

Vluchtroutes binnen monument

Advies 2508

Trefwoorden:	Bbl, brandveilig gebruik, monument, woongebouw, woning, studentenkamers / kamergewijze verhuur, bijeenkomstfunctie, winkelfunctie, meldingsplicht, bestaande bouw, verbouw, vluchtroute
Datum:	3 oktober 2025
Status:	Definitief

Dit advies is opgesteld voor deze specifieke casus en is niet algemeen geldend. Het is tot stand gekomen met de door partijen aangeleverde gegevens. Deze publieke versie is geanonimiseerd waardoor niet alle documenten waarop dit advies gebaseerd is, herkenbaar zijn weergegeven.

Beschrijving

Voor de verbouw van een gemeentelijk monument uit de 18^e eeuw, heeft de brandveiligheidsadviseur een nieuw brandveiligheidsconcept opgesteld. Dit brandveiligheidsconcept biedt de basis voor de verduurzaming van het pand en voor de, voor een woonfunctie voor kamergewijze verhuur verplichte, gebruiksmelding. Constructief worden er geen wijzigingen aangebracht in het pand.

Het pand bestaat uit vijf bouwlagen. Op de begane grond en in een gedeelte van de kelder is een winkel gevestigd. In de kelder bevindt zich ook bergruimte voor de winkel en een installatieruimte. Via de begane grond is er een opgang naar de verdiepingen. Op de eerste verdieping bevindt zich nog meer opslagruimte en is een kantine aanwezig, beide behorend bij de winkel. Verder bevindt zich op de eerste verdieping één appartement en een opgang naar de overige twee verdiepingen. De tweede en derde verdieping zijn in gebruik als studentenwoning, met op elke verdieping een gezamenlijke keuken, sanitaire voorzieningen, bergingen en in totaal zes slaapkamers (woonfunctie voor kamergewijze verhuur). Hieronder zijn de plattegronden weergegeven, met uitzondering van de kelder.

1 / 8



Figuur 1 t/m 4 Plattegronden begane grond en verdiepingen. Met rood is de brandscheidingen aangegeven, zoals die zijn voorzien in het nieuwe brandveiligheidsconcept. De gele vluchtroute is onderwerp van deze adviesvraag. Zelfsluitende deuren zijn met 'ZS' aangeduid.



Vluchtroutes binnen monument

Advies 2508

Bij de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag voor de verbouw (technische bouwactiviteit) zijn verschillen van inzicht ontstaan tussen de Veiligheidsregio, als adviseur van het bevoegd gezag, en de brandveiligheidsadviseur, als adviseur van de opdrachtgever.

De Veiligheidsregio is van mening dat de, in de figuren 1 en 2 geel gemarkeerde, gemeenschappelijke vluchtroute, waarop zowel de winkelfunctie op de verdieping als de woonfuncties bij brand zijn aangewezen, als een extra beschermd vluchtroute moet worden beschouwd. De Veiligheidsregio betoogt dat een beschermd route in bestaande bouw, in tegenstelling tot een extra beschermd vluchtroute, buiten het subbrandcompartiment moet zijn gelegen. Dit volgt, volgens de Veiligheidsregio, uit de definitie van 'beschermd route' in bijlage I van het Bbl. Omdat artikel 3.38 vijfde lid aangeeft dat in een brandcompartiment uitsluitend één woonfunctie mag zijn gelegen en nevenfuncties daarvan, concludeert de Veiligheidsregio dat hier geen beschermd route doorheen mag voeren.

De brandveiligheidsadviseur is van oordeel dat bij de status van de vluchtroute wel degelijk met een beschermd route kan worden volstaan, gelegen in een afzonderlijk brandcompartiment. Pas wanneer er meer dan 500 m² aan woonfuncties op deze gemeenschappelijke vluchtroute zou zijn aangewezen, zou deze gemeenschappelijke vluchtroute als een extra beschermd vluchtroute moeten worden aangemerkt.

Een tweede verschil van inzicht betreft de verplichting of alle brandveiligheidsvoorzieningen op de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit (bouwen) moeten worden vermeld.

Adviesvraag

2 / 8

1. Welke status dient de gemeenschappelijke vluchtroute van de woonfuncties vanuit het niveau bestaande bouw/verbouw te hebben?
2. Dienen de benoemde brandveiligheidsvoorzieningen (rookmelders, rookwerende deuren, vrijloopdeurdrangers en mobiele blustoestellen) op de tekeningen, behorende bij de omgevingsvergunning activiteit bouwen, te worden vermeld?

