

Basisprincipes

De hoogte van een gebouw beïnvloedt verschillende factoren die een rol spelen bij de brandveiligheid van dat gebouw:

- de veilige evacuatie van aanwezige personen;
- de (interne en externe) toegankelijkheid voor de brandweer, en dit zowel voor de brandbestrijding als voor het redden van personen;
- het risico van uitbreiding van de brand naar dichtbij gelegen gebouwen;
- de grootte van de veiligheidszone rond het gebouw met het oog op vallende brokstukken en het instorten van het gebouw;
- de atmosferische invloeden binnen in het gebouw (op de evacuatie van rook en warmte ...), op de omgeving en op het gebouw (drukverschillen, wind,...);
- ...

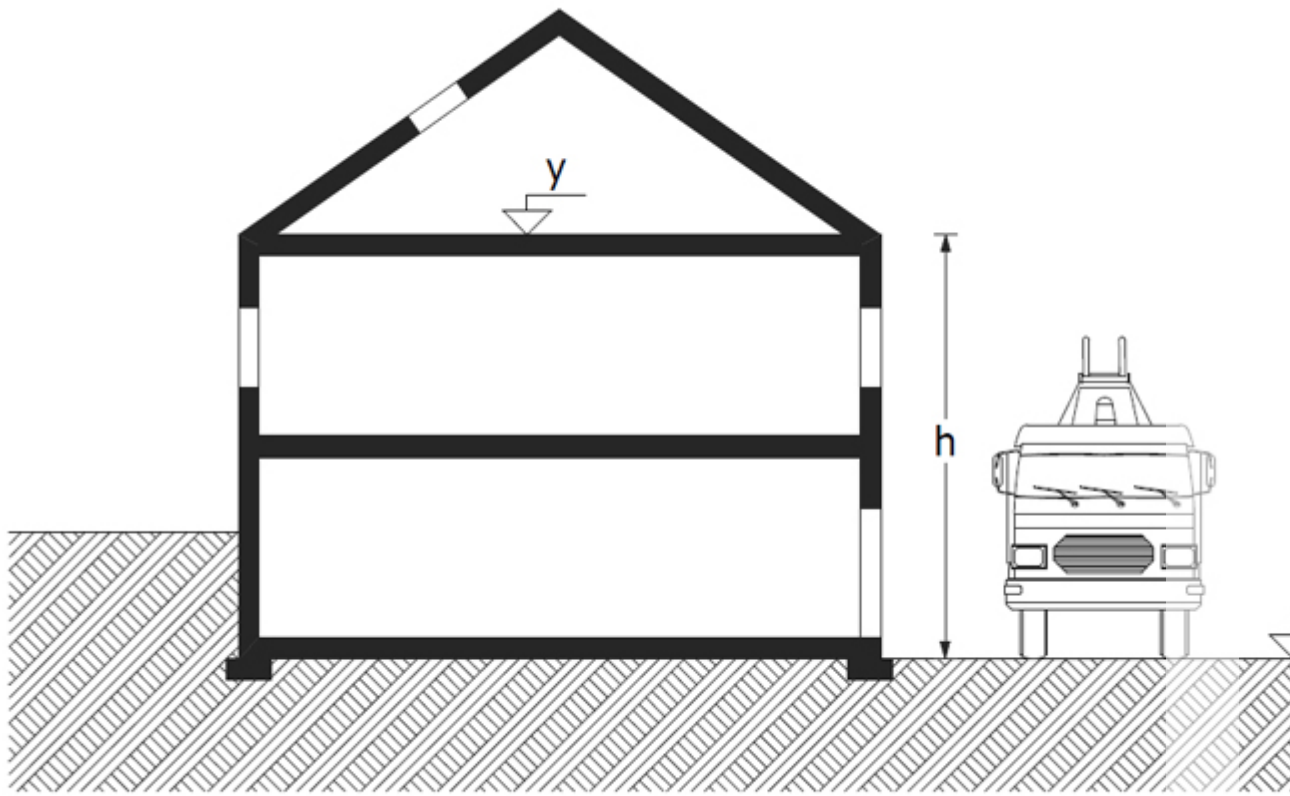
De onderverdeling van de voorschriften in drie categorieën (laag, middelhoog en hoog), naar gelang de conventionele hoogte van het gebouw, is rechtstreeks geïnspireerd door de interventietechnieken^[1] van de brandweer.

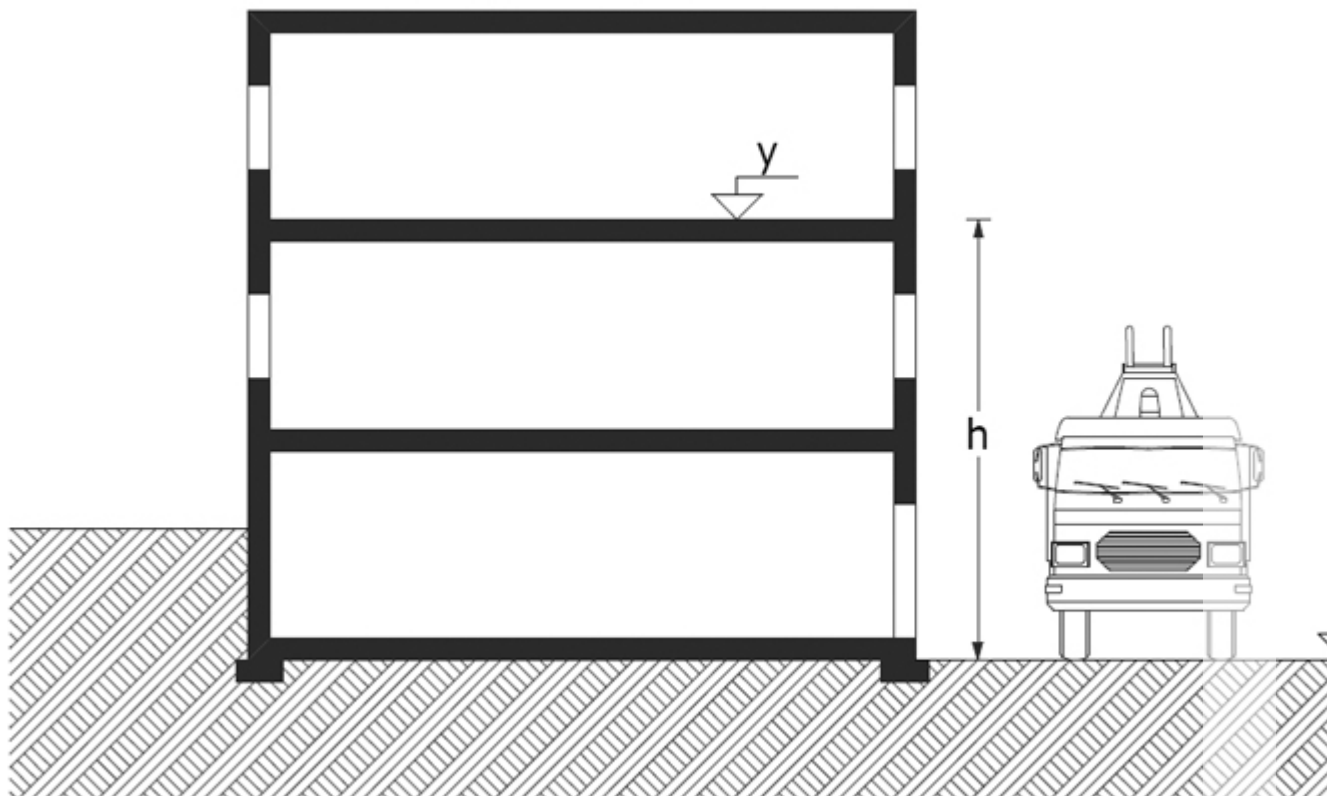
Illustraties van de conventionele hoogte

De hoogte is, per definitie, de verticale afstand tussen twee referentiepeilen.

Hierbij is de afstand die in rekening wordt gebracht deze tussen het laagste peil van de weg die de voertuigen van de hulpdiensten kunnen gebruiken en het hoogste peil waarop zij een interventie kunnen uitvoeren.







