Legalisatie bestaande spiltrap als tweede trap

Advies 2613

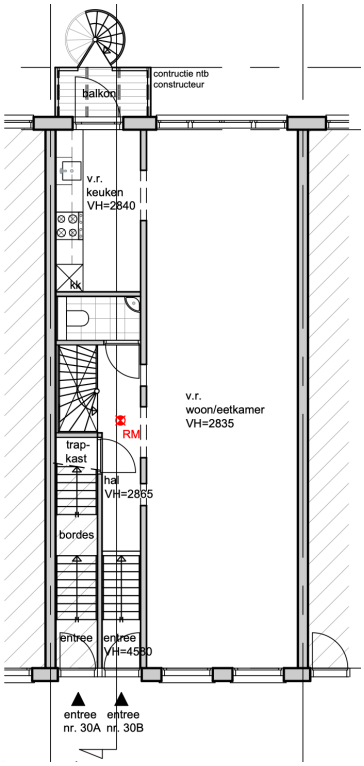
Trefwoorden:	Bbl, woning, handhaving, legalisatie, bestaande bouw, vluchtroute, gebruiksveiligheid, trap
Datum:	18 november 2026
Status:	Definitief

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

In de omgevingsvergunningaanvraag voor een verbouwing van de benedenwoning (souterrain en bel-etage) van een woonpand in vier bouwlagen, is ook de legalisatie van een reeds aanwezige spiltrap opgenomen. De stalen spiltrap voert van het balkon op de beletage aan de achterzijde van het pand naar de tuin op souterrainniveau. Deze trap biedt een extra route tussen tuin en beletage. De trap binnen de woning biedt de reguliere route tussen de verdiepingen. Over deze reguliere trap binnen de woning voeren de vluchtroutes vanuit de ruimtes op de beletage naar buiten via de voordeur. De situatie is hieronder afgebeeld in de figuren 1 en 2.





Figuur 1 (links) foto bestaande situatie met spiltrap die beletage verbindt met de tuin op souterrainniveau.
Figuur 2 (rechts) plattegrond beletage waarin in het midden de reguliere trap is afgebeeld waarover de vluchtroutes uit de woning voeren.

De gemeente geeft aan dat de spiltrap, volgens de verbouwvoorschriften, ten minste moet voldoen aan het rechtens verkregen niveau en dat het aan de aanvrager is om dat te onderbouwen. Aangezien de aanvrager hier niets over heeft aangegeven, is het rechtens verkregen niveau, volgens de gemeente, niet te onderbouwen en te beoordelen. Wat de gemeente betreft zou daarom een gelijkwaardigheidsverzoek kunnen worden ingediend voor een te hanteren lager kwaliteitsniveau dan nieuwbouwniveau voor deze spiltrap. De aanvrager is van mening dat er geen vluchtroute voert over de spiltrap en dat er daarom helemaal geen wettelijke eisen aan de afmetingen van de trap zijn gesteld.

Legalisatie bestaande spiltrap als tweede trap

Advies 2613

Adviesvraag

Zijn de prestatie-eisen ten aanzien van trapafmetingen (zoals minimale breedte, optrede, aantrede en tredevlak) uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) van toepassing op een nieuw te plaatsen secundaire spiltrap bij een verbouwsituatie (legalisatie), indien in de woning reeds een volwaardige interne hoofdtrap aanwezig is die zelfstandig en volledig voorziet in de vereiste vluchtroutes en basisverkeersroutes voor de woonfunctie?

Standpunt belanghebbende

De spiltrap vormt uitsluitend een secundaire, aanvullende comfortverbinding. Het dwingend opleggen van nieuwbouweisen of specifieke afmetingseisen op deze niet-noodzakelijke trap mist een wettelijke grondslag.

Onjuiste referentie en koppeling

De gemeente stelt in haar eerste reactie dat moet worden uitgegaan van het rechtens verkregen niveau van de bestaande binnentrap (de hoofdtrap) als referentiekader voor de spiltrap. Het Bbl kent echter geen systematiek waarbij de eigenschappen van een noodzakelijke binnentrap dwingend worden overgedragen op een separate, niet-noodzakelijke buitentrap.

Doelbereik van de nieuwbouweisen

Het ontbreken van historische vergunningsdocumenten (RvN) kan er nooit toe leiden dat een nieuwbouweis van toepassing wordt die inherent niet voor dit type aanvullende trap geschreven is. Zoals hieronder aangetoond, verklaren de nieuwbouwvoorschriften zichzelf inhoudelijk niet van toepassing op trappen die buiten de vereiste verkeers- en vluchtroutes vallen.

Juridische onderbouwing en wetssystematiek

Het betreft hier een verbouwactiviteit (legalisatie) waarop artikel 5.4 en afdeling 5.3 van het Bbl van toepassing zijn. Hoewel via artikel 5.8, tweede lid, voor de technische voorschriften van niet benoemde elementen aansluiting moet worden gezocht bij de nieuwbouweisen uit hoofdstuk 4 (artikelen 4.25 en 4.26 Bbl), wijzigt dit niets aan het wettelijke uitgangspunt dat het vereiste prestatieniveau bij verbouw in de basis wordt bepaald door het rechtens verkregen niveau (artikel 5.5 Bbl).

Uit artikel 3.19 en artikel 3.20 volgt dat afmetingseisen uitsluitend gelden voor trappen waarover een vereiste vluchtroute of basisverkeersroute voert. Dit wordt expliciet bevestigd in de Nota van Toelichting bij artikel 3.20 Bbl:

> *"Uit de verwijzing naar artikel 3.19 volgt dat deze eisen niet van toepassing zijn op een trap waarover niet een vluchtroute als bedoeld in artikel 3.49 voert. Een extra trap behoeft derhalve niet aan deze afmetingseisen te voldoen."*

Omdat de interne hoofdtrap de formele vlucht- en verkeersroute is, hoeft de aanvullende spiltrap niet te voldoen aan de prestatie-eisen uit tabel 4.26 Bbl. Het dwingend opleggen van de nieuwbouwafmetingen (zoals een minimale breedte van 0,80 m) aan een puur secundaire comforttrap miskent de doelstelling van de wetgever. Het rechtens verkregen niveau (dan wel het niveau van bestaande bouw) is hier het toepasselijke prestatieniveau.

Standpunt bevoegd gezag

De aanvraag betreft de legalisatie van een trap (spiltrap) welke het hoogteverschil overbrugt van de beletage naar de achtertuin (ter hoogte van souterrain). Naast deze trap heeft de woning een interne trap welke het souterrain verbindt met de bel-etage.

De aanvraag wordt getoetst aan het Besluit bouwwerk leefomgeving (hierna: Bbl) met het uitgangspunt Verbouw (Grondslag: Bbl, hoofdstuk 5).

Legalisatie bestaande spiltrap als tweede trap

'Verbouwen: gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten, anders dan vernieuwen na sloop waarbij alleen de oorspronkelijke fundering resteert'. Op het verbouwen van een bouwwerk zijn de regels van hoofdstuk 4 van toepassing, waarbij in plaats van het in die regels bedoelde niveau van eisen wordt uitgegaan van het in artikel 5.5 bedoelde rechtens verkregen niveau tenzij in afdeling 5.3 anders is bepaald.

Voor de trap gelden geen specifieke eisen (afdeling 5.3), de nieuwbouweisen uit hoofdstuk 4 (artikelen 4.25 en 4.26 Bbl) zijn van toepassing op de nieuw te plaatsen spiltrap, waarbij in plaats van het in die regels bedoelde niveau van eisen wordt uitgegaan van het in artikel 5.5 bedoelde rechtens verkregen niveau.

> *Artikel 4.25 (voorziening bij hoogteverschil)*
> *1 Een hoogteverschil van meer dan 0,21 m wordt overbrugd door een vaste trap of een vaste hellingbaan. Dit geldt voor een hoogteverschil tussen:*
> *a. vloeren waarover een vluchtroute voert;*
> *b. vloeren van verblijfsgebieden, verblijfsruimten, toiletruimten en badruimten;*
> *c. vloeren voor bezoekers; en*
> *d. vloeren van een verkeersroute die deze vloeren met elkaar verbindt.*

Dit geldt ook voor een hoogteverschil op een route vanaf het aansluitende terrein naar een in dit lid bedoelde vloer.

In artikel 4.25 wordt aangegeven op 'een route' vanaf het aansluitende terrein naar een in dit lid bedoelde vloer. Uit het feit dat, wanneer de wetgever in Bbl heeft bedoeld 'ten minste een', dit vrijwel altijd met deze bewoording is aangegeven, kan worden afgeleid dat in dit voorschrift is bedoeld dat elke route voor het overbruggen van een hoogteverschil vanaf het aansluitende terrein naar een in artikel 4.25 lid 1 bedoelde vloer.

Een trap, als bedoeld in artikel 4.25, voldoet aan de in tabel 4.26 aangegeven afmetingen.
De aangevraagde spiltrap voldoet aan een trap zoals bedoeld in 4.25, omdat er sprake is van een hoogteverschil op een route vanaf het aansluitende terrein (de achtertuin) en een verblijfsgebied/verblijfsruimte (de keuken).

Voor de eisen aan de spiltrap wordt uitgegaan van het in artikel 5.5 bedoelde rechtens verkregen niveau.
Het rechtens verkregen niveau moet bij verbouw door de aanvrager worden aangeven in zijn aanvraag. Het rechtens verkregen niveau heeft als bovengrens nieuwbouw, en als ondergrens bestaande bouw.

Het is logisch dat wanneer een aanvrager ervoor kiest om het nieuwbouwniveau aan te houden voor de verbouwactiviteit, het aangeven en/of het aannemelijk maken van het rechtens verkregen niveau er niet meer toe doet. Dit moet dan duidelijk in de aanvraag staan.

De trap als onderdeel is reeds aanwezig in het bestaande gebouw. Voor het rechtens verkregen niveau moet worden gekeken naar een reeds aanwezige trap in het gebouw. Er is geen rechtens verkregen niveau aangegeven, er zijn geen afmetingen van de bestaande trap gegeven. Het rechtens verkregen niveau en daarmee ook de aanvraag kan niet worden beoordeeld.

Wanneer niet aan de artikelen van het Bbl wordt voldaan, kan hiervoor een gelijkwaardigheidsverzoek worden ingediend. In het gelijkwaardigheidsverzoek dient te worden onderbouwd waarom er wordt voldaan aan het doel/ gelijkwaardig is. De gelijkwaardigheid wordt beoordeeld door het bevoegd gezag.

Uitgangspunten

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 25 augustus 2026;
2. Plattegronden bel-etage en souterrain en impressiefoto's woning van buiten met spiltrap, van 20 maart 2026, de architect, met kenmerk 2026-018 BT01-BT03 (bijlage 1a);

3. Plattegronden, gevels, doorsnede en detailuitwerking spiltrap, van 20 maart 2026, door de architect, met kenmerk 2026-018 BA01-BA03 (bijlage 1b);
4. Inhoudelijke onderbouwing van het standpunt van de aanvrager, ongedateerd, door bouwadviseur (bijlage 2);
5. Eerste schriftelijke reactie van 2 juli 2026 door gemeente (bijlage 3);
6. Tweede schriftelijke reactie van 7 juli 2026 door gemeente (bijlage 4);

Inhoudelijke beschouwing adviesvraag

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

- Het verbouwen van een bouwwerk, dus ook het bouwen of plaatsen van een nieuwe trap bij een bestaand bouwwerk, is volgens artikel 5.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een bouwactiviteit waarop de regels van hoofdstuk 5 van het Bbl van toepassing zijn. In artikel 5.4 van het Bbl zijn de regels bij verbouw gegeven. Daarin is aangegeven dat bij verbouw de regels van hoofdstuk 4 (nieuwbouw) van toepassing zijn, waarbij in plaats van het in die regels bedoelde niveau van eisen wordt uitgegaan van het in artikel 5.5 bedoelde rechtens verkregen niveau, tenzij in afdeling 5.3 anders is bepaald. Voor de overbrugging van hoogteverschillen zijn geen regels opgenomen in afdeling 5.3. Het rechtens verkregen niveau is daarom in dit geval van toepassing.

