



Aan de gemeenteraad

Op 11 december 2025 stelden V.A. Bruin (Leefbaar Rotterdam) en M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam) schriftelijke vragen over brandveiligheid bij hoogbouw (25bb009355).

Inleidend wordt gesteld:

In het Algemeen Dagblad van zaterdag 29 november 2025, was het artikel Brandweercommandant eist strengere regels: 'Brand in hoogbouw hier net zo onbeheersbaar'¹ te lezen waarin de Haagse brandweercommandant haar zorgen uitsprak over de brandveiligheid van hoogbouw. De zorgen werden haar ingegeven door de grote brand in Hong Kong waar enkele hoge flats uitbrandden en waarbij vele slachtoffers waren te betreuren.

Hoewel de situatie in Nederland niet helemaal vergelijkbaar is met die in Hong Kong, kan, volgens de Haagse brandweercommandant Esther Lieben, voorzitter van de landelijke taskforce hoogbouw, onze verouderde regelgeving ook tot onbeheersbare branden leiden. „Mensen kunnen er niet op vertrouwen dat gebouwen veilig genoeg zijn om ook veilig te kunnen ontsnappen.” zei de brandweercommandant in het genoemde artikel. In Rotterdam zijn de laatste jaren enkele hoge woontorens gebouwd en er zijn plannen voor nog vele meer. Leefbaar Rotterdam vraagt zich af hoe het in Rotterdam met de brandveiligheid gesteld is van deze hoge woontorens. Wij slaan vooral aan op enkele opmerkingen van de Haagse brandweercommandant in het artikel, met name:

“We hebben een taskforce opgericht om te onderzoeken of we fatsoenlijk kunnen optreden om mensen te redden als er een incident is. De conclusie daarvan is dat dat niet lukt. We moeten kijken naar veiligere methoden van bouwen, installaties, andersoortige constructies en materialen. Dat moet aangepast worden in wet- en regelgeving, want dat zit nu op een minimumniveau. Gebouwen worden steeds ingewikkelder, hoger en gevaarlijker.”

¹ Brandweercommandant eist strengere regels: 'Brand in hoogbouw hier net zo onbeheersbaar' | Binnenland | AD.nl



De Rotterdamse Hoogbouwvisie² stamt alweer uit 2019 en de ontwikkelingen gaan snel op hoogbouwgebied. In de visie staat slechts een kleine passage van twee alinea's over brandveiligheid (hoofdstuk 2.4), naar onze mening vrij summier. Daarnaast is er al eerder aan de bel getrokken in het NIPV onderzoek "brandveiligheid in hoogbouw". Daarom heeft Leefbaar Rotterdam heeft hier dan ook de volgende vragen hierover:

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

In de Hoogbouwvisie van Rotterdam staat vermeld dat al in een vroeg stadium in overleg wordt gegaan met ontwikkelaars over brandpreventie. Hoewel brandpreventie prio één is om te voorkomen dat er brand ontstaat, zijn maatregelen om bewoners een veilig heenkomen te laten zoeken en maatregelen om te voorkomen dat een brand zich uit kan breiden net zo belangrijk. Worden deze laatste onderwerpen ook meegenomen in deze gesprekken? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Bij de start van hoogbouwprojecten wordt de Brandpreventiecommissie³ betrokken in het proces. Er is dus vroegtijdig overleg met ontwikkelaars over brandpreventie. Daarnaast is de brandpreventiecommissie ook vertegenwoordigd in het Rotterdamse Hoogbouwteam waar alle nieuwe hoogbouwinitiatieven langskomen (en worden voorzien van een advies vanuit meerdere disciplines, waaronder brandpreventie). Voor beide trajecten geldt dat Rotterdam zich hierin onderscheidt van bijna alle andere steden waar dit niet de manier van werken is en de toets pas plaatsvindt bij aanvraag van vergunningen.

Voor wat betreft maatregelen om te voorkomen dat een brand zich kan uitbreiden worden er wel degelijk andere zaken meegenomen. Onder andere het voorkomen van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie, het beperken van een brand (tegengaan onbeheersbare uitbreiding), het beperken van uitbreiding van rook (tegengaan onbeheersbare uitbreiding), het vluchtconcept voor gebruikers / bewoners en de repressieve inzetmogelijkheden voor de brandweer.

