



AANTEKENEN

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Ingekomen ILC d.d.

30 JUN 2025

ARAG SE Nederland

Postbus 230

3830 AE Leusden

Kastanjelaan 2

3833 AN Leusden

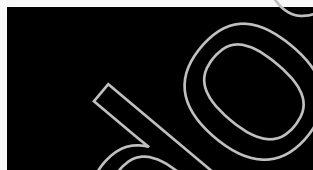
T (033) 4342342

F (033) 4342300

www.arag.nl

Datum 27 juni 2025
Ons kenmerk 01559348
Uw kenmerk GU-Z2024-0019902
Onderwerp bezwaarschrift

Behandeld door
Telefoonnummer
Faxnummer
E-mail



Geachte [REDACTED]

Namens cliënt, [REDACTED] aan Oudegracht 170 3511 NP Utrecht Nederland, maak ik hierbij bezwaar tegen uw beslissing bekendgemaakt op 27 mei 2025 waarmee een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen naar 5 appartementen en horeca op het adres Oudegracht 168 en 168 BS (3511 NP) te Utrecht.

De publicatie vermeldt niet of sprake is van een bopa, waarschijnlijk wel, want wonen in de werfkelder is niet toegestaan, zie artikel 24.3.1, p. 270 Bestemmingsplan "Binnenstad" en horeca is niet toegestaan op adres 168 en 168 BS, ook vanwege de ontbrekende aanduiding.

Gronden

Wij verzoeken u de omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing toe te zenden. Daarop vooruitlopend dienen wij hierbij alvast de hierna te vermelden gronden in.

Schoorsteen

Een steeds terugkerend probleem voor cliënt is de schoorsteen op het adres Oudegracht 168. Die schoorsteen staat de afwatering naar de regengoot aan de voorzijde deels in de weg, met als gevolg dat het water niet weg kan en dat er wateroverlast ontstaat in de woning van cliënt. [REDACTED] (gebruiker/bewoner) van Oudegracht 168 heeft al eens een deel van de schoorsteen gesloopt en vervolgens afgedekt met zeil.

In de aanvraag staat niet vermeld dat die gesloopt zal gaan worden, sterker nog op de eerste en tweede verdiepingen is de schoorsteen zowel in de huidige als in de nieuwe situatie ingetekend. Het slopen van de schoorstenen wordt niet aangevraagd, ook niet binnen de rijksmonumentenactiviteit.

Tegelijkertijd is er op de bouwtekening aangegeven dat er aan het zadeldak, dat haaks op de Oudegracht staat, wel aan weerszijden dakgoten zijn. Die kan aan de zijde van nummer 170 niet zo breed zijn als de in de weg staande schoorsteen niet wordt verwijderd.

Aangezien sprake is van een ingreep aan een rijksmonument is aanvrager gehouden elke sloopactiviteit aan te vragen, dus ook de sloop van de schoorsteen.¹ Als vervolgens positief geadviseerd wordt ten aanzien van de sloop dan wenst cliënt sloop. Als het advies negatief is dan zal het bouwplan aangepast moeten worden, zodat een goede afwatering is gegarandeerd

Loggia's

Op de bouwtekening staan twee buitenruimten ingetekend als loggia's. Een loggia met afmetingen van 1,2 m² is gesitueerd aan de noordkant van het pand van cliënt. De andere bevindt zich aan de oostzijde, met afmetingen van 1,8 m².

Zodra daar bewoners gaan zitten, moet cliënt vrezen voor klachten ten aanzien van de uitlaten van zijn woning en zijn horecabedrijf. Hoewel hij in zijn horecabedrijf gewone keukenapparatuur gebruikt, heeft hij natuurlijk wel een mechanische ventilatie, die uitmondt op het dak. Cliënt zit niet op problemen te wachten ten aanzien van de reeds aanwezige uitlaten op het dak.

Ingevolge artikel 9.2.4 zijn dakterrassen toegestaan op hoofdgebouwen, met dien verstande dat het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs). Het dak van Oudegracht 168/168 BS staat in rode kleur op 'Vastgestelde architectuur -en/of bouwhistorische waarde' nog niet eens 'Vermoedelijke bouwhistorische waarden', laat staan de vereiste 'Overige waarden'.

Ingevolge artikel 1.36 van de planvoorschriften is een dakterras een buitenruimte op het dak van een gebouw dat toegankelijk is voor mensen. De beide loggia's voldoen aan die definitie. Ter plaatse van de loggia's zal de ondergrond weerbestendig gemaakt worden en daarmee zal het terras zich ook op het (nieuwe, platte) dak van het gebouw zijn. De toelichting legt uit waarom de daken in dergelijke gevallen bescherming nodig hebben: "Delen van een kap worden weggehaald om een terras te maken."²

De Waarde - Beschermd stadsgezicht is op de plankaart aangegeven met 'WR-BSG'. Deze waarde die voor vrijwel de gehele Utrechtse binnenstad geldt, geldt ook ter plaatse. Ingevolge artikel 30.1 onder d mag de afdekking van een hoofdgebouw niet worden gewijzigd, met dien verstande dat het toevoegen van een kap op een plat dak wel is toegestaan. De loggia's worden ook gecreëerd door de afdekking te wijzigen, dat is ook niet toegestaan.

Verzoek

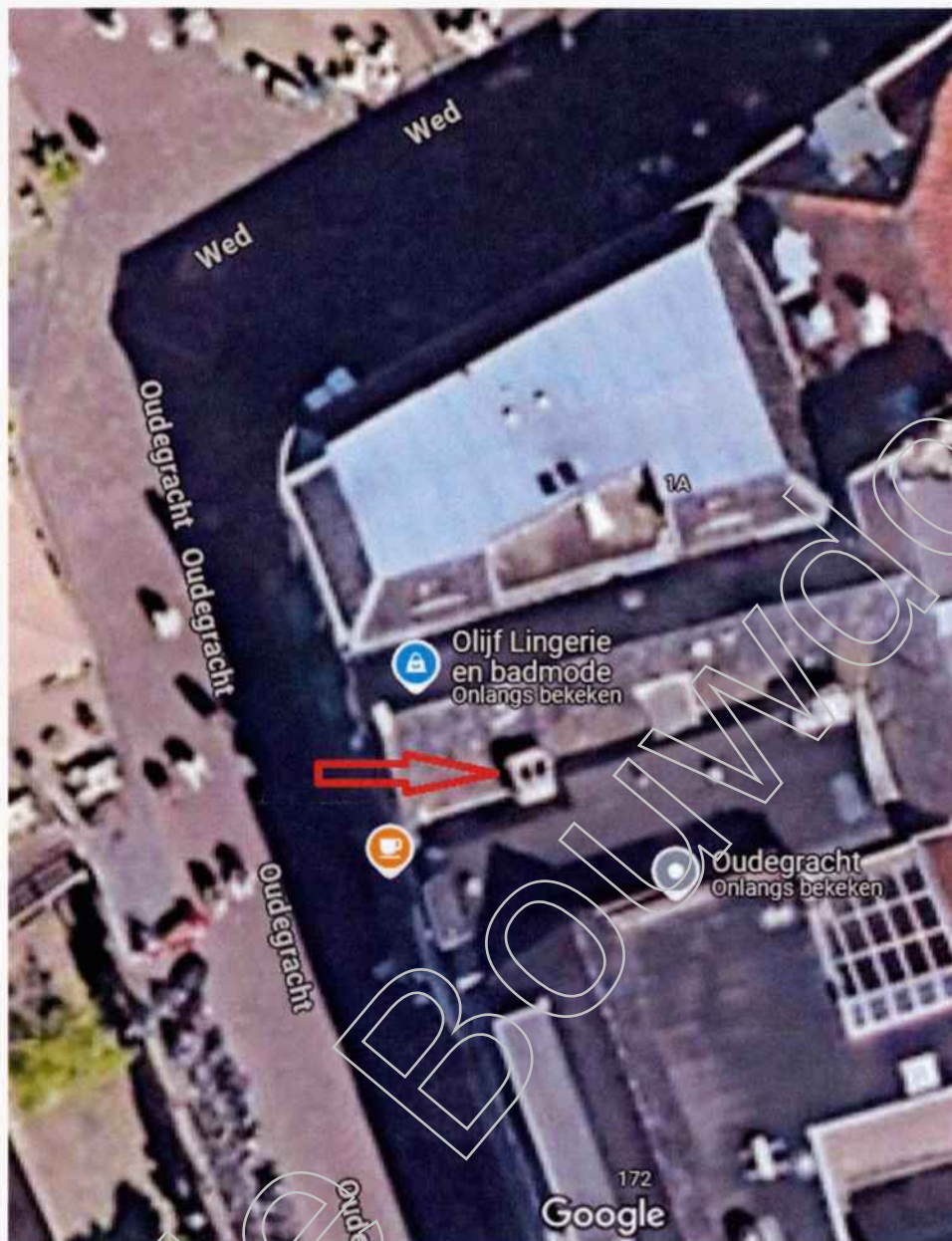
De schoorsteen zal gesloopt moeten worden en de loggia's kunnen niet vergund worden. Ik verzoek u het boven deze brief genoemde besluit in te trekken. Ik verzoek u hierbij eveneens, onder verwijzing naar artikel 7:15 Awb, de kosten welke in het kader van de behandeling van het bezwaar worden gemaakt te vergoeden. Ik verzoek u vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden.

Met vriendelijke groet,



¹ Rechtbank Rotterdam, 17 december 2024, ROT 23/7353, ECLI:NL:RBROT:2024:12973.

² Bestemmingsplan "Binnenstad" (vastgesteld) Toelichting, pagina 84.





Postbus 230, 3830 AE Leusden

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Kenmerk 01559348 [redacted]

the Netherlands ,



R Aangetekend

D-A-1

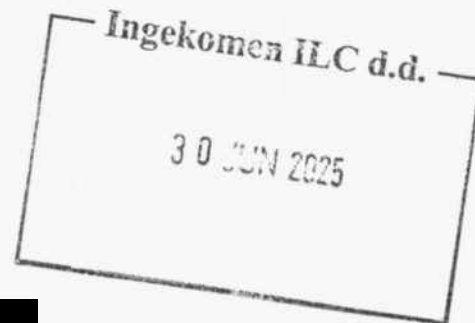
Frankering betaald



College van B & W
van de gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500CE UTRECHT

Recommandé

NL



Voorblad WABO Gemeente Utrecht



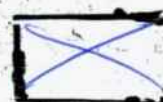
Nieuw



Aanvulling



Constructie



IB-JZ

Datum:

Tijd:

Bijzonderheden:
