

Vloerafscheiding bij vluchtroute over bestaand dak

Advies 2612

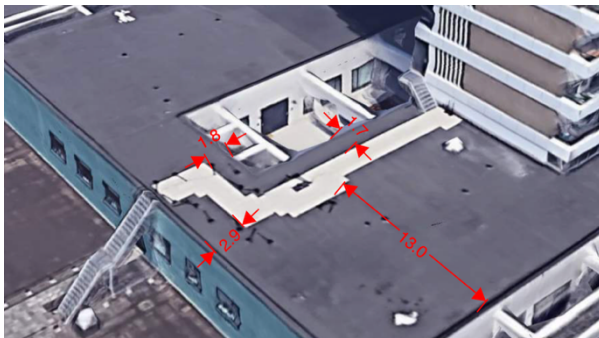
Trefwoorden: Bbl, woongebouw, zorgplicht, handhaving, bestaande bouw, vluchtroute, vloerafscheiding
Datum: 13 oktober 2026
Status: Definitief

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

Na een integrale brandveiligheidsinspectie door de Veiligheidsregio, is de gebouwbeheerder gemaand om de brandveiligheid van een bestaand woongebouw in orde te brengen. Daartoe is een herstel-, uitvoerings- en borgingsplan ingediend. Tijdens de beoordeling daarvan is verschil van inzicht ontstaan over de inrichting van de bestaande vluchtroute over het platte dak.

Een impressie van de vluchtroute over het dak is weergegeven in de foto's hieronder.



Figuur 1 Vogelvluhtperspectief met in rood de afstanden tot aan de randen



Figuur 2 impressie van het bestaande pad dat als gemeenschappelijke vluchtroute over het dak voert

1 / 5

De Veiligheidsregio stelt dat de vluchtroute dient te voldoen aan artikel 3.15 eerste lid van het Bbl waarin vereist wordt dat er een vloerafscheiding aanwezig is langs de rand van een voor personen bestemde vloer met een hoogteverschil van meer dan 1,5 m ten opzichte van de aansluitende vloer / het aansluitend terrein. Daarom eist de Veiligheidsregio dat een vaste vloerafscheiding wordt aangebracht langs de gehele vluchtroute tot aan het openbaar terrein.

Adviesvraag

1. Kan het bevoegd gezag op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving verlangen dat een bestaande vluchtroute over een plat dak vanaf het beginpunt tot aan de openbare weg volledig met een vast hekwerk wordt omheind?
2. Indien dit het geval is, op welke bepaling(en) uit het Besluit bouwwerken leefomgeving is deze eis gebaseerd?
3. Is de adviescommissie van oordeel dat deze [de door de aanvrager, red.] voorgestelde oplossing, beoordeeld in samenhang, voldoet aan de functionele eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van een veilige en bruikbare vluchtroute voor bestaande bouw?

Vloerafscheiding bij vluchtroute over bestaand dak

Advies 2612

Standpunt belanghebbende

In het kader van een herstel-, uitvoerings- en borgingsplan voor een bestaand woongebouw heeft belanghebbende een voorstel uitgewerkt voor het herstel van een bestaande vluchtroute over een plat dak.

Het voorstel is gebaseerd op een risicogerichte beoordeling van de feitelijke situatie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende afstanden tot de dakrand. De principes hiervan zijn hieronder visueel weergegeven:



Figuur 3 Voorstel brandveiligheidsadviseur voor type vloerafscheiding, afhankelijk van afstand tot de rand van het dak: a. <2m van de dakrand: vast hekwerk/leuning (rode lijn); b. >2-<4m van de dakrand: huidige paaltjes zijn akkoord (blauwe lijn); c. >4m van de dakrand: huidige tegelpad voldoende met bordjes "valgevaar" (groene lijn).

In dit voorstel wordt de bestaande vluchtroute verlegd, zodat de afstand tot de dakrand waar mogelijk wordt vergroot en er wordt onderscheid gemaakt tussen zones op basis van de afstand tot de dakrand (<2 m, 2-4 m en >4 m). Afhankelijk van de situatie wordt een vast hekwerk (rode lijn), een afzetting (blauwe lijn) of markering (groene lijn) toegepast.

Belanghebbende is van mening dat met de voorgestelde herstelmaatregelen een veilige en bruikbare vluchtroute wordt gerealiseerd. Het voorstel voorziet in een risicogerichte inrichting waarbij de voorzieningen zijn afgestemd op de feitelijke afstand tot de dakrand en de vluchtroute bovendien wordt verlegd om het valrisico verder te beperken.



Vloerafscheiding bij vluchtroute over bestaand dak

Advies 2612

Belanghebbende kan niet herleiden dat het Besluit bouwwerken leefomgeving voorschrijft dat een bestaande vluchtroute over een plat dak over de volledige lengte moet zijn voorzien van een vast hekwerk.

Standpunt bevoegd gezag

Het bevoegd gezag stelt dat de voorgestelde oplossing niet voldoet en dat de vluchtroute vanaf het beginpunt tot aan de openbare weg volledig dient te zijn omheind met een vast hekwerk.

De vloerafscheiding dak betreft géén dakrandbeveiliging, maar een vluchtroute welke vanaf het begin van de vluchtroute tot aan het eindpunt aan de openbare weg omheind dient te zijn. Deze afscheiding dient te voldoen aan de minimale eisen zoals gesteld in het BBL en is absoluut een vast hekwerk. De beoordeling door de brandveiligheidsadviseur van deze situatie is mijns inziens dan ook niet juist.

Uit het inspectierapport:

Op basis van artikel 3.15 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) heeft een voor personen bestemde vloer bij een rand een afscheiding als die rand meer dan 1,5 meter hoger ligt dan het aansluitende terrein.

Ik heb geconstateerd dat een vaste vloerafscheiding ten behoeve van het gedeelte van de vluchtroute vanuit de tweede verdieping, welke leidt over het platte dak, ontbreekt. U dient de vloerafscheiding met een minimale hoogte van 0,9 meter aan te brengen.

3 / 5

Uitgangspunten

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 24 juli 2026;
2. Samengesteld dossier voor de ATGB, met daarin rapportages controle brandveiligheid en diverse correspondentie van de Veiligheidsregio en met opeenvolgende rapportages voor het Plan van Aanpak door de brandveiligheidsadviseur en diverse correspondentie.

Inhoudelijke beschouwing adviesvraag

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

-  Volgens de functionele eis in aansturingsartikel 3.14 eerste lid van het Bbl, bevat een bouwwerk voorzieningen waardoor het door personen vallen van de rand van een vloer, een trap en een hellingbaan, zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het tweede lid van dat artikel regelt dat, als voor een gebruiksfunctie in tabel 3.14 regels zijn aangewezen, voor die gebruiksfunctie aan het eerste lid wordt voldaan door naleving van die regels
-  Voor een woonfunctie is in tabel 3.14 onder meer het eerste lid van artikel 3.15 aangewezen (aanwezigheid afscheiding). De tekst van dit artikellid luidt als volgt:

Artikel 3.15 eerste lid

Een voor personen bestemde vloer heeft bij een rand een afscheiding als die rand meer dan 1,5 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water.

-  Een dak is alleen aan te merken als een voor personen bestemde vloer als aan de volgende twee randvoorwaarden is voldaan:
 1. Het moet een vloer zijn,
 2. De vloer moet voor personen zijn bestemd.



Vloerafscheiding bij vluchtroute over bestaand dak

Advies 2612

- Een vloer waarover een vluchtroute voert, is automatisch een voor personen bestemde vloer: een vluchtroute is een voor personen bestemde route, dus als over een plat dak een vluchtroute voert, dan is er automatisch sprake van een voor personen bestemde vloer.
- Dit geldt slechts voor het gedeelte van het dak waarover een vluchtroute voert. Ook een dakvlak dat in gebruik is gegeven aan bijvoorbeeld de bewoners van een woning of woongebouw is een voor personen bestemde vloer. Een dak dat uitsluitend bedoeld is om betreden te worden bij onderhoudswerkzaamheden is geen voor personen bestemde vloer. Immers, het dak is niet bestemd voor het uitvoeren van werkzaamheden.
- Niet het Bbl maar de bij of krachtens de Arbowet gestelde regels zien toe op de veiligheid bij die werkzaamheden. Die zogenoemde arboveiligheid kan ook worden bewerkstelligd met persoonlijke beveiliging, zoals een stelsel van dakankers, zekeringslijnen en een valharnas in combinatie met de markering van onveilige zone.
- In dit geval voert een gemeenschappelijke vluchtroute over het dak. Deze moet te allen tijde bereikbaar zijn, waardoor het gedeelte van het dak waarover die vluchtroute voert, te allen tijde bereikbaar moet zijn voor personen.
- Als er op het dak geen adequaat onderscheid is tussen het gedeelte van het dak waarover een vluchtroute voert en de rest van het platte dak, mag, naar het oordeel van de ATGB, redelijkerwijs worden aangenomen dat het gehele platte dak een voor personen bestemde vloer is.
- De ATGB kan zich voorstellen dat, in dit geval, uitsluitend de betegelde vluchtroute over het dak als een voor personen bestemde vloer wordt beschouwd. Tussen de rand van de vluchtroute over het betegelde pad op het dak en de rest van het dak is geen hoogteverschil aanwezig dat groter is dan 1,5 m. In beginsel is daarom geen vloerafscheiding vereist volgens artikel 3.15 eerste lid.
- Echter, een staat van een bouwwerk die kan leiden tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid biedt grond voor handhavend optreden, als bedoeld in artikel 3.5 van het Bbl (specifieke zorgplicht: bestaande bouwwerken). Het is twijfelachtig of er sprake kan zijn van strijd met artikel 3.5 als er geen strijd is geconstateerd met een in afdeling 3.2 (veiligheid), 3.3 (gezondheid) of 3.7 (bouwwerkinstallaties) van het Bbl gestelde regel.
- Bij brand dient de gemeenschappelijke vluchtroute over het dak veilig te kunnen worden gebruikt om een veilige plaats te kunnen bereiken en van daaruit de openbare weg. Artikel 6.4 van het Bbl geeft hiervoor het volgende aan:

