

From: **Janssens Pieter** <Pieter.Janssens@bwzc.be>
To: **STUDIOLO jolien gorris** <jolien@STUDIOLOarchitectuur.be>; **Brandweer Info** <info@bwzc.be>
CC: **karolien@studioloarchitectuur.be** <karolien@studioloarchitectuur.be>
Subject: RE: 067807.001: CAUT 20240327 info ifv vooradvies Gemeenteplein 12-13
Date: 28.03.2024 13:40:00 (+01:00)

Beste Jolien,

Zoals telefonisch besproken zal de brandweer geen bijkomende brandwerende scheiding vragen voor de privatieve lokalen aan de tuinzijde van de praktijk op het gelijkvloers.

Met vriendelijke groeten,

Pieter Janssens | Adjunct van de directie – Dienst preventie
Brandweerzone Centrum Post Gent



Roggestraat 70 | BE-9000 Gent | Tel. 09 268 88 99
www.brandweerzonecentrum.be

Afspraak met de Dienst Preventie? → [via preventieportaal!](#)

Van: STUDIOLO jolien gorris <jolien@STUDIOLOarchitectuur.be>
Verzonden: woensdag 27 maart 2024 22:52
Aan: Janssens Pieter <Pieter.Janssens@bwzc.be>; Brandweer Info <info@bwzc.be>
CC: karolien@studioloarchitectuur.be
Onderwerp: FW: 067807.001: CAUT 20240327 info ifv vooradvies Gemeenteplein 12-13

Geachte,

BETREFT

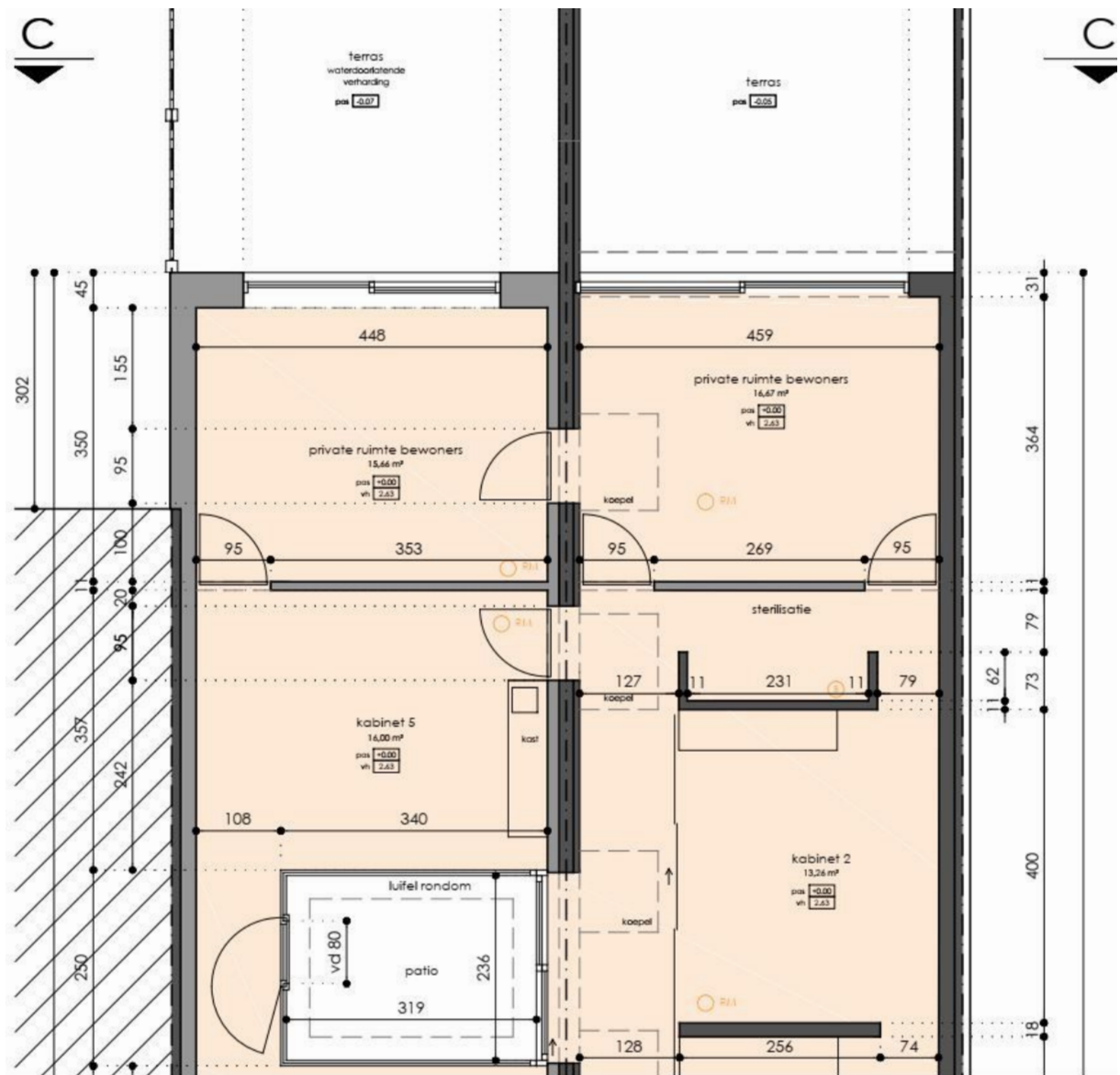
Project : CAUT
Bouwplaats : Gemeenteplein 12-13, 9051 Sint-Denijs-Westrem
Bouwheer : Diedrik Van Cauter & Katrien Walcarius
Uw referentie : 067 807 (nr 12) en 067 587 (nr 13)

