

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Advies Commissie Omgevingskwaliteit – subcommissie Erfgoed, gehouden op dinsdag 20 januari 2026, in het Stads Kantoor kamer U21.

Aanwezig: [REDACTED] (commissie lid), [REDACTED] (commissie lid), [REDACTED] (uitvoerend secretaris),
[REDACTED] (uitvoerend secretaris), [REDACTED] (afdeling erfgoed)

Verslag

2. Oudegracht 168

RV / 019902

Betreft wijzigingen op een eerdere aanvraag naar aanleiding van een reparatieverzoek van de gemeente.

Over de aanvraag is eerder geadviseerd door de commissie d.d. 18.03.2025. De huidige aanvraag betreft een aantal wijzigingen die voortkomen uit bezwaren op de vorige vergunningsaanvraag.

In de huidige situatie bevinden zich in de gevel van het souterrain twee gevelopeningen. Deze werden in de vorige presentatie gebruikt ten behoeve van daglichttoetreding en toegang tot de woning. De hoeveelheid daglicht blijkt echter onvoldoende en de woningtoegang voldoet niet aan de eisen uit het BBL.

Oorspronkelijk bevonden zich meer gevelopeningen in de gevel van het souterrain, die in de loop der tijd zijn dichtgezet. In het interieur zijn deze kelderlichten duidelijk zichtbaar. Het plan is om deze kelderlichten weer te openen. Met deze ingreep voldoet de souterrainwoning aan de minimale eisen voor daglichttoetreding. De toegang tot de woning vindt plaats via de opening ter plaatse van de bestaande trap, met een verlaagd plateau. De hoogte van de doorgang bedraagt 1,75 meter en voldoet daarmee aan de eisen uit het BBL voor bestaande bouw.

Advies: voldoet onder voorwaarde

De commissie kan zich vinden in het herstellen van de oorspronkelijke gevelopeningen en adviseert hierop positief. Gezien de toch heel beperkte daglichttoetreding, beperkte omvang van de woning en eenzijdige oriëntatie plaatst de commissie wel een kanttekening bij de woonkwaliteit van de souterrainwoning. De wijzigingen aan het dakterras en de installaties hebben geen negatieve impact op de monumentale waarde en zijn nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De commissie heeft hiertegen geen bezwaar.

De commissie brengt een positief advies uit onder de voorwaarden dat gehoor wordt gegeven aan de onderstaande bemerkingen/adviezen en dat bij de verdere uitwerking en uitvoering de afdeling Erfgoed en archeologie actief betrokken worden.

- *Graafwerkzaamheden achtergevel*
Voor het uitgraven ter plaatse van de achtergevel wordt geadviseerd contact op te nemen met de afdeling Archeologie van de gemeente.
- *Voorzetwanden*
Deze zijn acceptabel mits de bestaande beleglatten en vensterbanken behouden blijven en na aanbrengen van de voorzetwanden worden herplaatst. Dit dient in het werk te worden afgestemd met de afdeling Erfgoed.
- *Nieuwe indeling tweede verdieping*
De nieuwe indeling is acceptabel mits intacte delen van de 19e-eeuwse indeling, zoals het

raam langs de lichtkoker en de alkoof met suitedeuren, worden hergebruikt in de nieuwe indeling. Afstemming in het werk met de afdeling Erfgoed is hierbij noodzakelijk.

- *Kleuren gevels en kozijnen*
Een kleuronderzoek is nog niet aangeleverd. Aanbevolen wordt dit alsnog uit te voeren en de nieuwe kleuren in het werk af te stemmen met de afdeling Erfgoed.
- *Gevelherstel*
Het gevelherstel betreft voegvervanging en het aanhelen van zandsteen. De gevel verkeert in slechte staat. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een gespecialiseerde restauratieaannemer, in overleg met de afdeling Erfgoed.
- *Gevelopeningen en vacuümglas*
De bestaande historisch waardevolle raamstellen worden gerestaureerd en voorzien van vacuümglas. Op enkele plekken wordt een venster geheel vernieuwd vanwege beperkte historische waarde of slechte bouwkundige staat. De ingrepen leiden tot een beperkt verlies van historisch materiaal en tot verbetering van de bouwkundige staat. Afstemming met de afdeling Erfgoed tijdens uitvoering is hierbij noodzakelijk.
- *Dendrochronologisch onderzoek*
De afdeling Erfgoed verzoekt deelname aan dendrochronologisch onderzoek van de middeleeuwse moerbalken, zodat de 13e-eeuwse bouwfase beter kan worden geduid.

Rondvraag en sluiting

Aldus vastgesteld

26 januari 2026

De voorzitter,

De secretaris,

■■■■■

■■■■■