



HULPVERLENINGSZONE 1 WEST-VLAANDEREN

## Brandpreventieverslag

14 oktober 2025

Uw kenmerk: M2411 898

Ons kenmerk: P043412/002

Behandelaar: Philip Vandenbussche

Email: brandweer.preventie@zone1.be

Tel: 050/68.17.35

---

OPDRACHT: Aanvraag tot brandpreventieverslag voor aanvraag controle residentieel

ADRES: Meeuwenlaan 2 te 8434 Middelkerke

AARD VAN DE INRICHTING: - Residentieel - Hoog gebouw

AANVRAGER: VME Vendôme, Meeuwenlaan 2 te 8434 Middelkerke

DATUM VAN AANVRAAG: 30 november 2024

GEGEVENS AANVRAAG: aanvraag ontvangen via de website op 30/11/2024

BESTEMMELING: Gemeentebestuur Middelkerke, Kabinet Burgemeester, Spermaliestraat 1, 8430 Middelkerke

---

### **A. TOEPASSELIJKE REGLEMENTERING:**

#### **A.1. Algemeen**

##### **A.1.1. Wetgeving**

1. Organisatie van de brandpreventie in de hulpverleningszones

- K.B. van 19/12/2014 tot vastlegging van de organisatie van de brandpreventie in de hulpverleningszones
- Ministeriële Omzendbrief van 1 december 2016 betreffende het brandpreventieverslag en de adviesverlening door de hulpverleningszones

2. Als leidraad: Basisnormen

- K.B. van 07/07/1994 en wijzigingen tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.
  - Bijlage 1 Terminologie
  - Bijlage 3/1 Middelhoge gebouwen
  - Bijlage 5/1 Reactie bij brand van de materialen
  - Bijlage 7 Gemeenschappelijke Bepalingen

3. Rookmelders

- Vlaamse Codex Wonen van 2021

#### 4. Veiligheid op de arbeidsplaatsen

- A.R.A.B. Wetgeving voor de veiligheid van de arbeidsplaatsen:  
Art. 52 Brandpreventie op de arbeidsplaatsen
- Codex over het welzijn op het werk  
Boek III. – Arbeidsplaatsen  
Titel 3. – Brandpreventie op arbeidsplaatsen  
Titel 4. – Ruimten met risico's voor een explosieve atmosfeer  
Titel 5. – Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen  
Titel 6. – Veiligheids- en gezondheidssignalering

#### 5. Type koppelingen gebruikt inzake brandvoorkoming en -bestrijding

- Ministeriële Omzendbrief van 30 januari 1975 tot vaststelling van de type koppelingen gebruikt inzake brandvoorkoming en -bestrijding

#### **A.2. Specifiek:**

##### 1. Brandpreventieverslagen van eerdere nazichten uitgevoerd door de brandweer:

Er moet ook rekening gehouden worden met voorschriften uit eerdere brandpreventieverslagen, opgemaakt n.a.v. eerdere controles of als advies bij stedenbouwkundige aanvragen.

In het bijzonder het brandpreventieverslag met referentie **1996084MG van 1996**.

#### **B: ADVIES:**

---

Dit verslag werd opgemaakt volgens de principes beschreven in Ministeriële Omzendbrief betreffende het brandpreventieverslag en de adviesverlening door de hulpverleningszones.

Dit verslag werd opgemaakt na controle ter plaatse door de brandweer op 28 januari 2025 en het ontvangen van aanvullende informatie op 13 oktober 2025.

Tijdens deze controle werd steekproefsgewijs én visueel nagegaan of de inrichting voldoet aan de, door de hulpverleningszone bepaalde, belangrijkste punten. Tijdens deze controle werden ook de aangeleverde documenten, voor zover relevant, nagezien. Een overzicht van de belangrijkste documenten werd weergegeven in dit verslag. Het is echter aan de aanvrager om deze documenten te bewaren. In elk geval betreft het geen totale controle. De verantwoordelijkheid van de hulpverleningszone beperkt zich tot het goed uitvoeren van deze controle. Zij voldoet hieraan wanneer zij de controle uitvoert, zoals een normaal zorgvuldig persoon, geplaatst in dezelfde omstandigheden, dat zou doen.

Van de elementen die niet visueel te controleren zijn én waarvoor er eisen in de reglementering zijn opgenomen wordt verondersteld dat ze aan de gevraagde eisen voldoen. Er wordt van de goede trouw van de betrokken partijen uitgegaan overwegende dat iedereen wordt verondersteld de wet te kennen en te respecteren.

