



Gebruiksmelding bouwdeel voor afzonderlijk gebruik

Advies 1607-1

Trefwoorden: Bouwbesluit 2012, brandveilig gebruik, meldingsplicht, kantoorfunctie, bestaande bouw
Datum: 9 februari 2017
Status: *Definitief*

■ Beschrijving

Een kantoorgebouw heeft meerdere bouwlagen die kunnen worden verhuurd aan afzonderlijke bedrijven. Elke bouwlaag is dusdanig uitgevoerd dat ze naar wens gecombineerd of afzonderlijk verhuurd kan worden zonder in de problemen te komen met brandpreventieve voorzieningen zoals bijvoorbeeld compartimentering en omvang van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie (BMI/OAI). Alle bedrijven maken gemeenschappelijk gebruik van de ontsluitings- en vluchtroutes in het gebouw.

Eén van de gebruikers huurt de bovenste drie verdiepingen. Dit gedeelte van het gebouw wordt door meer dan 50 personen gebruikt. De brandveiligheidsadviseur doet, uit naam van de gebruiker, een gebruiksmelding voor het gebruik van de niet-gemeenschappelijke delen van de drie bouwlagen die gebruiker heeft bezet. De toegangen naar de gemeenschappelijke vluchtrappenhuizen vallen buiten de gebruiksmelding.

Na vier weken is nog geen reactie ontvangen en wordt het gehuurde gedeelte van het gebouw in gebruik genomen. Na tien weken doet de Veiligheidsregio, namens het bevoegd gezag, een aanpassingsverzoek om binnen vier weken een gebruiksmelding voor het gehele gebouw in te dienen, bijv. door de gebouweigenaar, omdat het hier gaat om een bedrijfsverzamelgebouw. De brandveiligheidsadviseur is van mening dat de gebruiksmelding valt binnen de kaders van de oorspronkelijk verleende omgevingsvergunning en het niet is toegestaan om volgens de Algemene Wet bestuursrecht (Awb) voor de tweede maal om dezelfde gegevens te vragen die bij de oorspronkelijke omgevingsvergunningaanvraag reeds zijn geaccepteerd.

1 / 9

■ Adviesvraag

De aanvrager en de veiligheidsregio zouden graag antwoord willen op de volgende vragen:

- Hoe dient de zinsnede 'voor afzonderlijk gebruik' uit Bouwbesluit 2012 art. 1.18 lid 5 te worden uitgelegd?
- Afhankelijk van bovenstaande uitleg, heeft de gebruiker van een afzonderlijk deel van een kantoorgebouw de mogelijkheid een afzonderlijke gebruiksmelding voor zijn deel te doen, of dient de gebouweigenaar voor het gehele gebouw één overkoepelende melding te verzorgen?
- Wanneer de gebruiksmelding betrekking mag hebben op een afzonderlijk deel van het gebouw, is het dan noodzakelijk bij deze melding de gemeenschappelijke vluchtroutes opnieuw geheel uitgewerkt op te nemen, daar deze al in de eerdere bouwaanvraag functioneel zijn getoetst?
- Kan het bevoegd gezag bij het (schijnbaar) niet geheel voldoen aan een van de indieningsvoorwaarden uit Bouwbesluit art. 1.19 de gebruiksmelding afdoen als 'niet gedaan', en een handhavingstraject starten op het niet voldoen aan Bouwbesluit art. 1.18 lid 1, hoewel een gebruiker wel een concrete gebruiksmelding heeft gedaan? (ook gezien de lange reactietermijn na indienen)





Gebruiksmelding bouwdeel voor afzonderlijk gebruik

Advies 1607-1

- Wanneer het bevoegd gezag ongewijzigd van mening is dat er een overkoepelende gebruiksmelding gedaan dient te worden en de gedane individuele melding niet als afdoende ziet, wie dient zij op dat moment als 'overtreder' te bezien.

Standpunt belanghebbende

Er mag bij elk gebouw van worden uitgegaan dat er dient te worden voldaan aan de minimale eisen die rechtsreeks vanuit het bouwbesluit werken. Het wel of niet noodzakelijk zijn van een melding of vergunning doet daar niet aan af. In uitzonderlijke gevallen zal er een Omgevingsvergunning Brandveilig gebruik of een gebruiksmelding noodzakelijk zijn.

