

Projectering rookmelder in woonfunctie

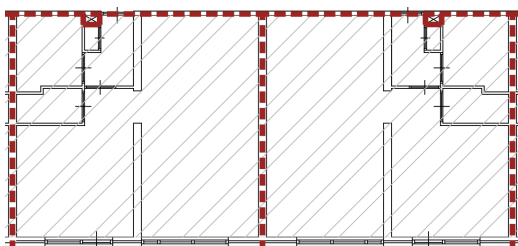
Advies 2614

Trefwoorden: Bbl, woongebouw, woning, handhaving, bestaande bouw, rookmelders
Datum: 15 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

Een bestaand wooncomplex heeft vier bouwlagen en bestaat uit 80 niet-zelfstandige wooneenheden (woonfunctie voor kamergewijze verhuur) en 14 zelfstandige tweekamerwoningen (andere woonfunctie). De zelfstandige tweekamerwoningen bestaan uit een woonkamer en een slaapkamer waartussen een binnenwand is geplaatst. Er zijn geen deuren tussen de ruimten aanwezig. De plattegrond van de zelfstandige tweekamerwoning is hieronder weergegeven in figuur 1.



1 / 4

Figuur 1 twee gespiegelde, naast elkaar gelegen tweekamerwoningen met een woonkamer die van voor naar achter doorloopt en een naastgelegen slaapkamer. Hiertussen is geen deur aanwezig. De rood gestippelde brandscheidingen zijn 30 minuten brandwerend.

Elk van deze zelfstandige tweekamerwoningen ligt aan een inwendige corridor die de woning ontsluit. Achter de voordeur ligt een entreehal die een kleine opbergkast en de sanitaire ruimte ontsluit. Tevens biedt de hal toegang tot de woon- en slaapkamer.

Elke woning dient te zijn voorzien van een rookmelder die voldoet aan EN 14604. Artikel 3.117 eerste lid geeft hierover het volgende aan:

Artikel 3.117 eerste lid

Een woonfunctie heeft op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604.

Op basis van dit artikellid is de gemeente van mening dat de vereiste rookmelder in de entreehal moet worden geplaatst, omdat die zich bevindt "tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie."

De eigenaar heeft de rookmelder juist in het woon-/slaapgedeelte geplaatst, omdat de kans op brand daar groter is dan in de entreehal. Door het plaatsen van een rookmelder in de hal, kan een brand in het woon-/slaapgedeelte zich al ontwikkelen voordat die door de rookmelder in de hal wordt gedetecteerd. De signalering van de brand is dan later in vergelijking met een situatie waarin de rookmelder direct in het woon-/slaapgedeelte is aangebracht. De keuze voor een rookmelder in het woon-/slaapgedeelte biedt, volgens de eigenaar, daarom meer beschikbare tijd om te vluchten. Wat de eigenaar betreft is dat veiliger dan wanneer de rookmelder in de hal zou worden aangebracht.



Projectering rookmelder in woonfunctie

Advies 2614

Adviesvraag

1. Is de rookmelder in de zelfstandige woning geplaatst conform artikel 3.117, lid 1, Bbl?
2. Wordt met de huidige locatie van de rookmelder meer veiligheid behaald dan wanneer deze verplaatst wordt naar de entreehal van de woning?

Standpunt belanghebbende

In de nota van toelichting staat expliciet beschreven dat een bestaande woning op iedere bouwlaag moet beschikken over een rookmelder. Dit is vereist als op die bouwlaag een verblijfsruimte is, of als op die bouwlaag een besloten ruimte tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woning is. Er worden geen eisen gesteld waar deze rookmelder moet hangen.

Omdat de zelfstandige woningen beschikken over een verblijfsruimte en een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert, moet de woning voorzien zijn van een rookmelder. De gebouwbeheerder heeft ervoor gekozen om de rookmelder in de woning te plaatsen. De kans op brand in de woning is namelijk aanzienlijk groter dan in de hal (2 m²) waar enkel de badkamer en een kleine opslagkast (<1 m²) op uitkomt. Als de brand in de woning ontstaat en de rookmelder in de hal geplaatst is, zal de brand zich eerst flink moeten uitbreiden in de woonkamer/slaapkamer voordat de rook door de dichte deur naar de hal zal trekken. Onzes inziens wordt de betreffende bewoner dan te laat gealarmeerd om vluchten nog mogelijk te maken.