Het feit dat de hulpverleningszone een gebouw of een site als "conform de reglementering" beschouwt, ontslaat de bouwheer, de aannemer, de architect, de eigenaar, ... niet van het naleven van de reglementering op punten die niet opgemerkt werden door de hulpverleningszone.

De elementen waarvoor er eisen opgelegd werden in eerdere adviezen, in bijzonder de adviezen met referentie **1996084MG van 1996** en niet vermeld worden in dit verslag, moeten nog steeds voldoen.

## 2.6. Gebrek aan reglementering

Bij het opstellen van het brandpreventieverslag dient de hulpverleningszone zich te baseren op de bestaande reglementering inzake brandvoorkoming. De hulpverleningszone mag geen hogere eisen stellen dan wat bepaald werd in de reglementering. Indien geen reglementering van toepassing is, moet de hulpverleningszone het gebrek aan reglementering vaststellen. Toch zal de hulpverleningszone controle moeten uitvoeren en de veiligheid van het gebouw, site, evenement, ... beoordelen. **Bij gebrek aan reglementering, of indien een bepaald aspect niet of klaarblijkelijk onvolledig gereguleerd werd en de hulpverleningszone oordeelt dat er sprake is van een gevaarlijke toestand dan dient de hulpverleningszone dit op te merken en mag zij eisen voorstellen om een minimale veiligheid te garanderen.** In dat geval is er sprake van een niet door de reglementering afgedekt risico. De hulpverleningszone dient zich in zulke gevallen terughoudend op te stellen. De hulpverleningszone mag zich niet in de plaats van de wetgever stellen en willekeurig bijkomende eisen opleggen. De hulpverleningszone moet erover waken dat haar voorstellen en voorwaarden proportioneel en redelijk zijn in verhouding met het beoogde doel. Het strekt tot aanbeveling om binnen de zone of interzonaal richtlijnen uit te werken om soortgelijke gevallen op een soortgelijke manier te behandelen. **Een grondige motivatie van de voorstellen en voorwaarden opgenomen in het brandpreventieverslag is noodzakelijk.** De hulpverleningszone kan haar motivering baseren op de professionele ervaring van de brandweer en op de algemene kennis omtrent brandveiligheid. Zij kan haar conclusies kracht bijzetten door te verwijzen naar normen van verschillende aard, nationale of buitenlandse. Een technische norm valt niet onder de vigerende reglementering, tenzij deze norm werd overgenomen in de reglementering door middel van een beslissing van de overheid (wet, besluit, ...).

### B.1. Gebouwbeschrijving:

Hieronder volgt een omschrijving opgemaakt volgens de vaststellingen ter plaatse. Opmerkingen die moeten opgevolgd worden zijn vermeld onder punt B.2. Opmerkingen en inbreuken en B.3. Aanvullende voorschriften, een overzichtslijst van aan te leveren documenten worden in de "Controlelijst" vermeld onder punt B.2.

- **De algemene delen van het gebouw.:**
  - o **10<sup>de</sup> verdieping:** technische verdieping, liftmachiniekamer met sleutelkuisje, toegang tot het dak met sleutel in een 'breek het glas' kastje.
  - o **Kelderverdieping:** er zijn 18 open bergingen, een lokaal met teller gas, waterverzachter en compressor koelinstallatie (handelszaak?), een afgesloten lokaal onder de trap en een liftsas. De toegangsdeur op het gelijkvloers is brandwerend en de wanden hebben brandweerstand. De toegangsdeur op de kelderverdieping van het sas van de lift is brandwerend. De deur tussen bergingen en de sas lift is brandwerend en zelfsluitend.
  - o **Gelijkvloerse verdieping:** op het gelijkvloers bevindt zich de inkomhal en brandwerend afgesloten toegang tot het trappenhuis. Er is een portaal met deurbellen en brievenbussen.
  - o In het **trappenhuis** en de sassen naar de appartementen zijn veiligheidsverlichtingsarmaturen, pictogrammen, brandblustoestellen, muurhaspels met hydrant en handbrandmelders met sirene aanwezig. Er zijn rookmelders aanwezig. Er is een ventilatieluik bovenaan het trappenhuis met handbediening op het gelijkvloers.
  - o **Tellers elektriciteit** in een massieve houten kast in de inkom van het gebouw.
  - o **Teller gas** (handelszaak?) in een eigen technisch lokaal/kast voorzien van een brandwerende deur in het lokaal met waterverzachter en condensor (koelkast, toog, ...?), Het lokaal is een goed verluchte ruimte maar voorzien van een rookmelder. Toegang van het lokaal via een brandwerende zelfsluitende deur.