De doelstelling van de gebruiksmelding is omschreven bij paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit:

De hoofdstukken 2, 6 en 7 waarborgen in principe een voldoende mate van brandveiligheid. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor een preventieve beoordeling door het voorschrijven van een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik. In een (eveneens beperkt) aantal andere gevallen, waarbij er sprake is van een relatief hoge voorgenomen bezetting van een bouwwerk, is het gebruik van dat bouwwerk meldingsplichtig.

De meldingsplicht bij dit soort gebruik is vastgelegd in Bouwbesluit art. 1.18 lid 1 sub a onder 1:

Het is verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zullen zijn.

Lid 5 van dit artikel stelt dat voor de toepassing van het eerste lid onder bouwwerk mede een gedeelte daarvan wordt verstaan dat is bestemd om afzonderlijk te worden gebruikt.

2 / 9

De toelichting op het artikel 1.18 stelt het volgende:

Het vijfde lid bepaalt dat bij de toepassing van artikel 1.18 onder bouwwerk mede wordt verstaan: gedeelten van een bouwwerk die zijn bestemd (ontworpen of aangepast) om afzonderlijk te worden gebruikt. Dit lid maakt het mogelijk dat verschillende gebruikers van een bouwwerk een afzonderlijke of hun specifieke situatie afgestemde melding kunnen doen. Deze bijzondere uitleg van het begrip «bouwwerk» is uitsluitend van toepassing op artikel 1.18 en dus niet op andere artikelen van dit besluit.

Naar onze mening wordt er met deze omschrijving specifiek een situatie geïmpliceerd waarbij er meerdere gebruikers in één fysiek gebouw gehuisvest zijn. Hierdoor zullen er uiteraard gedeeltes binnen dit gebouw zijn welke door al deze gebruikers gemeenschappelijk gebruikt worden (een centrale entree bijvoorbeeld, liftkernen of (vlucht)trappenhuizen. Dit sluit naar onze mening echter niet uit dat de gebruiksmelding slechts zal gaan over het gedeelte wat door één specifieke gebruiker van het gebouw wordt gebruikt, en niet wordt gedeeld met andere gebruikers. In deze casus dan ook de drie van de twaalf gehuurde verdiepingen.

De Veiligheidsregio wees op een antwoord van de Helpdesk Bouwregelgeving waarin werd ingegaan op de term 'afzonderlijk gebruik':

Met de term 'een gedeelte (van een bouwwerk) dat is bestemd om afzonderlijk te worden gebruikt' in artikel 1.18, lid 5, van het Bouwbesluit 2012 wordt de situatie bedoeld dat de ruimten in dit gedeelte alleen worden gebruikt door de gebruikers (en bezoekers) van dit gedeelte van het bouwwerk. Een





Gebruiksmelding bouwdeel voor afzonderlijk gebruik

Advies 1607-1

afzonderlijk gedeelte van een bouwwerk heeft een eigen hoofdingang en eigen vluchtroutes, die niet bestemd zijn voor gebruikers (en bezoekers) van andere gedeelten van het bouwwerk.

Naar onze mening sluit de formulering van dit antwoord nog steeds niet uit dat er in één gebouw gedeeltes kunnen zijn die voor afzonderlijk gebruik zijn bestemd (en waarvoor individueel de meldingsplicht kan gelden), en gedeeltes die voor algemeen gebruik zijn bestemd voor al die gebruikers gezamenlijk, welke buiten de meldingsplicht kunnen vallen. Wij kunnen met dit antwoord dan ook niet motiveren dat het nodig zou zijn voor het gehele gebouw één overkoepelende Gebruiksmelding te doen.

Van oudsher is in de bouwregelgeving een duidelijke scheiding tussen 'bouwen' en 'gebruiken' ingebouwd. Het kantoorgebouw is via de Bouwvergunning/Omgevingsvergunning Bouwen zowel bouwkundig als installatietechnisch ontworpen om een bepaalde veiligheid te bieden aan een vastgesteld aantal gebruikers binnen de getoetste gebruiksfunctie.

