Nr. 557
Overal 10.2.e

[redacted]

Van: [redacted]@brandweeraa.nl>
Verzonden: maandag 11 februari 2019 10:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Advies [redacted]
Bijlagen: [redacted]-Advies-BRW-005-GBctp-2019-02-08-Nog-niet-ondertekend.pdf

Beste [redacted],
Bijgaand stuur ik je vast het brandweeradvies, vooruitlopend op de ondertekende versie, van [redacted]
Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Adviseur Brandveiligheid
Brandweer Amsterdam-Amstelland
Sector Risicobeheersing & Preparatie
Karspeldreef 16 | Amsterdam Zuidoost
Postbus 92171 | 1090 AD Amsterdam
T 020 555 6000 www.brandweer.nl/amsterdam-amstelland
Volg nu Brandweer Amsterdam-Amstelland op Twitter: www.twitter.com/BrandweerAA

BRANDWEER
Amsterdam-Amstelland
Behulpzaam Deskundig Daadkrachtig

*****DISCLAIMER*****

De informatie verzonden met dit e-mailbericht (en bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en zij die van de geadresseerde(n) toestemming kregen dit bericht te lezen. Gebruik door anderen dan geadresseerde(n) is verboden. De informatie in dit e-mai bericht (en bijlagen) kan vertrouwelijk van aard zijn en kan binnen het bereik vallen van een geheimhoudingsplicht en een verschonings- recht.

Externe e-mail wordt door Brandweer Amsterdam-Amstelland niet gebru kt voor het aangaan van verplichtingen. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

BRANDWEER
Amsterdam-Amstelland

Postbus 92171
1090 AD Amsterdam
Telefoon (020) 555 60 00
Fax (020) 555 68 61

Bezoekadres:
Karspeldreef 16
1101 CK Amsterdam

www.brandweer.nl/amsterdam-amstelland
info@brandweeraa.nl

RVE Wonen
T.a.v. mevrouw [redacted]
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Datum	8 februari 2019
Onze referentie	0000005/GBctp-2019
Uw referentie	
P-nummer	43907
Adres	[redacted]
Onderwerp	Advies n.a.v. controle ter plaatse

Telefoon	020-5556600
Fax	020-5556862
E-mail	office@brandweeraa.nl
Contactpersoon	[redacted]
Behandelend adviseur	
Verzenddatum	

Geachte mevrouw [redacted]

Naar aanleiding van een inspectie op 8 februari 2019 op het adres [redacted] te Amsterdam, berichten wij u als volgt.

Op 8 februari 2019 hebben wij een verzoek van u ontvangen tot het uitvoeren van een inspectie in een gebouw op het bovengenoemde adres. Uw verzoek betreft het beoordelen van de brandveiligheids-aspecten ten aanzien van het feitelijk gebruik van het gebouw.

Bij de inspectie waren de volgende personen aanwezig:
- de heer [redacted] Gemeente Amsterdam, RVE Wonen;
- de heer [redacted] Gemeente Amsterdam, RVE Wonen;
- de heer [redacted] Brandweer Amsterdam - Amstelland.

Algemene beschrijving van het type pand
Het geïnspecteerde gebouw heeft vier bouwlagen.
De onderzochte gebruiksfunctie is gelegen op twee percelen, te weten [redacted]. Zo is ook vermeld bij twee toegangsdeuren op de gevel.
De deur op nr. [redacted] geeft toegang tot een woonverblijf op de begane grond, dat zich uitstrekt over beide percelen. Een logiesverblijf op de eerste verdieping heeft een verbinding naar de begane grond (los van het hoofdtrappenhuis).
De deur op nr. [redacted] geeft toegang tot een trappenhuis waaraan alle overige verblijven zijn gelegen.
De eigenaar van het pand heeft twee meldingen Bed & Breakfast (B&B) gedaan. Eén voor de begane grond en eerste verdieping, onder nummer [redacted] en één onder nummer [redacted] voor verdieping twee en drie.
Beide woningen hebben een gemeenschappelijke voordeur aan de straat en een gemeenschappelijk trappenhuis. Bovendien heeft de woning aangeduid als [redacted] ook nog een aparte ingang vanaf de straat.
In de huidige situatie kunnen [redacted] niet als separate woningen worden gezien, omdat deze zonder brandscheiding in elkaar overlopen en een gemeenschappelijke vluchtweg hebben die in de woning(en) gelegen is.