Ivm omgevingsvergunning nr : 2023_CBS_00025 OMV_2022065382 R

Deze vergunning werd in beroep (provincie goedgekeurd). Daarna is de stad Gent in beroep gegaan bij de raad voor vergunningenbetwisting. Deze procedure is lopende.

In afwachting van de uitkomst hiervan, heeft de bouwheer een overeenkomst bereikt met de stad Gent over een gewijzigd plan, dat wel vergunbaar zou zijn. De planwijzigingen die met brandveiligheid te maken hebben, zijn minimaal. Er stelt zich echter nog één vraag waarop wij graag voorafgaand aan het indienen van de nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag uw advies zouden ontvangen.

- Achteraan de praktijk, zal zowel in de nr 12 als de nr 13 een private ruimte voor bewoners ingericht worden. Het lijkt het beste dit bij het compartiment van de praktijk te houden ifv evacuatiemogelijkheden. Indien dit niet kan, moeten deze muren en deuren gecompartmenteerd worden (REI60 muren, REI 30 deuren ?



In bijlage kan u ter info alle nieuwe grondplannen terugvinden van beide woningen.
 Het is de bedoeling om de nieuwe omgevingsaanvraag komende vrijdag (29/03) in te dienen.
 Ik bel u hierover graag morgen even op.

met vriendelijke groet,

Jolien Gorris

STUDIOLO architectuur | +32 9 233 61 64 | +32 468 21 11 86 | gasmeterlaan 194 | 9000 gent | info@STUDIOLOarchitectuur.be | www.STUDIOLOarchitectuur.be | rek BE75 9731 7439 8051 | BTW 0 832 906 237 |

Van: Janssens Pieter <Pieter.Janssens@bwzc.be>
Verzonden: dinsdag 10 mei 2022 9:10
Aan: STUDIOLO jolien gorris <jolien@STUDIOLOarchitectuur.be>
Onderwerp: RE: 067807.001: CAUT 20220406 info ifv vooradvies Gemeenteplein 12-13

Beste Jolien,

Klopt, dit hebben wij inderdaad vorige week zo besproken. De noodzaak om de kelder af te sluiten met een branddeur lijkt mij op het eerste zicht te ontbreken.

Met vriendelijke groeten,

Pieter Janssens | Adjunct van de directie – Dienst preventie
 Brandweerzone Centrum Post Gent



Roggestraat 70 | BE-9000 Gent | Tel. 09 268 88 99
www.brandweerzonecentrum.be

Afspraak met de Dienst Preventie? → [online aanvraagformulier!](#)

Van: STUDIOLO jolien gorris <jolien@STUDIOLOarchitectuur.be>
Verzonden: woensdag 4 mei 2022 15:41
Aan: Janssens Pieter <Pieter.Janssens@bwzc.be>
CC: karolien@studioloarchitectuur.be; 'Diedrik Van Cauter' <diedrikvancauter@hotmail.com> ; 'Katrien Walcarius' <katrien.walcarius@gmail.com>
Onderwerp: FW: 067807.001: CAUT 20220406 info ifv vooradvies Gemeenteplein 12-13

Beste Pieter,

In navolging van ons telefonisch overleg van zonet ivm de kelders van beide panden nr 12 en 13 :

De kelders, in de nieuwe toestand fungerend als technische bergingen, omvatten onder andere : gasteller, waterteller, keukenboiler, wasmachine, waterverzachter, voorzieningen hergebruik regenwater, verdeelbord elektriciteit, wellicht een ventilatiegroep (nader te bekijken), wellicht een lucht-water warmtepomp (nader te bekijken), ...

