CCV centrum voor criminaliteitspreventie en veiligheid

Nieuwbouw Kinepolis Jaarbeurs Utrecht

Veilig een bioscoopje pakken

Utrecht is sinds begin 2017 een nieuwe megabioscoop rijker. Eigenaar Kinepolis investeerde niet alleen in de nieuwste projectietechnieken voor een nog intensere filmervaring, maar ook in (brand)veiligheid. “We willen voor onze bezoekers namelijk een veilig gebouw”, verwoordt National Manager Real Estate Hans Oldenburger de doelstelling waaraan in samenwerking met onder andere de gecertificeerde installatiepartner en de inspectie-instelling meer dan een jaar is gewerkt.

Kinepolis Group is sinds 2014 actief in Nederland. In dat jaar nam het Belgische concern de bioscopen over van Wolff Cinema, in 2015 gevolgd door de overname van Utopolis. Hans Oldenburger beheert het Nederlandse vastgoed en is medeverantwoordelijk voor het bouwmanagement van de nieuwbouwprojecten, waarvan de megabioscoop naast de Jaarbeurs in Utrecht het opvallendste is.

“In mijn portefeuille zit ook brandveiligheid. Maar we hebben hiervoor geen overkoepelend beleid, omdat we in verschillende landen werken en elk land zijn eigen wetgeving heeft”, vertelt Oldenburger. Hij licht dit toe: “We volgen de nationale en lokale wet- en regelgeving. Bovendien heeft de Group een centrale afdeling die onze locaties in de verschillende landen inspecteert op allerlei zaken, waaronder brandveiligheid.”

Wet- en regelgeving leidend

Het ontwerp van de megabioscoop stamt van voor de overname van Wolff bioscopen in 2014. Het gebouw kende namens de opdrachtgever geen bijzondere eisen vertelt Oldenburger. “Niet anders dan dat het moest voldoen aan het Bouwbesluit.” Wel heeft de nieuwbouw een aantal bijzondere kenmerken, zoals schuine wanden, een groot aantal vides en veel gekoppelde ruimtes. Daardoor waren er vanuit het oogpunt van brandveiligheid een aantal specifieke oplossingen vereist. Zo eiste de brandweer voor de filmzalen een brandmeldinstallatie (BMI) met ontruimingsalarminstallatie (OAI) Type A, die een combinatie van een ‘slow-whoop’ toonsignaal en gesproken bericht uitzendt. En omdat de open ruimtes groter zijn dan 1.000 m2 was daar een sprinklerinstallatie vereist.

“Als het gaat om de brandveiligheid in onze nieuwbouwprojecten dan is de wet- en regelgeving leidend en laten we ons verder adviseren door onze adviseurs,” legt Oldenburger uit. Hij vervolgt: “Elk project is weer anders. Daarom selecteren we per project een passende adviseur. Natuurlijk kan het een voordeel zijn als een adviseur bekend is met de specifieke veiligheidsrisico’s van een bioscoop, maar anderzijds als je marktgericht wilt blijven werken dan is het beter steeds opnieuw aan te besteden. Bovendien voorkom je zo dat er een bepaalde starheid ontstaat zoals in geval je steeds met dezelfde adviseur werkt.”

KINEPOLIS JAARBEURS

- Start bouw: najaar 2015
- Deeloplevering: december 2016
- Complete oplevering: februari 2017
- De bioscoop beschikt over 14 zalen met in totaal 3.200 stoelen
- Oppervlakte: circa 14.000 m²

Vanzelfsprekend

Tijdens de bouw en installatie werkte Kinepolis met gecertificeerde bedrijven. Oldenburger: “Ik denk dat je voor een project van deze omvang en complexiteit geen partijen meer vindt die niet gecertificeerd zijn. Bovendien is het voor ons vanzelfsprekend om met gecertificeerde bedrijven samen te werken. Dat heeft zonder meer toegevoegde waarde. Zij hebben immers veel kennis in huis, signaleren mogelijke knelpunten en komen dan meestal zelf met oplossingen. Zo hebben wij hier een trappenhuis van 16 meter hoog, waarvoor Protectiepartners ons adviseerde om voor de rookdetectie een aspiratiesysteem toe te passen in plaats van de geplande conventionele puntmelders. En voor ons is ook belangrijk dat je altijd op deze bedrijven kunt terugvallen, bijvoorbeeld in de onderhoudsfase.”

Hans Oldenburger (links) en Rob van der Fluit (rechts)

Alex Gaartman, senior inspector bij Bureau Veritas.

Coördinatie en communicatie

Tijdens het bouwproces vertrouwde Oldenburger grotendeels op zijn adviseur. “We hadden een regulier bouwoverleg waarin we zaken bespraken en indien nodig bijstuurden. Maar in de dagelijkse operatie lag de coördinatie van en communicatie met de diverse betrokken partijen bij de adviseur en de aannemer. Er waren wel altijd korte lijnen naar mij toe om af te stemmen indien nodig.”

Coördinatie en communicatie zijn van groot belang bij een project van deze omvang. Kropman heeft als hoofdaannemer installaties hier een belangrijke coördinerende rol in gespeeld. Partijen zoals het installatiebedrijf en de inspectie-instelling stappen namelijk gedurende het proces op verschillende momenten in maar hebben vervolgens wel intensief met elkaar te maken. Dit blijkt ook uit de ervaringen van Rob van der Fluit, hoofdmonteur bij Protectiepartners en Alex Gaartman, senior inspector bij Bureau Veritas.

Aanvullen

Rob van der Fluit: “Wij zijn hier in juni 2016 gestart met de aanleg van de brandmeld- en inbraakdetectie-installaties. Voor ons was het een min of meer normale opdracht. Maar omdat het een gebouw is met veel schuine wanden hebben we wel enkele afwijkende projecties moeten doen en voor het trappenhuis hebben we dus een aspiratiesysteem toegepast in plaats van de puntmelders.”

Tijdens zijn werkzaamheden blijkt Van der Fluit zich bewust van het feit dat aan het einde van de rit zijn werk zal worden geïnspecteerd. “Je weet dat een inspecteur ‘jouw installatie’ tot op de letter van de norm komt keuren. Ik heb inmiddels al heel wat inspecties meegemaakt en weet dus wel waarop zoal wordt gelet. Daarop kan je bij de aanleg van de installatie al anticiperen. Neem bijvoorbeeld de onderlinge afstand tussen de rookmelders, daarvan weet ik dat er bij een inspectie scherp naar wordt gekeken. Daarmee houd ik rekening bij de montage en zo zorg ik er mede voor dat de inspectie soepel kan verlopen.” Maar Van der Fluit neemt niet alleen zijn eigen kennis en ervaring mee. “Het gebeurt ook wel dat ik tijdens een inspectie wat nieuws leer van een inspecteur. Dat is mij bijvoorbeeld gebeurd in het geval van functiebehoud van een brandmeldinstallatie. En die kennis kan ik dan weer toepassen bij de aanleg van een volgende installatie. Op deze manier vullen wij als installateur en inspecteur elkaar aan en daarvan profiteert uiteindelijk ook de opdrachtgever weer.”

Meedenken

“Bij Kinepolis Jaarbeurs deed ik eind 2016 een eerste inspectie”, vertelt Alex Gaartman als het over zijn instapmoment gaat. “Het betrof een deeloplevering, omdat Kinepolis toen al een aantal zalen wilde openen. Zoiets gebeurt wel vaker, maar je moet de inspectie dan natuurlijk wel goed afkaderen. Dat betekende dat ik na de eerste inspectie in december slechts een verklaring kon afgeven dat de brandveiligheidsinstallaties voor dat deel voldeden. Pas na de eindinspectie in februari kon ik daadwerkelijk het inspectiecertificaat verlenen.”

