BRANDWEER
Amsterdam-Amstelland

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Nieuw-West
T.a.v. de heer 5.5.1, 2, e
Postbus 2003
5.1, 2, e Amsterdam

Datum	24 februari 2026	Telefoon	5.1, 2, e
Onze referentie	2026/336/ADVS	E-mail	5.1, 2, e @brandweeraa.nl
Uw referentie	SAM-235870 | Z2025-054247	Behandelend adviseur	5.1, 2, e
Adres	Schuitenhuisstraat 9		
Onderwerp	Advies omgevingsvergunning		

Geachte heer 5.1, 2, e

Naar aanleiding van uw verzoek om advies van 12 februari 2026 berichten wij u als volgt.

Uw opdracht betreft het beoordelen op brandveiligheidsaspecten van de aanvraag omgevingsvergunning bouwactiviteit (technisch) voor de nieuwbouw van een zorglocatie gelegen aan de Schuitenhuisstraat 9 te Amsterdam.

In verband met dit advies is geen inspectie op locatie uitgevoerd. Wij hebben de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen beoordeeld aan de hand van onderstaande aangeleverde stukken:

- DSO aanvraagformulier, ingediend op d.d. 6-01-2026;
- Rapport Brandbeveiligingsconcept Het Schuitenhuis V2, d.d. 16-12-2025;
- 254-OV-SI03 Situatie nieuw
- 254-OV-PG00 Begane grond, d.d. 05-11-2025;
- 254-OV-PG01 Eerste verdieping, d.d. 05-11-2025;
- 254-OV-PG02 Tweede verdieping, d.d. 05-11-2025;
- 254-OV-PG03 Derde verdieping, d.d. 05-11-2025;
- 254-OV-PG04 Vierde verdieping, d.d. 05-11-2025;
- 254-OV-PG05 Dak verdieping, d.d. 05-11-2025;
- 254-OV-DS01 Doorsnede, d.d. 05-11-2025;
- 254-OV-DS02 Doorsnede, d.d. 5-11-2025;
- 254-OV-GE01 Noordgevel aanzicht, d.d. 5-11-2025;
- 254-OV-GE02 Oostgevel aanzicht, d.d. 5-11-2025;
- 254-OV-GE04 Westgevel aanzicht, d.d. 5-11-2025;
- 254-OV-GE03 Zuidgevel aanzicht, d.d. 5-11-2025;
- Detailtekeningen, d.d. 5-11-2025;
- Gespreksverslag vooroverleg, e-mail gericht aan dhr. 5.1, 2, e d.d. 6-03-2025*.

*dit document is niet bij de aanvraag ingediend en is afkomstig uit ons zaaksysteem.

Op deze aanvraag om een vergunning hebben wij niet eerder geadviseerd. Wel heeft de heer 5.1, 2, e van Brandweer Amsterdam-Amstelland deelgenomen aan een vooroverleg (ons kenmerk: 2025/3235/ADVS). Het vooroverleg heeft plaatsgevonden op 26 februari 2025.

Regelgeving

Wij hebben deze aanvraag getoetst aan:

- De Omgevingsregeling, hoofdstuk 7, gegevens en bescheiden;
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), uitgaande van niveau: nieuwbouw

Overige geraadpleegde documenten

Verder is voor de beoordeling van deze aanvraag de volgende documentatie gebruikt:

- Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid, versie januari 2020 van Brandweer Nederland.

Conclusie

Onze conclusie is dat de aanvraag voldoet aan de hierboven genoemde regelgeving met inachtneming van de opmerkingen in deze adviesbrief.

Wij adviseren u de aanvrager hierover te informeren.

Omgevingsregeling, hoofdstuk 7, gegevens en bescheiden

Afwijking

In het rapport brandveiligheid (V2, d.d. 16-12-2025) worden de brandbeveiligingsinstallatie toegelicht in hoofdstuk 7. De voorzieningen staan echter niet op de plattegrondtekeningen aangegeven. Wij verzoeken de aanvrager een tekeningenset aan te leveren met daarop alle relevante brandveiligheidsvoorzieningen.

Bbl, artikel 4.54

Afwijking

Om te bepalen of normoverschrijding met betrekking tot brandoverslag (>15 kW/m²) plaatsvindt, zijn brandoverslagberekeningen uitgevoerd. In het rapport brandveiligheid (V2, d.d. 16-12-2025) staat op pagina 11 aangegeven dat de balkons aan de onderzijde 30 minuten brandwerend moeten worden uitgevoerd (E-, en R-criterium cf. NEN 6069). In het rapport is verder niet beschouwd of ook daadwerkelijk aan deze eis wordt voldaan. De brandwerendheid van het balkon is o.a. afhankelijk van betondekking op de wapening.

Wij adviseren u om de aanvrager de aanvraag om dit te verduidelijken en eventuele constructieve gegevens ter beoordeling voor te leggen bij de constructeur van het bevoegd gezag.

Afwijking

Verder wordt duidelijk dat een strook onbrandbare isolatie moet worden toegepast boven de zonwering(en) van het gebouw. Hiermee wordt branduitbreiding richting de spouw voorkomen. Op de detailtekeningen (d.d. 5-11-2025) is deze voorziening niet terug te vinden.

Wij adviseren u om de aanvrager op dit punt aan te laten vullen. Als blijkt dat inderdaad is voorzien in een strook minerale wol boven de zonwering, dan is een herbeoordeling door ons niet noodzakelijk.