Het lijkt ons dan ook niet nodig om bij de Gebruiksmelding zaken te overleggen die al in een eerdere bouwvergunning zijn omschreven. Daar waar er wordt gevraagd om hernieuwde opvang- en doorstroomberekeningen of plattegronden van alle overige verdiepingen van een gebouw zullen wij een bevoegd gezag dan ook meestal terugverwijzen naar haar eigen bouwarchief, omdat deze gegevens daarin al aanwezig moeten zijn om door de handhaver voor effectieve repressieve toetsing gebruikt te worden.

Een uitzondering daarop is uiteraard de situatie dat de aanwezige personen aantallen in de Gebruiksmelding de in de vergunning voor het Bouwen gestelde aantallen ver overschrijden, en een nieuwe toetsing daaraan op zijn plaats is.

3 / 9

Hoewel de Gebruiksmelding op zich geen besluit in de zin van de Awb is, wil ik gezien de overeenkomsten met de Omgevingsvergunning Brandveilig Gebruik toch ook graag de analogie daarmee maken. Voor het aanvragen van een besluit geldt dat het bevoegd gezag niet kan vragen om gegevens die al in haar bezit zijn, of gegevens die buiten de omvang of toetsings-scope van het aangevraagde project vallen. (BOR, art. 4.4).

Tot slot lijkt er sprake te zijn van een zekere mate van rechtsongelijkheid bij de toepassing van dit beleid door de Veiligheidsregio. Op onze vraag of dit beleid geldt voor alle grote kantoorgebouwen in de gemeente werd geantwoord dat deze aanpak nog niet lang werd gehanteerd, en dat er nog niet veel gebouwen waren met een 'algehele Gebruiksmelding'. Ook liep men bij het toepassen van dit beleid (uiteraard) tegen veel weerstand op bij gebouw-eigenaren. Ook op ons verzoek heeft de Veiligheidsregio nog geen pand kunnen aanhalen wat al een overkoepelende Gebruiksmelding heeft, en ons als voorbeeld zou kunnen dienen.

Wanneer de gemeente of haar gemandateerde deze in steek als beleid wil toepassen zal het ook gekoppeld moeten zijn aan het voor de gemeente verplichte handhavings- en toezichtsbeleidsplan wat aangeeft hoe er actief met bestaande grote kantoorpanden wordt omgegaan, wat aangeeft wie als overtreders te kenmerken is en wat voor consequenties het niet voldoen aan het beleid heeft. Op dit moment is er schijnbaar sprake van willekeur, en worden gebruikers die in goed vertrouwen een gebruiksmelding doen als het ware gestraft.

Standpunt bevoegd gezag

De Veiligheidsregio is van mening dat er pas sprake is van afzonderlijk gebruik (artikel 1.18 lid 5 van het bouwbesluit 2012) als een gedeelte van een bouwwerk afzonderlijke in- en uitgangen en afzonderlijke vluchtroutes heeft.





Gebruiksmelding bouwdeel voor afzonderlijk gebruik

Advies 1607-1

Op 10 november 2013 hebben wij hierover ook een uitspraak mogen ontvangen van VROM (Helpdesk Bouwregelgeving) welke ons standpunt hierin ondersteunt (zie bijlage).

Een te bouwen bouwwerk moet voldoen aan artikel 2.108 van het Bouwbesluit 2012. Voor een bestaand bouwwerk is dit artikel 2.118 van het bouwbesluit 2012. Via deze artikelen wordt de capaciteit van een vluchtroute bepaald en daarmee vaak het maximaal aantal personen per bouwdeel. Voor bestaande bouwwerken waarvoor een nieuwe melding brandveilig gebruik wordt gedaan is het dus essentieel dat rekening wordt gehouden met de capaciteit van de vluchtroutes in het gehele gebouw (opvang- en doorstroomcapaciteit). De gebruiksmelding is de enige plek waar het maximaal aantal personen per bouwdeel geborgd kan worden.

Wij zijn van mening dat je bij een bouwwerk een volledig overzicht moet hebben van alle verdiepingen en de hierbij behorende vluchtwegen (en dat dit aansluit bij het antwoord van VROM en het doel van de gebruiksmelding.) Hiervoor heb je één gebruiksmelding per bouwwerk nodig. Als je per gebruiker een gebruiksmelding indient kan je een situatie krijgen dat je per gebruiker/verdieping geen melding hoeft te doen omdat er minder dan 50 personen aanwezig zijn. Alle verdiepingen bij elkaar opgeteld zou je dan in een bouwwerk meer dan 50 personen kunnen hebben en geen gebruiksmelding. Het kan dus voorkomen dat er meer mensen in een bouwwerk aanwezig zijn dan toegestaan gelet op de capaciteit van vluchtrappenhuizen (afwijken van ontruimingsconcepten).