- **De woonentiteiten van het gebouw:**

- o 1<sup>ste</sup>, 2<sup>de</sup>, 3<sup>de</sup>, 4<sup>de</sup>, 5<sup>de</sup>, 6<sup>de</sup>, 7<sup>de</sup>, 8<sup>ste</sup> en 9<sup>de</sup> verdieping: 2 woonentiteiten per verdieping gescheiden van het trappenhuis met een sas.  
Er zijn ramen langs de straatkant die open kunnen. Deze woonentiteiten beschikken over een volwaardige tweede vluchtweg.

**B.2. Inbreuken – Opmerkingen:**

*“motivatie: bij gebrek aan reglementering en om een minimale veiligheid te garanderen van het gebouw, zijn gebruikers en de hulpdiensten, worden onderstaande opmerkingen geformuleerd waarbij het K.B. van 07/07/1994 en wijzigingen tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen” als leidraad wordt gehanteerd.”*

De algemene delen van het gebouw.

**opmerking:** geen

De woonentiteiten van het gebouw.

**opmerking:** geen

**1. Controlelijst:**

De algemene delen van het gebouw.

WETGEVING ALS LEIDRAAD (K.B. van 07/07/1994 - Basisnormen)					
Aan te leveren documenten	Uitvoering		Uitvoerder		Besluit
	Periodiciteit	Datum Controle	Door wie	Uitvoerder	OK - NOK - NVT
COMPARTIMENTERING					
Brandwerende binnendeuren - attest conform proefverslag <sup>2</sup>		28/01/2025	Verklaring uitvoerder, BP	Ter plaatse	OK
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
EVACUATIE					
Verluchtingsopening (bediening en werking)		13/10/2025	BT	Electro Service	OK
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
UITRUSTING VAN DE GEBOUWEN					
Liften en goederenliften. (toegangsluik v/d controleorganen is duidelijk gesignaleerd, handleiding buitendienststelling is voorzien) (NBN EN 81-58, 81-72 en 81-73)	drie- of zes- maandelijks <sup>3</sup>	08/01/2024	BT	De Lift	OK
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Laagspanningsinstallatie (A.R.E.I.) <sup>4</sup> (gemeenschappelijke delen)	5-jaarlijks	23/01/2024 15/03/2024	GKI	ACA OCB	OK
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					

Veiligheidsverlichting (goede werking, lichtsterkte, autonomie) <sup>3</sup> (NBN EN 50172, NBN C71-100 en NBN EN 1838)	jaarlijks	28/01/2025	BP	Ter plaatse	OK
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					

#### INRICHTINGEN VOOR MELDING, WAARSCHUWING, ALARM EN BRANDBESTRIJDINGSMIDDELEN

Gekoppelde/Autonome branddetectoren (goede werking, batterij)	regelmatig	13/10/2025	BT	Electro Service	OK
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Melding-, waarschuwings- en alarminstallatie (autonomie, goede werking)	jaarlijks	13/10/2025	BT	Electro Service	OK
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Signalisatie		23/03/2023	BP	Ter plaatse	OK
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Draagbare brandblustoestellen (goede werking)	jaarlijks	10/2024	BT	Ter plaatse	OK
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Muurhaspels en hydranten (indien aanwezig : minimale druk, goede werking)	jaarlijks	10/2024	BT	Ter plaatse	OK
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					

1. De uitvoerder, architect, industrieel- of burgerlijk ingenieur bouwkunde bezorgt een attest waarin hij /zij bevestigt dat de keuze van het materiaal en de uitvoering van de werken werden uitgevoerd conform de richtlijnen van de fabrikant en de gevraagde brandweerstand wordt gegarandeerd.

2. De attesten van plaatsing van de brandwerende deuren cfr. de norm 713.020, alsook de attesten van brandweerstand van de deurbladen met scharnieren, slot en eventueel spionnetje. De brandwerende deuren moeten geplaatst worden volgens de plaatsingsvoorwaarden waarvoor ze hun classificatie inzake brandwerendheid bekomen hebben.