Artikel 6.4 (specifieke zorgplicht: brandveilig gebruik van bouwwerken)

Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat als gevolg van het gebruik een van de volgende situaties kan ontstaan, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om te voorkomen dat:

- a. brandgevaar wordt veroorzaakt;
- b. bij brand een gevaarlijke situatie wordt veroorzaakt;
- c. de melding van, alarmering bij of bestrijding van brand wordt belemmerd;
- d. het gebruik van vluchtmogelijkheden bij brand wordt belemmerd;
- e. het redden van personen of dieren bij brand wordt belemmerd; en
- f. er op een andere manier gevaar voor de brandveiligheid ontstaat of voortduurt.

- De vluchtroute over het dak kent meerdere richtingsveranderingen en zal voor de bewoners, naar verwachting, geen vertrouwde vluchtroute zijn. Bij brand kunnen bewoners bovendien kort daarvoor uit hun slaap zijn ontwaakt, onder verhoogde stress verkeren en mogelijk onder beperkte zichtomstandigheden (bijvoorbeeld in het donker) moeten vluchten. Onder dergelijke omstandigheden neemt de kans op desoriëntatie toe. Aangezien de vluchtroute op het dak, zonder gebruik te maken van een sleutel vanuit het gebouw, te bereiken moet zijn, is er kans op spelende kinderen op het dak. Uit oogpunt van veiligheid en risicobeheersing zijn daarom maatregelen nodig om te voorkomen dat personen van het dak vallen.
- De ATGB is van oordeel dat de voorgestelde maatregelen van de brandveiligheidsadviseur, anders dan een vaste vloerafscheiding volgens de minimale eisen uit § 3.2.3 van het Bbl, onvoldoende veiligheid bieden en dat de aanwezigheid ervan in de tijd onvoldoende betrouwbaar is.
- Indien er geen hekwerk volgens § 3.2.3 van het Bbl langs de rand van het dak wordt geplaatst, biedt het plaatsen van een vloerafscheiding langs de rand van het betegelde pad over het dak, naar het oordeel van



Vloerafscheiding bij vluchtroute over bestaand dak

Advies 2612

de ATGB, ook voldoende veiligheid om te voorkomen dat personen naar de rand van het dak kunnen lopen en ervan af kunnen vallen. Wat de ATGB betreft kan hierdoor een bij brand gevaarlijke situatie, zoals bedoeld in artikel 6.4 onder b, worden voorkomen.

Advies

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

1. *Kan het bevoegd gezag op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving verlangen dat een bestaande vluchtroute over een plat dak vanaf het beginpunt tot aan de openbare weg volledig met een vast hekwerk wordt omheind?*

Nee, het bevoegd gezag kan echter wel strijd constateren met de regels van § 3.2.3 (afscheiding aan de rand van een vloer, trap of hellingbaan) of de in artikel 6.4 gestelde zorgplicht. Deze strijd zou, onder meer, kunnen worden weggenomen door de vluchtroute te omheinen met een vaste vloerafscheiding zoals een hekwerk.

2. *Indien dit het geval is, op welke bepaling(en) uit het Besluit bouwwerken leefomgeving is deze eis gebaseerd?*

De artikelen 3.15 eerste lid en artikel 6.4 onder b. Zie verder het antwoord op vraag 1.

5 /5

3. *Is de adviescommissie van oordeel dat deze [de door de aanvrager, red.] voorgestelde oplossing, beoordeeld in samenhang, voldoet aan de functionele eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van een veilige en bruikbare vluchtroute voor bestaande bouw?*

Nee, de voorgestelde oplossingen, anders dan een vaste vloerafscheiding volgens de minimale eisen uit § 3.2.3 van het Bbl, bieden, naar het oordeel van de ATGB, onvoldoende veiligheid. Ook de aanwezigheid ervan in de tijd is, naar het oordeel van de ATGB, onvoldoende betrouwbaar.