We kwamen tot de conclusie dat de kelders mogen behoren tot het brandcompartiment van de tandartsenpraktijk. Met andere woorden : er dient geen branddeur of brandwand voorzien te worden tussen de kelders en de tandartsenpraktijk op de gelijkvloerse verdieping.

Graag nog per kerende uw bevestiging hierover.
Op deze manier kunnen we deze briefwisseling toevoegen aan de omgevingsvergunningsaanvraag.

Hartelijk dank !

met vriendelijke groet,

Jolien Gorris

STUDIOLO architectuur | +32 9 233 61 64 | +32 468 21 11 86 | gasmeterlaan 194 | 9000 gent | info@STUDIOLOarchitectuur.be | www.STUDIOLOarchitectuur.be | rek BE75 9731 7439 8051 | BTW 0 832 906 237 |

Van: Janssens Pieter <Pieter.Janssens@bwzc.be>
Verzonden: vrijdag 22 april 2022 14:46
Aan: STUDIOLO jolien gorris <jolien@STUDIOLOarchitectuur.be>
CC: karolien@studioloarchitectuur.be; 'Diedrik Van Cauter' <diedrikvancauter@hotmail.com> ; 'Katrien Walcarius' <katrien.walcarius@gmail.com>
Onderwerp: RE: 067807.001: CAUT 20220406 info ifv vooradvies Gemeenteplein 12-13

Beste Jolien,

Akkoord met het voorstel.
Geen verdere opmerkingen.

Met vriendelijke groeten,

Pieter Janssens | Adjunct van de directie – Dienst preventie
Brandweerzone Centrum Post Gent

Van: STUDIOLO jolien gorris <jolien@STUDIOLOarchitectuur.be>
Verzonden: vrijdag 22 april 2022 11:50
Aan: Janssens Pieter <Pieter.Janssens@bwzc.be>
CC: karolien@studioloarchitectuur.be; 'Diedrik Van Cauter' <diedrikvancauter@hotmail.com>; 'Katrien Walcarius' <katrien.walcarius@gmail.com>
Onderwerp: RE: 067807.001: CAUT 20220406 info ifv vooradvies Gemeenteplein 12-13

Beste Pieter,

Bedankt voor uw duidelijk vooradvies, welk verder verduidelijkt werd in ons telefoongesprek dd 20 04 2022. Hierin kwamen we tot een werkbare oplossing voor het compartimenteringsprobleem, met als resultaat de plannen in bijlage. Graag per kerende uw goedkeuring van deze plannen. Dan kunnen we dit afgeronde vooradvies toevoegen aan de omgevingsaanvraag.

Zoals zone1 (22 04 2022) telefonisch besproken is het onvoldoende om de tussenvloer tussen de praktijk en woonunit 1 via de bovenzijde (vloer woonentiteit 1) brandwerend te maken. Dragende houten constructies dienen steeds aan de onderzijde beschermd te worden om een uur stand te kunnen houden bij brand. Vervolgens zullen we 2x brandwerende gipskartonplaat voorzien aan de onderzijde en voorzien we brandkleppen in elke ventilatieleiding die uitkomt in het plafond van de tandartsenpraktijk, en bijkomend waar er ventilatieleidingen een constructiedeel tussen 2 verschillende compartimenten zouden doorkruisen. Ook graag hier uw schriftelijke bevestiging over deze aanpak.

Hartelijk dank voor uw constructieve medewerking.

met vriendelijke groet,

Jolien Gorris

Van: Janssens Pieter <Pieter.Janssens@bwzc.be>
Verzonden: maandag 11 april 2022 13:54
Aan: STUDIOLO jolien gorris <jolien@STUDIOLOarchitectuur.be>; Brandweer Preventie <Preventie@bwzc.be>
CC: karolien@studioloarchitectuur.be; 'Diedrik Van Cauter' <diedrikvancauter@hotmail.com>; 'Katrien Walcarius' <katrien.walcarius@gmail.com>
Onderwerp: 067807.001: CAUT 20220406 info ifv vooradvies Gemeenteplein 12-13

Beste Jolien,

U kan mijn antwoorden **in het rood** terug vinden tussen de oorspronkelijke tekst hieronder. Indien er nog zaken onduidelijk zijn, laat het gerust weten.

