

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Behandeld door
Doorkiesnummer

E-mail

Bijlage(n)

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Datum 27 januari 2026
Ons kenmerk GU-Z2024-0019902
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden 12 februari 2026

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 leest u in de bijlage 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 naar aanleiding van een beslissing op bezwaar op de eerder verleende omgevingsvergunning in een algehele heroverweging aangepast.

Realiseren van uw project

Voor de uitvoering van uw project heeft u een 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.

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

- Bouwactiviteit (technisch).

Deze omgevingsvergunning is inmiddels aangevraagd en geregistreerd onder kenmerk: GU-Z2026-0043788.

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.

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.

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 beroep kan instellen als die persoon het niet eens is met dit besluit.

Beroep

Binnen zes weken na de datum van verzending van deze beslissing op bezwaar staat schriftelijk beroep open bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht (o.v.v. bodemzaken of voorlopige voorzieningen), Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

U dient er rekening mee te houden dat hiervoor griffierecht verschuldigd is.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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.

Commissie Omgevingskwaliteit - Erfgoed	
Voorschriften Commissie Omgevings- kwaliteit - Erfgoed	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 dient u vooraf contact op te nemen met de afdeling Archeologie van de gemeente, ten minste drie werkdagen voordat deze werkzaamheden worden uitgevoerd. • 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. Dit dient alsnog uitgevoerd te worden en de nieuwe kleuren dienen in het werk afgestemd te worden 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.

Monumenten	
Voorschriften monumenten	Uit oogpunt van het belang van monumentenzorg verbinden wij de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning: • De hoogmonumentale spiltrap aan de achterzijde, inclusief balustrade, dient behouden te blijven. • Bij na-isolatie van de kappen dienen de bestaande dakpannen te worden hergebruikt.

	• 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. • 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. • Indien er bouwfragmenten of onderdelen worden aangetroffen met cultuurhistorische waarde moet er contact opgenomen worden met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.
--	---

Aandachtspunten

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: 14 030).
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 .

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 gemeente Utrecht met het tijdelijk daarvan deel uitmakende bestemmingsplan “Binnenstad”. Uw aanvraag met de aangepaste/aanvullende tekeningen is in strijd met onderstaande regels uit het bestemmingsplan “Binnenstad”:
 - Artikel 9.1. Horeca in de categorie d1 is in strijd met de bestemmingsomschrijving, omdat er geen aanduiding is opgenomen op de plankaart. De kelderwoning is eveneens in strijd met de bestemmingsomschrijving.
Afwijken is mogelijk met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa)
 - Artikel 9.2.3 onder b: *Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen: de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.* De valbeveiliging op het dakterras en de installaties voor de horeca zijn strijdig.
Binnenplannen afwijken is mogelijk op basis van artikel 4.41 lid 1 onder e van het omgevingsplan gemeente Utrecht: *Burgemeester en wethouders weigeren een omgevingsvergunning niet op grond van het feit dat een bouwwerk afwijkt van de regels die op een locatie gelden, als het gaat om de volgende gevallen: het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een bouwhoogte van maximaal 10 meter.*
 - Artikel 9.2.4 onder a: *Dakterrassen zijn toegestaan op hoofdgebouwen, met dien verstande dat: het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als ‘overige waarden’ (grijs); Het hoofdgebouw heeft de aanduiding “Vastgestelde architectuur- en/of bouwhistorische waarden” (rood).*
Binnenplannen afwijken is mogelijk op basis van artikel 9.3.3: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.2.4 voor het toestaan van dakterrassen op hoofdgebouwen die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als vastgestelde architectuur- en/of bouwhistorische waarden (rood) en/ of vermoedelijke bouwhistorische waarden (geel), met dien verstande dat:
 - a. het dakenlandschap niet onevenredig wordt aangetast;
 - b. het ‘wonen boven winkels’ daardoor wordt bevorderd;
 - c. door het dakterras de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;
 - d. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
 - e. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

- Artikel 30.2 onder d: *Voor het bouwen gelden de volgende regels: de afdekking van een hoofdgebouw mag niet worden gewijzigd met dien verstande dat het toevoegen van een kap op een plat dak wel is toegestaan.* Er worden dakkapellen toegevoegd alsmede een lichtkoker. Hiermee wordt de afdekking van het hoofdgebouw gewijzigd.

Er kan binnenplans worden afgeweken voor de dakkapellen en de lichtkoker op basis van artikel 30.7: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 30.2 onder d ten behoeve van het wijzigen van de afdekking van een hoofdgebouw met een andere nokrichting en kapvorm dan bestaand, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.*

- Op grond van artikel 6.6 van het Omgevingsplan is tevens een omgevingsvergunning nodig voor het toevoegen van extra woningen. Dit wordt binnenplans beoordeeld op basis van de beoordelingsregels in artikel 6.7 van het Omgevingsplan.

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 over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Aanpassing plan

Wij verleenden eerder al een omgevingsvergunning op deze aanvraag op 24 september 2025. Tegen die vergunning is een bezwaarschrift ingediend. In het kader van dat bezwaarschrift is een wijziging van het plan ingediend, die wij aanmerken als een wijziging van ondergeschikte aard. De aanpassingen gaan, kort weergegeven, over het volgende:

- Verduidelijking van het beoogde gebruik ten behoeve van horeca, met dien verstande dat hier enkel het gebruik als horeca D1 wordt aangevraagd;
- Aanpassing van de kelderwoning;
- Een uitwerking in de geveltekeningen en 3D tekeningen waarop de contouren van benodigde installaties inzichtelijk worden gemaakt én een onderbouwing dat aan milieueisen kan worden voldaan (geur en geluid);;
- Een gewijzigde uitvoering van (de toegang tot) het dakterras.

Wij achten het plan in gewijzigde vorm aanvaardbaar en verlenen daarom in heroverweging een gewijzigde omgevingsvergunning. Hieronder leest u de relevante overwegingen die daaraan ten grondslag liggen. Daarbij wordt opgemerkt dat de motivering uit het primaire besluit onverminderd van toepassing blijft voor die onderdelen van de aanvraag die ongewijzigd zijn gebleven.

Stedenbouwkundige afweging

In aansluiting op de hoorzitting van 8 december 2025 zijn er aanvullende stukken ingediend met het oog op het alsnog verlenen van een omgevingsvergunning voor een (ondergeschikt) gewijzigde aanvraag. In het advies van 30 oktober 2025 was aangegeven dat er aanpassingen met betrekking op het dakterras, de installaties t.b.v. horeca en de kelderwoning nodig waren om tot een positief stedenbouwkundig advies te komen. De benodigde voorgestelde aanpassingen voldoen hieraan en leiden tot een positief stedenbouwkundig advies. Onderstaand allereerst het stedenbouwkundige advies van 30 oktober 2025. Het betreft het advies in verkorte vorm, omdat niet alle onderdelen meer relevant zijn voor het definitieve plan. Daarna het stedenbouwkundige advies naar aanleiding van de aangepaste/aanvullende stukken.

Advies 30 oktober 2025

Het pand is een Rijksmonument in het beschermde stadsgezicht. Het plan kleurt rood (vastgestelde waarden) in de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart in het bestemmingsplan.

Bouwplan

De aanvraag betreft het renoveren van het pand aan de Oudegracht 168 en 168BS en het splitsen van een winkel met bovenwoning tot vier appartementen op de verdiepingen, een horecagelegenheid categorie D1 op de begane grond en een woning in de werfkelder. Eén van de appartementen is gepland in de werfkelder. Bij de appartementen op de verdiepingen zijn balkons gepland. Op het achterste dak zijn drie dakkapellen gepland. Ook op langskap is een dakkapel gepland. Verder zijn er inpandige bouwwerkzaamheden voor de nieuwe functie.

Onderdelen waarover wordt geadviseerd, omdat ze in strijd zijn met het omgevingsplan

Het stedenbouwkundig advies gaat in op de volgende onderdelen:

- Horeca: Het gebruik van een deel van de kelder die uitkomt op de werf en de gehele begane grond voor horeca D1.
- Wonen: De woning in de kelder en het realiseren van extra woningen.
- Dakterras: Het realiseren van het verdiepte dakterras met de toevoeging van een kapje als toegang naar het dakterras.
- Dakkapellen: De dakkapellen in de langskap en achterste dwarskap worden bekeken wat betreft de herkenbaarheid van de kapvorm.

Horeca

Op deze locatie biedt het Ontwikkelingskader Horeca 2018 - versie september 2023 ruimte voor horeca in horecacategorie D1 en D2. Profiel 1: Domkwartier is van toepassing. In stedenbouwkundig opzicht is horeca in categorie D1 en D2 denkbaar. In de bezwaarfase heeft de aanvrager de aanvraag aangepast zodat nu duidelijk is het uitdrukkelijk een horeca in categorie D1 betreft. In dit opzicht is de aanvraag verduidelijkt.

In stedenbouwkundig opzicht is het advies om mee te werken aan horeca in de categorie D1 mits voor het verlenen van de omgevingsvergunning is aangetoond dat wordt voldaan aan de milieuregels. Hierbij dienen ook de installaties in de uitmonding van de schacht in het dak in beeld te worden gebracht.

Daarbij wordt opgemerkt dat de afdeling Economische zaken met een advies van 4 november 2025 tevens positief heeft geadviseerd over het toestaan van horeca D1, onder verwijzing naar het Ontwikkelingskader Horeca 2018.