Rechtens verkregen niveau

- Het rechtens verkregen niveau (Bbl artikel 5.5) is het kwaliteitsniveau van een bouwwerk of een gedeelte daarvan dat onmiddellijk voorafgaand aan de verbouwing aanwezig is. Het rechtens verkregen niveau bevindt zich altijd tussen het minimumniveau voor bestaande bouw (Bbl hoofdstuk 3) en het maximumniveau voor nieuwbouw (Bbl hoofdstuk 4).
- In de Nota van toelichting bij artikel 5.5 staat verder het volgende:

  > *"Bij een aan een bestaand bouwwerk toe te voegen nieuw onderdeel, is er vaak geen actueel kwaliteitsniveau waaraan kan worden voldaan en gelden dus de eisen voor bestaande bouw."*

- De spiltrap die er oorspronkelijk niet was en inmiddels als constructieonderdeel is toegevoegd aan de woning, dient daarom in dit geval te worden getoetst aan het niveau voor bestaande bouw.

Regels voor een trap in bestaande bouw

- In § 3.2.4 (Veilig overbruggen van hoogteverschillen) van het Bbl is in het eerste lid van artikel 3.18 (Aansturingsartikel) de functionele eis gegeven voor het overbruggen van hoogteverschillen. Dit luidt als volgt:

  > *Artikel 3.18 (aansturingsartikel)*
  > *1. Een bouwwerk heeft op een vluchtroute voorzieningen voor het veilig overbruggen van hoogteverschillen door personen.*

- Daaruit volgt dat alle verdere regels uit § 3.2.4 uitsluitend gelden voor een trap op een vluchtroute.
- Noch uit de aan de adviesvraag verbonden documentatie, noch uit de regels van het Bbl volgt dat over de beoogde trap een vluchtroute voert. Het ontvluchten van de woning is voorzien via een andere trap. De eisen uit § 3.2.4 zijn daarom niet van toepassing op de spiltrap.
- Uiteraard dient de zijkant van de trap wel te worden voorzien van een voldoende veilige vloerafscheiding, die ten minste voldoet aan de regels in § 3.2.3 van het Bbl. Dit geldt voor elke trap, dus ook voor een niet in artikel 3.19 bedoelde trap.

Legalisatie bestaande spiltrap als tweede trap

Advies 2613

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

De onderbouwing van een gelijkwaardige maatregel op grond van artikel 4.7 van de Omgevingswet is alleen vereist bij strijd met de voorschriften. In dit geval zou, naar het oordeel van de ATGB, strijd met de voorschriften kunnen ontstaan als de trap niet voldoet aan de minimumvoorschriften voor het veilig overbruggen van hoogteverschillen in bestaande bouw, zoals gesteld in § 3.2.4 van het Bbl. Een kwaliteitsniveau dat lager is dan het nieuwbouwniveau, zoals gesteld in § 4.2.4, levert in dit geval geen strijd op met het rechtens verkregen niveau. Op deze trap is namelijk geen rechtens verkregen niveau gevormd, dat hoger is dan het eisenniveau voor bestaande bouw. Als er geen strijd is met een van de regels van het Bbl, is er ook geen grond voor een in artikel 4.7 van de Omgevingswet bedoelde gelijkwaardige maatregel.

Advies

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

Zijn de prestatie-eisen ten aanzien van trapafmetingen (zoals minimale breedte, optrede, aantrede en tredevlak) uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) van toepassing op een nieuw te plaatsen secundaire spiltrap bij een verbouwsituatie (legalisatie), indien in de woning reeds een volwaardige interne hoofdtrap aanwezig is die zelfstandig en volledig voorziet in de vereiste vluchtroutes en basisverkeersroutes voor de woonfunctie?

Nee. Op het plaatsen van een trap bij een bestaand bouwwerk zijn de eisen van artikel 5.4 (verbouw) van toepassing. De eisen aan de trapafmetingen zijn echter alleen van toepassing als de trap is bestemd voor het overbruggen van een in artikel 3.19 bedoeld hoogteverschil tussen vloeren waarover een vluchtroute voert.