Uitgangspunten

4 / 9

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 13 september 2016;
2. Antwoord Helpdesk Bouwregelgeving (VROM) van 10 oktober 2013;
3. Gebruiksmelding namens gebruiker van 5 april 2016;
4. Ontvangstbevestiging vanuit het Omgevingsloket Online van 5 april 2016;
5. Reactie veiligheidsregio op gebruiksmelding, van 6 juli 2016;
6. E-mailcorrespondentie tussen brandveiligheidsadviseur en veiligheidsregio tussen 14 juli 2016 en 9 september 2016.

Inhoudelijke beschouwing adviesvraag

De adviescommissie heeft bij de behandeling van de adviesvraag het volgende overwogen:

Afzonderlijk gebruik

- Het begrip 'afzonderlijk gebruik' is niet gedefinieerd in het Bouwbesluit 2012. Ook voorziet de bouwregelgeving niet anderszins in een bepalingsmethode om objectief te kunnen vaststellen of er sprake is van 'afzonderlijk gebruik'. Dat wil zeggen dat er bij het opstellen van het voorschrift kennelijk van uitgegaan is dat het begrip in het spraakgebruik afdoende is gedefinieerd of dat met het voorschrift een functionele eis is beoogd waarbij de gemeente enige beoordelingsvrijheid heeft om te beoordelen of met een oplossing in voldoende mate aan het functionele voorschrift gevolg is gegeven.





Gebruiksmelding bouwdeel voor afzonderlijk gebruik

Advies 1607-1

- In diverse voorschriften van het Bouwbesluit 2012 wordt het begrip 'afzonderlijk' of 'afzonderlijke' gebruikt. Het gaat dan telkens om tot uitdrukking te brengen dat een gedeelte van het gebouw, naast de genoemde bestemming, geen andere bestemming mag hebben. Voorbeeld: "een technische ruimte is een afzonderlijk brandcompartiment" (artikel 2.83, elfde lid). Het hebben van afzonderlijke in- of uitgangen of afzonderlijke vluchtroutes speelt daarbij geen rol.
- De helpdesk bouwregelgeving heeft in een eerder antwoord aangegeven dat met de term 'een gedeelte (van een bouwwerk) dat is bestemd om afzonderlijk te worden gebruikt' in artikel 1.18 vijfde lid van het Bouwbesluit 2012 de situatie wordt bedoeld dat de ruimten in dit gedeelte alleen worden gebruikt door de gebruikers (en bezoekers) van dit gedeelte van het bouwwerk. Verder concludeert de helpdesk dat een afzonderlijk gedeelte van een bouwwerk een eigen hoofdingang en eigen vluchtroutes heeft die niet bestemd zijn voor gebruikers (en bezoekers) van andere gedeeltes van het bouwwerk.
- Vluchtroutes van een gedeelte van een gebouw behoren toe aan dat gedeelte. Als op een vluchtroute meer dan een gebouwgedeelte is aangewezen, is die vluchtroute niet bestemd voor afzonderlijk gebruik, maar voor gemeenschappelijk gebruik als bedoeld in artikel 1.4 van het Bouwbesluit 2012.
- Een voor afzonderlijk gebruik bestemd gedeelte dat is aangewezen op een gemeenschappelijke vluchtroute, is onlosmakelijk verbonden met die gemeenschappelijke vluchtroute. Naar het oordeel van de adviescommissie kan er, vanwege die gemeenschappelijke vluchtroute, daarom geen sprake meer zijn van afzonderlijk gebruik als bedoeld in artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012.

