

Gemeente Bronckhorst

Postbus 200
7255 ZJ HENGELO GLD

Datum : 28 oktober 2025
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : 25-73551/25-102776/RD/CG
Behandeld door :
Afschrift aan : Archief, DSO SAM-190633
Bijlage(n) : I t/m III
Onderwerp : Verzoek om advies principeverzoek (deelactiviteit bouwen)
Doetinchemseweg 31 te Zelhem, nieuwbouw levensloopbestendige
appartementen

Geachte

Op 10 oktober 2025 heeft u ons gevraagd om advies te geven over de brandveiligheid van de aanvraag bouwen met kenmerk SAM-190633. Het gaat hier om de nieuwbouw van 11 levensloopbestendige appartementen aan de Doetinchemseweg 31 in Zelhem.

Conclusie en advies

Wij hebben het bouwplan beoordeeld en adviseren op het gebied van brandveiligheid (nog) geen medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Op basis van één of meerdere scenario's en bijbehorende risico's adviseren wij om aanvullende maatregelen te nemen om de brandveiligheid te optimaliseren.

Daarnaast concluderen wij dat de aanvraag niet voldoet aan de voorschriften brandveiligheid uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De aanvrager dient wijzigingen door te voeren en/of aanvullende informatie aan te leveren.

In de bijlagen vindt u een toelichting op onze conclusies en de adviezen die daarbij horen.

Tot slot

Graag ontvangen wij uw besluit en/of verleende omgevingsvergunning. Als u afwijkt van bovenstaand advies ontvangen wij graag een motivatie.