3. zesmaandelijks indien onderhoudscontract met ISO 9001-gecertificeerde firma & driemaandelijks indien geen contract

4. Bij indienstneming nieuwe installatie en bij wijzigingen van de installatie uit te voeren door een EDTC

EDTC : externe dienst voor technische controles

BT : bevoegde techniker : persoon of organisatie met de nodige kennis, het nodige materiaal, de nodige erkenning enzovoort om dergelijke controles te doen (bijvoorbeeld gasdichtheid : gehabiteerde installateur; verwarming : erkende technicus enzovoort)

BP : bevoegde persoon : persoon die al dan niet tot het eigen personeel behoort (zie artikel 28 van het ARAB) of de exploitant zelf, op voorwaarde dat hij voldoende kennis van de toestellen heeft

BBZS : bij brand zelfsluitende deuren

De woonentiteiten van het gebouw.

WETGEVING ALS LEIDRAAD (K.B. van 07/07/1994 - Basisnormen)							
Aan te leveren documenten							Besluit
Woonentiteit - busnummer	Brand-detector of rookmelder	cv-ketel <sup>1</sup> attest datum & uitvoerder	Installatie gas <sup>1,2</sup> attest datum & uitvoerder	Installatie elektriciteit <sup>2</sup> attest datum & uitvoerder	EI deur en/of wanden <sup>3,4</sup> attest datum & uitvoerder	2 <sup>de</sup> onafhankelijke vluchtweg	
01.01 (Laeremans)	OK	NVT	NVT	OK 28/03/2024 ACEG	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:							
01.02 (Vaesen – Martens)	OK	NVT	NVT	OK 28/03/2024 ACEG	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:							
02.01 (De Gelder)	OK	NVT	NVT	OK 28/03/2024 ACEG	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:							
02.02 (Verheyen)	Moet aanwezig zijn	NVT	NVT	OK 28/03/2024 ACEG	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:							
03.01 (Brion)	OK	NVT	NVT	OK 11/07/2019 OCB	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:							
03.02 (Wybo – Degrande)	OK	NVT	NVT	OK 28/03/2024 ACEG	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:							
04.01 (Loyen)	OK	NVT	NVT	OK 28/03/2024 ACEG	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:							
04.02 (Verellen)	OK	NVT	NVT	OK 28/03/2024 ACEG	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:							
05.01	OK	NVT	NVT	OK 28/03/2024 ACEG	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:							
05.02 (Van Belle – Millaire)	OK	NVT	NVT	OK 28/03/2024 ACEG	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:							
06.01 (Lai)	OK	NVT	NVT	OK 15/03/2024 OCB	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:							
06.02 (Vereycken)	OK	NVT	NVT	OK 28/03/2024 ACEG	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:							

Woonentiteit - busnummer	Brand-detector of rookmelder	cv-ketel <sup>1</sup>	Installatie gas <sup>1,2</sup>	Installatie elektriciteit <sup>2</sup>	EI deur en/of wanden <sup>3,4</sup>	2 <sup>de</sup> vluchtweg	Besluit
07.01 (De Witte)	OK	NVT	NVT	OK 22/12/2021 BTV	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:	A-attest – Vakantiewoning – 05/04/2022						
07.02 (Pieraerts)	OK	NVT	NVT	OK 28/03/2024 ACEG	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:							
08.01 (De Geest)	OK	NVT	NVT	OK 26/04/2021 OCB	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:							
08.02 (Huppert)	OK	NVT	NVT	OK 26/04/2021 OCB	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:							
09.01 (Cosaert - Verstraete)	OK	NVT	NVT	OK 08/01/2020 Vinçotte	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:							
09.02 (Cosaert - Verstraete)	OK	NVT	NVT	OK 08/01/2020 Vinçotte	OK	OK	GUNSTIG
Opmerkingen:							

1. BT : bevoegde techniek : persoon of organisatie met de nodige kennis, het nodige materiaal, de nodige erkenning enzovoort om dergelijke controles te doen (bijvoorbeeld gasdichtheid : gehabiteerde installateur; verwarming : erkende technicus enzovoort)

2. GKI: geaccrediteerde keuringsinstelling

3. De uitvoerder, architect, industrieel- of burgerlijk ingenieur bouwkunde bezorgd een attest waarin hij /zij bevestigt dat de keuze van het materiaal en de uitvoering van de werken werden uitgevoerd conform de richtlijnen van de fabrikant en de gevraagde brandweerstand wordt gegarandeerd.

