

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Bijlage(n)
Uw kenmerk:
Uw brief van:

Datum 6 augustus 2025
Ons kenmerk GU-Z2025-0009884
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED],

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan [REDACTED] voor: het legaliseren van een uitgevoerde interne verbouwing van een werfkelder op de locatie Oudegracht aan de Werf 309, 3511PC Utrecht. In deze omgevingsvergunning onder 'Beoordeling' leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten:

- Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument

Procedure

- De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de reguliere voorbereidingsprocedure.
- De aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de bekendmaking van de aanvraag zijn geen reacties ingediend.

Realiseren van uw project

Voor de uitvoering van uw project heeft u geen aanvullende omgevingsvergunning voor een andere activiteit nodig. De werkzaamheden en/of gebruik zoals met dit besluit is vergund kunt u uitvoeren mits wordt voldaan aan de hieronder genoemde andere toestemmingen en juridische aspecten.

Andere toestemmingen

Naast deze omgevingsvergunning kan het zijn dat u andere toestemmingen nodig hebt, zoals voor het gebruiken van woonruimte, het tijdelijk gebruik maken van openbare ruimte of privaatrechtelijk. Als dat zo is, dan moet u daar zelf voor zorgen. Zonder de juiste toestemmingen kunt u mogelijk niet starten met de uitvoering van uw initiatief.

Inwerkingtreding

Vier weken nadat wij dit besluit naar u hebben toegezonden treedt deze vergunning in werking. Deze uitgestelde inwerkingtreding is geregeld in artikel 16.79 Omgevingswet.

Het vellen van een boom/bomen is een onomkeerbare activiteit. Om die reden treedt de vergunning in werking vier weken na bekendmaking/versturen van het besluit. Dit geldt niet als in deze periode een voorlopige voorziening wordt aangevraagd. In dat geval blijft de vergunning buiten werking totdat op dat verzoek is besloten door de rechter.

Wijzigen van monumenten is een onomkeerbare activiteit. Om die reden treedt de vergunning in werking vier weken na bekendmaking/versturen van het besluit. Dit geldt niet als in deze periode een voorlopige voorziening wordt aangevraagd. In dat geval blijft de vergunning buiten werking totdat op dat verzoek is besloten door de rechter.

Melding start en beëindiging werkzaamheden

- Beschikt u over de omgevingsvergunning(en) voor alle activiteiten, dan moet u twee dagen voor de start van uw project dit melden via het [Omgevingsloket](#), hier dient u dan de activiteit 'Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk)' in waar u de startdatum aan ons kunt doorgeven.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet het werk gereed gemeld worden via het [Omgevingsloket](#), hier dient u dan de activiteit 'Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk)' in waar u de einddatum aan ons kunt doorgeven. U mag het bouwwerk niet in gebruik nemen als deze melding niet is gedaan.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl, zodat iedereen dit besluit kan bekijken en eventueel bezwaar kan maken als die persoon het niet eens is met dit besluit.

Bezwaar aantekenen tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen zes weken. Deze termijn begint op de dag na het versturen van dit besluit. U kunt digitaal bezwaar maken via www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar? Stuur dan uw bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

In het bezwaarschrift staat in elk geval:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar. Let op: het is ook mogelijk om de reden van uw bezwaar later aan te vullen. In dat geval geeft u in uw bezwaarschrift aan dat u 'pro-forma' bezwaar maakt. Wij geven u dan extra tijd om de reden van uw bezwaar aan te vullen. U ontvangt hierover een brief.

Kosten

Het verschuldigde legesbedrag voor het behandelen van de aanvraag is € [REDACTED]. De aanvrager ontvangt hiervoor apart een rekening. Daarin staat hoe bezwaar kan worden gemaakt tegen het bedrag. Vooruitlopend op de rekening geven wij in de onderstaande tabel aan hoe de leges zijn opgebouwd.

Verordening op de heffing en invordering van leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2025		
Artikel	Toelichting	Bedrag
Artikel 2.10.	rijksmonumentenactiviteit: voor het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument: 1,13% van de kosten van de uit te voeren werkzaamheden.	€ [REDACTED]
Artikel 2.28.	achteraf ingediende aanvraag Als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit wordt ingediend na aanvang of gereedkomen van de activiteit, worden de op grond van de paragrafen 2.3 tot en met 2.6 verschuldigde leges verhoogd met:	€ [REDACTED]

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan dit besluit vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Utrecht
Namens deze,

[REDACTED]

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Aandachtspunten

Aandachtspunt Algemeen	
Rechten van derden	Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
Intrekken omgevings vergunning	De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken als: 1. blijkt dat de vergunning is verleend op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag; 2. de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen; 3. van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 1 jaar na bekendmaking; 4. de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd; 5. de vergunninghouder dit verzoekt.

Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- De aanvraag omgevingsvergunning ziet op een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1. lid 1 onder a van de Omgevingswet.
- De beoordelingsgronden van de verordening Erfgoed gemeente Utrecht zijn van toepassing. Dit is bepaald in artikel 22.8 van de Omgevingswet en het omgevingsbesluit.
- Artikel 13 van de Erfgoed verordening geeft aan dat de vergunning slechts kan worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.
- Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

Overweging Erfgoed Geb. Monumenten

- Het plan betreft het uitdiepen van een kelder.
Door de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht is een positief advies uitgebracht op 17 juli 2025. Het plan betreft geen activiteit die betrekking heeft op de in artikel 4.32. van het Omgevingsbesluit gestelde werkzaamheden. Er is derhalve geen advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk. De verbouwing is met respect voor de monumentale waarde van de kelder uitgevoerd.
- Uit oogpunt van monumentenzorg is er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Overweging Commissie Omgevingskwaliteit

- Bij de aanvraag voor een bestemmingswijziging naar de functie wonen, heeft de gemeente geconstateerd dat er in het verleden geen vergunning is verstrekt voor verbouwing van de werfkelder aan de Oudegracht aan de Werf 309. De verbouwing is intern en heeft geen invloed op de buitenzijde.
- Deze aanvraag betreft de legalisatie van deze reeds uitgevoerde verbouwing. De werfkelder aan de Oudegracht aan de Werf 309 is een gemeentelijk monument. De commissie heeft kennisgenomen van het advies van afdeling Erfgoed en gaat hierin mee. Dit advies is als volgt: de verbouwing is met respect voor de monumentale waarde van de kelder uitgevoerd. Het advies is positief.

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de “Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument”.

Documenten behorend bij het Besluit:

Onze bestandsnaam	Uw bestandsnaam	Datum ontvangst
Ogw309 voorgevel.jpeg	Ogw309 voorgevel.jpeg	26 maart 2025
Ogw309 raam badkamer.jpeg	Ogw309 raam badkamer.jpeg	26 maart 2025
Ogw309 Aanzicht Oudegracht.jpeg	Ogw309 Aanzicht Oudegracht.jpeg	26 maart 2025
ogw309 2017 01	ogw309 2017 01.jpeg	5 juni 2025
Ogw309 slaapkamer.jpeg	Ogw309 slaapkamer.jpeg	26 maart 2025
Ogw309 woonkamer.jpeg	Ogw309 woonkamer.jpeg	26 maart 2025
ogw309 2017 04	ogw309 2017 04.JPG	5 juni 2025
ogw309 2017 02	ogw309 2017 02.jpeg	5 juni 2025
Ogw309 hal:woonkamer.jpeg	Ogw309 hal:woonkamer.jpeg	26 maart 2025
Ogw309 entree.jpeg	Ogw309 entree.jpeg	26 maart 2025
ogw309 2017 05	ogw309 2017 05.JPG	5 juni 2025
Plattegrond:doorsnede in 1999	Plattegrond:doorsnede in 1999.pdf	5 juni 2025
ogw309 2017 03	ogw309 2017 03.jpeg	5 juni 2025
ogw309 A-A001b-00 Plattegronden, gevels, doorsneden	ogw309 A-A001b-00 Plattegronden, gevels, doorsneden.pdf	5 juni 2025
Verzoekformulier	verzoekpdf-2025032601933.pdf	26 maart 2025

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Wij kunnen deze omgevingsvergunning niet weigeren. De aanvraag voldoet namelijk aan de vereiste wet- en regelgeving. Er is daarom geen ruimte voor een belangenafweging. Deze belangenafweging heeft al plaatsgevonden toen het bestemmingsplan werd vastgesteld. Dit betekent dat wij aspecten zoals privacy, zonlicht, geluid en uitzicht niet mogen betrekken bij de beoordeling van de aanvraag.

Uiterlijk van het bouwwerk

Wij vinden het belangrijk dat een bouwwerk in zijn omgeving past en dat het bouwwerk een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Om dat zo objectief, open en eerlijk mogelijk te kunnen toetsen, hebben wij de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' gebruikt. Het bouwwerk dat met deze omgevingsvergunning wordt toegestaan, voldoet aan de welstandsnota. Wij concluderen dan ook dat het bouwwerk past in de omgeving en een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Als u overweegt bezwaar te maken, raden wij u aan om een goede onderbouwing of tegenadvies mee te sturen waaruit blijkt dat niet aan het welstandsbeleid wordt voldaan.