



Re: Opmerking stedenbouw over afvoeren op tekeningen

Van [REDACTED] >

Datum Ma 26-1-2026 18:02

Aan [REDACTED]

Cc [REDACTED]

Hoi [REDACTED]

Onderstaand is het deel van het advies over de souterrainwoning uitgelicht en in samenhang gebracht met het eerder advies.

Is dit voldoende bruikbaar?

@ [REDACTED] en [REDACTED]: voor jullie ook?

Advies tbv de souterrainwoning uitgelicht

De aangepaste tekeningen van 23 januari 2026 geven het gevraagde inzicht in de souterrainwoning. De tekeningen laten zien hoe de woning te bereiken is en hoe wordt voorzien in de toetreding van daglicht.

De souterrainwoning is gesitueerd aan de achterzijde van pand. Aan de zijde van de werf langs de Oudegracht blijven er mogelijkheden voor een gemengde functies zoals opgenomen om de bestemming Gemengd-1 van het bestemmingsplan Binnenstad. Deze functies zijn gericht op publiek. In dit geval krijgt het aansluitende deel van de werfkelder een horecafunctie (categorie D1). Deze functie is gericht op publiek en past in het horecabeleid. De souterrainwoning vormt geen overwegende belemmering voor op publiek gericht functies aan de zijde van de Oudegracht en is ruimtelijk inpasbaar.

De woningen in het pand worden ontsloten via de overbouwde steeg vanaf het Wed. Vanuit deze verkeersruimte zijn de bovenwoningen te bereiken en is er toegang tot de patio. In de patio wordt het terrein en de bestrating aangepast richting de entree van de souterrainwoning. De entree van de woning heeft een hoogte van 1,70 meter. Dit is weliswaar laag maar voldoet nog aan het Bbl. Een grotere hoogte zou gewenst zijn maar uit oogpunt van erfgoed is een aanpassing van gevelopeningen niet aanvaardbaar. Vanaf de entree is er een trap naar beneden om in de souterrainwoning te komen. De gevelopeningen zijn benut om zoveel mogelijk licht toe te laten treden en voor de leefbaarheid het optimale te bereiken.

De souterrainwoning heeft een oppervlak van circa 47 m2. Voor het pand als geheel zijn de woningen zijn minimaal 40 m2. Dit is het minimale oppervlak voor woningen binnen de singels van de historische binnenstad. Daarnaast is het gemiddelde oppervlak van de geplande woningen meer dan 50 m2.

In stedenbouwkundig is de kwaliteit van de te realiseren souterrainwoning aanvaardbaar, mede gezien de beperking die volgen vanuit het te beschermen monument.

De conclusie is dat de souterrainwoning in stedenbouwkundig opzicht inpasbaar is.

Een aandachtspunt is dat aan de brandveiligheidseisen moet worden voldaan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur stedelijke ontwikkeling/ bouwplancoördinator

www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 26 januari 2026 11:01

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Re: Opmerking stedenbouw over afvoeren op tekeningen

Dag [REDACTED]

[REDACTED] had mij vanmorgen op de hoogte gesteld dat er een nieuw advies ligt. Ik denk dat het totaal van de adviezen van stedenbouw nu een goed verhaal vertelt.

Voor de souterrainwoning in het bijzonder is het denk ik wel van belang om in de motivering wel nog stil te staan bij de redenen waarom we het wonen in het souterrain in dit geval überhaupt wilden onderzoeken (bijzondere situatie ontsluiting via Wed, geen afbreuk aan publieksgericht functie aan de voorzijde).

En van daaruit te zeggen: goed woon- en leefklimaat moet dan wel geborgd worden, en dan kan vanaf dat punt aangehaakt worden op het laatste advies van [REDACTED]. @ [REDACTED] stel dat de rest ook groen licht geeft, kom je daar zelf uit of wil je dat ik meelees?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Allround jurist VTH



www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht



Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 26 januari 2026 10:24

Aan: [REDACTED]**CC:** [REDACTED]**Onderwerp:** RE: Opmerking stedenbouw over afvoeren op tekeningen

Hoi [REDACTED]

Mooi dat je het advies hebt.

Heb jij hier contact over met [REDACTED] of het advies zo voldoende is tbv de beslissing op bezwaar?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur stedelijke ontwikkeling/ bouwplancoördinatorwww.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: [REDACTED]**Verzonden:** maandag 26 januari 2026 09:06**Aan:** [REDACTED]**CC:** [REDACTED]**Onderwerp:** Re: Opmerking stedenbouw over afvoeren op tekeningen

Hoi [REDACTED]

Ik heb het advies inmiddels al ontvangen van [REDACTED].

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]**Verzonden:** maandag 26 januari 2026 08:41**Aan:** [REDACTED]**CC:** [REDACTED]**Onderwerp:** RE: Opmerking stedenbouw over afvoeren op tekeningen

Hoi [REDACTED]

Vandaag krijg je advies.

Het is in concept klaar. We lezen het nog een keer na.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Adviseur stedelijke ontwikkeling/ bouwplancoördinator



www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 26 januari 2026 08:07

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Re: Opmerking stedenbouw over afvoeren op tekeningen

Hoi [REDACTED]

Dankjewel. Lukt dit vandaag?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Procesmanager vergunningen gebouwde omgeving



www.utrecht.nl

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Stadsplateau 1

Ma, di, do en vr





Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 23 januari 2026 14:54
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Opmerking stedenbouw over afvoeren op tekeningen

Hoi [REDACTED]

Bedankt, duidelijke aanpassing mbt de schoorsteen. We stellen een aangepast advies op.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur stedelijke ontwikkeling/ bouwplancoördinator

[REDACTED]
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 23 januari 2026 14:05
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Opmerking stedenbouw over afvoeren op tekeningen

Hoi [REDACTED]

Zie bijgaand de aangepaste tekening en onderstaand de opmerking van [REDACTED].
De tekening staat ook in het dossier in Rx-mission. Zou je advies willen geven? Alvast bedankt.

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: Vrijdag, 23 Januari, 2026 10:41

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Re: Opmerking stedenbouw over afvoeren op tekeningen

Beste [REDACTED]

Hierbij de aangepaste tekeningen. De tekeningen zijn overigens altijd leidend en maatgevend en de impressies ondersteunend. Derhalve heb ik deze ook aangepast.

Nb. impressies benaderen de werkelijkheid zo goed mogelijk, maar zijn niet geheel overeenkomstig met de werkelijkheid; het zijn immers impressies.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

IRIS architecten

Heuveloord 25d

3523CK Utrecht

[REDACTED]

Op 22-1-2026 09:41:16, [REDACTED] schreef:

Beste [REDACTED]

De adviseurs zijn in de afrondende fase. Daarbij kreeg ik nog een terechte opmerking van stedenbouw.

Op de dakplattegrond zijn de afvoeren met aluminium dakkappen ingetekend. Deze komen ook weer terug op de voorgeveltekening en de 3d beelden. Deze komen echter niet met elkaar overeen. Op de 3 d beelden is een afvoer te zien die boven het dak uitsteekt waarbij deze op de voorgeveltekening onder de daklijn blijft.

Graag ontvangen wij een aangepaste tekeningenset waarbij de afvoeren op de verschillende tekeningen met elkaar in overeenstemming zijn en met de exacte afmetingen t.o.v. het schuine dakvlak.

Juiste en volledige tekeningen zijn van belang gezien de bewaarfase en het afwijken van het omgevingsplan in verband met o.a de dakafvoeren.

Alvast bedankt voor de aangepate tekeningenset.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Procesmanager vergunningen gebouwde omgeving

[REDACTED]

www.utrecht.nl

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Stadsplateau 1

Ma, di, do en vr

Van: [REDACTED]
Verzonden: Maandag, 12 Januari, 2026 12:50
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: FW: "boodschappenlijstje" OG 168

Beste [REDACTED]

hierbij zoals zojuist aan de telefoon besproken de aangepaste tekeningen. Even een korte toelichting:

- de doorgang naar de kelderwoning wordt minimaal 1,7 meter hoog. Dat de dorpel op tekening is nagemeten en 15mm te kort komt, wordt in het werk zo gemaakt dat het voldoet aan de eisen die daaraan gesteld worden.
- De ventilatievoorziening voor de toevoer van lucht is via een verborgen rooster in de bovendorpel. Daarom is deze niet op tekening zichtbaar. Het type heb ik erbij gezet en een verwijzing naar het referentie detail dat ook bij dit kozijn wordt toegepast. Tevens het document met de details.

