



Brandveiligheid

Memo
Reactie advies Omgevingsveiligheid VRMWB
Project Heidestaete
Antwerpsestraatweg 64, Hoogerheide
Unibouw B.V.

25.056.01 MEMOv01
5 november 2025





Colofon

Dit is een uitgave van:

vb&t Brandveiligheid B.V.
Vestdijk 180, 5611 CZ Eindhoven
Postbus 412, 5600 AK Eindhoven

+31 (0)40-2696939
brandveiligheid@vbtgroep.nl
www.vbtgroep.nl

KvK 63699389
BTW-nr. NL8553.60.380.B01

Projectnummer:	25.056.01
Document:	Reactie advies Omgevingsveiligheid VRMWB
Betreft:	Unibouw B.V.
Datum:	5 november 2025
Versie:	v01

Projectleider: De heer C.L. (Chris) Vugts

Auteursrecht

Alle rechten voorbehouden © 2025 vb&t Brandveiligheid B.V. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, door middel van druk, fotokopieën, geautomatiseerde gegevensbestanden of op welke wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Aansprakelijkheidsverklaring

De aanbevelingen in dit rapport zijn onverminderd en in goed vertrouwen verstrekt. Aan de informatie in dit rapport kunnen geen garanties worden ontleend. vb&t Brandveiligheid kan niet aansprakelijk worden gesteld door opdrachtgever of elk ander persoon of organisatie voor verlies of schade die (mogelijk) is veroorzaakt door de informatie en/of aanbevelingen verstrekt in dit rapport. Op uitvoering van onze werkzaamheden is de rechtsverhouding opdrachtgever en adviserend ingenieursbureau, zoals omschreven in de DNR 2011 van toepassing. Een exemplaar hiervan is op aanvraag beschikbaar.



Algemene informatie

Opdrachtgever

Bedrijfsnaam: Unibouw B.V.
Adres: Industrieweg 46
Postcode: 5422 VK
Plaats: Gemert
Telefoon: 0492-33 8010
Contactpersoon: Dhr. T. van Delft
t.vandelft@uniqhomes.nl

Adviesbureau

Bedrijfsnaam: vb&t Brandveiligheid
Adres: Vestdijk 180
Postcode: 5611 CZ
Plaats: Eindhoven
Telefoon: 040-269 69 39
Projectleider: De heer C.L. Vugts
c.vugts@vbtgroep.nl

Versieoverzicht

Versie	Datum	Gewijzigd §	Omschrijving	Distributie
v01	5 november 2025			Opdrachtgever Bevoegd gezag

Tabel 1: Overzicht versies

Inhoudsopgave

Versieoverzicht	3
1. Inleiding	5
2. Uitgangspunten	5
3. Reactie VRMWB-advies	6
3.1. Externe veiligheid	6
3.2. Opkomsttijd brandweer	6
3.3. Bereikbaarheid	6
3.4. Bluswatervoorziening	7
3.5. Overige	8
4. Conclusie	9

1. Inleiding

Deze memo geeft beknopt antwoord op de onderdelen uit het VRMWB-advies die relevant zijn voor de BOPA-aanvraag. De overige opmerkingen over bouwmethodiek en brandscenario's worden niet binnen de BOPA-aanvraag uitgewerkt, maar opgenomen in de nog op te stellen rapportage brandveiligheid waarin het volledige brandbeveiligingsconcept wordt onderbouwd ten behoeve van de Omgevingsvergunning voor bouw.

Basisuitgangspunt is dat het ontwerp minimaal voldoet aan het brandveiligheidsniveau Nieuwbouw volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De relevante NTA-normen (waaronder de concept-NTA 6125) worden daarbij betrokken, maar niet integraal overgenomen; toepassing geschiedt naar inzicht van de adviseur.