4. De attesten van plaatsing van de brandwerende deuren cfr. de norm 713.020, alsook de attesten van brandweerstand van de deurbladen met scharnieren, slot en eventueel spionnetje. De brandwerende deuren moeten geplaatst worden volgens de plaatsingsvoorwaarden waarvoor ze hun classificatie inzake brandwerendheid bekomen hebben.

### **B.3. Aanvullende voorschriften:**

- 3.1 Het stapelen van materialen in de evacuatiewegen en in de woongelegenheden moet vermeden worden om de evacuatie niet in het gedrang te brengen en om branduitbreiding te vermijden.
- 3.2 Liften:  
De liftinstallaties moeten voldoen aan de voorschriften van het K.B. van 09/03/2003 betreffende de beveiliging van liften (ondermeer gewijzigd bij het K.B. van 10/12/2012 betreffende de maximum toegelaten moderniseringswerken voor oudere liften).  
Het besluit van 09/03/2003 geeft voorschriften voor onderhoud en inspectie enerzijds en de risicoanalyse en modernisatie van liften anderzijds. Dit koninklijk besluit reikt de eigenaars en beheerders een aantal concrete procedures en tijdschema's aan waardoor ze in staat moeten zijn om de lift veilig te gebruiken, te onderhouden en te inspecteren gedurende gans zijn levensduur.
- 3.3 Indien het gebouw uitgerust is met een algemene automatische branddetectie moet deze installatie jaarlijks gecontroleerd worden. Daarbij wordt minstens de autonomie en de goede werking door een externe dienst voor technische controles gecheckt. Het onderhoud moet worden uitgevoerd door een bevoegd technicus.
- 3.4 Voor de manuele bediening van liften of alarmcentrales moet een Nederlandstalige handleiding en/of gebruiksaanwijzing aanwezig zijn.
- 3.5 De aanwezige draagbare brandblustoestellen en andere brandbestrijdingsmiddelen (zoals haspels, rookluik, alarminstallaties,...) moeten jaarlijks nagezien en gekeurd worden door een bevoegde techniek.
- 3.6 Het gebruik of stapelen van vloeibaar gemaakte brandbare gassen in flessen (LPG-gas, butaan of propaan) is verboden in alle inrichtingen en afhankelijkheden welke op het stedelijk gasbedelingsnet kunnen aangesloten worden.

3.7 Er wordt nochtans met nadruk op gewezen dat geen enkele zekerheid van volledige beveiliging tegen brand of totale evacuatie kan gegeven worden, gelet dat deze beveiliging en evacuatie steeds en hoofdzakelijk afhankelijk blijven van het strikt naleven van de wettelijke bepalingen, het opvolgen van de ordemaatregelen, de voorzichtigheid, de waakzaamheid en de bevoegdheid van de aanwezigen in de inrichting.

---

### **C: BESLUIT**

Ons steunend op de ons meegedeelde inlichtingen, de voorgelegde keuringsverslagen zonder inbreuken van de technische uitrusting van het gebouw, de attesten inzake brandweerstand van de bouwelementen waarvoor een brandweerstand geëist wordt en de vaststellingen tijdens ons visueel nazicht stelt de brandweer dat de inrichting beantwoordt aan de brandveiligheidseisen mits aan bovenstaande Opmerkingen wordt voldaan.

Voor zover de getroffen voorzieningen in goede staat worden behouden en indien nodig aangepast of vernieuwd, voldeden de maatregelen **op het ogenblik van de controle** aan de minimum eisen inzake brandbeveiliging en evacuatiemogelijkheden die in genoemde inrichting kunnen gesteld worden.

### **GUNSTIG**

Los van de Opmerkingen in dit verslag moet het handelspand eveneens voldoen aan de wetgeving betreffende de veiligheid op de arbeidsplaatsen.

Dienst Preventie,

Philip Vandebussche  
(Signature)

Digitaal ondertekend door Philip  
Vandebussche (Signature)  
Datum: 2025.10.14 10:07:01  
+02'00'

Philip Vandebussche

Voor gezien,  
Namens de Zonecommandant,  
i.o. Afdelingshoofd Risicobeheersing,

Michael  
Gonzales  
(Signature)

Digitaal  
ondertekend door  
Michael Gonzales  
(Signature)  
Datum: 2025.10.14  
10:51:08 +02'00'

)  
Maj. Ing. Michael Gonzales