Met vriendelijke groeten,

Pieter Janssens | Adjunct van de directie – Dienst preventie
Brandweerzone Centrum Post Gent

Afspraak met de Dienst Preventie? → [online aanvraagformulier!](#)

Van: STUDIOLO jolien gorris <jolien@STUDIOLOarchitectuur.be>

Verzonden: woensdag 6 april 2022 19:09

Aan: Brandweer Preventie <preventie@bwzc.be>

CC: karolien@studioloarchitectuur.be; 'Diedrik Van Cauter' <diedrikvancauter@hotmail.com>; 'Katrien Walcarius' <katrien.walcarius@gmail.com>

Onderwerp: CAUT 20220406 info ifv vooradvies Gemeenteplein 12-13

Geachte,

BETREFT

Project : CAUT

Bouwplaats : Gemeenteplein 12-13, 9051 Sint-Denijs-Westrem

Bouwheer : Diedrik Van Cauter & Katrien Walcarius

Uw referentie : 067 807 (nr 12) en 067 587 (nr 13)

Graag hadden wij uw vooradvies ontvangen voor dit project, voordat er overgegaan wordt tot het indienen van een omgevingsaanvraag.

//. Situatieschets

- Bestaande toestand
 - nr 13 > eengezinswoning
 - nr 12 > eengezinswoning met tandartsenpraktijk (nevenfunctie). Deze werd enkele jaren terug nog verbouwd tot een hedendaagse tandartsenpraktijk (een uitbreiding van de tandartsenpraktijk dringt zich nu op).
- Nieuwe toestand (voorwerp van de omgevingsaanvraag) :
 - pand nr 12 wordt niet verbouwd
 - in de twee aanpalende panden worden **2 autonome woonentiteiten** (op de verdiepingen) en **1 autonome tandartsenpraktijk** ingericht (gelijkvloers, over de 2 panden heen).
 - hoewel de tandartsenpraktijk geen nevenfunctie betreft, maken de 2 autonome woonentiteiten minstens 50% uit in totaliteit.

> zie plannen p1-7 in bijlage

//. Vragen

BRANDNORM

Voor beide gebouwen is de afstand tussen het afgewerkte vloerpeil van de hoogste bouwlaag (zoldervloer) en het laagste peil van de door de brandweerwagens bruikbare wegen omheen het gebouw, minder dan 10m. Betreft hier dus LAAGBOUW.

> [Is de brandnorm hier van toepassing ?](#)

→ **Het KB basisnormen is strikt genomen niet van toepassing, gezien het bestaande gebouwen betreft en er geen uitbreidingen zijn. Echter bij een dergelijke aanvraag dient het KB wel gehanteerd als leidraad (= compartimentering en evacuatie).**

COMPARTIMENTERING

1. Dienen er überhaupt brandcompartimenten gerealiseerd te worden in de nieuwe toestand tussen de verschillende autonome entiteiten (rekening houdend met het feit dat pand nr 12 niet verbouwd wordt) ?

> Indien niet, hebben we hierover geen verdere vragen.

> Indien wel, zie onderstaande vragen 2, 3 en 4.

→ **ja de 3 functies moeten brandwerend gescheiden worden. Een brandweerstand EI 60 (REI 60 voor dragende wanden en vloeren) is vereist.**

2. Voorstel compartimentering : de grenzen van de 3 autonome entiteiten vallen volledig samen met de voorgestelde brandcompartimenten. Elke entiteit = een brandcompartiment op zich. We voorzien branddeuren en -scheidingswanden waar verschillende compartimenten aan elkaar grenzen.
- > Hierbij lopen de compartimenten van de 2 autonome woontiteiten door over 3 verdiepingen.
 - > Woontiteit 2 (nr 13) kan enkel bereikt worden via het compartiment van de tandartsenpraktijk.
 - > zie plannen p1-7 in bijlage
 - > Graag uw feedback over deze opvatting.

→ Dit wordt niet aanvaard: woontiteit 2 mag niet evacueren doorheen de praktijk. Er moet een afzonderlijke inkom worden voorzien voor de woontiteit, ofwel een gemeenschappelijke inkomhal (=evacuatiweg met wanden EI 60 en toegangsdeuren tot praktijk en woning via branddeuren EI 130).

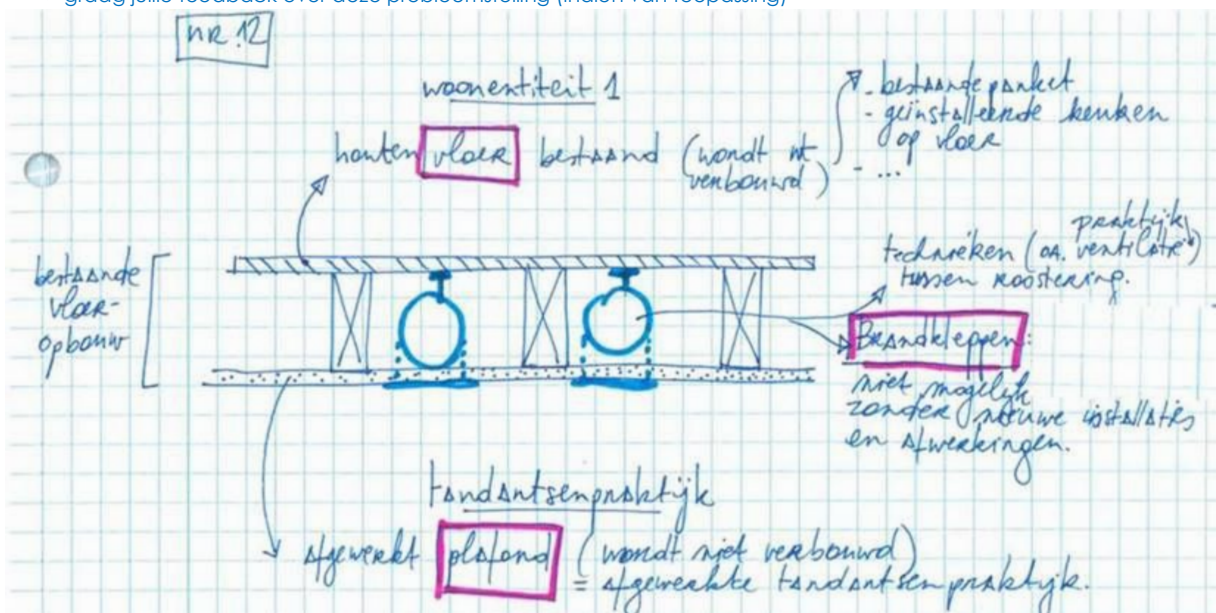
De bouwheer heeft een voorkeur om de traphal van woontiteit 2 (nr 13) open te maken naar de zitruimte (verdieping +1), om een ruimer gevoel te creëren (in plaats van de deur die ingetekend is op de plannen).

> Zou deze ingreep een correcte compartimentering in de weg kunnen staan ?

→ Gezien de woontiteit 2 niet toegankelijk mag zijn via de praktijk is deze vraag naar mijn mening niet aan de orde.

3. Tussenvloer tussen compartiment tandartsenpraktijk en compartiment woontiteit 1 (nr 12).

- Pand nr 12 werd enkele jaren geleden verbouwd. Destijds werd er een tandartsenpraktijk (nevenfunctie) ingericht op het gelijkvloers en een woning op de verdiepingen. Hierbij werd er geen brandcompartimentering tussen deze twee functies gerealiseerd.
 - Bij de nieuwe omgevingsaanvraag wordt pand nr 12 niet verbouwd.
 - Wij hadden begrepen dat bestaande constructies niet aangepast hoeven te worden op vlak van brandveiligheid. > Klopt dit ?
- Er worden namelijk enkel openingen gemaakt in de gemene muur naar pand nr 13, en er wordt een binnenwand geplaatst om een aparte toegang te realiseren naar woontiteit 1.
- Indien deze opvatting klopt, stelt er zich geen probleem en hoeft de tussenvloer tussen gelijkvloers en de eerste verdieping niet aangepast te worden ifv de brandveiligheid.
 - Indien deze opvatting niet klopt, en de tussenvloer dient te fungeren als scheiding tussen 2 compartimenten, stelt zich volgend probleem : de tussenvloer kan niet worden aangepast zonder grootschalige afbraak/verbouwingswerken, vernieuwen van de technische installaties, ... wat absoluut niet de bedoeling is. Zie schets :
- > graag jullie feedback over deze probleemstelling (indien van toepassing)



- Nr 13 wordt volledig verbouwd. Hier kunnen we overal de nodige maatregelen nemen om te voldoen aan de vereiste brandweerstanden.

