



## ADVIES

Registratienummer: 1001  
Betreft: Bedrijfsverzamelgebouw al dan niet één gebruiksfunctie  
Trefwoorden: Lichte industrie functie, bedrijfsverzamelgebouw, brandmeldinstallatie, brandslaghaspels  
Datum: Maart 2010  
Status: *Definitief*

### Adviescommissie praktijktoepassing brandveiligheidsvoorschriften

Postbus 30941  
2500 GX Den Haag  
Interne postcode 210  
www.vrom.nl/gebruiksbesluit

**Secretariaat**  
info@adviescommissie  
brandveiligheid.nl

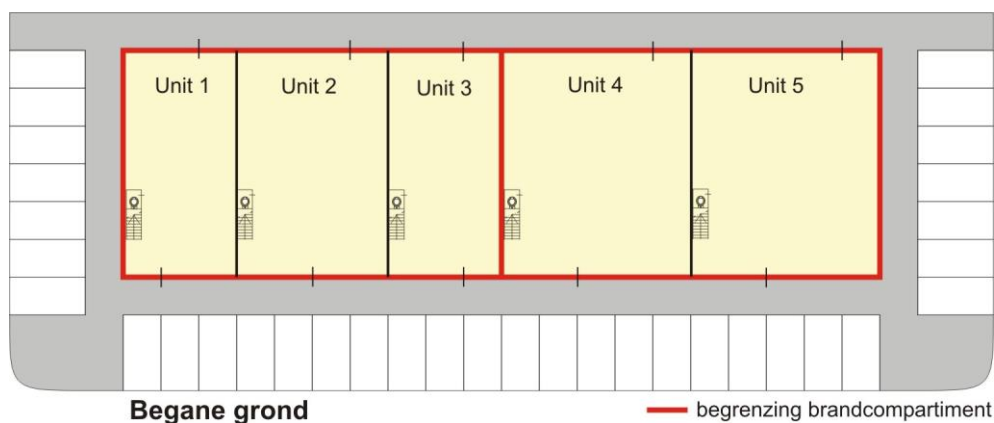
**Kenmerk**  
1001 - 02

### Samenvatting adviesaanvraag

Aanvraag betreft een bedrijfsverzamelgebouw met twee bouwlagen. De gebruiksooppervlakte van het gebouw is groter dan 1.000 m<sup>2</sup>. Het bedrijfsverzamelgebouw is in kleine units verdeeld (zie hieronder). Geen enkele unit heeft een gebruiksooppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>. De units worden per stuk verkocht en zijn zodanig ingericht dat zij geheel autonoom kunnen functioneren met eigen toegangen, eigen toiletten, eigen nutsaansluitingen met eigen meterruimte en eigen klimaatinstallaties. Een aantal units heeft een (open) etage binnen de unit.

Het gebouw/complex wordt ondergebracht in een Vereniging van eigenaren en iedere unit wordt verkregen onder appartementsrecht. Er zijn geen gemeenschappelijke ruimten aanwezig. De enige gemeenschappelijke voorzieningen zijn de bouwkundige constructies als fundering, bouwmuren en dak.

Het bouwwerk bestaat uit meerdere brandcompartimenten, niet groter dan 1.000 m<sup>2</sup>. Een aantal units met verschillende huurders of kopers vallen dus samen binnen een brandcompartiment. De brandcompartimenten overschrijden het in de bouwvergunningaanvraag aangemerkte perceel niet. Iedere unit wordt door de aanvrager als separate eenheid met industrie functie aangemerkt.



### *Vraagstelling*

De vraag die voorligt is feitelijk de vraag hoe in een dergelijk geval de voorschriften voor brandslanghaspels en de brandmeldinstallatie moeten worden geïnterpreteerd. Met andere woorden: is het onderwerp van toetsing, dus de gebruiksfunctie, in dat geval een zelfstandige unit (als kleine eenheid; standpunt aanvrager), of het gebouw als geheel (meer gebruiksfuncties als grote eenheid; standpunt brandweer)?

**Adviescommissie praktijktoepassing**  
brandveiligheidsvoorschriften

**Datum**  
10 maart 2010

**Kenmerk**  
1001-02

### **Inhoudelijke beschouwing adviesaanvraag**

Het doel van een brandmeldinstallatie en van brandblusmiddelen is het vroegtijdig alarmeren van aanwezigen in een pand en het (vervolgens) kunnen blussen van een beginnende brand. Vanuit dit oogpunt heeft de wetgever eisen gesteld met betrekking tot aanwezigheid van deze voorzieningen, gekoppeld aan gebruiksfuncties. In onderhavige adviesvraag is het de vraag of de wetgever hier bedoeld heeft de betreffende eisen te stellen op het niveau van het gebouw (gebruiksfunctie als kenmerk of eigenschap van het gebouw/gebruik) of per eenheid waaraan een bepaalde gebruiksfunctie is toegekend (gebruiksfunctie als zelfstandig naamwoord. Naar de mening van de Adviescommissie heeft de wetgevers het eerste bedoeld: een gebruiksfunctie is een kenmerk, toe te kennen aan een gebouw of een deel van een gebouw. Het is naar de mening van de Adviescommissie in het algemeen niet de bedoeling van de wetgever om een aanvrager de ruimte te geven een gebouw in verschillende kleinere ruimten in te delen en deze ruimten 'gebruiksfuncties' te noemen. De Adviescommissie baseert dit standpunt op de volgende zaken:

- Een indeling in gebouwdelen en deze gebouwdelen vervolgens toetsen aan de eisen van het Bouwbesluit 2003 en het Gebruiksbesluit leidt in een aantal gevallen tot een onverklaarbaar laag veiligheidsniveau. Een gebouw waarop bepaalde voorschriften van toepassing zijn zou niet aan die voorschriften behoeven te voldoen bij een 'slimme' indeling in ruimten die worden aangeduid als 'gebruiksfunctie';
- Het vrij indelen van een gebouw in 'gebruiksfuncties' in de zin van losse ruimten leidt in veel gevallen tot het niet van toepassing zijn van voorschriften. Door een 'vrije indeling' in gebruiksfuncties worden als voorbeeld de eisen met betrekking tot de brandmeldinstallatie in het Gebruiksbesluit nietig. Er kan immers in alle gevallen onder de gestelde eis worden 'uitgekomen';
- Het feit dat de wetgever slechts voor een beperkt aantal gebruiksfuncties de mogelijkheid biedt om specifieke ruimten als gebruiksfuncties te benoemen. Dit volgt uit de definities van cellengebouw, logiesgebouw en woongebouw. Het feit dat voor overige gebruiksfuncties deze optie niet wordt genoemd is voor de Adviescommissie een aanvullende reden om er van uit te gaan dat dit bij deze gebruiksfuncties nadrukkelijk niet de bedoeling is;
- De koppeling van de definitie van gebruiksfunctie aan kadastrale percelen is naar de mening van de Adviescommissie niet bedoeld door de wetgever: het kan niet zo zijn dat het veiligheidsniveau afhankelijk is van de eigendom- of huursituatie van een gebouw;
- Tenslotte heeft de werkgroep Brandmeldinstallaties in haar eindrapport het Ministerie van VROM gewezen op deze onduidelijkheid in de voorschriften en

voorstellen gedaan voor herstel op dit punt. Het ligt in de rede dat deze voorstellen (al dan niet aangepast) zullen worden overgenomen bij de eerstvolgende wijziging de bouwregelgeving (inwerkingtreding voorzien per 1 januari 2011).

**Adviescommissie praktijktoepassing**  
brandveiligheidsvoorschriften

**Datum**  
10 maart 2010

**Kenmerk**  
1001-02

Naar de mening van de Adviescommissie moet een gebouw zoals bedoeld in deze adviesaanvraag dan ook worden beschouwd als één gebruiksfunctie en kan niet worden uitgegaan van losse units. Wel is de Adviescommissie in onderhavige geval van mening dat sprake is van een gelijkwaardige oplossing aangezien:

- Er geen gemeenschappelijke verblijfsruimten en vluchtroutes zijn;
- Iedere unit een eigen toegang heeft, direct naar het aansluitende terrein;
- Er in de units geen belemmeringen zijn tussen ieder punt in de verblijfsruimten en de uitgang. Daar waar verdiepingen zijn aangebracht, zijn deze niet afgesloten door middel van een deur.

Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan zal een eventuele brand in één van de units (anders dan de unit zelf) voldoende snel kunnen worden opgemerkt en kan voldoende snel worden gevlucht. Het aanbrengen van een brandmeldinstallatie en het brandslaghaspels kan dan ook achterwege worden gelaten, waarbij toch wordt voldaan aan de door de wetgever beoogde veiligheid.

## **Advies**

### **1. Gelet op het voorgaande adviseert de commissie met betrekking tot de toepassing van brandveiligheidsvoorschriften voor deze casus / in dit geval:**

De Commissie is van mening dat bij een andere gebruiksfunctie dan een cel-functie, woonfunctie en logiesfunctie moet worden uitgegaan van het geheel aan die gebruiksfunctie voor het bepalen van de op dat gebruik van toepassing zijn voorschriften van het Bouwbesluit 2003 en het Gebruiksbesluit. De aan te brengen voorzieningen en te treffen maatregelen worden derhalve bepaald door het binnen een gebouw aanwezige gebruiksoppervlakte van een bepaalde gebruiksfunctie.

Het indelen van een gebouw – anders dan een cellen-, woon- of logiesgebouw, in kleinere gebouwdelen die individueel worden benoemd als gebruiksfunctie is naar de mening van de Adviescommissie strijdig met de bedoeling van de wetgever en leidt tot inhoudsloze voorschriften.

### **2. Overigens merkt de commissie voor deze casus / dit geval nog op:**

In onderhavige casus is naar de mening van de Adviescommissie sprake van een gelijkwaardige oplossing zolang wordt voldaan aan de in dit advies genoemde aspecten:

- o Er zijn geen gemeenschappelijke ruimten en / of vluchtroutes;
- o Een eigen uitgang per unit, direct uitkomend op het aansluitende terrein;
- o Geen deuren of andere belemmering in de verblijfsruimten van de units.