Vraag 2:

Verder is er te lezen in de visie dat er gebruik wordt gemaakt van de expertise van de BrandPreventieCommissie, waar zowel brandveiligheids-specialisten van de gemeente Rotterdam als van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond zitting in hebben. Wordt er ook gebruik gemaakt van de expertise van de landelijke taskforce hoogbouw? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

De lijnen tussen de Brandpreventiecommissie en de landelijke taskforce zijn kort. Leden van onze VeiligheidsRegio Rotterdam-Rijnmond zitten in deze taskforce. Leden van onze Brandpreventiecommissie zitten tevens in de klankbordgroep van de landelijke taskforce. Op dit moment is het zo dat deze taskforce bezig is met onderzoeken, welke nog niet zijn

² Document RotterdamRaad - 19bb21410 Bijlage behorende bij 19bb21409 - Hoogbouwvisie oktober 2019 - iBabs Publieksportaal

³ De Brandpreventiecommissie (BPC) in Rotterdam is een **interne ambtelijke groep** van de gemeente, waaraan ook de **Veiligheidsregio Rotterdam (VRR) / brandweer** deelneemt, die verantwoordelijk is voor **advies en beoordeling van brandveiligheid** bij bouwplannen en het toetsen van de naleving ervan.



afgerond of bruikbaar zijn. De landelijke taskforce maakt o.a. gebruik van de expertise en ervaring die wij in Rotterdam hebben opgedaan met brandveiligheid in hoogbouw.

Vraag 3:

Gesprekken met ontwikkelaars zijn goed, maar ontwikkelaars hebben mogelijk andere belangen en prioriteiten dan de gemeente. Meer veiligheidseisen leveren vaak ook hogere bouwkosten op, waarom is er gekozen voor overleg en niet simpelweg voor eisen op schrift vanuit de gemeente Rotterdam om de toekomstige bewoners zoveel mogelijk te kunnen beschermen?

Antwoord:

Er zitten wel degelijk eisen aan brandpreventie in hoogbouw. Vanaf 20 meter hoogte gelden er extra landelijke eisen t.a.v. brandpreventie. Tot een hoogte van 70 meter geeft het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) hiervoor de eisen. Boven de 70 meter doet een aanvullende handreiking SBR (stichting bouwresearch) hier uitspraken over. Deze hebben een handreiking voor gebouwen tot 200 meter. Boven de 200 meter geldt de Rotterdamse richtlijn 'Rotterdamse Brandveiligheidsvisie voor Hoogbouw (70-200m) & Hoogbouw-plus (200-400m)'

De insteek van de vooroverleggen met de Brandpreventiecommissie zijn er, omdat er bij dergelijke complexe gebouwen altijd discussiepunten kunnen ontstaan. Dit geldt voor alle complexe gebouwen (niet per definitie hoogbouw). Het is voor alle partijen zinvol hier in een vroeg stadium over te praten, in plaats van dat dit pas bij de bouwaanvraag aan het licht komt. De wettelijke eisen (al dan niet in de vorm van een gelijkwaardigheid op de regelgeving) staan wel degelijk op schrift, zie het antwoord op de volgende vraag.

Vraag 4:

Zijn er naast de overleggen die plaatsvinden en de Rotterdamse hoogbouwvisie nog wettelijke eisen waaraan hoogbouw moet voldoen? Zo ja, zijn de gesprekken die wij voeren met ontwikkelaars een wezenlijke aanvulling op de wettelijke eisen?

Antwoord:

Ja, de gesprekken zijn een wezenlijke aanvulling (zie antwoord 3)

Vraag 5:

En hierop volgend, als de wettelijke eisen ruimte voor interpretatie laten, zodat gesprekken met ontwikkelaars kennelijk nog nodig zijn, zijn deze eisen dan nog wel van deze tijd en berekend op de hogere hoogbouw die we tegenwoordig steeds vaker zien? Met andere woorden heeft de Haagse brandweercommandant dan niet gelijk als zij zegt "de huidige wet- en regelgeving voldoet gewoon niet!""? Als u het niet met haar eens bent, waarom niet?

Antwoord:

Bij grote gebouwen is er altijd afstemming nodig, omdat de landelijke regelgeving (bewust) ruimte laat voor andere typen oplossingen dan direct in die regelgeving worden voorgeschreven. Dit geldt voor alle complexe gebouwen (niet per definitie hoogbouw). Andere oplossingen worden beoordeeld door de Brandpreventiecommissie.



De Haagse Brandweercommandant zegt dat de wet- en regelgeving niet meer voldoet. Daar zijn we het deels mee eens, in die zin dat regelgeving altijd achter nieuwe ontwikkelingen aanloopt. Er wordt geen regelgeving geschreven voor situaties die nog niet bestaan.

Er wordt op dit moment anders gebouwd dan ten tijde van het opstellen van de regelgeving. We bouwen tegenwoordig meer met andere type materialen (hout/biobased), de auto's in de garages hebben flinke accu's, oudere mensen moeten langer zelfstandig thuis wonen en gebouwen worden bijvoorbeeld groter of hoger en woningen kleiner. Dit zijn slechts enkele voorbeelden van maatschappelijke ontwikkelingen waar de (traditionele) bouwregelgeving achteraanloopt. De Brandpreventiecommissie deelt ervaringen met de wetgever (ministerie VRO). In het geval van hoogbouw tussen de 200m en 400m hebben wij ruimte om strenge, aanvullende eisen af te dwingen. Voorbeelden daarvan zijn de projecten Codrico en Rise. Deze zijn vergund onder ons document '*Rotterdamse Brandveiligheidsvisie voor Hoogbouw (70-200m) & Hoogbouw-plus (200-400m)*', waarin er strengere voorzieningen zijn opgenomen op alle aspecten die zijn genoemd in vraag 1.

Op basis van bovenstaande ontwikkelingen is een gesprek met een ontwikkelende partij essentieel om te beschouwen of restrisico's (die voortkomen uit nieuwe trends en ontwikkelingen) risico's vormen en worden bovenwettelijke adviezen meegegeven (zie ook vraag 3). Als Rotterdam denken we actief mee vooraf en gedurende het proces.

Voorts wordt door de raadsleden gesteld:

De Haagse brandweercommandant, die tevens lid is van de landelijke taskforce Hoogbouw spreekt verder in het artikel over aandacht voor trappenhuisen, brandwerende constructies en sprinklerinstallaties die ervoor moeten zorgen dat branden in principe klein blijven en niet kunnen uitbreiden naar andere etages. Verder refereert zij aan veiligere methoden van bouwen, installaties, andersoortige constructies en materialen als aandachtspunten voor hoogbouw.

Vraag 6:

Sluit het Rotterdamse Bouwbesluit nog wel aan bij deze tijden van extreme hoogbouw en de veiligheidsrisico's die zich hierbij voor kunnen doen?

Antwoord:

Er bestaat geen Rotterdams Bouwbesluit. Het landelijke Bouwbesluit (tegenwoordig Besluit bouwwerken leefomgeving) is in basis bedoeld voor gebouwen met vloeren tot maximaal 70m hoogte. Ook het SBR-handreiking over brandveiligheid in hoogbouw wordt tegenwoordig vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving aangestuurd (voor gebouwen met vloeren tot maximaal 200m hoogte). Met het document '*Rotterdamse Brandveiligheidsvisie voor Hoogbouw (70-200m) & Hoogbouw-plus (200-400m)*' heeft de Brandpreventiecommissie op basis van wereldwijde ervaring/expertise aanvullende, strenge eisen gesteld aan nog hogere gebouwen, waarbij op een zo realistische mogelijke manier is gekeken naar brandscenario's.



Vraag 7:

Bent u bereid om in ieder geval de Rotterdamse Hoogbouwvisie te vernieuwen en daarin meer aandacht voor brandveiligheid, zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer kan de raad dit vernieuwde document verwachten?

Antwoord:

De Rotterdamse Hoogbouwvisie is voornamelijk een stedenbouwkundig document en hoeft (voor wat betreft brandveiligheid) niet per se te worden vernieuwd. Voor wat betreft brandveiligheid in hoogbouw tot maximaal 400m staan er (aanvullende) eisen in de documenten zoals genoemd in de beantwoording van vraag 4. Wel kan er meer nadrukkelijk aandacht voor worden gevraagd in een vernieuwde hoogbouwvisie.

De 70 metergrens die in de hoogbouwvisie wordt genoemd als definitie voor hoogbouw, komt voort uit het oude bouwbesluit die 'ophield met denken' boven de 70 meter. Gebouwen (torens) tot 70 meter hoeven niet te voldoen aan de eisen van de hoogbouwvisie, aanvullende richtlijnen SBR en Rotterdamse visie hoogbouw en hoogbouw+. Deze gebouwen moeten zich houden aan brandveiligheidseisen die ook gelden voor gebouwen van 20 meter. Hier zit een gat van 50 meter. Probleem hierbij is dat het Bbl leidend is en er geen extra eisen zijn om hier vanuit Rotterdam iets aan toe te voegen.

De trends in hoogbouw (o.a. bouwen in hout/biobased, meer elektrische auto's, langer zelfstandig wonen, kleinere woningen) hebben een directe link met brandveiligheidsaspecten van een gebouw. Deze zaken hebben ook een stedenbouwkundig component. Denk bijvoorbeeld aan routes in een gebouw, afmetingen woningen, inpassen sociale ruimtes, of het verticaal transport. Dit zou een plek kunnen krijgen in de nieuwe hoogbouwvisie mocht er besloten worden om tot een update over te gaan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten