

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

Datum 23 mei 2025
Ons kenmerk GU-Z2024-0019902
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED],

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan [REDACTED] voor: het verbouwen naar 5 appartementen en een commerciële ruimte (horeca) op de locatie Oudegracht 168 en 168 BS, 3511NP Utrecht. In deze omgevingsvergunning onder 'Beoordeling' leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument

Procedure

- De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de reguliere voorbereidingsprocedure.
- Op grond van artikel 16.64 lid 2 hebben wij op 16 september 2024 de wettelijke beslistermijn met 6 weken verlengd.
- De aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de bekendmaking van de aanvraag zijn geen reacties ingediend. Deze hebben geen aanleiding gegeven om de omgevingsvergunning te weigeren.

Realiseren van uw project

Voor de uitvoering van uw project heeft u in ieder geval de volgende aanvullende omgevingsvergunning(en) nodig:

- Bouwactiviteit (technisch)

De werkzaamheden en/of gebruik is/zijn niet uitvoerbaar voordat u de genoemde vergunningen heeft ontvangen. Daarnaast moet ook worden voldaan aan andere toestemmingen.

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.

Ook is het mogelijk dat de rechter wordt verzocht om een 'voorlopige voorziening' te treffen. Dit om te voorkomen dat u van deze vergunning gebruik gaat maken. Als dat zo is, dan hoort u dat van de griffier. Bij de griffie van de rechtbank Midden Nederland kunt u informeren of een verzoek om voorlopige voorziening is aangevraagd.

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 2024		
Artikel	Toelichting	Bedrag
Artikel 5.1 a t/m c	Bouw- en omgevingsplanactiviteit niet voorafgegaan door of in afwijking van het omgevingsoverleg	€ [REDACTED]
Artikel 9.1	Indien de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit met betrekking tot een monument	€ [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,



M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Voorschriften

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer GU-Z2024-0019902 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Voorschriften

Voorschriften monumenten

Uit oogpunt van het belang van monumentenzorg verbinden wij de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning:

1. De hoogmonumentale spiltrap aan de achterzijde, inclusief balustrade, dient behouden te blijven.
2. Bij de nieuwe indeling van de tweede verdieping dienen de intacte delen van de 19de-eeuwse indeling, zoals een raam langs de lichtkoker en de alkoof met suitedeuren hergebruikt worden in de nieuwe indeling. Dit dient in het werk te worden afgestemd met de afdeling Erfgoed van de gemeente.
3. Bij na-isolatie van de kappen dienen de bestaande dakpannen te worden hergebruikt.
4. Er dient bij de isolatie een doorgaande damprem gemaakt te worden en deze dient bij de naden afgetaped te worden. Anders kan de na-isolatie op termijn leiden tot houtrot.
5. Bij aanbrengen van de voorzetwanden dienen de bestaande beleglatten en vensterbanken behouden te blijven en na aanbrengen van voorzetwanden herplaatst te worden.
6. De commissie heeft geadviseerd kleurhistorisch onderzoek uit te laten voeren. Dit is nog niet aangeleverd. Aanbevolen wordt dit onderzoek nog te laten uitvoeren en de nieuwe kleuren in het werk af te stemmen met de afdeling Erfgoed van de gemeente.
7. Het gevelherstel dient door een gespecialiseerde restauratieaannemer te worden uitgevoerd. Een en ander in overleg met de afdeling Erfgoed van de gemeente.
8. Het vervangen van delen van historische gevelopeningen dient in het werk te worden afgestemd met de afdeling Erfgoed van de gemeente.
9. De afdeling erfgoed verzoekt om deelname aan dendrochronologisch onderzoek van de middeleeuwse moerbalken, zodat de 13e -eeuwse fase beter gedefinieerd kan worden.
10. U dient gelegenheid te geven tot bouwhistorisch onderzoek en documentatie indien de cultuurhistorische waarde van het monument daar aanleiding toe geeft. Dit kan zowel voor als tijdens de werkzaamheden geconstateerd worden.
11. Indien er bouwfragmenten of onderdelen worden aangetroffen met cultuurhistorische waarde moet er contact opgenomen worden met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.

Aandachtspunten

Aandachtspunt Algemeen

Schade aan Openbare weg	Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Als daardoor herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen nodig zijn, worden die op uw kosten door Stadsbedrijven uitgevoerd. U moet voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: [REDACTED]).
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.
Boom bescherming	Als er een risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd, dan moet u boombeschermende maatregelen nemen op grond van artikel 8.6 lid 2 van het omgevingsplan gemeente Utrecht. De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau. U kunt deze vinden op: www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf
Milieubelastende activiteiten	Het kan zijn dat uw bedrijf meldings- of vergunningplichtig is voor milieubelastende activiteiten. Op het Omgevingsloket kunt u door middel van een vergunning check controleren of u hiervoor een melding of een vergunning moet aanvragen. De aanvraag kunt u ook direct indienen via het onderdeel "Aanvraag of melding indienen" op: https://omgevingswet.overheid.nl/home .
Bodem verontreiniging	De mogelijk (ernstige) bodemverontreiniging op deze locatie kan gevolgen hebben voor uw omgevingsvergunning. Voor deze gevolgen kunt u contact opnemen met het bodemloket van de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD): [REDACTED]

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Toets aan het omgevingsplan

- Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (hierna: Ow) in werking getreden. Sindsdien geldt het “Omgevingsplan gemeente Utrecht” (hierna: Omgevingsplan) voor het gehele grondgebied van de gemeente Utrecht.
- Het Omgevingsplan bestaat uit een hoofdregeling en uit een tijdelijk deel. Het tijdelijke deel bestaat uit de voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen en enkele gemeentelijke verordeningen.
- Voor het projectgebied geldt het omgevingsplan “Binnenstad”, Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Chw Algemene regels over bouwen en gebruik”. Uw aanvraag is in strijd met artikel 12.2 van het omgevingsplan. Uw aanvraag voldoet namelijk niet om dat er woning wordt toegevoegd. Op grond van artikel 5.21 van de Omgevingswet zijn wij bevoegd af te wijken de regels in het omgevingsplan.
- Het advies is Stedenbouwkundig gezien is het mogelijk om af te wijken van het Omgevingsplan Binnenstad met de hoofdargumenten dat het plan geen onevenredige nadelige effecten heeft op het beschermde stadsgezicht en het dakenlandschap. Een voorwaarde is dat de dakkapellen ondergeschikt zijn en voldoen aan maatvoering van vergunningsvrije dakkapellen

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1, lid 1, onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Op grond van artikel 5.21 van de Omgevingswet zijn wij bevoegd om mee te werken aan de aanvraag/ af te wijken van de regels in het omgevingsplan.
- De beoordelingsregels voor een omgevingsplanactiviteit zijn de artikelen 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet.
- Artikel 8.0a lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld.
- Artikel 22.29 van het “Omgevingsplan gemeente Utrecht” is van toepassing. Hierin zijn de beoordelingsregels voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen) aangegeven.
- De juridische basis voor het verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning is artikel 5.34 Omgevingswet.
- Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de ‘Bouwactiviteit (Omgevingsplan)’

Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- De aanvraag omgevingsvergunning ziet op een rijksmonumenten activiteit als bedoeld in artikel 5.1, lid 1 onder b, van de Omgevingswet.
- De beoordelingsregels voor een omgevingsplanactiviteit zijn de artikelen 5.18 en 5.22 van de Omgevingswet.
- Artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving 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

- Het plan betreft het verbouwen van het rijksmonument tot appartementen.
- Door de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht is een positief advies uitgebracht op 18-03-2025.
- 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.
- Het openmaken van al aanwezige doorbraken in de achtergevel naar de kelder heeft beperkte gevolgen voor het monument. Herstel van de gevels komt de bouwkundige staat ten goede, maar moet in goed overleg met de afdeling Erfgoed van de gemeente worden uitgevoerd. Het tot deur te vermaken venster in de achtergevel verkeert in slechte staat, dus er zal sowieso een ingrijpende aanpassing nodig zijn. Vanuit het gebruik bezien is de ingreep begrijpelijk. Plan is de bestaande historisch waardevolle raamstellen te restaureren en van vacuümglas te voorzien. Plaatselijk gaat na-oorlogs glas-in-lood verloren. Op een enkele plek wordt een venster geheel vernieuwd omdat de historische waarde beperkt is of omdat de staat te slecht is. De ingreep leidt tot een beperkt verlies van historisch materiaal en de bouwkundige staat wordt verbeterd. In het aangepaste plan blijven de vensters op de eerste verdieping in de achtergevel behouden. Wel verdwijnt een stuk van het later ingezette metselwerk om de nieuwe ramen onder de bogen te plaatsen. Hoewel er sprake is van verlies aan historisch materiaal, is de ingreep vanuit het oogpunt van gebruik begrijpelijk. Maken van een doorbraak in het keldergewelf is in het aangepaste voorstel uit het voorstel gehaald. De hoogmonumentale indeling blijft behouden. De nieuwe indelingen verstoren de monumentale waarden slechts beperkt. De te slopen trappen hebben beperkte historische waarde en de nieuwe trappen kunnen zonder grote gevolgen voor het monument geplaatst worden. De spiltrap aan de achterzijde is hoogmonumentaal en dient behouden te blijven. Er is nog vrij veel van de 19de-eeuwse indeling bewaard gebleven, zoals een raam langs de lichtkoker en de alkoof met suitedeuren. Onderdelen hiervan dienen hergebruikt te worden in de nieuwe indeling. De ingrepen die nodig zijn voor het dakterras tasten de monumentale waarden ook maar beperkt aan omdat dit deel van het dak al eens sterk aangepast is. De balkons zijn beperkter van formaat gemaakt en niet meer gedraaid ten opzichte van elkaar. De toegangen komen op de plek van bestaande gevelopeningen en die worden vergroot. In het meest waardevolle dak van het voorhuis worden geen nieuwe dakkapellen gemaakt maar een aantal dakramen. De loggia's zijn ook komen te vervallen. Het achterste kapje krijgt wel een groot aantal dakkapellen, maar gezien de beperktere waarde hiervan, is deze ingreep minder ingrijpend. De isolatie van de kappen heeft beperkte gevolgen als de bestaande dakpannen worden hergebruikt. In de details is te lezen dat de sporen in het zicht blijven. Het is belangrijk een doorgaande damprem te maken en bij naden deze af te tapen. Anders kan de na-isolatie op termijn leiden tot houtrot. De voorzetwanden leiden niet tot een grote aantasting als de bestaande beeglatten en vensterbanken behouden blijven en na aanbrengen van voorzetwanden herplaatst worden. De commissie heeft eerder geadviseerd kleurhistorisch onderzoek uit te laten voeren. Dit

is nog niet aangeleverd. De installaties worden verticaal in een heldere zone versleept en komenbovendaks op een niet zichtbare plek uit. De gevolgen voor het monument blijven hiermee beperkt. De MV boxen zijn noodzakelijk en leiden niet tot een ernstige aantasting. De raamroosters worden ter plaatse van de wisseldorpels gemaakt en zijn alleen van binnenuit zichtbaar. De gevolgen zijn beperkt.

- Uit oogpunt van monumentenzorg is er geen bezwaar tegen het onder voorwaarde verlenen van de omgevingsvergunning.
- De aanvraag betreft het renoveren van het pand aan de Oudegracht 168 en 168BS en het splitsen van een winkel met bovenwoning tot vijf appartementen met een horecazaak/winkel op de begane grond en in de werkelder. Het pand is een Rijksmonument in het beschermde stadsgezicht

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de "Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument"

Documenten behorend bij het Besluit:

Onze bestandsnaam	Uw bestandsnaam	Datum ontvangst
verzoek-003	verzoek-003.xml	22 april 2025
2311G000 oudegracht 168 Model.pdf	2311G000 oudegracht 168 Model.pdf	22 april 2025
Oudegracht 168_bestaande toestand 07032025.pdf	Oudegracht 168_bestaande toestand 07032025.pdf	11 maart 2025
toelichting architect 10072024.pdf	toelichting architect 10072024.pdf	23 juli 2024
ventilatiebalansberekening_23072024.pdf	ventilatiebalansberekening_23072024.pdf	23 juli 2024
Rapportage geluidplan 23072024.pdf	Rapportage geluidplan 23072024.pdf	23 juli 2024

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Bent u het niet eens met het besluit en overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan onderstaande algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Mogelijk zijn niet alle onderwerpen op uw situatie van toepassing.

Geluidsoverlast

Wonen in een stad als Utrecht brengt met zich mee dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord. Wij vinden dit echter niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond en geleefd waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden.

Privacy

Van een onacceptabele inbreuk op privacy is volgens het Burgerlijk Wetboek slechts sprake indien de afstand van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons, dakterrassen of soortgelijke werken tot aan de erfgrens van het naburige erf minder dan twee meter bedraagt én er rechtstreeks uitzicht is op het naastgelegen perceel. Van dit rechtstreeks uitzicht is geen sprake als zicht wordt ontnomen door een privacy scherm, een schutting, een muur en dergelijke.

Vrij uitzicht

Er bestaat geen recht op een vrij en onbelemmerd uitzicht. Uit rechtspraak volgt dat in een stedelijke omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving.

Privaatrechtelijke belemmering

Documenten van de vereniging van eigenaren, notariële akten en huurovereenkomsten zijn privaatrechtelijke aspecten. Dergelijke documenten zijn in principe geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Een privaatrechtelijk aspect kan alleen een reden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren op het moment dat deze is aan te merken als een zogeheten 'evident privaatrechtelijke belemmering'. Een privaatrechtelijke belemmering is evident als deze zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld en er geen twijfel bestaat over het bestaan hiervan. Dit is het geval wanneer de privaatrechtelijke belemmering blijkt uit een vonnis van de burgerlijke rechter, of wanneer op andere wijze eenvoudig (zonder nader onderzoek) kan worden vastgesteld dat er zich een (ernstige) privaatrechtelijke belemmering voordoet. Het is aan de burgerlijke rechter om te bepalen of sprake is van een 'evident privaatrechtelijke belemmering' die ervoor zorgt dat de vergunning niet kan worden uitgevoerd.

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.