Aangetroffen gebruik van het pand
Op de begane grond woont een bewoonster die optreedt als beheerster van woning [redacted] Op de tweede verdieping is een bewoner die optreedt als beheerder van woning [redacted]. Een andere bewoonster op de tweede verdieping neemt waar als beheerder als de andere bewoner weg is. Beide woningen voldoen niet aan het criterium minimaal 60% wonen en maximaal 40% kamerverhuur als B&B.
Indien het pand wordt opgevat als één perceel/woning voldoet de B&B niet, omdat er niet twee B&B's in één woning kunnen liggen.
Indien het pand als twee percelen/woningen wordt opgevat voldoet het niet, omdat de woningen niet brandwerend van elkaar gescheiden zijn en er geen brandscheiding is naar de gemeenschappelijke vluchtroute.

In totaal hebben wij vier logiesverblijven met in totaal acht slaapplaatsen en zes toeristen aangetroffen.

Op basis van de aangetroffen situatie hebben wij geconstateerd dat dit gebouw feitelijk gebruikt wordt als hotel (logiesgebouw). Daarom hebben wij dit gebouw beoordeeld als logiesfunctie in een logiesgebouw als bedoeld in het Bouwbesluit 2012.

Regelgeving
Wij hebben het logiesgebouw getoetst aan:
- Het Bouwbesluit 2012 (BB 2012), uitgaande van niveau: bestaande bouw.

Overige geraadpleegde documenten
Verder is voor de beoordeling van het logiesgebouw de volgende documentatie gebruikt:
- Handboek Brandbeveiligingsinstallaties, versie 14 juni 2012 van Brandweer Nederland.

Omschrijving object
Het gebouw heeft vier bouwlagen.
Begane grond
Het woongedeelte op de begane grond is niet geïnspecteerd.
Binnenkomst vanaf de straat in een trappenhuis met een meterkast en een trap naar de eerste verdieping.
Eerste verdieping
Vanaf de overloop toegang tot twee logiesverblijven met ieder een tweepersoonsbed en aanpalende douch/toiletruimte. Het logiesverblijf aan de westzijde (perceel nr.3) heeft een deur die leidt naar een overloop met een kast met daarin een verwarmingsketel. Op deze overloop zijn ook brandbare spullen neergezet. Vanaf de overloop leidt een trap naar de begane grond.
Tweede Verdieping
Vanaf de overloop toegang tot woningen met ieder een tweepersoonsbed. Op de overloop is een gemeenschappelijke douche/toiletruimte voor de bewoners van deze verdieping en gasten van de derde verdieping. Daarnaast is op de overloop een kast met wasmachine en schoonmaakspullen aanwezig. Naast de trap naar de derde verdieping is een wandkast met schoonmaakspullen en linnengoed.
Derde Verdieping
Vanaf de overloop toegang tot twee logiesverblijven met ieder een tweepersoonsbed.

In de verblijven en op iedere bouwlaag van het trappenhuis is een rookmelder aanwezig, aangesloten op het elektriciteitsnet.
Op ieder verdieping is een brandblusser aanwezig die is onderhouden.
Alle deuren zijn met een sleutel afsluitbaar.
Geen van de deuren is zelfsluitend.

Advies
Onze conclusie is dat in het object sprake is van een vlucht- en brandonveilige situatie. De brandweer acht het noodzakelijk dat deze situatie zo spoedig mogelijk wordt beëindigd en adviseert het Stadsdeel hiervoor passende maatregelen te nemen.

Brandonveilige situatie

- **Er zijn onvoldoende voorzieningen waarmee aanwezige personen tijdig worden gealarmeerd bij brand;**
- **De vluchtroute vanaf de logiesverblijven worden onvoldoende beschermd tegen verspreiding van rook en brand;**
- **Er is geen noodverlichting in de vluchtroute aanwezig;**
- **Er is geen vluchtrouteaanduiding aanwezig;**
- **Door het ontbreken van de vereiste voorzieningen kan de repressieve dienst van de brandweer niet effectief genoeg optreden bij brand.**

De geconstateerde afwijkingen geven wij hieronder weer.

BB 2012, AFDELING 2.11 VERDERE BEPERKING VAN UITBREIDING VAN BRAND EN BEPERKING VAN VERSPREIDING VAN ROOK
§ 2.11.2 Bestaande bouw
Aansturingartikel: Artikel 2.97, lid 1
Een bestaand bouwwerk is zodanig dat uitbreiding van brand in verdergaande mate wordt beperkt dan in paragraaf 2.10.2 en dat veilig kan worden gevlucht.