2. Uitgangspunten

- Gebouwtype: woongebouw (zelfredzame personen)
- Bouwmethodiek: CLT / houtconstructie
- Brandweerregio: Midden- en West-Brabant (VRMWB)
- Leidraad: Interregionale Adviesleidraad Brandweezorg bij Ruimtelijke Ontwikkelingen
- Reeds aanwezige voorzieningen:
 - OUK 1: 70m noordelijk van gebouw
 - OUK 2: 50 m zuidelijk van gebouw
- Geen bovengrondse opstelplaatsen direct aan gevel

3. Reactie VRMWB-advies

3.1. Externe veiligheid

VRMWB constateert dat het plangebied binnen een gifwolkaandachtsgebied ligt maar geen bijzonderheden kent. Er zijn geen aanvullende acties benodigd voor de BOPA-aanvraag.

3.2. Opkomsttijd brandweer

De berekende opkomsttijd (ca. 6 min 45 s) voldoet aan de brandweezorgnorm. Er zijn geen aanvullende acties benodigd voor de BOPA-aanvraag.

3.3. Bereikbaarheid

In het VRMWB-advies is nog uitgegaan van het eerdere concept om de bereikbaarheid van het pand te laten verlopen via een aan te passen interne ontsluitingsweg (Omgevingsvergunning BOPA Antwerpsestraatweg 64 Hoogerheide d.d. 03-10-2025).

Bereikbaarheid voor de hulpdiensten is op basis van bovenstaande voorstel niet akkoord. De vrije wegbreedte bij een doodlopende weg <80m is minder dan de gestelde 5,0m, namelijk 4,4m. Daarnaast komen de bochtstralen gedeeltelijk over parkeerplaatsen en/of buurpercelen.

3.3.1. Reactie vb&t Brandveiligheid

Het huidige ontwerp biedt met een rijbaan van 4,4m en aanzienlijk korte afstand tot het object onvoldoende mogelijkheden voor het realiseren van een opstelplaats op eigen terrein.

Wanneer het realiseren van een opstelplaats conform de standaard niet mogelijk is, moet de initiatiefnemer samen met de brandweer een gelijkwaardige oplossing aantonen die de inzetbaarheid in voldoende mate waarborgt.

Om de bereikbaarheid van het gebouw te garanderen wordt niet langer uitgegaan van een ontsluitingsweg op eigen terrein. Er kan immers gebruik gemaakt worden van de direct aan het gebouw grenzende openbare weg, in de vorm van de Antwerpsestraatweg, een fietspad en parkeerstrook. Er is derhalve géén formele opstelplaats op eigen terrein aangewezen.

De openbare weg, in dit geval het fietspad, fungeert als. Het voorkomen van langdurig blokkeren van doorgaand verkeer is op deze weg van ondergeschikt belang.

In combinatie met de herziene uitgangspunten met betrekking tot de bluswatervoorziening(en) in de volgende paragraaf, is de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten als gelijkwaardig geborgd.

3.4. Bluswatervoorziening

In het VRMWB-advies is uitgegaan van een brandkraan met een capaciteit van 30m³/h nabij de opstelplaats. Een en ander conform Omgevingsvergunning BOPA Antwerpsestraatweg 64 Hoogerheide d.d. 03-10-2025.

De bluswatervoorziening is op basis van dit bovenstaande voorstel niet akkoord. De brandkraan is niet aanwezig en/of niet bekend in kaartmateriaal van de VRMWB. Tevens wordt de relatie gelegd tussen de benodigde bluswatercapaciteit en de gekozen bouwmethodiek (houtbouw).

3.4.1. Reactie vb&t Brandveiligheid

Voor de beoordeling van de benodigde bluswatercapaciteit is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hoewel de openbare kaarten géén informatie hebben opgeleverd met betrekking tot de aanwezigheid van bestaande ondergrondse brandkranen, heeft nader onderzoek op locatie en het raadplegen van online publiek toegankelijke straatbeelden.

B-water

Met dit onderzoek is vastgesteld dat er binnen 50 en 70 meter van het object wel degelijk bestaande ondergrondse brandkranen aanwezig zijn. Afhankelijk van de capaciteit, zouden deze bluswatervoorzieningen aangemerkt kunnen worden als "B-water" (mits 90m³/h gedurende 4 uur <200m).