Bbl, artikel 4.61 t/m 4.63

Opmerking

In het rapport brandveiligheid (V2, d.d. 16-12-2025) worden twee opties geadviseerd voor het realiseren van de vereiste weerstand tegen rookdoorgang indien collectieve toe-, en afvoerkanalen worden toegepast tussen de appartementen.
Wij willen benadrukken dat als wordt gekozen voor een gelijkwaardige oplossing door middel van een mechanische brand-, en rookklep hiervoor goedkeuring moet worden verleend door het bevoegd gezag. Wij verzoeken u om dit kenbaar te maken bij de aanvrager.

Bbl, artikel 4.66

Opmerking

In het rapport brandveiligheid (V2, d.d. 16-12-2025) wordt in paragraaf 4.2.2 de loopafstanden in de groepszorgwoningen beoordeeld. Hieruit blijkt dat op basis van de gecorrigeerde loopafstand de maximale toelaatbare afstand van 30 meter wordt overschreden (vluchtafstand

vermenigvuldigd met factor 1,5). De aanvrager geeft aan dat de daadwerkelijke vluchtafstanden met een afstand van maximaal 29 meter wel voldoen.

Wij gaan in principe akkoord met het voorstel maar willen hierbij nog benadrukken dat de vluchtafstand van 30 meter is bepaald voor relatief zelfredzame personen waarbij een persoon 1 meter per seconde kan afleggen. In de onderhavige situatie hebben we te maken met personen met een zorgbehoefte. Dat kan betekenen dat ook al voldoet de vluchtafstand aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving, dit alsnog gevaarlijke situaties kan opleveren. De ontruiming zal o.a. afhankelijk zijn van de aanwezige BHV'ers.

Wij hebben verder geen juridische grond om een vluchtafstand van maximaal 30 meter af te wijzen, maar toch wij adviseren u om bovenstaande kenbaar te maken bij de aanvrager. Het is aan de eigenaar/gebruiker van de zorglocatie om te bepalen of lengte van de vluchtroutes acceptabel zijn om de vluchtveiligheid te waarborgen.

Bbl, artikel 4.221

Afwijking
De inzetdiepte in het gebouw is langer dan 60 meter. De aanvrager heeft aangegeven te voorzien in een droge blusleiding om de inzetdiepte voor de brandweer te beperken. Op de situatie-, en plattegrondtekeningen zijn de voedingspunten niet opgenomen. Ook de aansluitpunten in het gebouw ontbreken. Wij verzoeken de aanvrager deze voorzieningen op de situatie-, en plattegrondtekeningen over te nemen. Daarbij ook het verzoek om voor de aansluitpunten in het gebouw rekening te houden met projectie-eisen zoals aangegeven in artikel 4.221 lid 5.

Omgevingswet, artikel 4.7. Gelijkwaardigheid

Omdat niet aan alle prestatie-eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving wordt voldaan is in de aanvraag gebruik gemaakt van een gelijkwaardige maatregel zoals aangegeven in artikel 4.7 van de Omgevingswet.

Voorstel 1: Indeling brandcompartiment woonkamers
Op de 1e verdieping zijn twee woonkamers gelegen die ten diensten staan van de groepszorgwoningen. Iedere woonkamer behoord tot een aparte woonfunctie (groepszorgwoningen noord en zuid). De woonkamers dienen in separate brandcompartimenten te worden onderbracht (artikel 4.51, lid 5). Vanuit praktisch oogpunt is dat niet wenselijk. De aanvrager wenst de woonkamer van groepszorgwoning zuid te betrekken tot het de woonkamer van groepszorgwoning noord (brandcompartiment 5). De maximale omvang van het brandcompartiment wordt verder niet overschreden (445 m² < 1.000 m²).

Wij zien geen belemmeringen op het voorstel en adviseren u akkoord te gaan.

Voorstel 2: Ontsluiting woningtoegangsdeuren liftportaal
Woningtoegangsdeuren mogen niet direct ontsluiten in het voorportaal van de liften (Bbl, artikel 4.77a). Het artikel is echter bedoeld voor reguliere woningen. In de onderhavige situatie is sprake van groepszorgwoningen die brand-, en rookwerend zijn gescheiden van de aangrenzende verkeersruimte. Brand-, en rookverspreiding richting het voorportaal van de liften is onwaarschijnlijk.

Wij zien geen belemmeringen op het voorstel en adviseren u akkoord te gaan.

Gebruiksmelding

Op basis van artikel 6.6 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving, en de bij deze aanvraag ingediende gegevens, blijkt dat de aanvrager een gebruiksmelding dient in te dienen. Een gebruiksmelding wordt ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik ingediend bij het bevoegd gezag.

Bezoekadres
IJ-tunnel 4
1011 TA Amsterdam

Postadres
Postbus 92171
1090 AD Amsterdam

(020) 555 6000
serviceteamrb@veiligheidsregioaa.nl
www.brandweeraa.nl/amsterdam-amstelland

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

Vriendelijke groet,

Afdeling Risicobeheersing, Brandweer Amsterdam-Amstelland

Bezoekadres
IJ-tunnel 4
5.1, 2, e Amsterdam

Postadres
Postbus 92171
5.1, 2, e Amsterdam

5.1, 2, e
5.1, 2, e @veiligheidsregioaa.nl
www.brandweeraa.nl/amsterdam-amstelland