Gebruiksmelding

- De veiligheidsregio is van mening dat de gebruiksmelding moet worden gedaan voor het gehele gebouw, voor zover er sprake is van gemeenschappelijke vluchtroutes, verkeersruimtes of andere gemeenschappelijke voorzieningen. Daarbij wordt verwezen naar het 'oude' helpdeskantwoord van het ministerie van VROM zoals hierboven beschreven.
- Eén van de huurders wil voor zijn deel een afzonderlijke gebruiksmelding doen om aan zijn plicht conform artikel 1.18 eerste lid te voldoen. De huurder is van mening dat elke afzonderlijke huurder een 'eigen' gebruiksmelding mag doen. Daarbij baseert de huurder zich op artikel 1.18 vijfde lid van Bouwbesluit 2012: "Voor de toepassing van dit artikel wordt onder bouwwerk mede verstaan een gedeelte daarvan dat is bestemd om afzonderlijk te worden gebruikt".
- De adviescommissie constateert dat elke gebouwgebruiker die gebruik wil maken van een gebruiksmeldingsplichtig gebouw of een gedeelte van een gebouw dat niet alleen is bestemd om afzonderlijk te worden gebruikt (artikel 1.18 vijfde lid), geen gebruik mag maken van dat gebouw of dat gedeelte voor afzonderlijk gebruik, zonder gebruiksmelding voor - naar keuze - het gehele gebouw of het gedeelte voor afzonderlijk gebruik.
- Dit geldt niet alleen voor de te verhuren (kantoor) ruimtes, maar ook voor de gemeenschappelijke vluchtroutes, als op die vluchtroutes meer dan 50 personen zijn aangewezen, inclusief personen uit andere op die route aangewezen ruimten.
- In dit geval is niet eerder een 'overall'-gebruiksmelding gedaan, waarin ook de gemeenschappelijke vluchtroutes waren opgenomen. Dit had wel moeten op grond van Bouwbesluit 2012 artikel 1.18 eerste lid onder 1.a.
- Mocht er ooit een gebruiksvergunning of een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik zijn afgegeven, dan mag deze vergunning worden opgevat als een in artikel 1.18 bedoelde gebruiksmelding.
- In dit geval is nooit eerder een gebruiksmelding gedaan. Indien de randvoorwaarden voor gebruik van het gedeelte van het gebouw waarvoor de gebruiker een gebruiksmelding doet, zijn af te leiden uit de bouwvergunningstukken, de feitelijke situatie ongewijzigd is ten opzichte van deze stukken en de gebruiker

5 / 9





Gebruiksmelding bouwdeel voor afzonderlijk gebruik

Advies 1607-1

zich hiervan op de hoogte heeft gesteld, mag in principe gericht verwezen worden naar deze stukken en hoeven die niet opnieuw aangeleverd te worden aan de gemeente. De bouwvergunning wordt echter vaak verleend in een ontwerpstadium waardoor het in gebruik te nemen bouwwerk in de praktijk vaak afwijkt van hetgeen is vergund. De adviescommissie is daarom van mening dat de veiligheid van gebruikers gebaat is bij het voorkomen van misverstanden en het daarom sterk is aan te raden om alle benodigde stukken van de feitelijke situatie en van het feitelijke gebruik bij de gebruiksmelding te overleggen. Gebruik in afwijking van de gebruiksmelding en de daaraan ten grondslag liggende tekeningen is volgens artikel 1.18, eerste en vierde lid, van Bouwbesluit 2012 niet toegestaan en kan aanleiding zijn voor handhaving door het bevoegd gezag.

- In principe is de gebruiker (bijv. de huurder) zelf verantwoordelijk om het beoogde gebruik bij het bevoegd gezag te melden middels een gebruiksmelding. Het vijfde lid van artikel 1.18 is hier door de wetgever speciaal voor bedoeld getuige de volgende zinsnede in de Nota van toelichting op dit artikellid: *“Dit lid maakt het mogelijk dat verschillende gebruikers van een bouwwerk een afzonderlijke op hun specifieke situatie afgestemde melding kunnen doen.”*
- Indien er nog geen gebruikers bekend zijn of indien de verwachting is dat het aantal huurders vaker zal wijzigen, is een praktisch uitgangspunt dat de exploitant/beheerder van het gebouw of de beheerder van de gemeenschappelijke voorzieningen de gebruiksmelding doet.
- Een gebruiksmelding moet ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik schriftelijk worden ingediend bij het bevoegd gezag. Kennelijk heeft de gebruiker zich aan deze randvoorwaarde gehouden (artikel 1.18, eerste lid). Uit het passeren van de vier weken-termijn vloeit niet voort dat de gebruiksmelding rechtens is goedgekeurd. De gebruiksmelding als bedoeld in artikel 1.18 kent immers geen fatale termijn.
- Als een gedeelte van een gebouw, omdat het is aangewezen op een gemeenschappelijke voorziening zoals een vluchtroute, niet kan worden aangemerkt als een voor afzonderlijk gebruik bestemd gedeelte van het gebouw, zal bij verandering van het gebruik een melding moeten worden gedaan voor het door de indiener beoogde gedeelte van het gebouw tezamen met de ruimten met de gemeenschappelijke voorzieningen en alle op die ruimten aangewezen gedeelten van dat gebouw, ook als deze bestemd zijn voor andere gebruikers.