X : het laagste peil van de weg die de brandweerwagens kunnen gebruiken

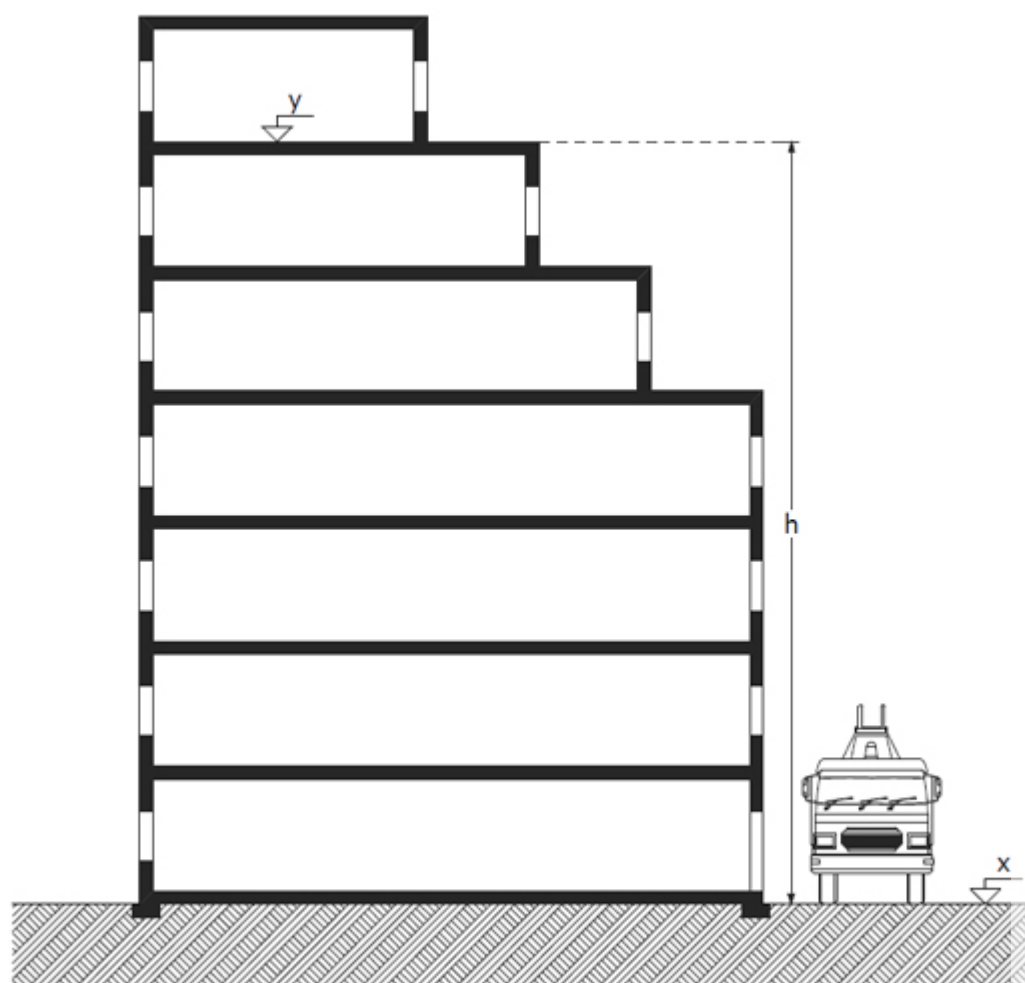
Y : het afgewerkte vloerpeil van de hoogste bouwlaag

Hoogste bouwlaag Y

Het afgewerkte vloerpeil van de hoogste bouwlaag Y is altijd het peil van de hoogste door personen toegankelijke bouwlaag.

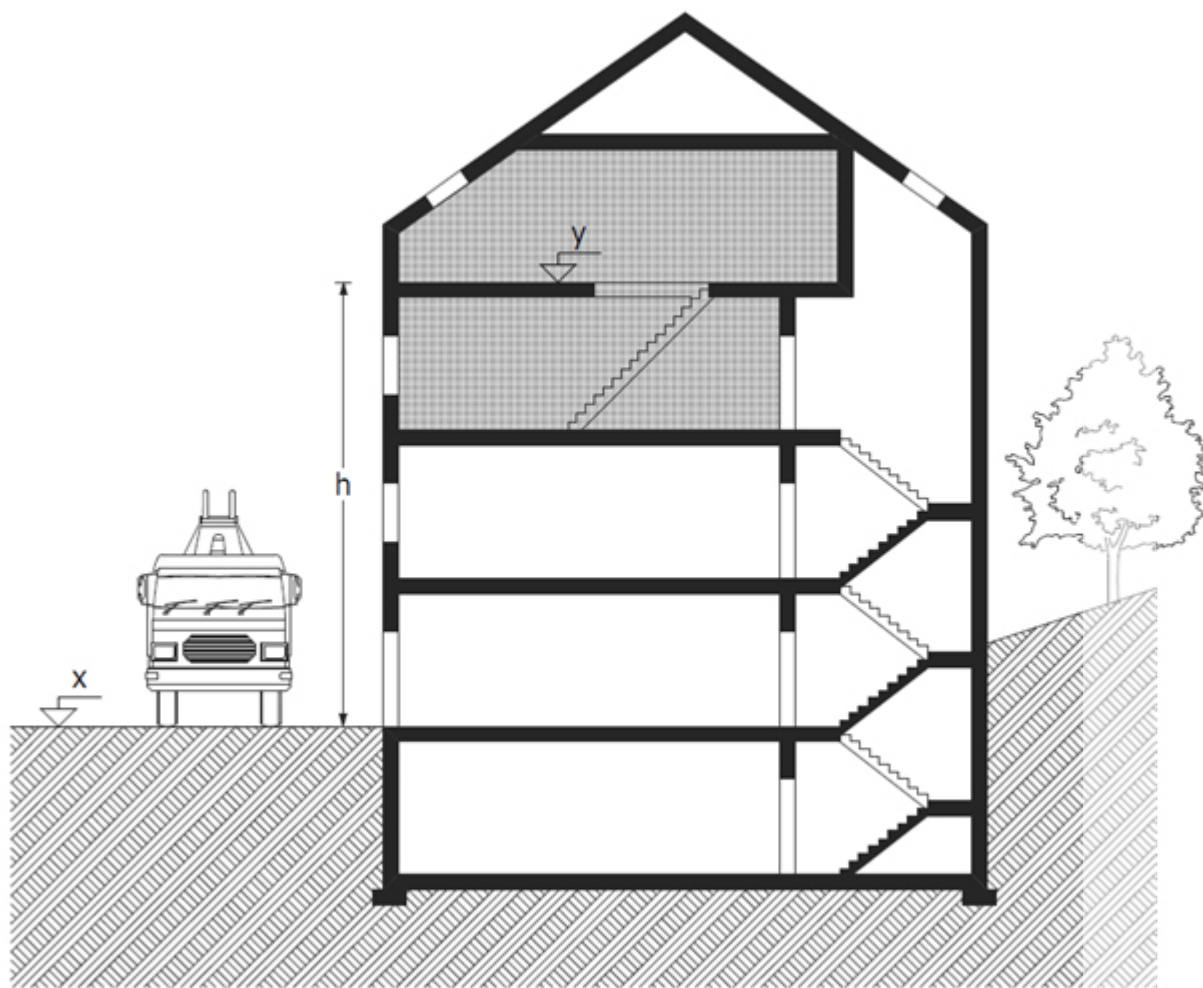
Dit is niet het geval wanneer deze bouwlaag :

- uitsluitend technische lokalen bevat
- een niet-ingerichte zolder is;
- enkel (een) terras(sen) omvat.

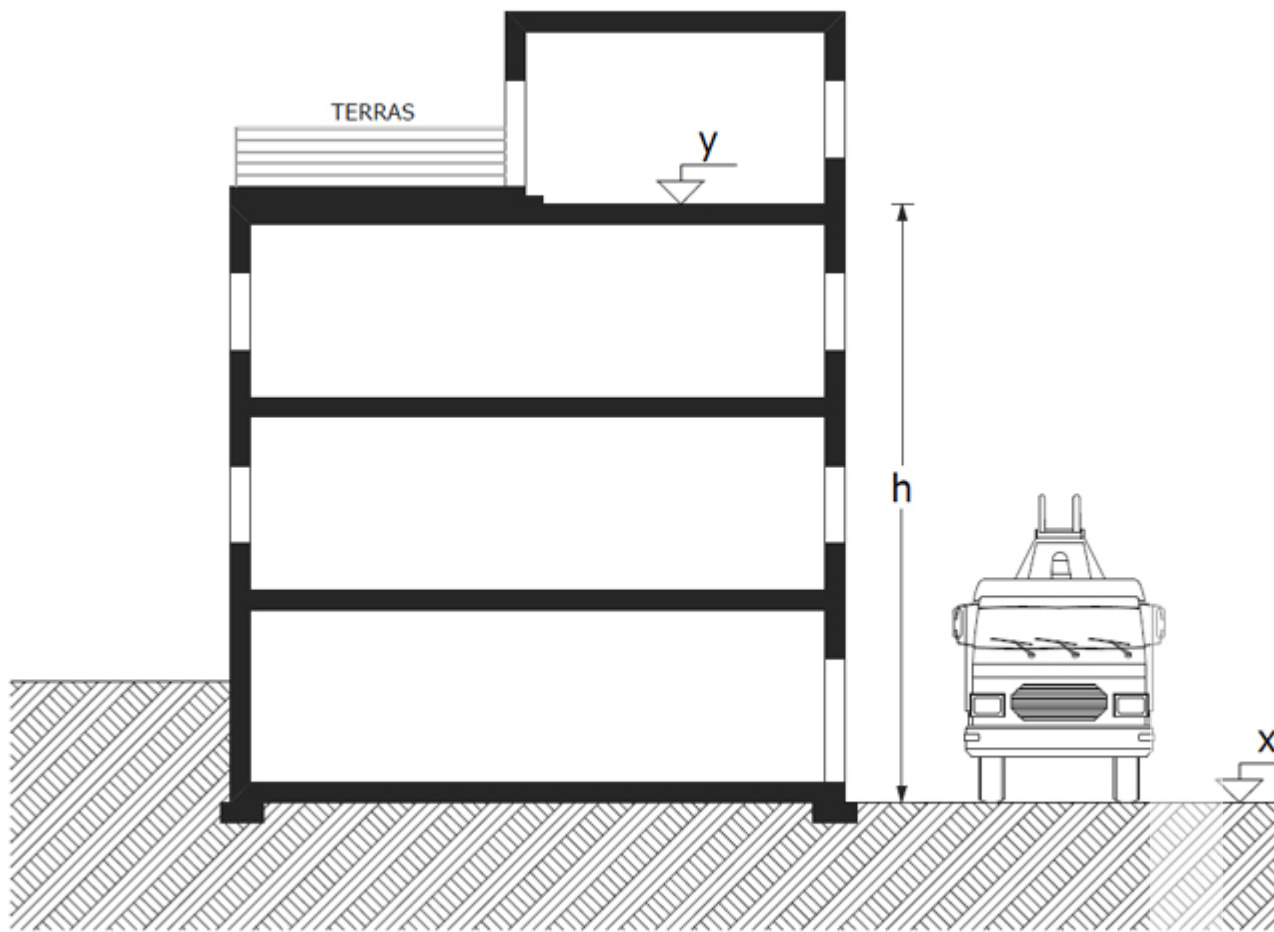


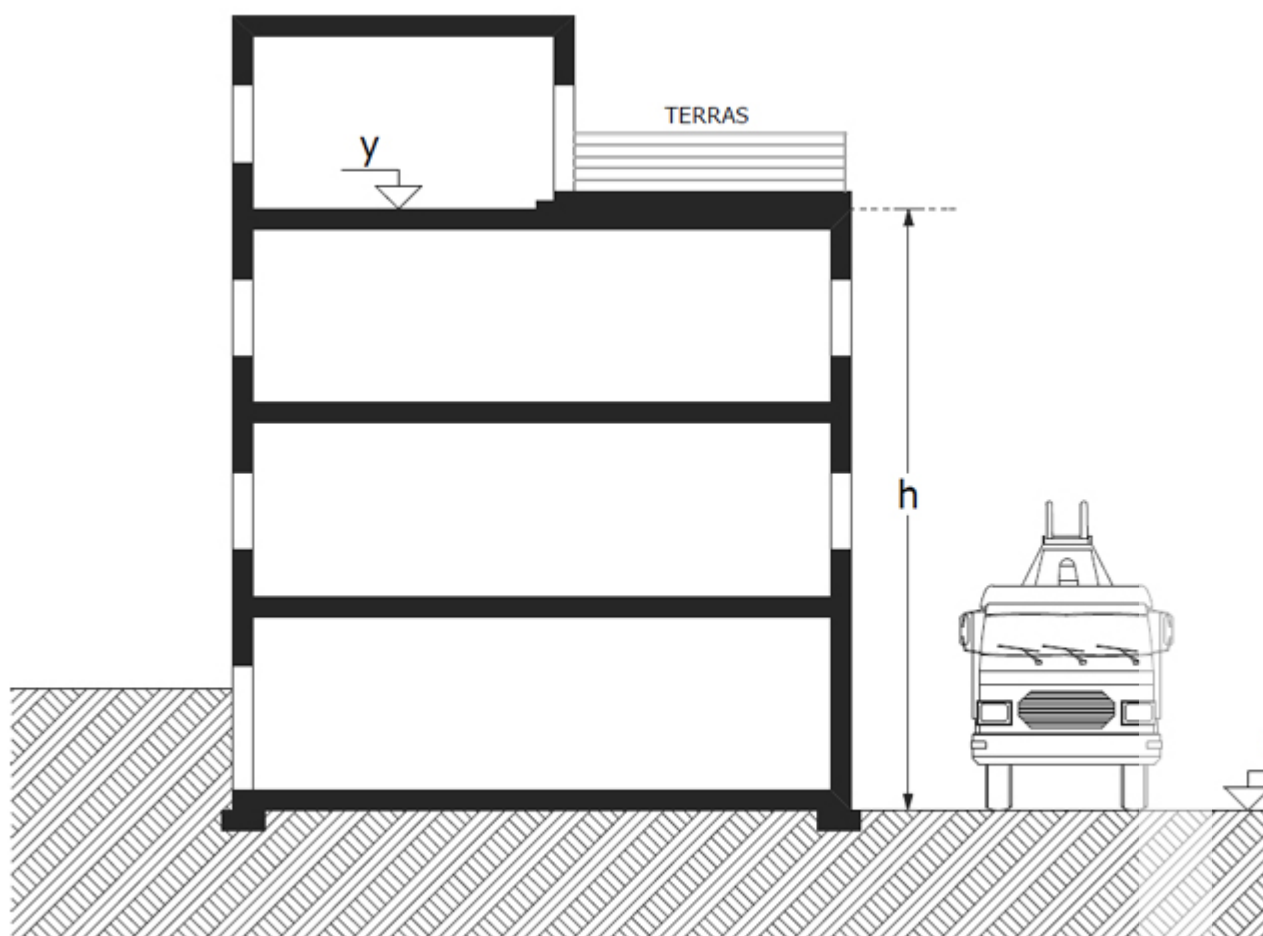
Duplex

In het geval van een duplex^[2] die zich uitstrekt over de twee bovenste bouwlagen van het gebouw, blijft het referentiepeil Y dat van het afgewerkte vloerpeil van de hoogste bouwlaag, in dit geval de bovenste bouwlaag van de duplex.

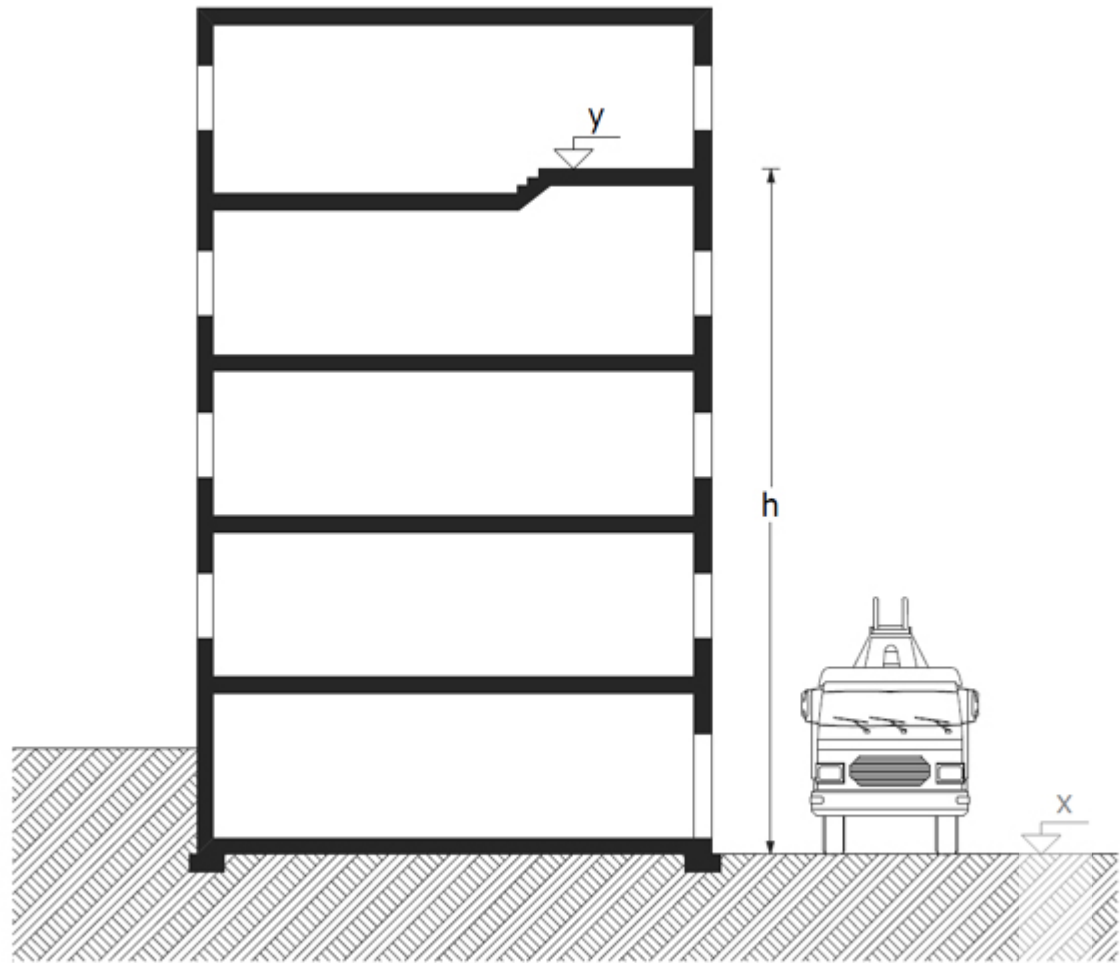


De technische specificatie verwijst naar de hoogste “*bouwlaag*”, daarom telt het afgewerkte vloerpeil van bijvoorbeeld terrassen in open lucht niet mee.



