e]:** Art. 3.117 lid 1 is niet aangestuurd voor de woonfunctie voor kamergewijze verhuur

**Commented [5.1.2.e]:** Liever iets als: 'vertonen tekenen van achterstallig onderhoud.'

#### Vluchtrouteaanduidingen (art. 3.120 lid 3)

Constatering:	De vluchtrouteaanduiding is niet voldoende zichtbaar aangebracht en werkt niet.
Voorschrift:	Artikel 3.120 lid 3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. (Vluchtrouteaanduidingen)
Maatregel:	De vluchtrouteaanduiding verplaatsen of extra vluchtrouteaanduiding aanbrengen, en er moet onderhoud aan worden gepleegt.

**Commented [5.1.2.e]:** Art. 3.120 lid 3 (vluchtrouteaanduiding) is niet aangestuurd voor de Woonfunctie voor kamergewijze verhuur

#### Zelfsluitende deuren (art. 3.123 lid 1)

Constatering:	<del>Alle zelfsluitende</del> De deuren in diverse brand-scheidingen zijn is niet zelfsluitend uitgevoerd.
Voorschrift:	Artikel 3.123 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. (Zelfsluitende constructieonderdelen)
Maatregel:	<del>Alle zelfsluitende d</del> Deuren in diverse inwendige brandscheidingen -moeten zelfsluitend worden uitgevoerd.





## BBL. Hoofdstuk 6 Gebruik van Bouwwerken

### Specifieke zorgplicht: Controle doorvoeren (art. 6.4)

Waarneming:	Er kan niet worden aangetoond dat doorvoeren <u>in brandscheidingen</u> na het aanbrengen of wijzigen op adequate wijze zijn gecontroleerd.
Overtreding:	Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) of rookdoorgang (WRD) geldt, moeten de WBDBO en de WRD op adequate wijze worden gecontroleerd.
Voorschrift:	Artikel 6.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. (Specifieke zorgplicht: brandveilig gebruik van bouwwerken)
Maatregel:	De doorvoeren van leidingen, kabels en kabelgoten in de brandwerende scheidingen moeten op adequate wijze worden gecontroleerd. Indien uit deze controle blijkt dat niet meer aan de vereiste brandwerendheid wordt voldaan, moet dit direct worden hersteld.

### Specifieke zorgplicht: Grote vuurbelasting (art. 6.4)

Waarneming:	Tijdens de inspectie is geconstateerd dat er in een diverse gangen en ruimtes een <u>zodanig grote vuurbelasting aanwezig is en/of een zodanig snel brandverloop kan optreden</u> , dat de beheersbaarheid van brand zoals beoogd met de brand- of subbrandcompartimentering, niet is gewaarborgd. <u>Wat deze situatie verergert is dat de boogde brandcompartimentering niet voldoet.</u>
Overtreding:	Iedereen die een bouwwerk gebruikt of laat gebruiken en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat als gevolg van dat gebruik een gevaarlijke situatie zou kunnen ontstaan is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om zo'n situatie te voorkomen. Dit betekent meer concreet dat moet

Commented [5.1.2.e]: Het gaat ook om veel opgeslagen materialen



worden voorkomen:

- dat brandgevaar wordt veroorzaakt,
- dat bij brand een gevaarlijke situatie wordt veroorzaakt,
- dat de melding van, alarmering bij of bestrijding van brand wordt belemmerd.

<b>Voorschrift:</b>	Artikel 6.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. (Specifieke zorgplicht: brandveilig gebruik van bouwwerken)
<b>Maatregel:</b>	De aanwezige vuurbelasting in de ruimtes moet teruggebracht worden naar tot een niveau waarbij een snel brandverloop wordt voorkomen en de beheersbaarheid van brand zoals beoogd met de brand- of subbrandcompartimentering is gewaarborgd.

#### Gangpaden vloeroppervlakte voor uitgang (art. 6.23 lid 2)

<b>Waarneming:</b>	Voor de uitgang van de verdiepingen is te weinig vrije ruimte, het staat vol met kratten kasten wasmachines en drogers en koelkasten.
<b>Overtreding:</b>	Voor een uitgang naar de het trappenhuis is een vrije vloeroppervlakte met een lengte en een breedte van ten minste de breedte van deze uitgang.
<b>Voorschrift:</b>	Artikel 6.23 lid 2 van het Besluit bouwwerken en leefomgeving. (Gangpaden)
<b>Maatregel:</b>	De vrije vloeroppervlakte voor de betreffende uitgang moet dusdanig groot zijn dat de lengte en breedte ervan ten minste de breedte van de uitgang zijn.
<b>Toelichting:</b>	<del>de</del> Vluchtwegen in het pand dienen vrijgemaakt te worden van de obstakels.

#### Afwijkende termijn:

5.1.2.e

**Commented [ 5.1.2.e ]:** Art. 6.23 gaat niet over een woonfunctie. Dit artikel gaat over gangpaden tussen stands, kramen, schappen, podia en andere inrichtingselementen in een voor publiek toegankelijke ruimte  
Art. 3.59 (inrichting vluchtroute: vrije doorgang) mogelijk deels ter vervanging?

#### Vastzetten zelfsluitend constructieonderdeel (art. 6.13)



<b>Constatering:</b>	Een zelfsluitend constructie onderdeel als bedoeld in artikel 3.123 mag niet in geopende stand zijn vastgezet tenzij het constructieonderdeel bij brand en bij rook automatisch wordt losgelaten.
<b>Voorschrift:</b>	Artikel 6.13 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. (vastzetten zelfsluitend constructieonderdeel)
<b>Maatregel:</b>	Alle haakjes en andere voorwerpen die de zelfsluitende constructies open houden <u>en</u> moeten <u>en</u> worden verwijderd.

#### Aankleding (art. 6.14)

<b>Constatering:</b>	Het is niet duidelijk of de aankleding in een besloten ruimte brandgevaar oplevert. Brandgevaar is niet aanwezig als de aankleding: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Een ondergeschikte bijdrage aan brandgevaar levert;</li><li>2. Onbrandbaar is, bepaald volgens NEN6064;</li><li>3. Voldoet aan brandklasse A1 als bedoeld in NEN-EN 13501-1 of</li><li>4. Voldoet aan de eisen voor constructieonderdelen als bedoeld in afdeling 2.9 van het Bouwbesluit.</li></ol>
<b>Voorschrift:</b>	Artikel 6.14 lid 3 van het BBL. (Aankleding)
<b>Maatregel:</b>	Er moet worden aangetoond dat de aankleding geen brandgevaar oplevert.

**Commented [ 5.1.2.e ]:** Oude tekst?  
Nieuwe tekst: bedoeld in de paragrafen 3.2.7 en 4.2.7.

**Commented [ 5.1.2.e ]:** Waarom niet Art. 6.14 lid 1?  
Lid 3 is meer voor voor de lichte industrie functie voor het houden van dieren?

#### Blustoestellen en brandslanghaspels art. 6.35 lid 2 (Haspel)

<b>Waarneming:</b>	De brandslanghaspel <u>op de</u> eerste verdieping is in de afgelopen twee jaar niet op adequate wijze onderhouden.
<b>Overtreding:</b>	Een krachtens de wet voorgeschreven brandslanghaspel wordt ten minste eenmaal per twee jaar op adequate wijze onderhouden, waarbij ook de goede werking van de brandslanghaspel wordt gecontroleerd.

**Commented [ 5.1.2.e ]:** Brandslanghaspels zijn niet aangestuurd voor de Woonfunctie voor kamergewijze verhuur (zelfs niet bij nieuwbouw zie art. 4.220 i.c.m. tabel 4.119).  
Mogelijk is dit ter vervanging van (draagbare) blustoestellen maar dan moet dat zo worden beschreven.  
Zo niet dan zou je hier art. 3.127 (Blustoestellen) lid 1 en 3 verwachten.



**Voorschrift:** Artikel 6.35 lid 2 van het Besluit bouwwerken en leefomgeving.  
**Maatregel:** Zorg ervoor dat een krachtens de wet voorgeschreven brandslanghaspel ten minste eenmaal per twee jaar op adequate wijze onderhouden wordt. Hierbij moet ook de goede werking van de brandslanghaspel wordt gecontroleerd.

---

**Conclusie:**  
Door de optelsom van de overtredingen samen -is dat het pand extreem brandonveilig is voor het huidige gebruik.