6 / 9

Beoogd gebruik

- Zolang het beoogde gebruik van de nieuwe huurder past binnen de context van een bestaande ‘overall’-gebruiksmelding (aantal personen, type gebruik, vluchtroutes en loopafstanden) is een aparte gebruiksmelding voor gebruik van een gebouw of een gedeelte van een gebouw voor afzonderlijk gebruik voor meer dan 50 personen, naar de mening van de adviescommissie, niet zinvol en dus niet nodig.
- Het staat de huurder in zo’n geval echter vrij om ervoor te kiezen toch een ‘eigen’ gebruiksmelding te doen. In dit geval is door de nieuwe huurder een gebruiksmelding gedaan zonder de gemeenschappelijke vluchtroutes en de daarop aangewezen gedeelten van het gebouw te betrekken. Dat zou naar het oordeel van de adviescommissie redelijkerwijs acceptabel kunnen zijn als minder dan 50 personen zijn aangewezen op een gemeenschappelijke vluchtroute of als voor het gebouw in het verleden reeds een ‘overall-gebruiksmelding’ zou zijn gedaan en het veranderde gebruik van het beoogde gedeelte niet gepaard gaat met een veranderend gebruik van gemeenschappelijke ruimten. Strikt genomen is er dan geen sprake van een nieuwe gebruiksmelding, doch van een wijziging van de gebruiksmelding voor het gehele gebouw, die betrekking heeft op het gedeelte van het gebouw dat de gebruiker zelf kan overzien. Of de gebruiksmelding daarmee dan ook onvolledig is en aanvullende gegevens geleverd moeten worden, hangt af van het (on)gewijzigd gebruik conform de bestaande ‘overall’-gebruiksmelding. Gegevens waarover het bevoegd





Gebruiksmelding bouwdeel voor afzonderlijk gebruik

Advies 1607-1

gezag reeds beschikt, hoeven in dat geval volgens artikel 4.4 tweede lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) niet nogmaals te worden verstrekt.

- Wanneer de gebruiksmelding niet in overeenstemming blijkt te zijn met het werkelijk gebruik of onvolledig is, bijvoorbeeld door het ontbreken van gebruikgegevens van andere op de gemeenschappelijke vluchtroutes aangewezen ruimten, kan het bevoegd gezag overgaan tot handhaving, hetgeen ertoe kan leiden dat onder meer een nieuwe gebruiksmelding zal moeten worden gedaan.
- In dit geval ontbreken gegevens m.b.t. het gebruik van de gemeenschappelijke vluchtroutes. Voor een integrale beoordeling van het gebruik van het gebouw zijn deze gebruikgegevens noodzakelijk. Het doen van een 'overall'-gebruiksmelding vanuit de gebouwbeheerder/verhuurder ligt volgens de adviescommissie in dit geval voor de hand zodat nieuwe toekomstige huurders bij hun toekomstige gebruiksmelding hiernaar kunnen verwijzen. De gebouwbeheerder/verhuurder kan hiertoe vanuit de bouwregelgeving echter niet toe gedwongen worden, omdat de gebruiksmeldingplicht in beginsel bij de gebruiker ligt. Dit ligt mogelijk anders vanuit de verwachtingen vanuit de huurovereenkomst voor het gebruik van de kantoorruimte. Het is niet aan de adviescommissie om hier een oordeel over te vellen.