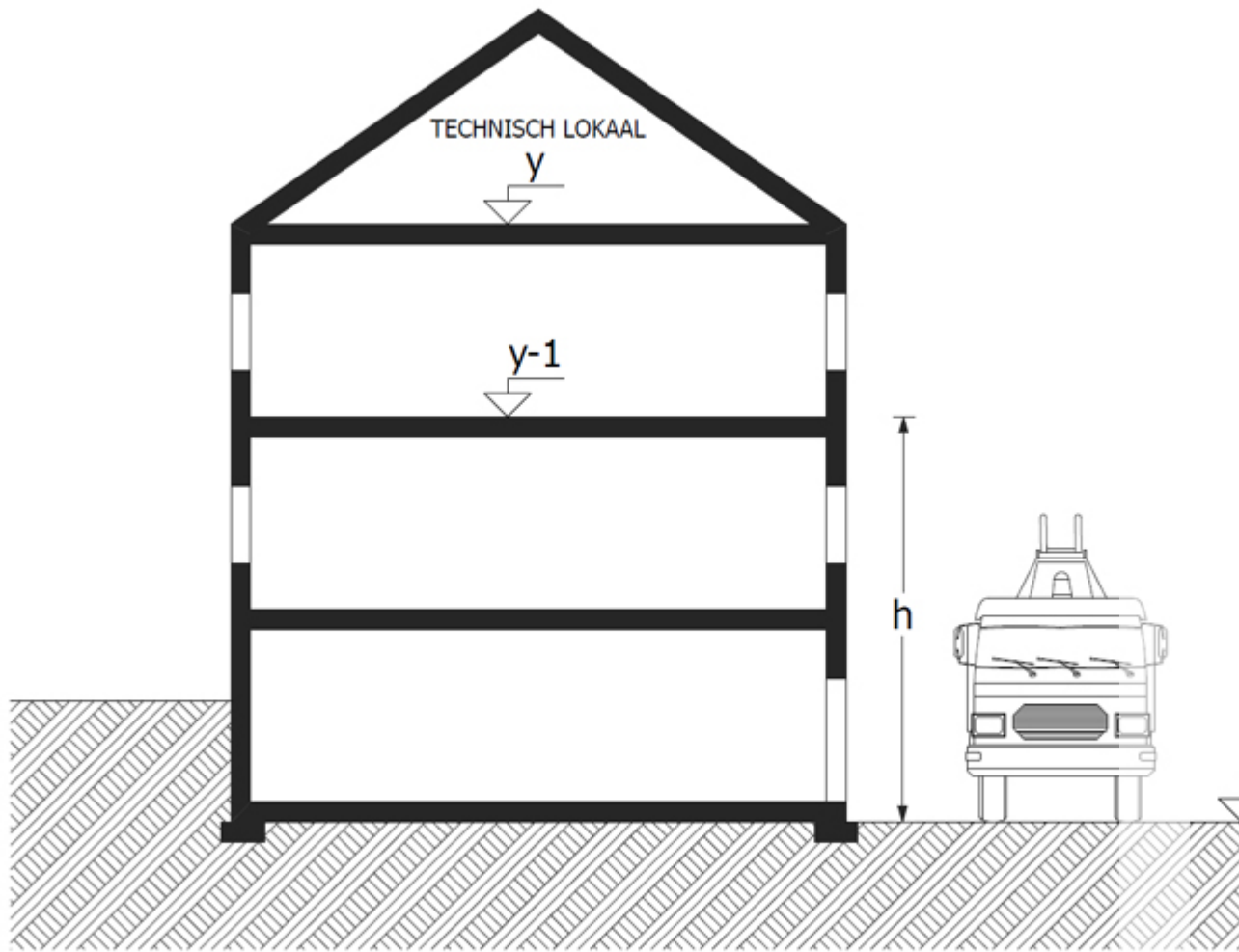


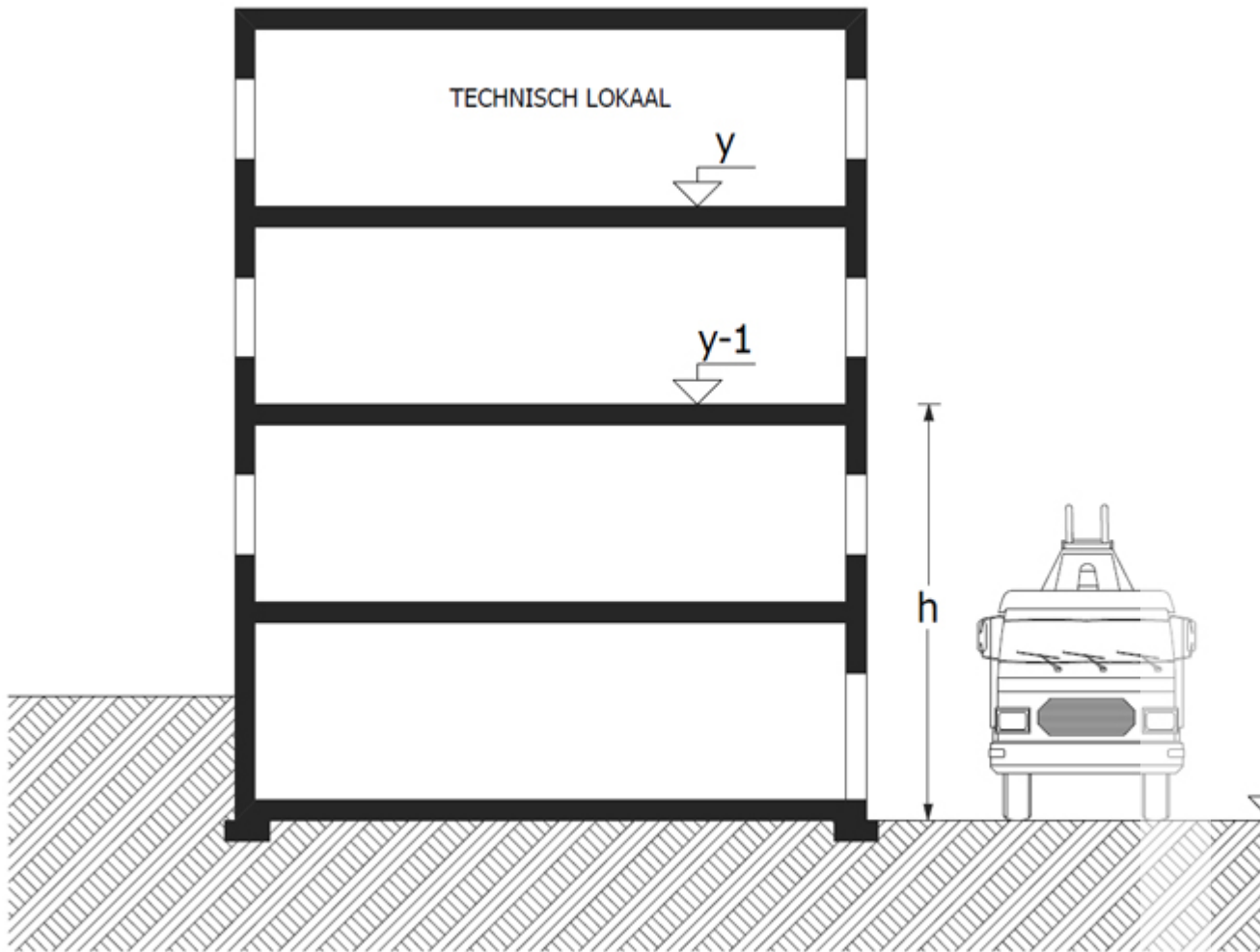
Wanneer het afgewerkte vloerpeil van de hoogste bouwlaag niet overal gelijk is, gebruikt men de hoogste waarde als referentiepeil.