Ik wacht nog even met de aanvraag voor het technische deel totdat we zeker weten dat alle gevraagde stukken binnen zijn en tot een positief besluit zal leiden. In dat kader hoop is snel dit te vernemen.

met vriendelijke groet,

[REDACTED]
IRIS architecten
Heuveloord 25d
3523CK Utrecht
[REDACTED]

Op 12-1-2026 10:43:08, [REDACTED] schreef:

Beste [REDACTED],

We hebben de vrije hoogte t.p.v. de toegang nagemeten en komen op 1684 mm. Dit is 16 mm te laag om te kunnen voldoen aan de eisen voor bestaande bouw.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Procesmanager vergunningen gebouwde omgeving

[REDACTED]
www.utrecht.nl

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Stadsplateau 1

Ma, di, do en vr

Van: [REDACTED]

Verzonden: Maandag, 12 Januari, 2026 09:15

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Re: FW: "boodschappenlijstje" OG 168

Beste [REDACTED]

Bedankt voor de aangepaste tekeningen en de toelichting per punt. Je geeft aan dat de ventilatietoevoer in de kelderwoning plaatvindt via ventilatieroosters. Ik zie deze niet ingetekend in de geveltekeningen. Er staat wel een "V" bij de kozijnen. De ventilatieroosters graag intekenen op de geveltekeningen.

Voor wat de technische bouwactiviteit hoeft de doorlooptijd geen 8 weken te zijn indien alles volledig wordt aangeleverd kan de beoordeling vlot verlopen. We kunnen dit niet onder de Wkb laten vallen omdat verbouw niet onder gevolgklasse 1 valt. Er dient dus altijd een nieuwe aanvraag voor de technische bouwactiviteit moeten worden ingediend.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Procesmanager vergunningen gebouwde omgeving

[REDACTED]
www.utrecht.nl

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Stadsplateau 1

Ma, di, do en vr

Van: [REDACTED]
Verzonden: Vrijdag, 9 Januari, 2026 16:01
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: FW: "boodschappenlijstje" OG 168

Beste [REDACTED]

Bijgaand stuur ik de aangepaste tekeningen. Hieronder geef ik per onderdeel nog even kort een reactie op de gestelde vragen.

IRIS architecten

Heuveloord 25d
3523CK Utrecht
[REDACTED]

Op 8-1-2026 12:27:19, [REDACTED] schreef:

Beste [REDACTED]

Bedankt voor het aangepaste plan naar aanleiding van het eerdere overleg. Het aangepaste plan ligt inmiddels ter beoordeling bij de diverse adviseurs. Ik heb al wel gezien dat er nog een aantal gegevens ontbreken. Zou je deze zo spoedig mogelijk aan willen leveren. Het gaat om het volgende:

1. De openingsrichting van het dakluik. Er zal rondom het dakluik nog een valbeveiliging moeten komen. Hiervan zijn nog geen gegevens ingediend.

[REDACTED]: deze is nu ingetekend. Afhankelijk of dit type ook daadwerkelijk geleverd wordt, wordt er ten alle tijde voldaan aan de eisen uit het BBL bestaande bouw.

2. De trap naar het dakterras is niet ingetekend.

[REDACTED]: Deze is nu op tekening aangegeven

1. Gegevens van de installaties op het dak zijn niet bekend. Indien we de installaties mee willen vergunnen moeten de afmetingen bekend zijn alsmede de kleur en materialisering en de productspecificaties.

[REDACTED]: de afzuiginstallatie van de horeca wordt in pandig opgesteld direct bij de keuken. Er is nu uitgegaan van een ventilatorbox tot 3500m³/h. Dit zal met de nieuwe gebruiker ook worden afgestemd. Er komt dus geen installatie op het dak, alleen de uitmonding van de afvoerkanalen. De kleur en materialiseren van deze doorvoeren is nu wel opgenomen. Het is terughoudend in de donkere kleur van het dak.