Artikel 2.98, lid 7 ligging, 2.99 omvang en 2.100 WBDBO
Afwijking
De logiesverblijven zijn niet gelegen in een afzonderlijk beschermd subbrandcompartiment met een WBDBO van ten minste 20 minuten. De volgende gebreken zijn geconstateerd:

- De toegangsdeuren van de logiesverblijven is van de deur zelf en het hang- en sluitwerk niet aangetoond dat deze brandwerende eigenschappen hebben;
- De toegangsdeuren van de logiesverblijven zijn niet zelfsluitend uitgevoerd.

Opmerking
Indien er sprake is van twee woningen dienen de woongedeelten ook brandwerend gescheiden te zijn van het trappenhuis en ieder in een apart brandcompartiment te liggen. Dat is hier beide niet het geval.

Toelichting
In een beschermd subbrandcompartiment is men enige tijd extra beschermd tegen een brand die elders in een gebouw zou kunnen ontstaan. Dit is vooral van belang voor mensen die slapen in een gebouw zoals hotelgasten, of personen die niet zelfstandig kunnen vluchten zoals zeer kleine kinderen. In een dergelijk situatie is meer tijd nodig om alle aanwezige personen bij een brand in veiligheid te brengen.

BB 2012, AFDELING 2.12 VLUCHTROUTES
§ 2.12.2 Bestaande bouw
Aansturingartikel: Artikel 2.111, lid 1
Een bestaand bouwwerk heeft zodanige vluchtroutes dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.

Artikel 2.113 Beschermde route
Afwijking
De vluchtroute is vanaf de uitgang van de (beschermde) subbrandcompartimenten niet uitgevoerd als een beschermde route.
Een beschermde route mag niet liggen in het subbrandcompartiment waarin de vluchtroute begint volgens artikel 2.98 van het BB 2012.

Toelichting
Bij het ontvluchten vanuit een logiesverblijf in een logiesgebouw dient men gedurende langere tijd beschermd zijn tegen een ontstane brand. Een beschermde route biedt voldoende bescherming tegen het binnendringen van hitte en rook vanuit een ruimte waarin een brand woedt.
Een beschermde route moet ten minste voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Een beschermde route ligt buiten een beschermd subbrandcompartiment (buiten een logiesverblijf);
- Er mag slechts een beperkt aantal mensen zijn aangewezen op een beschermde route (in een bestaand logiesgebouw maximaal 60 personen);
- Er mag geen brandgevaarlijke situatie ontstaan of in stand worden gehouden in een beschermde route.

BB 2012, AFDELING 6.1 VERLICHTING
Aansturingartikel: Artikel 6.1, lid 1
Een bouwwerk heeft een zodanige verlichtingsinstallatie dat het bouwwerk veilig kan worden gebruikt en verlaten.

Artikel 6.3, lid 3 Noodverlichting
Afwijking
Er is geen noodverlichting aanwezig in de beschermde route.

Toelichting
Om ook veilig te kunnen vluchten wanneer de elektriciteit uitvalt, moet bij risicovolle situaties de verlichtingsinstallatie zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom (noodverlichting). Noodverlichting is in een logiesgebouw voorgeschreven in een besloten ruimte waardoor een beschermde route voert.

BB 2012, AFDELING 6.5 TIJDIG VASTSTELLEN VAN BRAND
Aansturingartikel: Artikel 6.19, lid 1
Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat brand tijdig kan worden ontdekt zodat veilig kan worden gevlucht.

Artikel 6.20 Brandmeldinstallatie
Afwijking
De gebruiksfunctie heeft geen brandmeldinstallatie als bedoeld in NEN 2535.

Toelichting
Het doel van een brandmeldinstallatie is een brand tijdig te kunnen ontdekken, lokaliseren en melden zodat de brandweer kan worden gewaarschuwd en automatisch de benodigde brandveiligheidsvoorzieningen kunnen worden geactiveerd (zoals een ontruimingsalarminstallatie) zodat aanwezige personen in het logiesgebouw zich in veiligheid kunnen brengen, en dat een brand zo snel mogelijk kan worden bestreden.

BB 2012, AFDELING 6.6 VLUCHTEN BIJ BRAND
Aansturingartikel: Artikel 6.22, lid 1
Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat het ontvluchten goed kan verlopen.

Artikel 6.23, lid 1 Ontruimingsalarminstallatie en ontruimingsplan
Afwijking
De gebruiksfunctie heeft geen ontruimingsalarminstallatie zoals bedoeld in NEN 2575.

Toelichting
Het doel van een ontruimingsalarminstallatie is de in een gebouw aanwezige personen na het ontdekken van brand snel te alarmeren zodat een snelle en ordelijke ontruiming van de aanwezige personen kan plaatsvinden. Zonder ontruimingsalarminstallatie zouden de aanwezige personen te laat worden geïnformeerd en niet direct met vluchten kunnen beginnen.

Artikel 6.24, lid 1 Vluchtrouteaanduiding
Afwijking
Er is onvoldoende vluchtrouteaanduiding geplaatst.

De vluchtrouteaanduiding is niet geplaatst op de juiste positie en voldoet niet aan de zichtbaarheideisen.

Toelichting
Vluchtrouteaanduiding is bedoeld om de gebruiker van een gebouw duidelijkheid te geven over het verloop van de vluchtroutes in een gebouw, zodat ook personen die niet of minder bekend zijn in het gebouw, of zich niet meer kunnen oriënteren door rook of duisternis voldoende snel het aansluitende terrein kunnen bereiken. De vluchtrouteaanduiding moet goed zichtbaar en moet daarom voldoen aan de zichtbaarheidsaspecten uit de NEN-EN-1838. De pictogrammen van de vluchtrouteaanduidingen zijn opgenomen in de NEN-EN-ISO 7010.

Artikel 6.26, lid 1 Zelfsluitende deuren
Afwijking
De toegangsdeuren van de logiesverblijven zijn niet voorzien van een dranger en dus niet zelfsluitend uitgevoerd.

Toelichting
Openingen in brand- en rookwerende scheidingsconstructies zouden de weerstand van zo'n scheidingsconstructie tegen branduitbreiding en rookverspreiding teniet doen. Daarmee zou ook niet meer worden voldaan aan de vereiste Weerstand tegen Brand Doorslag en Brand Overslag (WBDBO). Daarom moeten de deuren in een inwendige brandwerende scheidingsconstructie worden voorzien van een dranger. Dit geldt alleen niet voor de toegangsdeur van een woonfunctie, maar wel voor overige gebruiksfuncties.

Artikel 6.36, lid 3 Brandweeringang
Afwijking
Het bouwwerk heeft geen brandweeringang die bij een brandmelding automatisch ontsloten wordt of met een systeem wordt ontsloten dat in overleg met de brandweer is aangelegd. Er is ook geen 24-uurs bewaking aanwezig, zoals bedoeld in bijlage I, punt 7b van het Bouwbesluit.

BB 2012, AFDELING 7.1 VOORKOMEN VAN BRANDGEVAAR EN ONTWIKKELING VAN BRAND
Aansturingartikel: Artikel 7.1, lid 1
Het gebruik van een bouwwerk is zodanig dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie en de ontwikkeling van brand wordt voorkomen.

Artikel 7.10 Restrisico brandgevaar en ontwikkeling van brand
Afwijking
In de verkeersruimtes zijn stoffen aanwezig waardoor brandgevaar wordt veroorzaakt. In kasten die niet brandwerend zijn afgescheiden liggen brandbare spullen.

Brandveiligheidinstallaties
Op basis van hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012 dienen de volgende voorzieningen in het logiesgebouw aanwezig te zijn:

- Brandblusseres;
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 met doormelding naar de regionale alarmcentrale van de brandweer (RAC) i.v.m. het ontbreken van 24-uurs bewaking.
  Uitgangspunt van de omvang is:
  - volledige bewaking.
  Opmerking
  Deze installatie moet volgens bijlage I van het Bouwbesluit 2012 een inspectiecertificaat hebben, deze moet zijn gebaseerd op het "CCV inspectieschema brandmeldinstallaties".
- Een ontruimingsalarminstallatie type B volgens NEN 2575;
- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN ISO 7010.

De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage I behorende bij artikel 1.2 van de "Regeling

Bouwbesluit 2012". Met betrekking tot de uitvoering van de installaties kan gebruik worden gemaakt van de publicatie van Brandweer Nederland, het boek "Brandbeveiligingsinstallaties", derde druk, juni 2012.

Hieronder willen wij u nog wijzen op het volgende.

Omgevingsvergunning brandveilig gebruik bouwwerken

Op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), hoofdstuk 2, artikel 2.2, lid 1 en 2 en de ingediende gegevens blijkt dat het gebruik van het gebouw (of een deel van het gebouw) valt onder de categorieën gevallen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wij gaan er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u vragen hebt, kunt u contact met ons opnemen onder bovengenoemd telefoonnummer.

Hoogachtend,

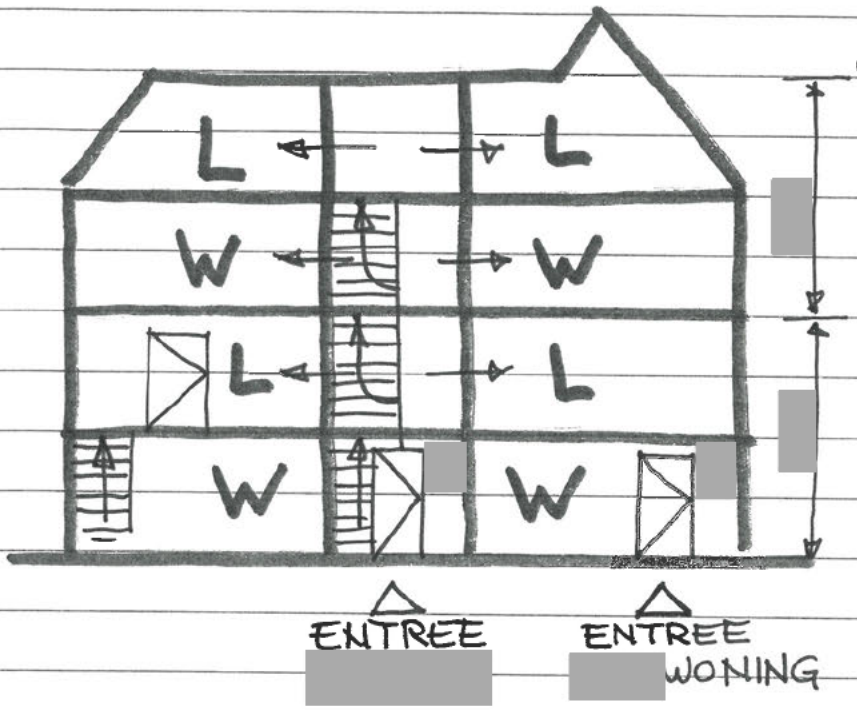
[redacted]
Manager Risicobeheersing
Sector Risicobeheersing & Preparatie
Brandweer Amsterdam-Amstelland

Bijlage:
- *Schets A4 plattegronden/doorsnede*

C.c.:
Gemeente Amsterdam, RVE Wonen
T.a.v de heer [redacted]
Projectleider Zoeklicht direct (illegale hotels)
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

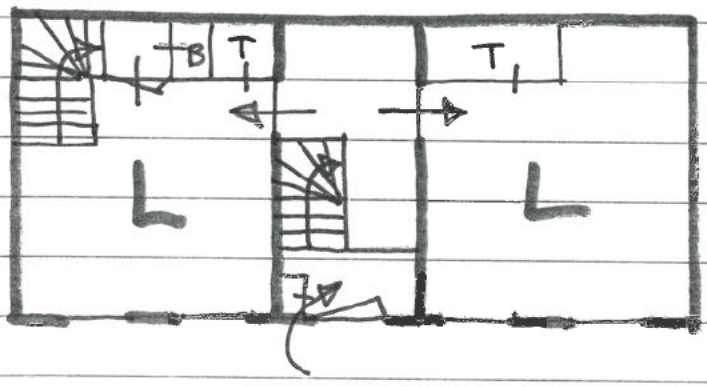
[redacted] Amsterdam
controle 8 februari 2019

Brandweer AA
ref. 005/GBctp-2019
OKA - bijlage



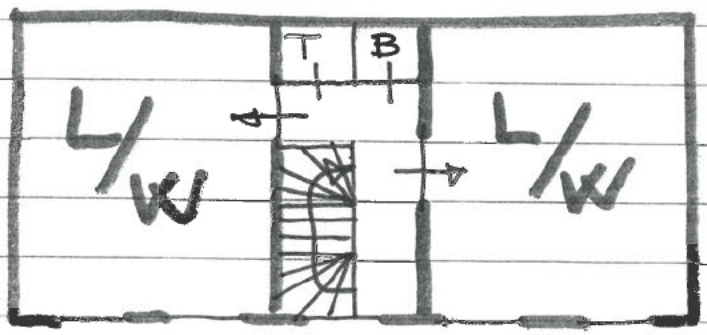
LEGENDA

L = Logies
W = wonen
T = toilet/douche
B = berging



EERSTE VERDIEPING
(2* LOGIES)

(ENTREE B.G.)



TWEEDE VERDIEPING
(2* WONEN)

DERDE VERDIEPING
(2* LOGIES
zonder T/B)