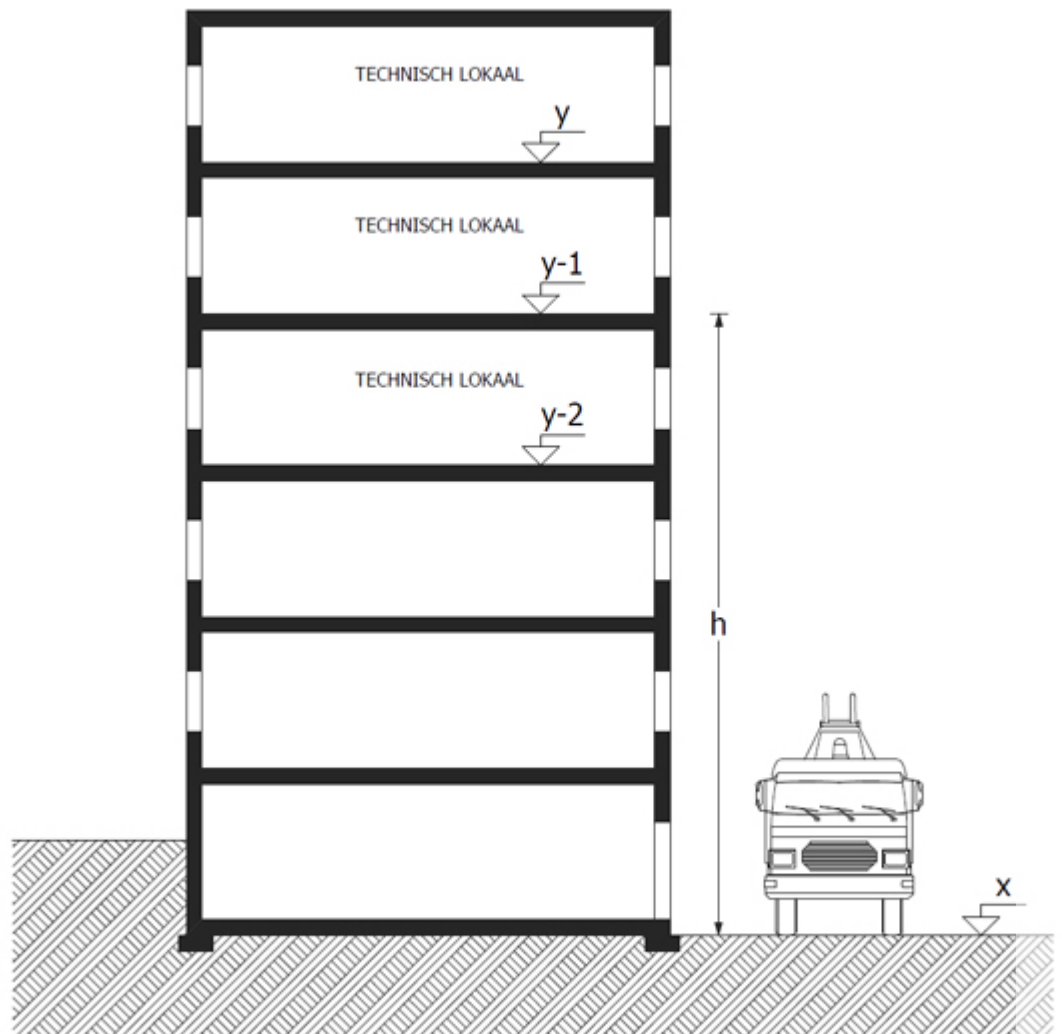
Technische verdieping

Indien de hoogste bouwlaag uitsluitend gebruikt wordt voor technische lokalen^[3] dient men er geen rekening mee te houden voor het bepalen van de hoogte van het gebouw.





Deze uitzondering is enkel van toepassing voor de hoogste bouwlaag van het gebouw. Wanneer er verschillende bouwlagen zijn met uitsluitend technische lokalen, wordt het afgewerkte vloerpeil van de voorlaatste bouwlaag als referentiepeil beschouwd. Het speelt hierbij geen rol als deze uitsluitend technische lokalen bevat of niet.



Het begrip “*dak*” uit punt 1.2.1 van bijlage 1 verwijst *op deze plaats* naar de hoogste bouwlaag van een gebouw en heeft niets te maken met de definitie van dak zoals men ze in het woordenboek terugvindt “*het geheel van de bovenbedekking van een huis of gebouw, samengesteld uit het met dakpannen, leien, zink, ijzer, stro, ... bedekte raamwerk dat rust op de muurplaat of de dragende muur*”.

Zolder

Een zolder op de bovenste bouwlaag die slechts gebruikt wordt als berging van allerlei goederen, hoeft niet meegerekend te worden voor de bepaling van de hoogte op voorwaarde dat er geen personen verblijven.

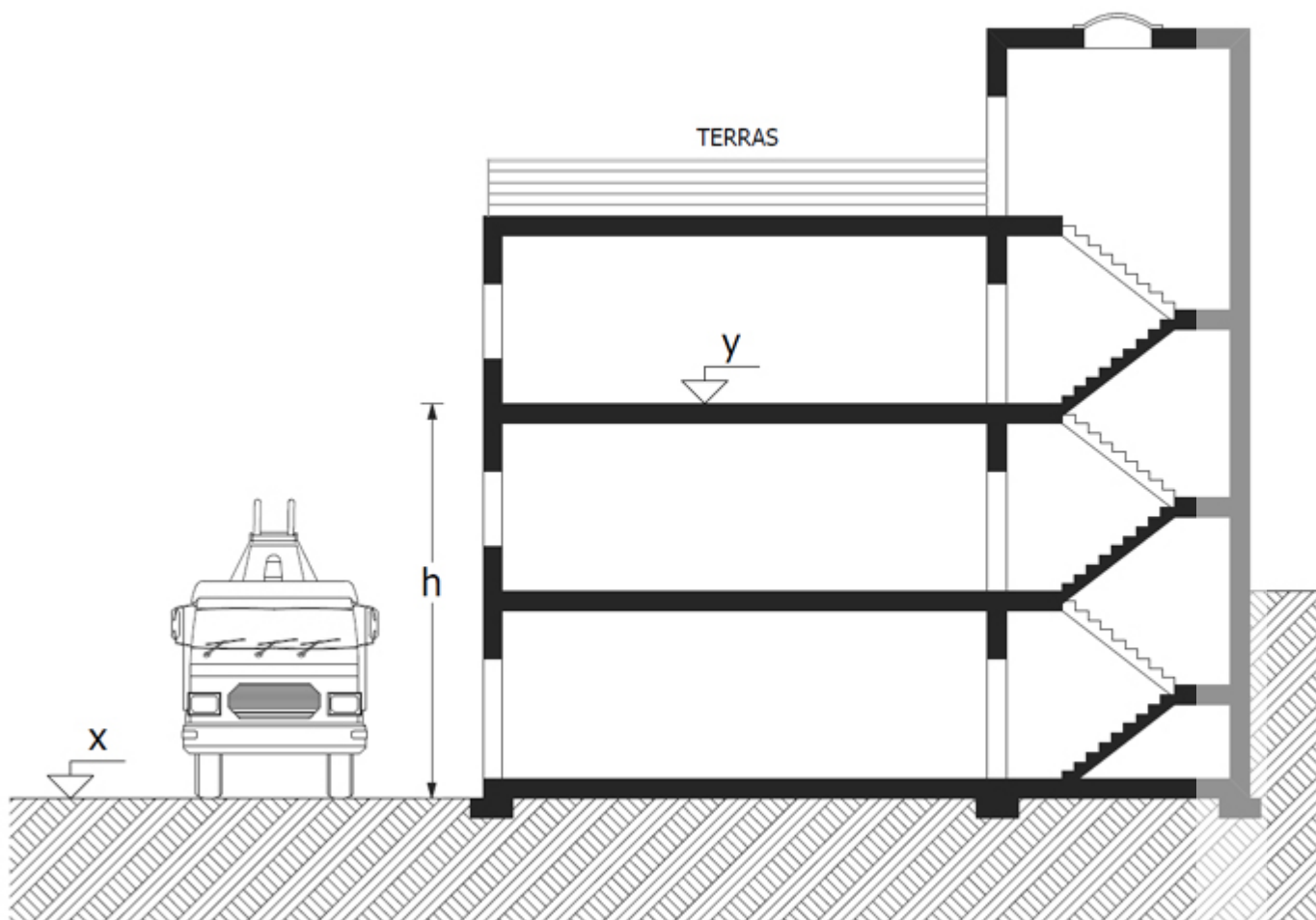
Indien in een latere bouwfase, deze zolderruimtes of technische lokalen worden heringericht om er leef- en/of verblijfruimtes (zoals een zithoek, kamer of zelfs appartement) in onder te brengen, dan verandert dit de hoogte van het gebouw.

Als deze verandering tot gevolg heeft dat het gebouw in andere categorie wordt ingedeeld (bvb. een laag gebouw wordt middelhoog) dan heeft dit gevolgen voor de voorschriften die op het gehele gebouw moeten toegepast worden en kan dat leiden tot ingrijpende verbouwingen. De bouwheer kan deze dure en ingrijpende verbouwingen achteraf vermijden door al van in het begin bij de hoogtemeting wel rekening te houden met de technische lokalen of de zolder.

Dakterrassen

De (platte) daken die toegankelijk zijn voor personen tellen niet mee voor de bepaling van de hoogte (bijvoorbeeld een terras in open lucht van een restaurant).





Laagste peil X

De bepaling van de door de brandweervoertuigen bruikbare wegen voor een gebouw dient redelijk, zinnig en verstandig te gebeuren, zowel vanuit het standpunt van de ontwerper als van dat van de betrokken brandweer.

Om deze keuze te maken houden de ontwerper en de brandweer rekening met volgende zaken (niet-exhaustieve lijst):

- Het belang om de aanwezigen in een gebouw te kunnen evacueren via gevelopeningen met behulp van de brandweer
- De mogelijkheid voor de brandweer om via gevelopeningen toegang te krijgen tot een gebouw voor verkenning-, reddings- en blussingswerken ...
- De noodzaak voor de brandweer om specifieke interventietechnieken te gebruiken om een bepaald risico af te dekken
- Wettelijke voorschriften uit andere reglementeringen (voornamelijk van stedenbouwkundige aard)

- De omgeving van het gebouw (de aanwezigheid van beschikbare of aan te leggen toegangswegen en opstelplaatsen...)
- De mogelijkheid om effectieve interventietechnieken te kiezen (bijvoorbeeld de opstelling en het gebruik van de autoladder op bepaalde plaatsen)
- De karakteristieken van het rollend materieel van de hulpdiensten
- De plaats en beschikbaarheid van watervoorraden voor het blussen
- ...

Betekenis van « bruikbare weg »

Als « laagste peil van de door de brandweerwagens bruikbare wegen omheen het gebouw », dient men te verstaan het laagste peil van de plaatsen waar men een autoladder werkelijk kan opstellen en van waaruit men toegang heeft tot de gevelopeningen van het gebouw.