Zoals eerder vermeld zijn wij ervan overtuigd dat de gebouwbeheerder voldoet aan de wet- en regelgeving waardoor aanpassingen niet nodig geacht worden en voor de meest veilige optie is gekozen om de vluchtmogelijkheid voor de bewoner zo goed als mogelijk te garanderen.

2 / 4

Uit de zienswijze van de brandveiligheidsadviseur van 4 mei 2026, zoals op 6 mei 2026 per brief door de gebouwbeheerder aan gemeente verstuurd:

Overtreding 2 – Rookmelders In de zelfstandige woningen zijn rookmelders geplaatst in de woonkamers. Er dienen rookmelders te worden geplaatst tussen de uitgang van de verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie. Er kan worden volstaan met rookmelders op batterijen.

In de overtreding worden de eisen voor niveau nieuwbouw en bestaande bouw gecombineerd, wat niet correct is. Er wordt voldaan aan niveau bestaande bouw, dus is er geen sprake van een overtreding. Passage uit de nota van toelichting:

"Met het bij Stb.2021, 147 nieuw ingevoegde eerste lid in artikel 3.117 is geregeld dat bestaande woningen op iedere bouwlaag moeten beschikken over een rookmelder. Dit geldt als op een bouwlaag een verblijfsruimte is of als op een bouwlaag een besloten ruimte is waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van een woonfunctie."

Standpunt bevoegd gezag

Een woonfunctie heeft op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604.

Het woord "of" in de zin "iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte" fungeert naar onze mening uitsluitend als een toepassingscriterium om vast te stellen op welke bouwlagen de verplichting rust. Zodra vaststaat dat een bouwlaag aan dit criterium voldoet, bepaalt de wetgevende doelstelling de exacte locatie van de rookmelder. Deze dient te worden aangebracht in de besloten ruimte (gang of overloop) die de vluchtroute vormt tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woningen (voordeur).



Projectering rookmelder in woonfunctie

Advies 2614

De doelstelling van het artikel is: *"Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat brand tijdig kan worden ontdekt zodat veilig kan worden gevlucht."* Dit versterkt het belang dat de vluchtroute te allen tijde toegankelijk dient te zijn. Dit is alleen te garanderen wanneer er detectie in de vluchtroute aanwezig is om te garanderen dat veilig vluchten mogelijk blijft.

Wanneer de brand ontstaat in de hal, wordt deze pas gedetecteerd op het moment dat de rook wordt signaleerd door de rookmelder in de verblijfsruimte. De brand is mogelijk al dusdanig vergevorderd dat een aanwezig persoon niet meer in de gelegenheid is om te vluchten. Wanneer de rookmelder in de hal is geplaatst is een veilige vluchtroute vrijwel gegarandeerd.

Uit de reactie van de Veiligheidsregio aan de brandveiligheidsadviseur, zoals gedeeld in de e-mail van 7 mei 2026 door de gemeente:

Het artikel wat wij aanschrijven bij deze constatering is artikel 3.117 welke geldt voor bestaande bouw.

...

Situatie 2 (situatie van gebouwbeheerder): geldt voor besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert.

Ofwel een woonfunctie met een verblijfsruimte waarna je door een besloten ruimte moet vluchten, dient een rookmelder in de vluchtroute te hebben. De "of" in de zin geeft geen keuze, de situatie van de woonfunctie bepaalt waar de rookmelder komt te hangen. In dit geval is de rookmelder in het voorportaal verplicht. In de verblijfsruimte mag het extra, dat is eigen keuze.

3 / 4

Uitgangspunten

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 1 september 2026;
2. Voornemen tot handhavend optreden aan gebouwbeheerder, brief van 10 april 2026, met kenmerk Z2026-00002005, door gemeente;
3. E-mail met reactie van Veiligheidsregio aan brandveiligheidsadviseur, van 7 mei 2026, door gemeente;
4. Gebruiksmelding met plattegronden begane grond, eerste, tweede en derde verdieping waarop brandveiligheidsvoorzieningen zijn aangegeven, van 14 augustus 2026, met kenmerk 2020P97, door brandveiligheidsadviseur;
5. Zienswijze gebouwbeheerder in brief aan gemeente van 6 mei 2025, met kenmerk Z2026-00002005, door brandveiligheidsadviseur.

Inhoudelijke beschouwing adviesvraag

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

Voor een reguliere woonfunctie geldt artikel 3.117 eerste lid. Dit luidt als volgt:

Artikel 3.117 eerste lid

Een woonfunctie heeft op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604.

-  Een verblijfsruimte is een in een verblijfsgebied gelegen ruimte voor het verblijven van personen. Slapen en wonen zijn kenmerkende activiteiten waarvoor in een ruimte van een woonfunctie door personen wordt verbleven. Dus een ruimte voor deze activiteiten, zoals een woonkamer of een slaapkamer, moet worden aangemerkt als een verblijfsruimte.
-  Artikel 3.117 eerste lid regelt dat een woonfunctie ten minste één, in normblad EN 14604 bedoelde, rookmelder moet hebben per bouwlaag, behalve als op de bouwlaag geen verblijfsruimte is of geen



Projectering rookmelder in woonfunctie

Advies 2614

besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert en ook niet als het een bouwlaag tussen de uitgang van de woonfunctie en de uitgang van het woongebouw betreft. Het gaat om ten minste één rookmelder per bouwlaag, zonder nadere duiding van plaats op die bouwlaag.

- Uit het feit dat er geen komma is geplaatst in het zinsdeel *"of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van een woonfunctie"*, volgt dat het niet gaat om een duiding van plaats van de voorgeschreven rookmelder, maar om een duiding van het feit dat er ook op de betreffende verdieping ten minste een rookmelder moet zijn. De betekenis van het ontbreken van de komma wordt onderschreven in de artikelsgewijze toelichting bij het huidige eerste lid van artikel 3.117 (gepubliceerd in Stb 2021, 147, onderdeel K):

"Met het nieuw ingevoegde eerste lid in artikel 3.117 is geregeld dat bestaande woningen op iedere bouwlaag moeten beschikken over een rookmelder. Dit geldt als op een bouwlaag een verblijfsruimte is of als op een bouwlaag een besloten ruimte is waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van een woonfunctie. Een zolder die niet wordt gebruikt als verblijfsruimte hoeft daarmee geen rookmelder te hebben. Als op de begane grond geen verblijfsruimte is maar wel een besloten ruimte, zoals een gang, waardoor een vluchtroute voert voor de bovengelige verdieping dan moet ook daar een rookmelder aanwezig zijn. Bij een éénkamerwoning, waarbij de verblijfsruimte direct grenst aan de uitgang van een woonfunctie moet ook een rookmelder zijn aangebracht. In tegenstelling tot nieuwbouw worden er geen eisen gesteld aan de projectering en doorkoppeling van de rookmelders. Ook hoeven de rookmelders niet te zijn aangesloten op de elektrische voorzieningen. Volstaan kan worden met rookmelders op batterijen. Rookmelders die in de handel zijn, moeten zijn voorzien van een CE-markering op basis van de productnorm EN 14604."

4 / 4

Vanuit de beheersing van risico's bij brand wijst de commissie overigens op het volgende:

De ATGB is van oordeel dat de kans op brand in één van de verblijfsruimten groter is dan de kans op brand in de entreehal die toegang biedt tot de sanitaire ruimte en een kleine opbergkast. Projectering van de rookmelder in de verblijfsruimte met het woongedeelte biedt daarom, naar het oordeel van de ATGB, de grootste kans op tijdige ontdekking van brand in de woning. Uit oogpunt van risico heeft deze positie daarom de voorkeur, hoewel de positie dus niet wettelijk is voorgeschreven.

Advies

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

1. *Is de rookmelder in de zelfstandige woning geplaatst conform artikel 3.117, lid 1, Bbl?*
Ja.
2. *Wordt met de huidige locatie van de rookmelder meer veiligheid behaald dan wanneer deze verplaatst wordt naar de entreehal van de woning?*
Ja.