→ in bestaande toestand is een brandwerend plafond tussen praktijk en woning (nr 13) niet vereist omdat het over een eengezinswoning met nevenfunctie gaat. De bewoner van het appartement is de uitbater van de praktijk. In de nieuwe toestand gaat het om 3 afzonderlijke entiteiten, er is geen sprake van een eengezinswoning. Het bestaande plafond tussen praktijk en de bovenliggende woontiteit moet wel degelijk een brandweerstand (R)EI 60 hebben, gezien ze onafhankelijke te verhuren zijn. Het volstaat om de roostervloer aan de onderzijde te beschermen met een verlaagd plafond (bijvoorbeeld brandwerende Gyprocplaten).

De nieuwe binnenwand tussen de praktijk en de inkomhal (nr13) dient ook een brandweerstand EI 60 te hebben.

De onderzijde van de trappen naar de eerste verdieping zijn ook compartimentswanden.

4. Brandweerstand

- Vereiste brandweerstand voor compartiment-scheidende constructies (vloeren, wanden, plafonds) = REI ? REI 60

- Vereiste brandweerstand voor branddeuren = REI ? EI 1 30

EVACUATIE

- Compartiment tandartsenpraktijk (nr 12-13). Evacueert rechtstreeks naar buiten via de inkomdeur in de voorgevel van nr 13.
- Compartiment woonentiteit 1 (nr 12). Aparte toegang aanwezig met voordeur die uitgeeft op het voetpad (+ opengaande ramen in de voorgevel).
- Compartiment woonentiteit 2 (nr 13). Bij voorkeur evacueert dit compartiment door het compartiment van de tandartsenpraktijk naar de deur in de voorgevel (nr 13). Bijkomend bevat woonentiteit 2 in de voorgevel 4 opengaande ramen van waaruit geëvacueerd kan worden. Afmetingen van deze ramen (ruwbouw opening) :
 - 2x 55x140cm
 - 1x 61x140cm
 - 1x 65x140cm



> Normaal gezien zou dit moeten volstaan > [Graag uw bevestiging / feedback.](#)

> Indien dit niet zou volstaan, stellen we voor om woonentiteit 2 te evacueren via het platte dak achteraan dmv een kooiladder aan de achtergevel van de gelijkvloerse bouwlaag, voor evacuatie naar de tuin.

→ Niet ok. Woonentiteit (nr 13) mag niet evacueren doorheen de tandartsenpraktijk. Het voorstel met de kooiladder wordt niet aanvaard.

DETECTIE

- Mogen we er van uit gaan dat er geen brandcentrale moet worden voorzien in dit project ?
- Rookmelders worden voorzien in elke autonome entiteit.

→ Een branddetectie-installatie is naar mijn mening niet noodzakelijk. Autonome rookmelder ook te voorzien in de praktijk en in een eventuele gemeenschappelijke inkomhal.

BLUSMIDDELEN / NOODVERLICHTING

- Hoeveel blusmiddelen dienen er voorzien te worden ? Is dat 1 per compartiment / entiteit en waar worden deze bij voorkeur geplaatst ?
- Op welke plaatsen in dit project dient er noodverlichting voorzien te worden ? Geldt dit enkel in de gemeenschappelijke delen ? Zoals het er naar uit ziet, zijn er geen gemeenschappelijke delen in het gebouw. Hoe dient dit aangepakt te worden ?

→ blusmiddelen in de praktijk (1/150 m²) en in de eventuele gemeenschappelijke inkomhal

→ Het evacuatie-traject in de praktijkruimte (tot de voordeur) moet uitgerust worden met veiligheidsverlichting

Alvast hartelijk dank voor uw medewerking.

Wanneer zouden we jullie advies mogen ontvangen ? Het is de bedoeling om de omgevingsaanvraag zo spoedig als mogelijk in te dienen.

Antwoorden gebeurt bij voorkeur via mail, telefonisch overleg kan ook uiteraard.

De week van 11/4 zijn wij in bouwvelof.

met vriendelijke groet,

Jolien Gorris

STUDIOLO architectuur | +32 9 233 61 64 | +32 468 21 11 86 | gasmeterlaan 194 | 9000 gent | info@STUDIOLOarchitectuur.be |
www.STUDIOLOarchitectuur.be | rek BE75 9731 7439 8051 | BTW 0 832 906 237 |