Nadere voorwaarden

- Het bevoegd gezag kan na een melding van een meldingsplichtig gebruik van een bouwwerk nadere voorwaarden opleggen aan het gebruik indien deze noodzakelijk zijn voor het voorkomen, beperken en bestrijden van brand, brandgevaar en ongevallen bij brand.
- Aan de termijn waarbinnen het bevoegd gezag nadere voorwaarden kan stellen, stelt het Bouwbesluit 2012 geen grens. Kortom, het feit dat de in artikel 1.18 bedoelde termijn van vier weken is gepasseerd en het bouwwerk in gebruik is genomen, ontnemen het bevoegd gezag niet de mogelijkheid tot het stellen van nadere voorwaarden.
- Indien niet volledig is voldaan aan de in het Bouwbesluit 2012 gestelde voorwaarden, wordt verondersteld dat er geen gebruiksmelding is gedaan.

7 / 9

De adviescommissie geeft de volgende overweging(en) mee ten aanzien van de door betrokken partijen beargumenteerde standpunten:

- Naar aanleiding van het antwoord van de Helpdesk Bouwregelgeving over afzonderlijk gebruik, is de adviescommissie van mening dat het niet relevant is of het bouwwerk een eigen hoofdingang heeft, vanwege het feit dat het Bouwbesluit 2012 geen eisen stelt aan een hoofdtoegang of -ingang anders dan in het kader van rolstoeltoegankelijkheid gestelde eisen.
- Door een modulaire opbouw van een 'overall'-gebruiksmelding die toeziet op de gemeenschappelijke ruimten en op de daarop aangewezen afzonderlijk verhuurbare gedeelten van een gebouw kunnen latere gebruiksmeldingen van nieuwe gebruikers voor een gedeelte van het gebouw voor afzonderlijk gebruik snel en volledig beoordeeld worden. Dit kan zowel voor verhuurder, huurders als het bevoegd gezag nuttig zijn bij een gebouw voor meer dan een verhuurder (multi-tenant).





Gebruiksmelding bouwdeel voor afzonderlijk gebruik

Advies 1607-1

Advies

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie met betrekking tot de toepassing van de bouwvoorschriften voor deze casus / in dit geval:

- *Hoe dient de zinsnede 'voor afzonderlijk gebruik' uit Bouwbesluit 2012 art. 1.18 lid 5 te worden uitgelegd?*
 - Elk gedeelte van een bouwwerk dat niet bestemd is voor gemeenschappelijk of gezamenlijk gebruik is een in artikel 1.18, vijfde lid, bedoeld gedeelte van het bouwwerk voor afzonderlijk gebruik.
 - Een gedeelte van een bouwwerk kan geen in artikel 1.18, vijfde lid, bedoeld gedeelte van het bouwwerk voor afzonderlijk gebruik zijn als het gedeelte is aangewezen op een gemeenschappelijke voorziening, zoals een gemeenschappelijke vluchtroute.
- *Afhankelijk van bovenstaande uitleg, heeft de gebruiker van een afzonderlijk deel van een kantoorgebouw de mogelijkheid een afzonderlijke gebruiksmelding voor zijn deel te doen, of dient de gebouweigenaar voor het gehele gebouw één overkoepelende melding te verzorgen?*
 - Een gebruiksmelding voor een gedeelte van het bouwwerk dat is bestemd voor afzonderlijk gebruik zal ook de gemeenschappelijke voorzieningen van het bouwwerk moeten omvatten waarop dat afzonderlijke gedeelte is aangewezen, alsmede de andere gedeeltes van het bouwwerk die op die gemeenschappelijke voorzieningen zijn aangewezen. Het is naar het oordeel van de adviescommissie alleen redelijkerwijs acceptabel dat gemeenschappelijke voorzieningen waarop dat afzonderlijke gedeelte is aangewezen worden weggelaten als het veranderde gebruik van het beoogde gedeelte niet gepaard gaat met een veranderend gebruik van gemeenschappelijke ruimten die onderdeel zijn van een overall-gebruiksmelding die in het verleden is gedaan.
 - Ervan uitgaande dat meer dan 50 personen zijn aangewezen op een gemeenschappelijke vluchtroute, is in dit geval –onterecht– nooit eerder een gebruiksmelding gedaan.
- *Wanneer de gebruiksmelding betrekking mag hebben op een afzonderlijk deel van het gebouw, is het dan noodzakelijk bij deze melding de gemeenschappelijke vluchtroutes opnieuw geheel uitgewerkt op te nemen, daar deze al in de eerdere bouwaanvraag functioneel zijn getoetst?*
 - Het is redelijkerwijs niet nodig om bij een melding of een vergunningaanvraag aan het bevoegd gezag informatie aan te leveren, waarvan redelijkerwijs verondersteld kan worden dat deze reeds bij het bevoegd gezag aanwezig is (Bor artikel 4.4 tweede lid). Dat wil zeggen dat het – bij ongewijzigd gebruik ten opzichte van het reeds bestaande en gemelde gebruik – niet nodig is om gemeenschappelijke vluchtroutes en de daarop aangewezen andere gedeeltes van het gebouw opnieuw geheel uitgewerkt aan te leveren. In dit geval is nooit eerder een gebruiksmelding gedaan en is onduidelijk of de feitelijke situatie overeenkomt met de situatie zoals ooit vergund in de bouwvergunning. Naar de mening van de adviescommissie is het daarom zeer aan te raden om in dit geval, ten behoeve van een adequate beoordeling van de feitelijk aanwezige situatie, ook alle stukken m.b.t. de gemeenschappelijke ruimten en de hierop aangewezen ruimten integraal op te nemen in de gebruiksmelding.
- *Kan het bevoegd gezag bij het (schijnbaar) niet geheel voldoen aan een van de indieningsvoorwaarden uit Bouwbesluit art. 1.19 de gebruiksmelding afdoen als 'niet gedaan', en een handhavingstraject starten op het niet voldoen aan Bouwbesluit art. 1.18 lid 1, hoewel een gebruiker wel een concrete gebruiksmelding heeft gedaan? (ook gezien de lange reactietermijn na indienen)*

8 / 9





Gebruiksmelding bouwdeel voor afzonderlijk gebruik

Advies 1607-1

- Ja, Indien niet volledig is voldaan aan de in het Bouwbesluit 2012 gestelde voorwaarden ten aanzien van de gebruiksmelding, wordt verondersteld dat er geen gebruiksmelding is gedaan en kan handhavend worden opgetreden vanwege gebruik zonder gebruiksmelding. De gebruiker zal dan een nieuwe gebruiksmelding moeten doen die in overeenstemming is met het beoogde gebruik.
- Een gebruiksmelding is geen beschikking in de zin van de Algemene wet bestuursrecht waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld. De gebruiksmelding is een instrument op basis waarvan het bevoegd gezag in staat wordt gesteld om, zo nodig, gericht over te kunnen gaan tot handhavend optreden. Handhavend optreden is een voortdurende opgave voor de gemeente en kent geen fatale termijn waarop die moet worden ingezet na een nieuwe gebruiksmelding. De gemeente zal haar besluit om tot handhaving over te gaan moeten motiveren.
- *Wanneer het bevoegd gezag ongewijzigd van mening is dat er een overkoepelende gebruiksmelding gedaan dient te worden en de gedane individuele melding niet als afdoende ziet, wie dient zij op dat moment als 'overtreder' te bezien.*
 - In beginsel is het de gebruiker van het gebouw die onjuist handelt als deze een meldingsplichtig gebouw of gedeelte daarvan gebruikt zonder of in afwijking van een gebruiksmelding. Met name als de gebruiksmelding met een beroep op het vijfde lid van artikel 1.18 wordt gedaan. Dit artikellid is door de wetgever nu juist bedoeld om de gebruiker in staat te stellen een afzonderlijke op hun specifieke situatie afgestemde melding te doen.
 - Mocht het bevoegd gezag niet kunnen vaststellen wie de gebruiker van het bouwwerk is, dan kan zij de gebouweigenaar als overtreder bezien. Het is dan aan de gebouweigenaar om eventuele kosten te verhalen op andere partijen, waarbij onderlinge afspraken met gebruikers van het gebouw een rol kunnen spelen.

9 / 9

Overigens merkt de commissie voor deze casus / dit geval nog op:

- De melder van een gebruiksmelding heeft enige ruimte bij de inrichting ervan. Bij een gebouw met gemeenschappelijke vluchtroutes moet een gebruiksmelding die op die gemeenschappelijke vluchtroutes toeziet eveneens de gedeelten van het gebouw omvatten die op die vluchtroutes zijn aangewezen tenzij er bij die vluchtroutes en gedeelten van het gebouw sprake is van ongewijzigd gebruik ten opzichte van een eerder gedane gebruiksmelding.