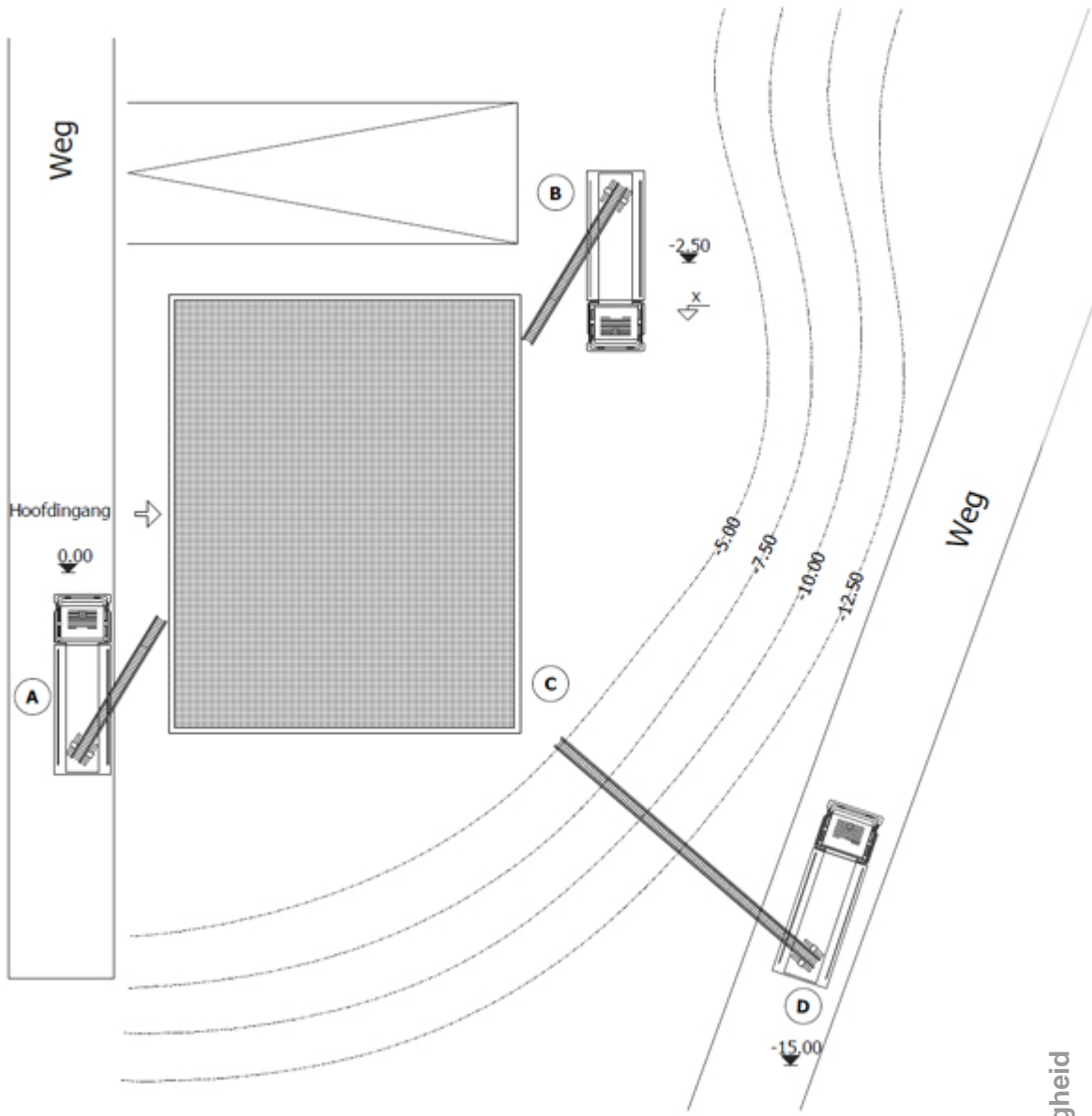
Bepaalde delen van de openbare weg in de nabijheid van het gebouw vormen over het algemeen een dergelijke weg. Als peil van de weg beschouwt men het peil van de rijbaan en niet dat van de berm.

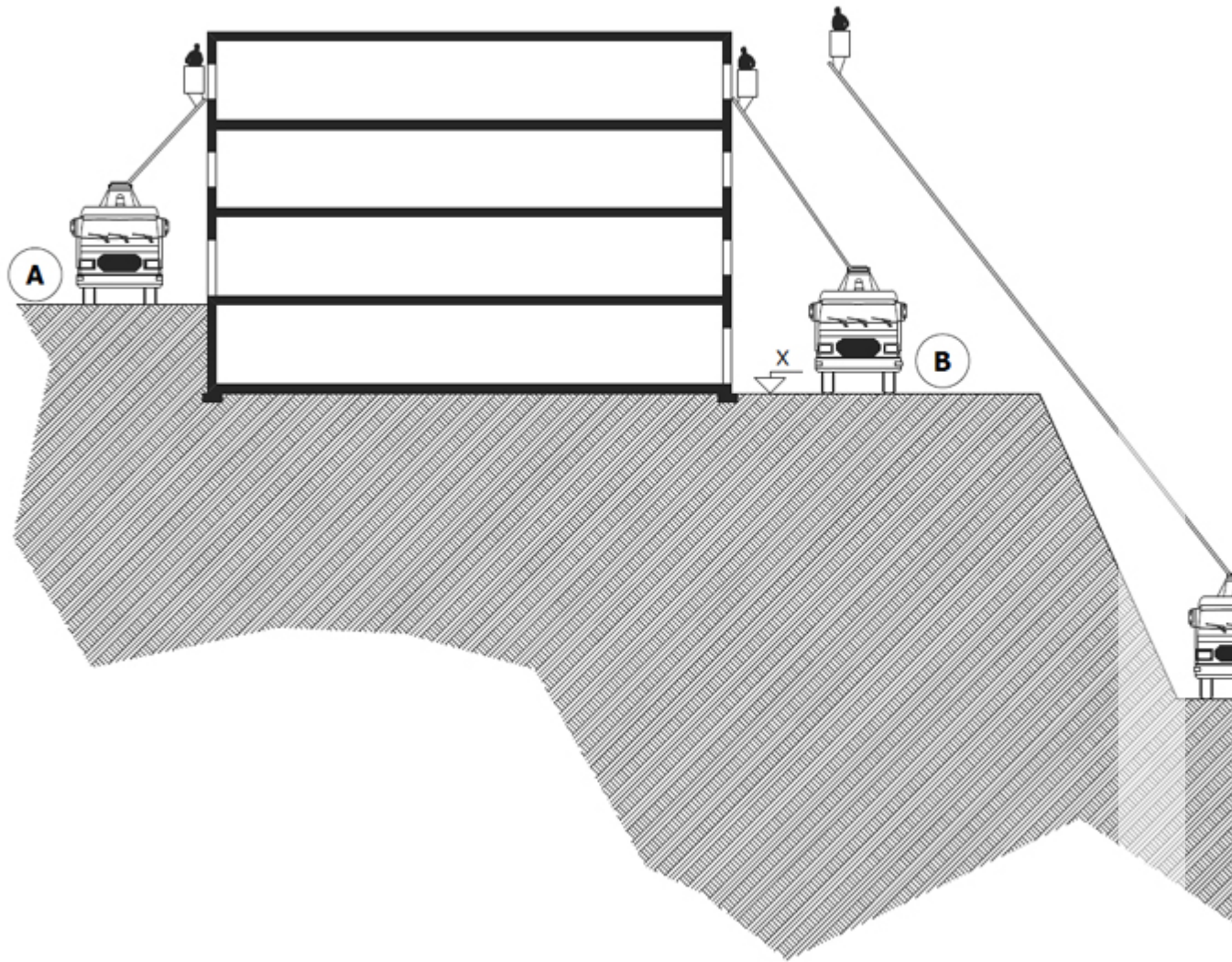
Echter, het laagste peil van de wegen die toegankelijk^[4] zijn voor de brandweervoertuigen maar waar men geen autoladder kan opstellen om de gevelopeningen te bereiken, is geen referentiepeil om de conventionele hoogte te berekenen. Voor de berekening van de conventionele hoogte zijn dus niet alle berijdbare wegen omheen het gebouw « bruikbaar » voor brandweervoertuigen.

Voorbeeld:

Voor het gebouw in figuur hieronder,

- Op plaatsen A en B kan men een autoladder opstellen die de gevelopeningen kan bereiken
- Op plaats D kan men een autoladder opstellen maar ze heeft geen toegang tot de gevelopeningen van het gebouw^[5]
- Op plaats C kan men geen autoladder opstellen

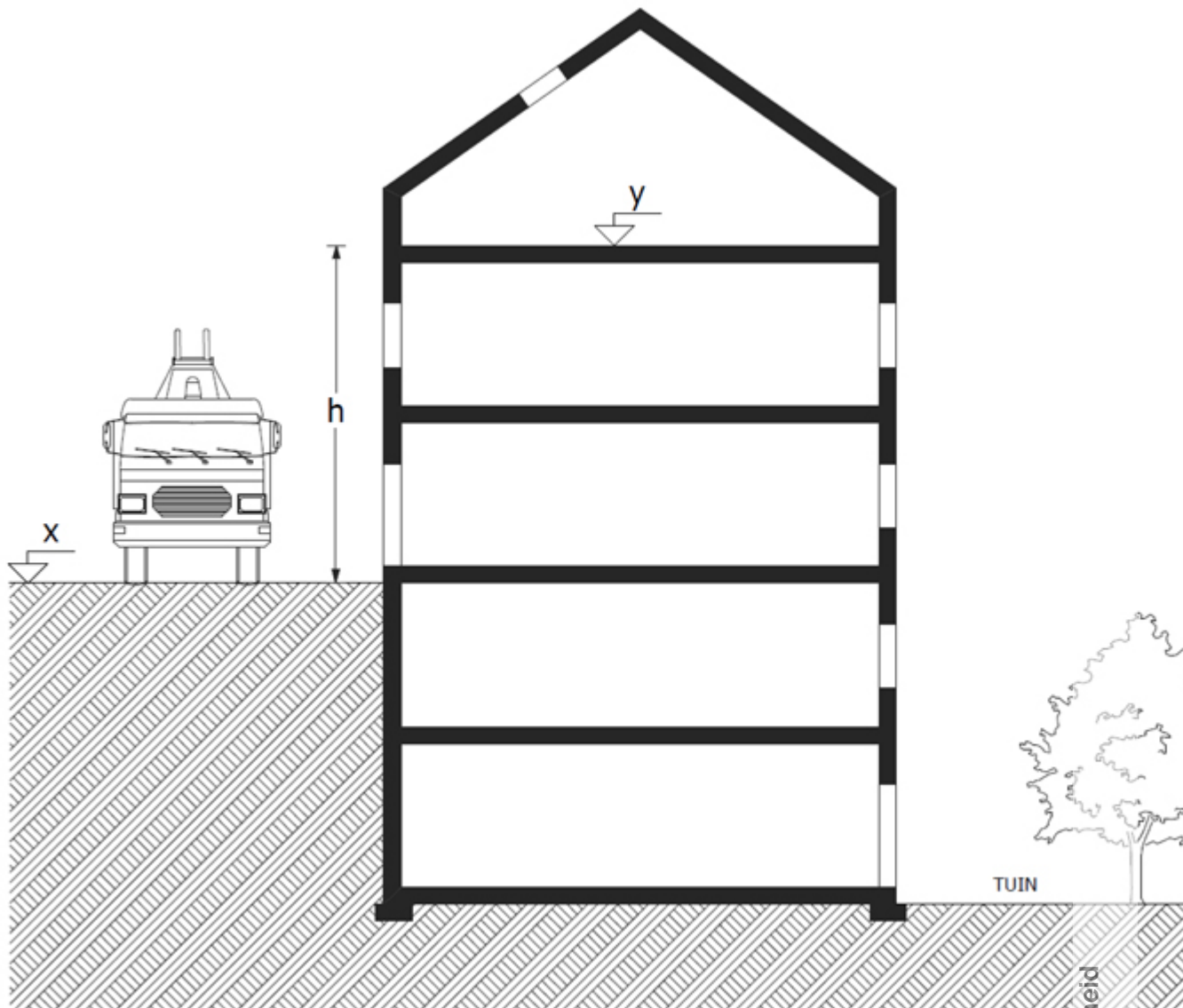




Plaats A (niv. 0.00) is hoger gelegen dan plaats B (niv. -2.50). Daarom is plaats B het laagste peil om de conventionele hoogte te berekenen.

Voorbeeld:

Voor het gebouw uit figuur hieronder ligt de voorgevel aan de straatkant en de achtergevel geeft uit op een tuin waar de autoladder geen toegang heeft. Het is hierbij van geen belang dat het terrein voldoende plat is en het mogelijk is om een autoladder op te stellen en te gebruiken.

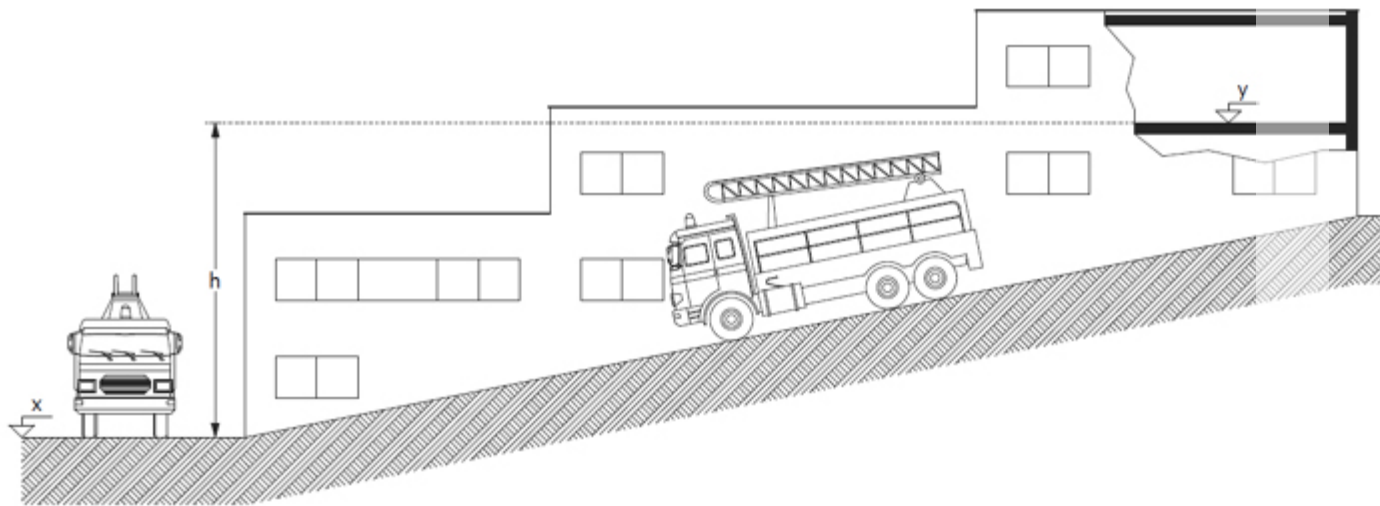


Het laagste peil om de conventionele hoogte te berekenen is dat van de weg vooraan.

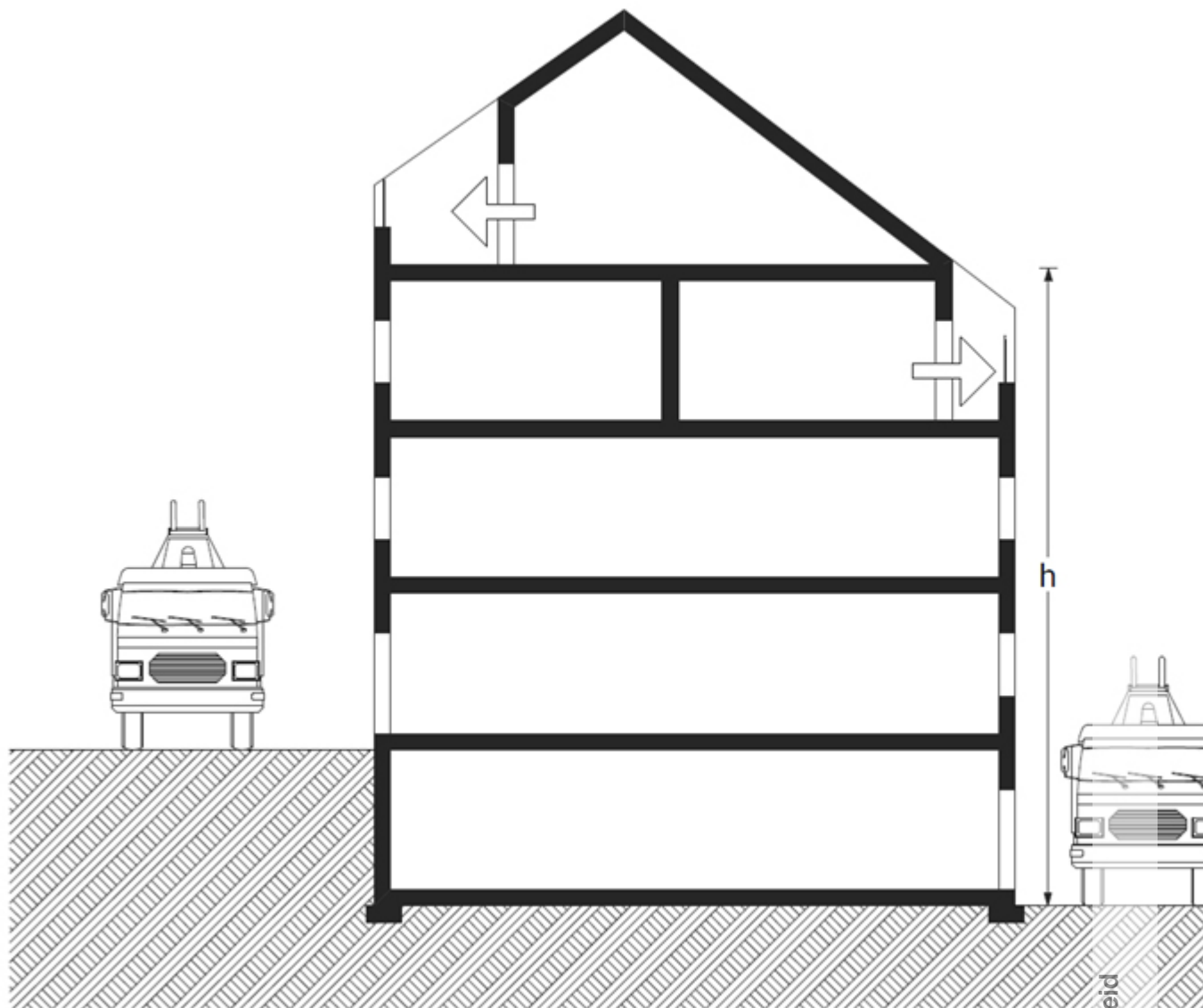
Meerdere toegangen

Wanneer een gebouw over meerdere « bruikbare » wegen beschikt voor de brandweervoertuigen, is het referentiepeil dat van de laagst gelegen weg.