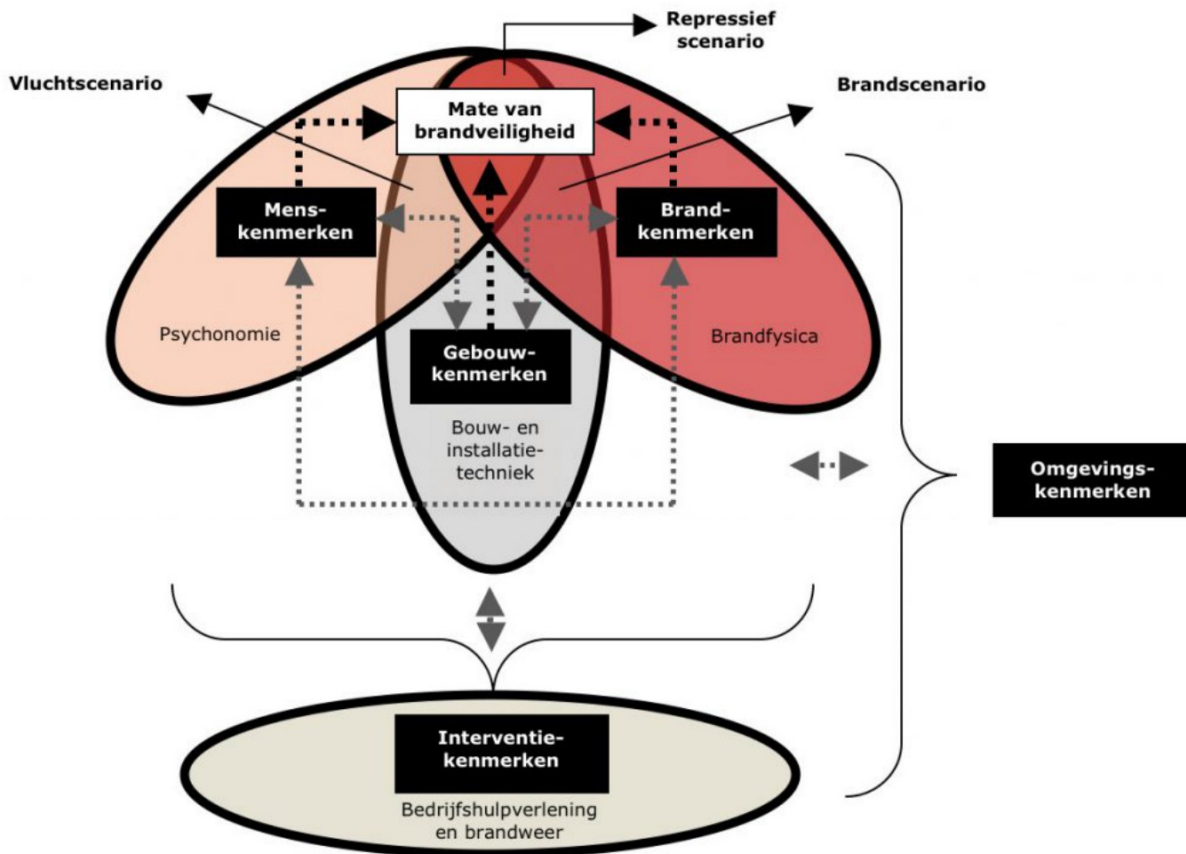
Met vriendelijke groet,

Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland,



Bijlage I – Advies brandveiligheid

Bij het beoordelen van dit bouwplan hebben wij de brandveiligheidsrisico's in beeld gebracht met behulp van mogelijke scenario's. Hierbij maken wij gebruik van het kenmerkenschema brandveiligheid. De mate van brandveiligheid is een samenspel tussen de kenmerken in het schema. Met het beschrijven van de kenmerken worden scenario's geformuleerd om op die manier de aanwezige risico's te bepalen.



Scenario's en bijbehorend risico's

Wij zijn voor deze aanvraag uitgegaan van onderstaand scenario met de bijbehorende risico's:

- Brand meterkast gemeenschappelijke hal

Scenario brand in een meterkast in de gemeenschappelijke hal

Het is diep in de nacht, half drie, wanneer het seniorencomplex nog volledig in stilte is gehuld. In de meterkast op de begane grond knettert het zacht — onopgemerkt door de slapende bewoners. Een overbelaste groep veroorzaakt kortsluiting; binnen enkele seconden schiet er een vonk over, en de bedrading vat vlam. De kleine ruimte vult zich met dikke, zwarte rook die door de kier onder de deur kruipt en langzaam de gemeenschappelijke hal binnendringt.

In het trappenhuis stijgt de warme rook snel omhoog. Binnen enkele minuten heeft de verstikkende rook zich verspreid over alle drie de bouwlagen. Het duurt lang voordat de brand wordt opgemerkt. Uiteindelijk gaat er een rookmelder in alarm in het appartement van een bewoner. De verwarde bewoners worden wakker.

Mevrouw Van Dijk opent haar voordeur een paar centimeter, maar klapt hem meteen weer dicht. De rook is zo dik dat ze de overkant van de gang niet kan zien. Haar ogen prikken, haar hart bonst.

Ze weet dat ze niet kan vluchten — haar rollator staat nutteloos bij de deur. Ze drukt een natte handdoek tegen de kier en probeert 112 te bellen.

Ondertussen komt de melding binnen bij de meldkamer: “Brand in seniorencomplex, rookontwikkeling over meerdere verdiepingen, bewoners mogelijk nog binnen.” Twee tankautosputten racen door de lege nacht. Wanneer de brandweer arriveert, is de entree gevuld met zwarte rook. De brandweermannen zetten hun ademluchtmaskers op en verdwijnen het gebouw in.

Ze banen zich een weg naar de meterkast waar het vuur nog smeult. Met een korte bluspuls is het brandje onder controle. Maar het gevaar zit vooral in de rook.

Op de tweede verdieping vinden ze bewoners bij hun deuren, sommigen nog roepend om hulp, anderen met handdoeken voor hun gezicht. Eén voor één worden ze via ramen en balkons geëvacueerd. Buiten, in de koude nacht, worden de senioren opgevangen in ambulances en bij burens.

De brand is klein gebleven, maar de angst en de schade groot. Voor velen zal de herinnering aan deze nacht — de rook in de hal en de machteloosheid van niet kunnen vluchten nog lang blijven hangen.

Advies

Wij adviseren om onderstaande maatregelen te treffen om bovengenoemde genoemde risico's te beperken:

- Overweeg de meterkasten brandwerend af te scheiden en te voorzien van rookmelders.
- Overweeg naast de meterkasten ook rookmelders te plaatsen in andere risicovolle ruimtes. De slaapkamer is een ruimte waar brand kan ontstaan door bijvoorbeeld elektrische apparaten. Je ruikt niets als je slaapt, de geurbeleving verdwijnt. Daarom is het ook raadzaam een rookmelder in de slaapkamers te plaatsen. Niet verplicht, wel brandveilig!
- Overweeg de deuren van de appartementen te voorzien van draaiknopcilinders. Makkelijk voor het vluchten. Dan hoeft niet eerst een sleutel gezocht te worden.

Bijlage II – Beoordeling brandveiligheid

Bij de beoordeling en het advies is uitgegaan van niveau nieuwbouw uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Gebruiksfunctie betreft woonfunctie.

Algemeen

- Bijlage 1 is een toelichting op het principeverzoek voor het plan. Deze aanvraag is door ons ook behandeld als een principeverzoek. Wij adviseren de aanvrager een brandveiligheidsrapport te laten opmaken. De brandveiligheidsvoorzieningen ontbreken namelijk in dit plan (denk o.a. aan rookmelders in de appartementen, brandscheidingen, rookwerendheid, constructieve brandveiligheid bij brand, zelfsluitende deuren, loopafstanden, beoordeling of er sprake is van brandoverslag, brandklasse van de materialen).
- Houd daarnaast gezien de doelgroep (senioren) rekening met stalling van elektrische fietsen/ scootmobielen in de bergingen.

Veilig vluchten bij brand

Met het plan wordt niet voldaan aan de relevante eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Wij hebben onderstaande opmerking(en).

- De appartementen hebben een corridorontsluiting met een enkele vluchtroute. Laat de aanvrager aangeven hoe invulling wordt gegeven aan artikel 4.69 (extra beschermde vluchtroute) van het Bbl. De vluchtroute mag in dit artikel niet langs een voordeur of te openen raam van een ander appartement voeren. En ook niet door een trappenhuis (artikel 4.69 lid 3).

Advies: Creëer een tweede vluchtmogelijkheid en dan niet met een wenteltrap. Een wenteltrap als vluchtroute heeft smalle treden en een steile helling. Lastig te gebruiken voor mensen met beperkte mobiliteit. En het risico op valgevaar is veel groter.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Met de aanvraag wordt voldaan aan de relevante doelvoorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving | de bruidsschat. Wij hebben aanvullend onderstaande opmerking(en).

- De waterwinning bevindt zich aan de Doetinchemseweg op ca. 40 m van de ingang van het pand aan de Slotemaker de Bruineweg. Het betreft een ondergrondse brandkraan met een diameter van 200 mm. Wij verwachten dat er bij een brand voldoende bluswater voor een eerste brandweerinzet aanwezig zal zijn.

Beperking uitbreiding van brand en rook

Info hierover ontbreekt (o.a. brand- en subbrandcompartimenten, WBDBO, WRD, brandoverslag).

Constructieve veiligheid bij brand

Info hierover ontbreekt (o.a. onderbouwing sterkte bij brand).

Het voorkomen van brand(ontwikkeling)

Info hierover ontbreekt (o.a. brandklasse materialen, schachten).

Tijdig vaststellen van brand

Info hierover ontbreekt (o.a. rookmelders NEN 2555).

GHOR Noord- en Oost-Gelderland

De GHOR heeft onderstaand advies op het plan:

- Het object veroorzaakt een toename in de vraag naar zorg, dit kan leiden tot problemen in de zorgketen op het gebied van capaciteit. Ga in gesprek met de huidige zorgaanbieders om te bespreken welke gevolgen deze uitbreiding kan hebben op het huidige zorgaanbod.



Bijlage III – Gebruikte documenten

Bij dit advies hebben wij gebruik gemaakt van onderstaande documenten:

- bijlage 1 toelichting principeverzoek plan Smeeshof appartementen Zelhem 25 juni 2025
- bijlage 2a Impressie appartementen Zelhem
- bijlage 2b VO_01 gevelaanzichten appartementen Doetinchemseweg Zelhem 18 juni 2025
- bijlage 2c VO_02 plattegronden appartementen Doetinchemseweg Zelhem 18 juni 2025
- bijlage 2d Erfinrichting-landschappelijke inpassing Doetinchemseweg Zelhem 18 juni 2025