Vervolgens schetst Gaartman hoe een inspectie verloopt. “Ik wil dan allereerst het Programma van Eisen hebben om de uitgangspunten te kennen. Dit in relatie tot het systeem waarbij alle van belang zijnde zaken bij elkaar komen zoals bouwkundige en organisatorisch maatregelen, normen, regelgeving en inspectie. Vervolgens start ik samen met de klant mijn inspectie, waarbij ik aan de hand van onze checklists werk. Tijdens de inspectie lopen het branddetectiebedrijf en zoals bij Kinepolis Jaarbeurs het geval was ook de installateur mee. Ik vind dat altijd wel prettig, omdat de installateur precies weet hoe de installatie is aangelegd. Bovendien kan hij dan meteen toelichten waarom er voor een bepaalde, soms afwijkende oplossing is gekozen. Zo leer ik dan ook weer van een installateur, waarbij ik mij op het standpunt stel dat ‘net iets anders maar wel een technisch gelijkwaardige oplossing ook goed is’. Immers, het eindresultaat telt en daarbij hebben installateur en inspecteur in mijn ogen als gemeenschappelijk belang dat er een goede installatie zonder restpunten wordt opgeleverd.”

“Mijn toegevoegde waarde in een project zoals Kinepolis Jaarbeurs is om de klant te laten zien wat het belang is van een goede en gecertificeerde installatie”, vervolgt Gaartman. “En naar de installateur toe zie ik voor mijzelf een rol weggelegd in het meedenken over oplossingen. Kijk, ik kan niet zeggen dat hij een installatie op een bepaalde manier moet aanleggen, want ik mag niet adviseren. Maar ik kan door bepaalde vragen te stellen de installateur op het spoor zetten van een alternatieve oplossing die uiteindelijk wel voldoet voor de inspectie. Overigens was dit bij Kinepolis Jaarbeurs niet aan de orde en is de inspectie vrijwel zonder bijzonderheden verlopen.”

Onafhankelijke partij

Na dit positieve verhaal van installateur en inspecteur is het interessant te horen hoe Oldenburger als opdrachtgever op dit traject terugkijkt. “Ik heb de inrichting van het proces en de momenten waarop installateur en inspecteur zijn ingestapt als optimaal ervaren. Je mag ervan uitgaan dat de installateur zijn werk goed doet en ons daar waar nodig adviseert. Tenslotte wordt aan het einde van het traject tijdens de inspectie nog even de vinger op de eventuele zwakke plekken gelegd. Zo werd hier een mogelijk probleem met de brandoverslag van de dakbedekking op de vierde verdieping naar de glazen pui van de kantoren geconstateerd. Dat leverde ons het nodige uitzoekwerk op, maar uiteindelijk konden we aantonen dat de toegepaste dakbedekking voldeed. Maar dat zijn zaken die je in de eindfase van een project kunt oplossen. Ik denk daarom dat het weinig toegevoegde waarde heeft als je een inspecteur eerder in het proces zou betrekken, omdat hij het geheel dan toch nog niet kan overzien en beoordelen.”

Tot slot merkt Oldenburger op dat een succesvolle inspectie uiteraard noodzakelijk is voor het verkrijgen van de benodigde gebruiksvergunning en het inspectiecertificaat tevens door de verzekeraar wordt gevraagd. “Maar wij vinden het daarnaast belangrijk dat een onafhankelijke partij onze adviseurs en installateurs controleert en inspecteert. Want uiteindelijk willen we voor onze bezoekers een veilig gebouw.”

SPECIFICATIES INSTALLATIES

- BMI: Penta 5475
- OAI: G+M
- Sprinkler: Penta 5000

MEER INFORMATIE

- Project: Kinepolis Jaarbeurs
- Opdrachtgever: Kinepolis Group
- Ontwerp: Snelders Architecten
- Brandmeld- en inbraakdetectie-installaties: Protectie-partners Heerhugowaard
- Inspectie-instelling: Bureau Veritas
- Hoofdaannemer installaties: Kropman

© het CCV, april 2017
www.hetccv.nl