1. De hoogte van de borstwering op het dakterras dient gemaatvoerd te worden.

[REDACTED]: dit is op doorsnede aangegeven

1. Voor de technische bouwactiviteit dienen ze nog nader te onderbouwen hoe ze ventileren in de kelderwoning.

[REDACTED]: de aan en afvoer componenten zijn op tekening aangegeven. Toevoer via roosters in de kozijnen en afvoer via mv-ventielen aangesloten op een eigen MV-box. De ventilatie balansberekening (onderdeel van technische aanvraag) is reeds voorzien van deze onderdelen en laat zien dat voldaan wordt aan de eisen uit het BBL.

Voor wat betreft de technische bouwactiviteit dient er een nieuwe aanvraag ingediend te worden. Het advies is om deze activiteit aan te vragen op het moment dat het aangepaste plan voor de omgevingsplanactiviteit bouwen en de rijksmonumentenactiviteit vergunbaar is.

[REDACTED]: Is er iets te zeggen over de doorlooptijd hiervan? De eerdere aanvraag is immers al ruim 8 weken in behandeling geweest nadat we deze moesten intrekken en we zijn afhankelijk van afgifte van deze aanvraag om iets uit te voeren. Of kan gezien de nauwe betrokkenheid van erfgoed, inspecteur en constructeur van de gemeente ervan uit worden gegaan dat de kwaliteit van de uitvoering gewaarborgd is en op basis van de WKB de technische aanvraag achterwege blijven?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Procesmanager vergunningen gebouwde omgeving

[REDACTED]

www.utrecht.nl

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Stadsplateau 1

Ma, di, do en vr

Van: [REDACTED]
Verzonden: Dinsdag, 6 Januari, 2026 12:11
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: FW: "boodschappenlijstje" OG 168

Beste [REDACTED]

Tijdens de hoorzitting van 8 december 2025 is afgesproken dat we op een aantal punten een reparatie op de afgegeven vergunning voor de Oudegracht 168 zullen doorvoeren. Inmiddels hebben we alle punten die genoemd zijn zorgvuldig onderzocht en in de plannen verwerkt. Het resultaat stuur ik in de drie bijlagen van deze email mee.

Daarnaast waren wij genoodzaakt de technische aanvraag in te trekken. Dien ik deze weer in zijn geheel opnieuw aan te vragen, of kan dat ook met dit reparatie verzoek? Het zou in ieder geval fijn zijn als de advisering van beide onderdelen gelijk oploopt en er spoedig een (positief) advies kan komen op dit project.

Ik hoor graag als er nog actie verder nodig is.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

IRIS architecten

Heuveloord 25d

3523CK Utrecht

[REDACTED]

Op 9-12-2025 14:47:52, [REDACTED] schreef:

Geachte [REDACTED] geachte [REDACTED]

Tijdens de hoorzitting van gisteren is besproken dat u de gelegenheid krijgt om aanvullende stukken in te dienen, zodat wij kunnen beoordelen of er alsnog een vergunning verleend kan worden voor een (ondergeschikt) gewijzigde aanvraag. In dat verband ontvangen wij graag de volgende stukken van u:

- dakterras: een **wijziging van de bouwtekeningen** met de gewijzigde uitwerking (opbouw vervallen en **vervangen voor dakluik**);
- installaties t.b.v. horeca: een uitwerking in de aanzichtstekeningen (en plattegronden, voor zover gewijzigd) waarop de **contouren van benodigde installaties** inzichtelijk worden gemaakt én een **onderbouwing dat aan milieu-eisen kan worden voldaan (geur en geluid)**. Dit om in deze fase te kunnen beoordelen dat het realiseren van horeca niet onmogelijk is;
- souterrainwoning: **aangepaste tekeningen waarop gevels en plattegronden met elkaar in overeenstemming worden gebracht en waarin tegemoet wordt gekomen aan de opmerkingen over toetreding van daglicht en het borgen van een adequate toegang via de trap (denk ook aan stahoogte) + een onderbouwing waaruit blijkt dat aannemelijk is dat aan de minimale eisen Bbl inz. daglichttoetreding wordt voldaan**. Daarbij kan worden meegegeven dat vanuit de optiek van Erfgoed er geen ruimte is om meer gevelopeningen toe te staan dan waar het pand in de huidige structuur in voorziet. Anderzijds vraagt stedenbouw wel met klem om binnen de restricties van erfgoed voor de leefbaarheid het optimale te verwezenlijken.

Wij vragen u deze stukken aan te leveren via [REDACTED] en (in verband met achtervang) [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Allround jurist VTH



www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht