

Postbus 383, 7500 AJ Enschede

Gemeente Tubbergen

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 30

7650 AA TUBBERGEN

adres

Spaansland 20 Enschede

postadres

Postbus 383

7500 AJ Enschede

telefoon

088 256 7000

Website

brandweertwente.nl

Uw kenmerk ZT-2023-001475
Ons kenmerk Z2024-003108 / D2024-028521
Bijlage(n) 1
Onderwerp Advies omgevingsvergunning bouwen

Datum 26 september 2024
Behandeld door [REDACTED]
Telefoon 088 256 7000
E-mail [REDACTED]@brandweertwente.nl

Geachte [REDACTED]

Op 24 september 2024 heeft u Brandweer Twente gevraagd om advies uit te brengen op een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De adviesaanvraag heeft betrekking op de verbouwing van de zolderruimte tot rustruimten binnen Zorgboerderij De Schultenhof gelegen aan de Schultenhofweg 16 te Tubbergen.

Waar hebben wij naar gekeken

Bij de beoordeling van het bouwplan zijn wij ervan uitgegaan dat het bestaande deel voldoet aan de geldende regelgeving. Dit advies gaat over het verbouwen van een bestaande zolderruimte tot rustruimte voor de aanwezige clientèle.

In de aanloop naar dit advies is er enige onduidelijkheid geweest met betrekking tot de te hanteren gebouwfunctie voor de Zorgboerderij. Binnen Zorgboerderij De Schultenhof is sprake van dagbesteding waarbij de 'rustruimtes' gebruikt worden door de aanwezige clientèle om bij te komen van gedane inspanningen. De aanwezige clientèle woont er dus niet waardoor er geen sprake is van een woonfunctie voor (24-uurs) zorg.

In het op 12 april jl. gehouden overleg is door de eigenaren aangegeven dat het incidenteel wel kan voorkomen dat een cliënt blijft overnachten of in het weekend overblijft. Omdat het allemaal zelfredzame cliënten betreft die niet zorgbehoevend zijn is er dus geen sprake van zorg verlenen in de vorm van helpen met wassen, aankleden etc. Ook hierop is dus de woonfunctie voor (24-uurs) zorg niet van toepassing.

Dergelijke overnachtingen dienen meer gezien te worden in de vorm van het bieden van logies.

Omdat er ook gemeenschappelijke ruimten aanwezig zijn waar men met elkaar bijeenkomt en verblijft is op sommige ruimten ook de bijeenkomstfunctie van toepassing.

De aanwezige dierverblijven i.c. de stallen waar de paarden verblijven vallen onder de lichte industriefunctie voor het bedrijfsmatig houden van dieren.

Dit alles overwegend komen wij vanuit het bouwbesluit gezien (het betreft immers een aanvraag voor 1-1-2024) tot onderstaand van toepassing zijnde functies waarop deze aanvraag is getoetst:

- De logiesfunctie voor het overnachten van de clientèle;
- De bijeenkomstfunctie voor die ruimten waar men gezamenlijk verblijft dan wel opvang biedt;
- De lichte industriefunctie op de ruimten voor het bedrijfsmatig houden van dieren.

Vooroverleg

Op vrijdag 12 april 2024 heeft er, ter plaatse van de Zorgboerderij, een overleg plaatsgevonden tussen aanvrager, architect, bevoegd gezag en brandweer Twente.

Eerder advies gegeven

Op 18 maart en op 20 juni is door Brandweer Twente, via mail, een richtinggevend advies gegeven nav gedane aanvragen voor een omgevingsvergunning bouwen.

Advies

Vanuit brandveiligheidsoogpunt hebben wij geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning, mits de volgende voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning:

- Zorgboerderij De Schultenhof dient te worden voorzien van een BMI in combinatie met een OAI die zijn aangelegd conform de NEN 2535:2017 respectievelijk de NEN 2575:2012. De omvang van de bewaking moet worden uitgevoerd als ruimtelijke detectie in combinatie met een luid alarm type B. De goedkeuring op het voor de BMI en OAI benodigde Programma van eisen (PvE) wordt normaliter verkregen met een vergunning voor bouwen maar valt tevens onder de uitgestelde indieningsvereisten. Het PvE moet minimaal vier weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring aan het bevoegd gezag worden voorgelegd. (**art. 6.20 en 6.23**);

Naast bovengenoemde punten willen wij graag onderstaand onder uw aandacht brengen:

- Minimaal vier weken voor ingebruikname dient er een (geactualiseerd) ontruimingsplan, welke is opgesteld conform de NEN 8112, ter goedkeuring te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Detailinformatie van dit advies is in de bijlage van deze brief opgenomen.

Hoe nu verder

Wij adviseren u een controle uit te voeren op het aspect brandveiligheid. Tijdens de controle is specifiek aandacht voor:

- De brand- en rookklassen van de toe te passen materialen aan het binnenoppervlak en het beloopbaar vlak;
- De brand- en rookklassen van de toe te passen materialen aan het buiten-,/geveloppervlak;
- De brand- en rookklassen van de toe te passen materialen aan / op het dakoppervlak;
- De brand- en rookklassen van de toe te passen elektrische leidingen en pijpsolatie;
- De uitvoering van de rook- en brandscheiding(en) en de daarbij behorende detailoplossingen;
- De verlichtingssterkte van de te installeren noodverlichting;
- De correcte werking en juiste bewakingsomvang van de geïnstalleerde BMI met OAI;
- De aanwezigheid en plaats van vluchtrouteaanduiding;
- De bereikbaarheid, beschikbaarheid en uitvoering van de aangewezen (vlucht)deuren;
- De vluchtveiligheid binnen het object;
- De aanwezigheid en plaats van brandslanghaspels en draagbare en/of verrijdbare blusmiddelen irt de dekingsgraad;
- De toegang tot het bouwwerk voor de hulpdiensten bij een calamiteit.
- Functioneren en geoefendheid van de BHV-organisatie (art. 7.11a Bouwbesluit).

Graag ontvangen wij van u een motivatie indien wordt afgeweken van het bovenstaande advies. Voor vragen of nadere informatie kunt u terecht bij het team Advies van Brandweer Twente. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,



M.N. [redacted]
Teamleider Advies

Bijlage: detailinformatie advies

BIJLAGE

Toetsingskader

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de aangewezen voorschriften en normen uit het Bouwbesluit 2012. Hiernaast adviseren wij ook integraal op andere relevante risico's. Dit is van essentieel belang voor het borgen van de fysieke veiligheid en het effectief optreden van de brandweer.

Beoordeelde documenten

De volgende documenten uit de aanvraag met kenmerk OLO nummer 7996741 zijn beoordeeld:

- Aanvraagformulier nummer 7996741 van d.d. 23-08-2023;
- Tekening Kadastrale kaart voor perceel 8358 van d.d. 22-08-2023;
- Tekening project 'Wijziging Zorgboerderij De Schultenhof, Tubbergen' Blad S-1 van d.d. 2-10-2023, gewijzigd d.d. 18-09-2024;
- Diverse product & Materiaalspecificaties.

Detailinformatie advies op basis van wet- en regelgeving

Zie hiervoor de bijgevoegde Rapportage Bris Toets

Rapportage BRIS Toets

Afdeling 6.5. Tijdig vaststellen van brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel 6.20. Brandmeldinstallatie (Uitgestelde gegevensverstrekking)

Voorschrift: Artikel 6.20. Brandmeldinstallatie

Zorgboerderij De Schultenhof dient te worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De uitgangspunten waaraan deze brandmeldinstallatie moet voldoen dienen te worden beschreven in een Programma van Eisen (PvE) voor de BMI. De goedkeuring van de bevoegde autoriteit op dit PvE wordt verkregen met een vergunning voor het bouwen. Dit betekent dat het PvE onderdeel zou moeten vormen van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Het PvE mag echter ook later aan de bouwaanvraag worden toegevoegd als zgn. uitgestelde indieningsvereiste. In dat geval dient het PvE minimaal 4 weken **voor aanvang** van de werkzaamheden bij het bevoegd gezag ter goedkeuring te worden ingediend. Het PvE dient **uiterlijk** gelijktijdig met de melding brandveilig gebruik te worden ingediend.

Voorschrift: Artikel 6.20 lid 5 (*Voldoet onder voorwaarde*)

De Zorgboerderij heeft, om reden dat er meer dan twee verblijfsruimten zijn gelegen aan een enkele vluchtroute, een brandmeldinstallatie overeenkomstig het gestelde in de NEN 2535:2017. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als ruimtelijke bewaking.

Afdeling 6.6. Vluchten bij brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel 6.23. Ontruimingsalarminstallatie en ontruimingsplan (Uitgestelde gegevensverstrekking)

Voorschrift: Artikel 6.23. Ontruimingsalarminstallatie en ontruimingsplan,

Zorgboerderij De Schultenhof dient te worden voorzien van een ontruimingsalarminstallatie. De uitgangspunten waaraan deze ontruimingsalarminstallatie moet voldoen dient te worden beschreven in een Programma van Eisen (PvE) voor de OAI. De goedkeuring van de bevoegde autoriteit op dit PvE wordt verkregen met een vergunning voor het bouwen. Dit betekent dat het PvE onderdeel zou moeten vormen van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Het PvE mag echter ook later aan de bouwaanvraag worden toegevoegd als zgn. uitgestelde indieningsvereiste. In dat geval dient het PvE minimaal 4 weken **voor aanvang** van de werkzaamheden bij het bevoegd gezag ter goedkeuring te worden ingediend. Het PvE dient **uiterlijk** gelijktijdig met de melding brandveilig gebruik te worden ingediend.

Voorschrift: Artikel 6.23 lid 1

Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20, heeft een ontruimingsalarminstallatie overeenkomstig het gestelde in de NEN 2575:2012. De omvang van de ontruimingsalarm-installatie dient te worden uitgevoerd als type B

Voorschrift: Artikel 6.23 lid 6 (*Voldoet onder voorwaarde*)

Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20 heeft een ontruimingsplan. Uiterlijk vier weken **voor ingebruikname** dient er een geactualiseerd ontruimingsplan, welke is opgesteld conform de NEN 8112, ter goedkeuring te worden ingediend bij het bevoegd gezag.