

Inspectierapport

Brand Beurs

Dossiernummer	00039570
Risicodeskundige	Kellerman, B.Ph. (Bob)
Gecontroleerd door	Flapper, O. (Onno)
Datum rapport	1-6-2023
Datum bezoek	31-5-2023
Polisnummer(s)	-
VNAB nummer	648.893.700
Verzekeringnemer	Gemeente Apeldoorn
Risicoadres	Churchillplein 1 7314 BZ Apeldoorn
Gesproken met	Dhr. J. (Jeroen) Otten, Portefeuillemanager vastgoed Gemeente Apeldoorn Mevr. R. (Rianne) Sarink, Juridisch beleidsadviseur verzekeringen Gemeente Apeldoorn Dhr. M. (Martin) Berkhoff, Manager bedrijfsvoering theater Orpheus Dhr. G. (Gert) Mulder, Manager facilitair theater Orpheus Dhr. E. (Erik) Schoeman, DSV

toelichting

- = niet van toepassing
- = goed of normaal risico
- = zwaarder dan normaal risico en/of preventie geadviseerd
- = slecht of zwaar risico

Dit inspectierapport is uitsluitend bedoeld als een advies. Het opvolgen van de preventieaanwijzingen en overige adviezen door welke partij dan ook is voor eigen rekening en risico. Nationale-Nederlanden aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid op grond van dit rapport.

Samenvatting

Algemeen

Soort bedrijf Theater en congres- en vergadercentrum.
Gemeentelijk monument.

Risicobeoordeling

Brand  Betrokken huurder die zorgdraagt voor onderhoud en preventiebeleid.

Uitgebreide gevaren 

Bedrijfsschade 

Schadeverwachting

Verzekerde bedragen	MPL		EML	
Vastgoed	€ 62.564.032	100 %	€ 62.564.032	40 %
Inventaris en goederen	€ 0	100 %	€ 0	100 %
Bedrijfsschade	€ 0	100 %	€ 0	100 %
Totaal	€ 62.564.032		€ 25.025.613	

Toelichting MPL materieel De MPL is een puur theoretische benadering. Dit omdat de voorzieningen buiten beschouwing worden gelaten.
De kans is gering dat het MPL scenario realiteit wordt.

Toelichting EML materieel Een deel van het gebouw is voorzien van sprinklerbeveiliging volgens de derde graad met watervoorziening uit het openbare net.
Het andere deel is voorzien van branddetectie. Op basis van een summiere visuele beoordeling niet geheel uitgelegd conform de NEN2535 volledige bewaking.
Er zijn deels automatisch sluitende en deels deuren die handmatig brandwerende deuren gesloten moeten worden in de brandwerende scheidingen.
Het EML percentage is op basis van inschatting en ligt geen rekenkundige onderbouwing of beoordeling van bouwtekeningen aan ten grondslag.
Het EML percentage is in overleg met Onno Flapper bijgesteld.
De bandbreedte lag tussen de 30% (OF) en 50% (BK). Om deze reden is gekozen voor 40%.

Toelichting MPL bedrijfsschade -

Toelichting EML bedrijfsschade -

Definities

MPL is de maximale schade die kan ontstaan wanneer de meest ongunstige omstandigheden min of meer gecombineerd optreden en als consequentie daarvan de brand niet of onvoldoende bestreden kan worden. De brand stopt derhalve uitsluitend door gebrek aan brandbare materialen of door een perfecte brandscheiding.

EML is de waarschijnlijke omvang van de schade in geval van een brand onder normale omstandigheden, in relatie tot de aard van de activiteiten, bestemming van de gebouwen, preventieve voorzieningen en repressieve maatregelen. Uitzonderlijke omstandigheden (toevallig of buitengewoon) die het risico kunnen beïnvloeden worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

Schadeverleden

Omschrijving Geen schadeverleden bekend.

Getroffen maatregelen -

Aanvullende informatie

Datum vorig inspectiebezoek	17-9-2019 door Achmea.
Voorstel volgend inspectiebezoek	60 maanden.
Opmerkingen	De huurder is een voldoende tot goed preventiebewuste organisatie. Om deze reden is een inspectie-interval van 60 maanden voldoende.
Bijlagen	- Inspectierapport Achmea, 17-9-2019; - Preventieblad Achmea, 17-9-2019; - Inspectiecertificaat brandmeldinstallatie, 15-2-2021; - Inspectiecertificaat sprinklerinstallatie, 14-11-2022; - Risico inventarisatieformulier DSV ongedateerd

Algemeen

Bedrijfsomschrijving

Bedrijfsactiviteiten

Het schouwburg en congrescentrum bestaat uit:

- de Hanoszaal met 1286 zitplaatsen;
 - de Rabobankzaal, een theaterzaal met variabel 500 à 800 zit-plaatsen;
 - de Altioszaal een kleinere zaal met 250 zitplaatsen. De zitplaatsen zijn tegen de wand aan te schuiven zodat er een lege zaal ontstaat;
 - 8 multifuncionele vergader- en congreszalen met 15 tot 160 zitplaatsen;
 - 2 foyers, restaurant, keukenfaciliteiten;
 - horecagelegenheid
 - artiesten kleedkamers en restaurant in de kelder.
- De indeling/bestemming op deze locatie zijn als volgt te beschrijven:
- De beide toneeltorens staan tegen elkaar aan. De driehoekige ruimte tussen de toneeltorens wordt gebruikt voor technische/organisatorische activiteiten, o.a. aan- en afvoer van attributen door middel van een overdekte laad-/losplaats;
 - Aan de buitenzijden van de bebouwing zijn de foyers gerealiseerd;
 - Op het terrein: Naast het gebouw, zonder directe verbindingen, bevindt zich een plein met ondergrondse parkeergarage met 2 parkeerlagen (eigendom van en in beheer bij de Gemeente Apeldoorn);
 - Facilitaire afdelingen: Volledig gefaciliteerde restaurantkeuken voor diner en partijen in de kelder. Theater technische dienst van 5 personen voor techniek rond voorstellingen;
 - Technische ruimten voor de luchtbehandeling, verwarming bevinden zich in de technische ruimten op de 4e en 5e bouwlaag van het oudere gedeelte en in de kelder van het deel uit 2004. Gebouwbeheer en beheer installaties is uitbesteed.
 - De opslag omvat: Met name in de kelders is opslag van decors, materieel, meubilair en keukenopslag (bestek, tafels, displays, voorraad etc).

Zonder de intentie van een complete opsomming kunnen de volgende activiteiten plaats vinden:

- Uiteenlopende evenementen;
- Vergader;
- Feesten;
- Congressen;
- Beurzen;
- workshops.

Personele organisatie

48 personen vast en parttime. Een flexibele schil van 60 personen.

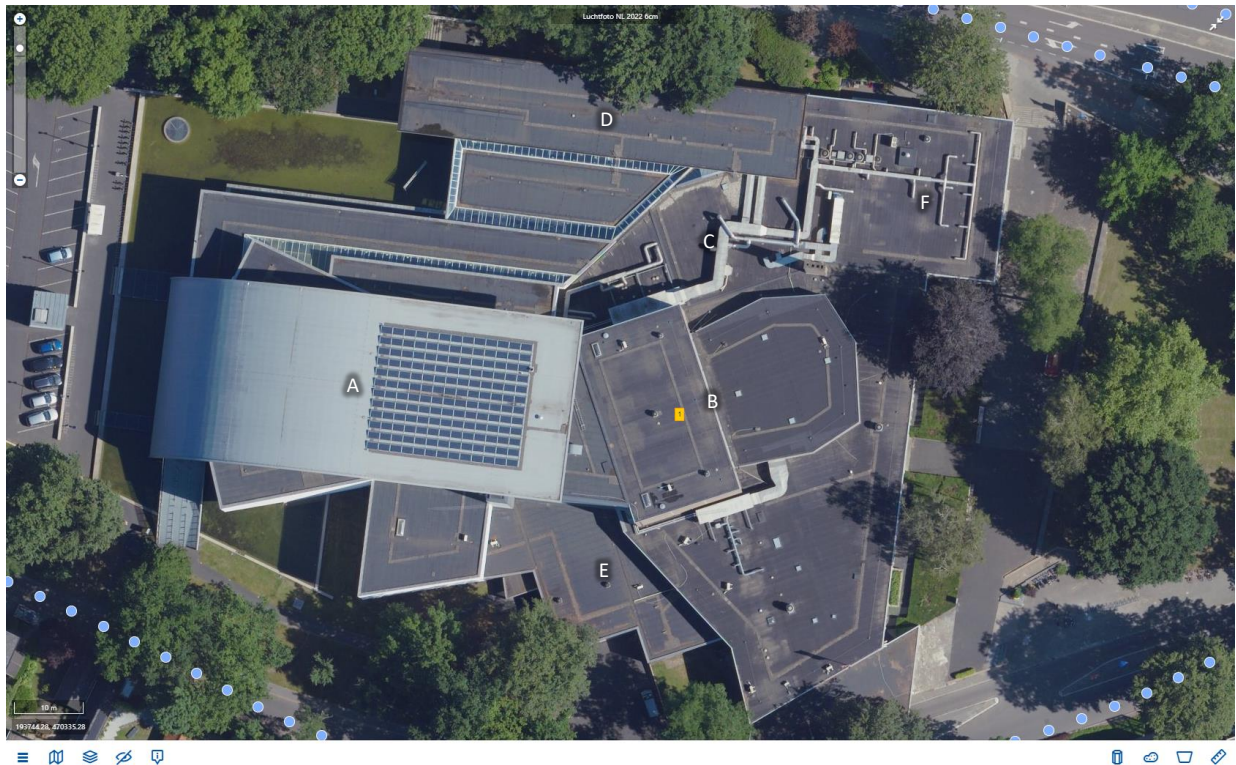
Werktijden

Bezetting van 07:00 uur tot 19:00 uur. Tijdens voorstellingen is de personele bezetting langer aanwezig.

Geplande wijzigingen

-

Locatie



Label	Bestemming	Gebouwconstructie
A	Hanoszaal	Constructieklasse 4: staalconstructie, metalen gevels met onbekende isolatie, onbekende dak constructie met en kunststof dakbedekking, betonnen verdiepingsvloeren.
B	Rabobankzaal	Constructieklasse 4: betonnen constructie, metselwerk gevels met onbekende isolatie, onbekende dak constructie met een bitumen dakbedekking, betonnen verdiepingsvloeren.
C	Altioszaal	Constructieklasse 4: betonnen constructie, metselwerk gevels met onbekende isolatie, onbekende dak constructie met een bitumen dakbedekking, betonnen verdiepingsvloeren.
D	Begane grond Grandcafé, verdieping 8 zalen	Constructieklasse 4: betonnen constructie, glasvlies gevels en metselwerk met onbekende isolatie, onbekende dak constructie met een bitumen dakbedekking, betonnen verdiepingsvloeren.
E	Backstage	Constructieklasse 4: betonnen constructie, gevels van beton en metselwerk met onbekende isolatie, onbekende dak constructie met een bitumen dakbedekking, betonnen verdiepingsvloeren.
F	Theaterrestaurant	Constructieklasse 4: betonnen constructie, gevels van beton en metselwerk met onbekende isolatie, onbekende dak constructie met een bitumen dakbedekking, betonnen verdiepingsvloeren.

Risicobeoordeling

Gebouwen en inrichting

Staat van onderhoud	☐ ☒ ☐ ☐	Goede staat van onderhoud.
Ligging	☐ ☒ ☐ ☐	Binnen de bebouwde kom van Apeldoorn.
Belendingen	☐ ☒ ☐ ☐	Geen belendingen met directe beïnvloeding
Vuurbelasting	☐ ☒ ☐ ☐	Normale statische vuurlast. De dynamische vuurlast is afhankelijk van de evenementen en maar van korte duur. Daarom wordt deze buiten beschouwing gelaten.
Branduitbreiding	☐ ☒ ☐ ☐	De branduitbreiding is afhankelijk van de statische en/of dynamische vuurlast. Op basis van de statische vuurlast zal een brand zich traag tot normaal uitbreiden. Bij evenementen kan een brand zich normaal tot snel uitbreiden. In de sprinklerde ruimten kan een brand dan beheersbaar worden gehouden waardoor een brand niet dan wel traag uitbreidt.

Bedrijfsvoering

Bedrijfshuishouding	☐ ☒ ☐ ☐	Uitstekend.
Afval- en emballagebehandeling	☐ ☒ ☐ ☐	Goede behandeling van afval.
Rookbeleid	☐ ☒ ☐ ☐	Buiten de ingang waar gerookt mag worden staan stalen afvalbakken. Binnen de gebouwen mag niet gerookt worden. Gasten en artiesten worden daar op aangesproken als men dat toch doet.
Buitenopslag	☒ ☐ ☐ ☐	Niet van toepassing.
Veiligheidsbeleid	☐ ☒ ☐ ☐	De huurder is zich zeer bewust van zijn verantwoordelijkheid jegens zij gasten en artiesten.
Zelfinspectieprocedures	☐ ☒ ☐ ☐	Onderhoud en beheer van installaties is contractueel ondergebracht bij de BAM. Deze heeft gespecialiseerde werkzaamheden, inspecties en keuringen uitbesteed aan gespecialiseerde en/of geaccrediteerde instanties.
Brandgevaarlijke werkzaamheden	☐ ☐ ☒ ☐	Men was niet bekend met het formulier brandgevaarlijke werkzaamheden. Werkzaamheden worden onder regie van de BAM uitgevoerd.

Installaties

Elektrische installatie	☐ ☐ ☒ ☐	Men kon niet aangeven of de elektrische installatie (Scope 10) gekeurd was. Informatie hierover naderhand ook niet ontvangen.
Zonnestroominstallatie	☐ ☐ ☒ ☐	Op het dak van de Hanoszaal liggen 156 zonnepanelen. Deze zijn in 2019 in opdracht van Orpheus geïnstalleerd. Door natrekking zouden ze nu eigendom zijn van de gebouweigenaar. De installatie zou derhalve onderdeel uitmaken van de gebouwen. Geen Scope 12 inspectiecertificaat ontvangen.
Lokaalverwarming	☐ ☒ ☐ ☐	Vier gasgestookte HR-CV ketels en een warmtepomp installatie met opslag van aardwarmte. Er zijn voorbereidingen om de CV-ketels om te bouwen naar elektrische verwarming.

Bedrijfsprocessen

Theater en congressen	☐ ☒ ☐ ☐	De gebouwen en organisatie zijn ingericht voor het gebruik.
-----------------------	--	---

Keuken	☐ ☐ ☒ ☐ ☐	Elektrische en gasgestookte friteuses. Deksels niet binnen handbereik. Dit is besproken. F-klasse blusser aanwezig maar niet op een strategische plaats. Op een andere plaats ophangen is besproken.
Houtbewerking	☐ ☐ ☒ ☐ ☐	Er is een werkplaats met houtbewerkingsmachines en een open mouwenfilter. Het openmouwenfilter is opgesteld in een inpandige onbrandbare ruimte. In de ruimte is wel een retourlucht opening met een brandklep. De brandklep is te traag om als explosie beveiliging te dienen. De houtbewerkingsmachines worden incidenteel gebruikt. Om deze reden is er geen preventie vastgelegd.
Metaalbewerking	☐ ☐ ☒ ☐ ☐	In de werkplaats waar ook houtmachines staan wordt incidenteel ook gelast. Ook deze werkzaamheden komen zeer af en toe voor. Besproken is zorg te dragen voor een brandveilige omgeving als er gelast en/of geslepen wordt. Omdat de werkzaamheden zeer incidenteel voorkomen is er geen preventie vastgelegd.
Wasdroger	☐ ☐ ☒ ☐ ☐	Er wordt gewassen en de was wordt gedroogd. Men gaf aan dat het filter om de 6 dagen werd gereinigd. Tijdens het bezoek is het stoffilter bekeken. Deze was gescheurd. Besproken is om de droger inwendig volledig te laten reinigen maar liever nog te vervangen.

Brandpreventieve voorzieningen

Brandcompartimentering	☐ ☒ ☐ ☐ ☐	Er zijn enkele brandwerende scheidingen die een positief effect hebben op de EML. Doordat niet duidelijk is welke isolatiematerialen op de daken en in de gevels zijn toegepast is de WBDBO niet te bepalen. Hiervoor zou er meer onderzoek naar gebruikte bouwmaterialen en bouwtekeningen beoordeeld moeten worden. Maar door de diverse dakvlakken op verschillende hoogte zal een uitbreiding wel vertraagd worden.
Bluswatervoorziening	☐ ☒ ☐ ☐ ☐	In de openbare weg.
Blusmiddelen	☐ ☒ ☐ ☐ ☐	Voldoende blusmiddelen.
Brandmeldinstallatie	☐ ☒ ☐ ☐ ☐	Een deel van het gebouw is voorzien van een partiële brandmeldinstallatie. Op basis van een visuele beoordeling van de detectiedichtheid in de opslag- en fietsenkelder is niet voldaan aan het criterium volledige bewaking. Dit mede door de hoogte van de ruimte, de hoogte van de betonnen balken en de vakgrootte. Er is geen inzage geweest in het UPD/PvE/BdB. Er is wel een inspectiecertificaat afgegeven. Laatste uitgave 17-1-2021. Het certificaat is tijdens het bezoek niet besproken omdat het niet in het dossier zat. Dit is na het bezoek verstrekt. Volgens rapportage Achmea vindt er eens in de 3 jaar een inspectie plaats. In het aangereikte inspectiecertificaat staat dat herinspectie ieder jaar plaats vindt. Derhalve zou het inspectiecertificaat zijn verlopen. Brand- en storingsmeldingen worden doorgemeld naar het RBAC te Apeldoorn.

Sprinklerinstallatie	☐ ☒ ☐ ☐	Het gebouw is voorzien van een partiële sprinklerinstallatie volgens de derde graad. Watertoevoer vanuit het openbare net. De druk wordt verhoogd middels een elektropomp. Er is geen inzage geweest in het UPD/PvE/BdB. Er is een inspectiecertificaat afgegeven d.d. 11-7-2022. Volgens het certificaat vindt de certificering eens in de 6 maanden plaats. Derhalve is het aangereikte inspectiecertificaat verlopen. Dit is tijdens het bezoek niet besproken omdat het certificaat niet in het dossier zat. Dit is na het bezoek verstrekt. Brand- en storingsmeldingen worden doorgemeld naar het RBAC te Apeldoorn.
----------------------	--	---

Uitgebreide gevaren

Storm	☐ ☒ ☐ ☐	Wel een licht verhoogde kans op schade door de zonnestroominstallatie en de diverse technische installaties op de daken. De daken zijn niet betreden. Maar op basis van de luchtfoto liggen er kabels los op het dak. Dit zorgt voor extra slijtage met mogelijke schade als gevolg. Erf staan ook diverse bomen met de gebouwen binnen valbereik.
Water en neerslag	☒ ☐ ☐ ☐	Volgens opgave is waterschade niet verzekerd. Zoals onder 'Storm' aangegeven kan door losliggende kabels er schade aan de waterkerende laag ontstaan waardoor lekkage op kan treden.
Wateraccumulatie en sneeuwdruk	☐ ☐ ☒ ☐	Daken zijn niet betreden. Door de onoverzichtelijkheid van de daken van maaiveld valt dit niet te beoordelen. Op basis van de luchtfoto van 2022 zijn er plekke zichtbaar waar water blijft staan.
Inbraak	☐ ☒ ☐ ☐	Niet relevant voor de gebouwpolis. De installatie bestaat uit ruimtelijk werkende detectoren en deurcontacten. Een deel van de ruimtelijk werkende detectoren is voorzien van maskeerdetectie.
Aanrijding	☐ ☒ ☐ ☐	De aan- en afvoer van goederen is in een inpandige laad- en losruimte.
Inductie en overspanning	☐ ☒ ☐ ☐	Men is aangesloten op glasvezel. Er is externe bliksembeveiliging. Overspanningsbeveiliging in de verdeelinrichtingen van de elektrische installatie niet waargenomen.

Bedrijfsschade

Huisvesting	☒ ☐ ☐ ☐	Niet van toepassing.
Bedrijfsmiddelen	☒ ☐ ☐ ☐	Niet van toepassing.
Grondstoffen en producten	☒ ☐ ☐ ☐	Niet van toepassing.
Automatisering	☒ ☐ ☐ ☐	Niet van toepassing.
Noodvoorzieningen	☒ ☐ ☐ ☐	Niet van toepassing.
Uitwijkmogelijkheden	☒ ☐ ☐ ☐	Niet van toepassing.

Preventie

Naleving clausules huidige polis

Brandgevaarlijke werkzaamheden	☐ ☐ ☒ ☐	Men was niet bekend met het formulier brandgevaarlijke werkzaamheden.
Buitenopslag	☐ ☒ ☐ ☐	Geen aangetroffen.
Elektrische installatie	☐ ☐ ☒ ☐	Men kon niet aangeven of de elektrische installatie (Scope 10) gekeurd was.

Preventiemaatregelen vorig bezoek

Status uitvoering	☐ ☐ ☒ ☐	Er is voor zover kon worden aangegeven of onderbouwd niet aan alle preventie opvolging gegeven of na uitvoering niet in stand gehouden.
-------------------	--	---

Preventiemaatregelen

Besproken en uitvoering akkoord	☐ ☒ ☐ ☐	Er zijn ook maatregelen besproken waarvan uitvoering en beheer is toegezegd. Deze zijn niet opgenomen als preventie.
---------------------------------	--	--

Volgnummer	Urgentie	Maatregel
2023 . 1	Binnen 3 maanden	Inspectievoorwaarden voor elektrisch materieel Periodieke beoordeling van brandrisico door elektriciteit is noodzakelijk. Daarom: - het brandrisico door elektriciteit minimaal elke vijf jaar door een SCIOS Scope 10 erkend inspectiebedrijf te laten beoordeeld door middel van een Scope 10 inspectie; en - de in het inspectierapport gerapporteerde constatering binnen 3 maanden na de rapportagedatum van het Scope 10-inspectierapport laten verhelpen door een elektrotechnisch installatiebedrijf. Scope 10 gecertificeerde inspectiebedrijven zijn te vinden op www.scios.nl/relatie (selecteer Scope 10).
2023 . 2	Direct	Las- en slijpwerkzaamheden werkplaats Tijdens las- en slijpwerkzaamheden de werkplek binnen een straal van 10 meter vrij maken van iedere vorm van brandbare materialen en afvalvoorzieningen met een brandbare inhoud. Alternatief is de werkplek af te schermen met lasschermen waarbinnen geen brandbare materialen staan opgesteld.
2023 . 3	Binnen 3 maanden	Normen en inspectieverplichting voor zonnestroominstallaties (Maatwerk) De zonnestroominstallatie en de onderconstructie dient minimaal aan de volgende voorwaarden te voldoen: - de zonnestroominstallatie is ontworpen en geïnstalleerd volgens de normen NEN 1010 en NEN 7250; en - een bouwkundig constructeur heeft de dakbelasting doorgerekend en daarbij gecontroleerd of na het aanbrengen van de installatie de maximale dakbelasting niet wordt overschreden, ook niet bij extreme omstandigheden zoals sneeuwdruk of wateropeenhoping; en - de zonnestroominstallatie wordt minimaal elke vijf jaar geïnspecteerd aan de hand van de normen SCIOS Scope 12 door een SCIOS Scope 12 gecertificeerd inspectiebedrijf; en - als uit bovengenoemde rapportage van deze beoordeling blijkt dat er een schaderisico is, laat u dit zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen drie maanden verhelpen.

Foto's



Overzicht



Altioszaal



Rabozaal



Hanoszaal



Sprinklerpompkamer



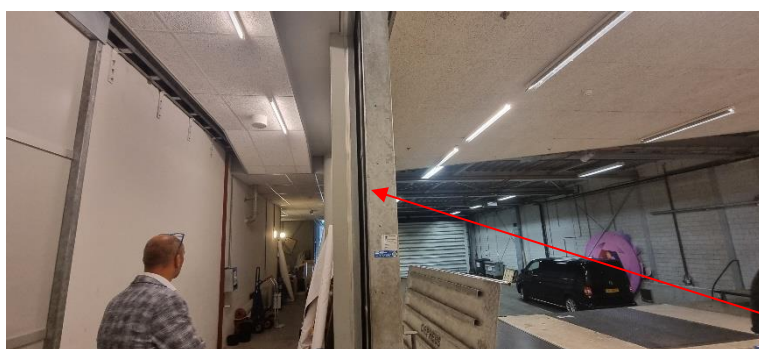
Luchtbehandeling (warmtepompen) in de kelder



Werkplaats



Open mouwenfilter motafzuiging



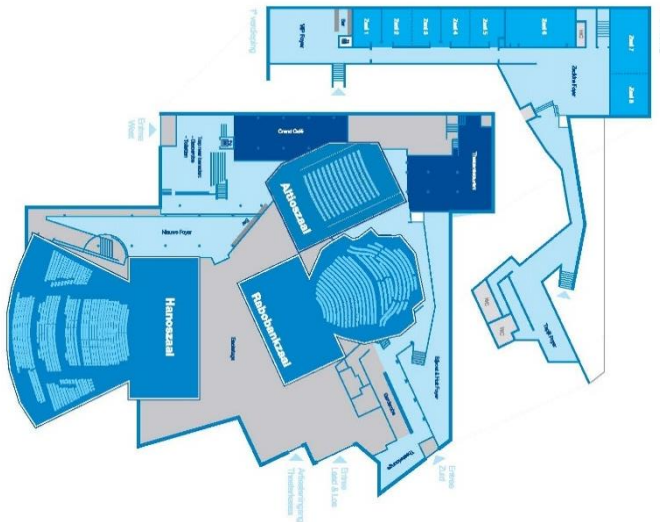
Brandwerende scheiding. Rechts expeditie



Wasdroger



Fietsenkelder



Plattegrond ook opgenomen in de Bijlagen van de case