Antwerpsestraatweg 72 – ca. 70m afstand



Antwerpsestraatweg 52 – ca. 50m afstand

A-water

Binnen een straal van 40m rond het gebouw is geen bestaande ondergrondse brandkraan aanwezig. De initiatiefnemer zal hierdoor in overleg met het drinkwaterbedrijf en de brandweer zorg dragen voor een gelijkwaardige bluswatervoorziening met een capaciteit van minimaal 60m³/h.

Conform de Interregionale Adviesleidraad Brandweezorg bij Ruimtelijke Ontwikkelingen wordt daarom voorzien in een gelijkwaardige bluswatervoorziening met een capaciteit van minimaal 60 m³/h gedurende één uur. Hierbij zijn twee mogelijkheden:

- Nieuwe openbare ondergrondse brandkraan binnen 40m van het gebouw in overleg met Brabant Water, of indien technisch niet uitvoerbaar;
- Eigen geboorde bluswaterput op eigen terrein met aantoonbare capaciteit van minimaal 60m³/u gedurende één uur, periodieke testverplichting en vastgelegd beheerplan.

Inzetdiepte

Aangezien het achterste bouwwerk een inzetdiepte heeft van >60m, wordt er een droge blusleiding gerealiseerd conform NEN 1594, met inlaat aan de voorzijde en twee strategisch geplaatste aftappunten nabij de brandweertoegang.

In combinatie met de herziene uitgangspunten met betrekking tot de bereikbaarheid in de vorige paragraaf, is de bluswatervoorziening als gelijkwaardig geborgd.

3.5. Overige

De integrale beoordeling van brandscenario's, brandoverslag en eventuele aanvullende maatregelen wordt uitgewerkt in de afzonderlijke rapportage brandveiligheid ten behoeve van de Omgevingsvergunning bouw. Dit document vormt geen onderdeel van de BOPA-aanvraag maar wordt parallel opgesteld.

4. Conclusie

Om te voldoen aan de Interregionale Adviesleidraad 2022 en het VRMWB-advies worden onderstaande verbetermaatregelen doorgevoerd:

- De openbare Antwerpsestraatweg fungeert als opstelplaats voor de brandweer, waarmee de inzetbaarheid is geborgd;
- De bereikbaarheid op eigen terrein wordt beperkt tot looproutes voor hulpdiensten, aangezien een formele opstelplaats niet noodzakelijk is;
- Binnen 40 meter van het gebouw wordt voorzien in een A-watervoorziening met een capaciteit van minimaal 60 m³/h, te realiseren via een nieuwe openbare OUK of indien technisch niet haalbaar een geboorde bluswaterput op eigen terrein met aantoonbare capaciteit;
- Voor de gebouwen met een inzetdiepte van meer dan 60 meter wordt een droge blusleiding aangelegd conform NEN 1594, met inlaat aan de voorzijde en aftappunten nabij de brandweertoegang;
- De bestaande brandkranen op circa 50 m en 70 m worden in overleg met Brabant Water geverifieerd op debiet en inzetbaarheid als B-waterbron (90 m³/h gedurende vier uur).

Met deze maatregelen wordt de brandweerinzetbaarheid van het plangebied gelijkwaardig geborgd aan de standaarduitgangspunten van de Adviesleidraad. De aanvullende uitwerking van de bouwkundige, installatietechnische en organisatorische maatregelen volgt in de afzonderlijke rapportage brandveiligheid, waarin het volledige brandbeveiligingsconcept wordt beschreven.

De onderliggende ontwerpfilosofie sluit aan bij het niveau Nieuwbouw conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De genoemde NTA-normen worden betrokken als referentiekader, maar niet integraal overgenomen; interpretatie en toepassing geschieden naar inzicht van de adviseur.



Brandveiligheid

vb&t Brandveiligheid B.V.

Vestdijk 180, 5611 CZ Eindhoven
Postbus 412, 5600 AK Eindhoven

+31 (0)40-269 69 39
brandveiligheid@vbtgroep.nl
www.vbtgroep.nl

KvK 63699389
BTW-nr. NL8553.60.380.B01