Het referentiepeil blijft hetzelfde, ook wanneer de gevelopeningen en terrassen van de hoogste bouwla(a)g(en) enkel uitgeven op de hoogst gelegen weg.

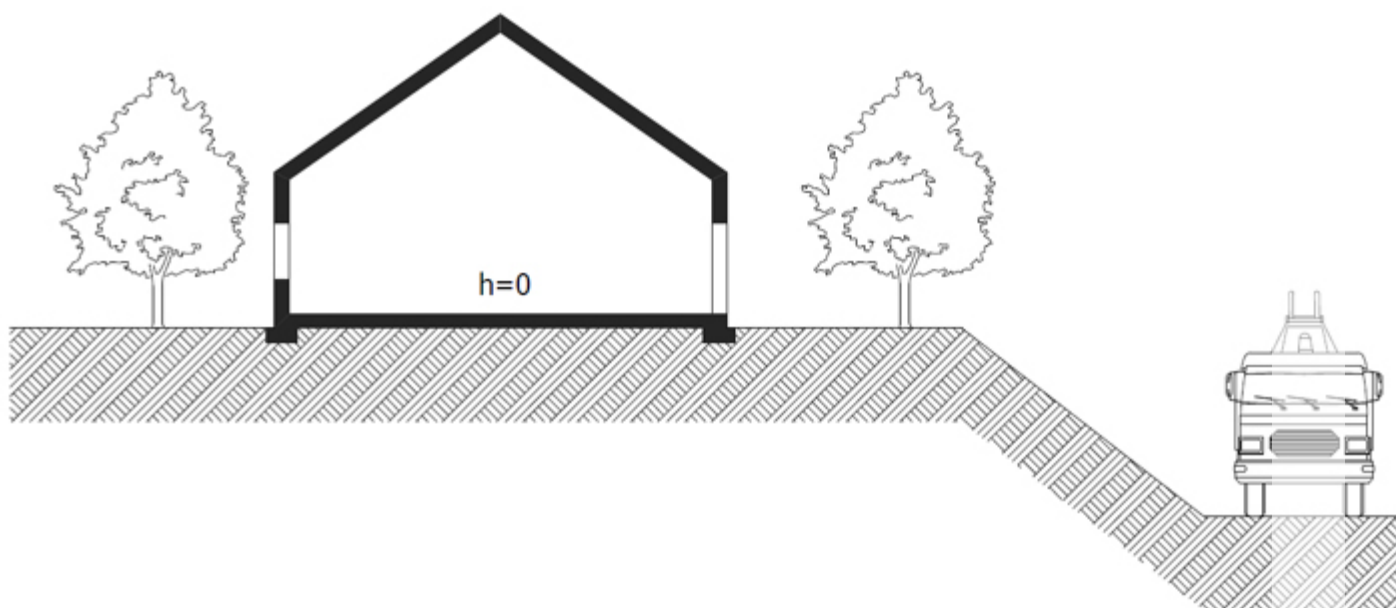


Gebruikelijk begrip van de hoogte van een gebouw

De hoogte h van een gebouw zoals gedefinieerd in het koninklijk besluit is niet dezelfde als de intrinsieke hoogte van het gebouw, gemeten tussen het vloerpeil en het hoogste punt van het gebouw. De hoogte h uit punt 1.2.1 van bijlage 1 komt dus niet overeen met de hoogte van de dakrand of de nok van het dak, zoals deze zijn voorzien in stedenbouwkundige voorschriften.

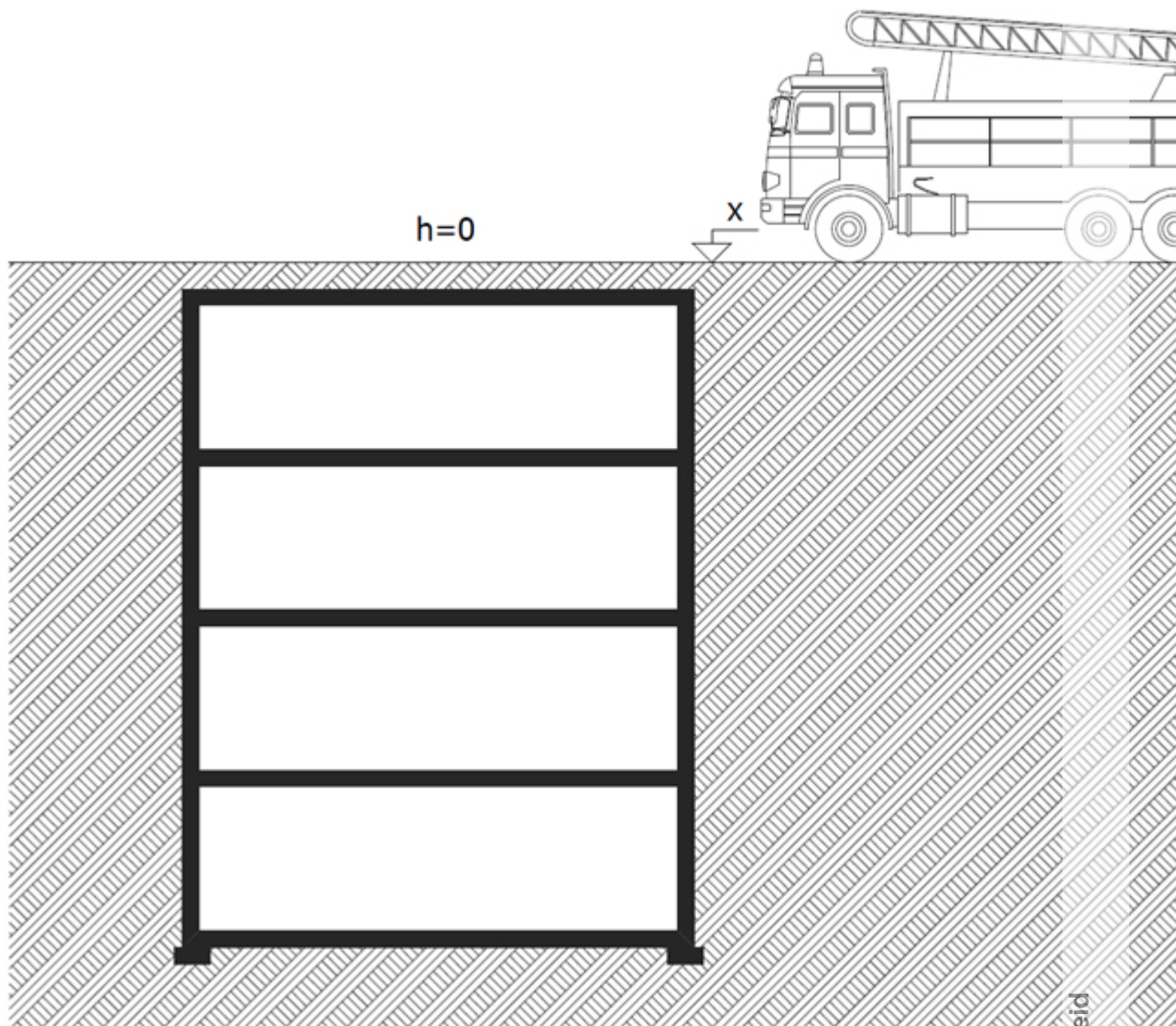
Gebouw met één bouwlaag

De gebouwen met slechts 1 bouwlaag (bovengronds of gedeeltelijk ondergronds) hebben een conventionele hoogte 0.



Ondergronds gebouw

De gebouwen die enkel ondergronds zijn gelegen hebben een conventionele hoogte 0.



[1]Zie hiervoor de interpretaties van punten 1.2.2.1, 1.2.2.2 en 1.2.2.3 van bijlage 1

[2]Voor de definitie van duplex: zie punt 1.18 van bijlage 1

[3]Voor de definitie van technisch lokaal of ruimte: zie punt 5.2 van bijlage 1

[4]Deze beschouwing is niet in tegenspraak met de voorschriften voor toegangswegen zoals in punt 1.1 van bijlage 2 en punten 1.1 en 1.2 van bijlage 3 en 4 Deze punten zijn in het bijzonder van toepassing op de toegangswegen naar de plaatsen waar men een autoladder kan opstellen en de gevelopeningen kan bereiken.

[5]Zelfs als vanuit plaats D de gevelopeningen toegankelijk zijn, kan de brandweer alle gevelopeninge bereiken vanuit plaatsen A en B. Omdat deze plaatsen A en B beter geschikt zijn voor de interventie dan D, zal men deze laatste niet als laagste peil beschouwen, zelfs als van daaruit de gevelopeningen toegankelijk zijn.