Standpunt belanghebbende

Status gemeenschappelijke vluchtroute

In de bouwvergunning is de gemeenschappelijke verkeersruimte niet aangemerkt als een vluchtroute met een beschermd status. Vanaf de uitgang van de woonfuncties, gelegen op de 1e verdieping, kan slechts in één richting via een besloten gemeenschappelijke verkeersruimte worden gevlucht. Gezien op de gemeenschappelijke verkeersruimte (trappenhuis) niet meer dan 500 m² aan woonfuncties is aangewezen, dient deze vanuit artikel 3.51 lid 1 Bbl te zijn uitgevoerd als 'beschermd route'. De status 'extra beschermd vluchtroute' dient vanuit het niveau bestaande bouw te worden toegekend indien op een vluchtroute meer dan 500 m² aan woonfuncties is aangewezen (bij afwezigheid van een tweede vluchtweg welke voldoet aan artikel 3.54 Bbl).

Of de verkeersruimte waaraan de woonfuncties grenzen een besloten of een niet-besloten ruimte is, is vanuit artikel 3.51 niet benoemd en derhalve niet relevant.





Vluchtroutes binnen monument

Advies 2508

Een beschermde route is vanuit bijlage I Bbl gedefinieerd als *'buiten het subbrandcompartiment waar de vluchtroute begint gelegen gedeelte van een vluchtroute'*. Op basis van deze definitie is een beschermde route (indien het een besloten ruimte betreft) gelegen in een brandcompartiment. Vanuit het opgestelde brandveiligheidsconcept ligt de gemeenschappelijke verkeersruimte waarop de woonfuncties zijn aangewezen in een afzonderlijk brandcompartiment, hetgeen vanuit het vigerende publiekrecht is toegestaan.

De Veiligheidsregio geeft aan dat er bij een bestaand woongebouw geen sprake kan zijn van een besloten ruimte waardoor een beschermde route voert en verwijst hiervoor naar artikel 3.38 lid 5 Bbl (brandcompartiment omvat maximaal één woonfunctie en nevengebruiksfunctie). Hierdoor zou de verkeersruimte niet in een brandcompartiment mogen liggen en zou het een extra beschermde vluchtroute moeten zijn. Deze zienswijze impliceert dat de gemeenschappelijke verkeersruimte tevens een 'woonfunctie' heeft (opgemerkt wordt dat het trappenhuis o.b.v. artikel 2.7 Bbl een gemeenschappelijke ruimte betreft). Echter, het trappenhuis heeft geen woonfunctie. Indien een gedeelte, een ruimte of een voorziening als gemeenschappelijk beoordeeld moet worden, maakt dit gedeelte, deze ruimte of deze voorziening, met uitzondering van een nevengebruiksfunctie, voor de toepassing van het Bbl deel uit van alle daarop aangewezen gebruiksfuncties. Dit betekent niet dat het trappenhuis een woonfunctie heeft, maar dat bij de beoordeling van de woonfunctie het trappenhuis (verkeersruimte) meegenomen moet worden in de toetsing.

Een verkeersruimte is vanuit bijlage I van het Bbl immers gedefinieerd als 'ruimte voor het bereiken van een andere ruimte, die niet ligt in een verblijfsgebied of in een functiegebied, een toiletruimte, een badruimte of een technische ruimte'.

Doorverwijzend naar de definitie van de term 'gebruiksgebied' (conform bijlage I Bbl), kan worden geconcludeerd dat een verkeersruimte per definitie buiten een gebruiksgebied valt en daarmee geen 'woonfunctie' heeft (een verkeersruimte betreft hiermee 'restgebied'), waardoor de verwijzing naar artikel 3.38 lid 5 Bbl niet relevant is. Op basis van bovenstaande uiteenzetting van de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving kan er wel degelijk sprake zijn van een besloten ruimte waardoor een beschermde route voert. Bij een bestaand woongebouw met een enkelvoudige vluchtroute waarop < 500 m² aan woonfuncties is aangewezen, wordt door het toekennen van de status 'beschermde route' rechtstreeks voldaan aan de publiekrechtelijke voorschriften.

Opgemerkt wordt dat deze zienswijze in het door het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO) gepubliceerde infoblad 'Vluchten bij brand (nieuwbouw)' wordt bevestigd.

Dit wordt tevens bevestigd in het infoblad van het Min. BZK (Het Bouwbesluit 2012; Vluchten bij brand) waarin het onderstaande letterlijk is opgenomen:

"Als er slechts één vluchtroute is vanaf de uitgang van de woning, dan is dit een beschermde route, tenzij die uitgang direct grenst aan het aansluitende terrein (artikel 2.113, lid 1). Een beschermde route komt alleen bij bestaande bouw voor en voert niet door het subbrandcompartiment waar deze begint. Als deze enkele vluchtroute voert door een gemeenschappelijke verkeersruimte waarop een totale gebruiksoppervlakte >500 m² aan woonfuncties is aangewezen, dan moet dit een extra beschermde vluchtroute zijn (artikel 2.114, lid 1) en bij een gebruiksoppervlakte aan woonfuncties >1.500 m² een veiligheidsroute (artikel 2.115, lid 1)."

Dit betreft een uitleg op basis van het Bouwbesluit 2012, echter is er op dit aspect in het Bbl niets gewijzigd ten opzichte van het Bouwbesluit.





Vluchtroutes binnen monument

Advies 2508

Brandveiligheidsvoorzieningen op tekening omgevingsvergunningsaanvraag

In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag is tussen aanvrager en de Veiligheidsregio discussie ontstaan over de vraag of bepaalde brandveiligheidsvoorzieningen al dan niet grafisch op de bij de aanvraag behorende tekeningen moeten worden weergegeven. Het betreft de volgende voorzieningen: rookmelders, rookwerende deuren, vrijloopdeurdrangers en mobiele blusapparatuur.

De aanvrager is van mening dat, voor zover deze voorzieningen tekstueel en inhoudelijk zijn opgenomen in het (met de omgevingsvergunningsaanvraag ingediende) brandveiligheidsconcept, hiermee wordt voldaan aan de wettelijke indieningsvereisten zoals bedoeld in artikel 7.7 en artikel 7.11 van de Omgevingsregeling.

Deze bepaling vereist dat gegevens en bescheiden over de aard en locatie van brandveiligheidsvoorzieningen worden verstrekt, maar schrijft niet expliciet voor dat deze voorzieningen grafisch op de tekeningen moeten worden weergegeven.

Standpunt bevoegd gezag

Status gemeenschappelijke vluchtroute

Constatering:

De vluchtweg van de woonfunctie(s) liggen in hetzelfde brandcompartiment als de winkelfunctie.

Voorschrift:

Artikel 2.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Gemeenschappelijk en gezamenlijk)

Maatregel:

De woonfunctie(s) moeten samen een eigen entree hebben of de gemeenschappelijke vluchtweg moet uitgevoerd zijn als extra beschermde vluchtroute.

Toelichting:

Uit het tweede lid van artikel 2.7 blijkt dat het trappenhuis (nu aangemerkt als beschermde route) waardoor zowel de vluchtroute van de woonfunctie(s) als van de winkelfunctie voert, een gemeenschappelijke ruimte is. Dat wil zeggen dat die ruimte zowel tot de winkelfunctie als tot de woonfunctie behoort. De vluchtroute ligt daardoor zowel in het brandcompartiment van de woonfunctie als van de winkelfunctie (een beschermde route ligt namelijk in een brandcompartiment). Een woonfunctie mag niet samen met een andere gebruiksfunctie in een brandcompartiment liggen, behalve als die andere gebruiksfunctie een nevenfunctie van de woonfunctie is. Dit volgt uit artikel 4.5.1, vijfde lid van het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze situatie is de winkelfunctie geen nevenfunctie van de woonfunctie en mag niet vanuit de woonfunctie worden gevluht door het brandcompartiment waarin zowel de winkel- als de woonfuncties liggen. Door de vluchtroute uit te voeren als extra beschermde vluchtroute wordt er voldaan aan de voorwaarden.

Brandveiligheidsvoorzieningen op tekening omgevingsvergunningsaanvraag

Rookmelders

Op de plattegrondtekening van de woonfunctie op de 1^e verdieping is niet aangegeven welke ruimten worden voorzien van rookmelders volgens EN 14604. Hieruit blijkt niet welke ruimten dat betreft aangezien het niet wordt gespecificeerd. Om discussie in de toezichtfase te voorkomen is gevraagd om op de plattegronden aan te duiden welke ruimten worden voorzien van een rookmelder. De gebruiksmelding geeft aan hoe de brandveiligheid is geregeld maar het kan zijn dat er niet wordt voldaan aan de wet- en regelgeving. Dit blijkt uiteindelijk





Vluchtroutes binnen monument

Advies 2508

eventueel uit een toezichtscontrole. Door nu aan te geven welke ruimten zijn voorzien van een rookmelder draagt dit bij aan duidelijke voorwaarden.

Rookwerende deuren

De volgens NEN 6075 bepaalde WRD (weerstand tegen rookdoorgang) van het beschermd subbrandcompartiment naar een besloten ruimte waardoor een beschermde of extra beschermde (vlucht)route loopt is onvoldoende. Er is gevraagd om duidelijk aan te geven welke deuren worden vervangen. Dit om in de toezichtsfase discussie te voorkomen. Door nu vast te leggen welke deuren worden vervangen kan door het bevoegd gezag een juiste controle plaatsvinden.

Vrijloopdeurdrangers

Er is verzocht om de zelfsluitendheid van deuren aan te geven om in de toezichtsfase discussie te voorkomen. Het is lastig controleerbaar voor de toezichthouder om op een later moment te bepalen of deuren zelfsluitend uitgevoerd hadden moeten worden. Daarnaast is dat ons inziens een indieningsvereiste aangezien volgens paragraaf 7.2.2 van de omgevingsregeling staat van zelfsluitende deuren gegevens en bescheiden moeten worden verstrekt.

Mobiele blusapparatuur

Graag op tekening aangeven waar de brandblussers worden geplaatst. Ook dit schept duidelijkheid over de locatie van de brandblussers. Dat de brandblussers op de gebruiksmelding staan betekent niet dat wordt voldaan aan de wet- en regelgeving. Door aan te geven waar de brandblussers staan, kan op voorhand gecontroleerd worden of deze juist zijn geplaatst.

5 / 8

In de rapportage is aangegeven waar volgens wet- en regelgeving aan moet worden voldaan.

Verder staat dat in de huidige situatie elke bouwlaag van de woonfunctie alsmede de winkelfunctie is voorzien van mobiele blustoestellen. Verder staat dat de projectie in de woonfunctie voor kamergewijze verhuur voldoet aan de eisen van het BBL. Dit is echter niet toetsbaar aangezien er geen blusmiddelen op tekening staan aangegeven waardoor er een aanname gedaan moet worden.

Uitgangspunten

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 3 juli 2025;
2. Advies Omgevingsvergunning van 15 mei 2025, met kenmerk *2025-00006538, door Veiligheidsregio;
3. Rapport 'Brandveiligheidsconcept...', van 18 april 2025, met kenmerk P001842 vs. 2, door de brandveiligheidsadviseur.





Vluchtroutes binnen monument

Advies 2508

Inhoudelijke beschouwing adviesvraag

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

Status gemeenschappelijke vluchtroute

- Een beschermde route is, volgens de definitie ervan in bijlage I en volgens artikel 3.51 van het Bbl buiten het subbrandcompartiment gelegen. Een besloten ruimte moet, volgens artikel 3.37 eerste lid, altijd in een brandcompartiment zijn gelegen. De beschermde route vormt hier geen uitzondering op. Dat betekent dat de beschermde route weliswaar buiten het subbrandcompartiment, maar ook binnen een brandcompartiment moet zijn gelegen. Een extra beschermde vluchtroute mag, volgens artikel 3.37 derde lid, juist niet in brandcompartiment zijn gelegen.
- De vluchtroutes van de woning, de woonfunctie voor kamergewijze verhuur en de winkelfunctie (of bijeenkomstfunctie als nevenfunctie van de winkelfunctie) voeren in deze casus vanaf de uitgang door dezelfde verkeersruimte. Deze verkeersruimte staat dus ten dienste van meer dan één gebruiksfunctie en moet volgens artikel 2.7 tweede lid van het Bbl worden aangemerkt als *gemeenschappelijk*.
- Een dergelijke gemeenschappelijke verkeersruimte maakt, met uitzondering van een nevengebruiksfunctie, volgens artikel 2.7, tweede lid, deel uit van alle daarop aangewezen gebruiksfuncties. Dat betekent in dit geval dat de gemeenschappelijke verkeersruimte deel uitmaakt van twee woonfuncties en één winkelfunctie, dus in totaal drie afzonderlijke gebruiksfuncties.
- Volgens artikel 3.38 vijfde lid van het Bbl mogen in een brandcompartiment ten hoogste één woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan liggen. Op de vluchtroute door de gemeenschappelijke verkeersruimte in deze casus, is bij brand meer dan één gebruiksfunctie aangewezen. Dat mag alleen als de gemeenschappelijke verkeersruimte niet in een brandcompartiment is gelegen: alleen een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, is, volgens artikel 3.37 derde lid, niet in een brandcompartiment gelegen. In deze casus kan dus niet worden volstaan met een beschermde route. De vluchtroute die door de gemeenschappelijke verkeersruimte voert, kan daarom alleen als een extra beschermde vluchtroute worden aangemerkt. Dat de totale gebruiksoppervlakte die is aangewezen op deze gemeenschappelijke vluchtroute kleiner is dan 500 m², zoals in artikel 3.52 eerste lid is aangegeven, doet daarbij, in dit geval, niet ter zake.
- Aan een extra beschermde vluchtroute die door een besloten ruimte in een bestaand pand voert, worden hogere eisen gesteld aan de brand- en rookklasse dan bij een beschermde route. Hier dient dan ook aan te worden voldaan.
- Artikel 2.8 van het Bbl geeft een voorrangsregel voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een monument (monumentenvergunning): voor zover een dergelijke omgevingsvergunning afwijkt van een in de hoofdstukken 3 tot en met 5 gestelde regel, zijn alleen de omgevingsvergunning en de daaraan verbonden voorschriften van toepassing.

6 / 8





Vluchtroutes binnen monument

Advies 2508

Vermelden brandveiligheidsvoorzieningen op tekening

- In de Omgevingsregeling is voorgeschreven welke gegevens en bescheiden moeten worden ingediend bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. Een dergelijke bouwactiviteit ziet alleen toe op de activiteit waarvoor een vergunningplicht geldt, als bedoeld in artikel 2.25 en 2.26 van het Bbl. Die gebouwonderdelen die omgevingsvergunningvrij zijn, behoeven niet in de aanvraag van de omgevingsvergunning vermeld te worden.
- In artikel 7.7 eerste lid van de Omgevingsregeling is onder punt f. aangegeven dat bij een omgevingsvergunningaanvraag voor een bouwactiviteit, met het oog op het waarborgen van de veiligheid, gegevens en bescheiden verstrekt moeten worden over de brandcompartimentering en de kwaliteit van de scheidingsconstructies. In artikel 7.11 eerste lid is verder aangegeven dat ook gegevens en bescheiden aangeleverd moeten worden over de aard en locatie van de brandveiligheidsinstallaties. In artikel 7.11 tweede lid is verder aangegeven dat ook gegevens en bescheiden over zelfsluitende deuren moeten worden aangeleverd.
- Wat op tekening in een omgevingsvergunningaanvraag voor een bouwactiviteit moet worden aangegeven is vastgelegd in artikel 7.17 en 7.18 van de Omgevingsregeling. In artikel 7.17 en 7.18 van de Omgevingsregeling is niet expliciet aangegeven dat bouwwerkinstallaties op de tekening van de omgevingsvergunningaanvraag moeten worden aangegeven.
- De omgevingsregeling beschrijft niet in detail op welke wijze de gegevens en bescheiden moeten worden aangeleverd. De aangeleverde gegevens en bescheiden moeten echter wel zodanig zijn dat het bevoegd gezag kan beoordelen of voldoende aannemelijk is gemaakt dat bij oplevering voldaan kan worden aan de bouwvoorschriften. Indien de gegevens en bescheiden hiervoor, naar het oordeel van het bevoegd gezag, onvoldoende inzicht geven, kan het bevoegd gezag aanvullende gegevens opvragen of een voorschrift aan de vergunning verbinden waarin is aangegeven dat detailinformatie over de gevraagde maatregelen na verlening van de vergunning dient te worden ingediend.
- Het bevoegd gezag is dus niet verplicht om een voorschrift aan de vergunning te verbinden en mag ook voorafgaand aan vergunningverlening om meer gegevens vragen om de aannemelijkheid van het voldoen van het plan aan de bouwvoorschriften te kunnen beoordelen. Het bevoegd gezag heeft dus enige beoordelingsruimte in de wijze waarop de gegevens worden aangegeven/aangeleverd.

7 / 8

Advies

Gelet op het voorgaande adviseert de ATGB in deze casus als volgt over de toepassing van de bouwvoorschriften:

1. *Welke status dient de gemeenschappelijke vluchtroute van de woonfuncties vanuit het niveau bestaande bouw/verbouw te hebben?*

Extra beschermde vluchtroute, behalve als dit leidt tot strijd met artikel 2.8 (voorrangsregel omgevingsvergunning activiteit met betrekking tot een monument).





Vluchtroutes binnen monument

Advies 2508

2. *Dienen de benoemde brandveiligheidsvoorzieningen (rookmelders, rookwerende deuren, vrijloopdeurdrangers en mobiele blustoestellen) op de tekeningen, behorende bij de omgevingsvergunning activiteit bouwen, te worden vermeld?*

Nee. In de Omgevingsregeling is niet expliciet voorgeschreven dat dergelijke brandveiligheidsvoorzieningen op de tekening moeten worden aangegeven.