Wonen

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. De woningen worden ontsloten via de overbouwde steeg vanaf het Wed. In deze verkeersruimte is de toegang naar de bovenwoningen. Twee bovenwoningen hebben een oriëntatie op de Oudegracht, de andere twee bovenwoningen zijn gericht op de patio.

De verkeersruimte komt uit op een patio. De woning is gesitueerd aan de achterzijde van pand. De mogelijkheden voor een gemengde functie van de bestemming GD-1 blijven mogelijk aan de zijde van de werf die gericht is op publiek.

Stedenbouw adviseerde over de uitwerking van deze woning in de kelder, verkort weergegeven, een nadere uitwerking van het plan, omdat een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van onder andere lichtinval en bereikbaarheid nog onvoldoende was ondervangen.

Dakterras

Artikel 9.3.3: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.2.4 voor het toestaan van dakterrassen op hoofdgebouwen die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als vastgestelde architectuur- en/of bouwhistorische waarden (rood) en/ of vermoedelijke bouwhistorische waarden (geel), met dien verstande dat: a. het dakenlandschap niet onevenredig wordt aangetast; b. het 'wonen boven winkels' daardoor wordt bevorderd; c. door het dakterras de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. d. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak; e. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

Het is stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar om een verdiept een dakterras te realiseren in het afgeknotte dak met een toegang via een dakluik. Met een verdiept dakterras onder de nok van het afgeknotte dak is het dakterras onopvallend. Hekwerken zijn niet nodig omdat het verdiepte dakterras begrensd wordt door de bestaande dakvlakken. Het dakenlandschap wordt dan niet onevenredig aangetast.

Het bezwaar van de bezwaarmaker (de buurman) heeft betrekking op het dakterras in relatie tot de bestaande uitmondingen (rookgas en afzuiging keuken) van de bezwaarmaker. De bezwaarmaker vraagt zich af het realiseren van een dakterras en dakramen geen onaanvaardbare hinder voor de gebruikers hiervan oplevert, gelet op de uitmondingen van de rookgasafvoer en de afzuiging op zijn dak.

Voor de dakramen wordt opgemerkt dat deze niet strijdig zijn met het bestemmingsplan, zodat hierover geen belangenafweging meer mogelijk is in het kader van deze aanvraag. Ten aanzien van het dakterras wordt opgemerkt dat dit op een afstand van circa vier meter van de bedoelde uitmondingen beoogd is. In het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn in artikel 4.138 nieuwbouwnormen opgenomen, bedoeld om (onder andere) naastgelegen bouwwerken te

beschermen tegen de uitstoot van rookgassen. De strengste afstandsmaat die hierin gehanteerd wordt is een afstand van twee meter.

Naar analogie toegepast, zou bij een dakterras op deze afstand geen onaanvaardbare hinder te verwachten zijn. Voor de afzuiging geldt dat het, volgens bezwaarmaker zelf, niet om grootkeukenapparatuur gaat. Er gelden in die situatie, op grond van artikel 22.199, derde lid, van het Omgevingsplan gemeente Utrecht, (bewust) geen strenge eisen voor plaatsing en ontgeuring. Bij normaal gebruik van reguliere keukenapparatuur is namelijk sprake van een beperkte geurproductie. Gelet hierop en op de afstand valt daarom geen onaanvaardbare geurhinder te verwachten.

Dakkapellen

De kapvormen in de historische binnenstad zijn één van de beschermde waarden van het stadsgezicht.

Er zijn in totaal vier nieuwe dakkapellen gepland. In de achterste dwarskap zijn er drie gepland, twee aan de zijde richting het Wed en één aan de andere zijde. Daar naast wordt een dakkapel vervangen voor een grotere dakkapel in het bouwdeel met een kap die evenwijdig aan de Oudegracht.

De Commissie omgevingskwaliteit en de afdeling Erfgoed hebben voor dit monumentale pand advies gegeven over de plaatsing van dakkapellen die nog aanvaardbaar wat betreft de te beschermen waarden van het stadsgezicht. Dat heeft geresulteerd in het huidige bouwplan. In stedenbouwkundig opzicht wordt er vanuit gegaan dat de dakkapellen in dit geval ruimtelijk inpasbaar zijn.

Lichtkoker

In de voorste dwarskap, die van hogere monumentale waarde is, wordt een lichtkoker voorgesteld. Dit is een beperkte ingreep in de monumentale kap waar de afdeling Erfgoed over adviseert.

Conclusie advies 30 oktober 2025

Stedenbouw adviseerde, verkort weergegeven om:

- Mee te werken met horeca D1, mits aangetoond kon worden dat aan milieuregels kan worden voldaan en installaties in beeld zouden worden gebracht;
- Een dakterras toegestaan kon worden in de vorm van een dakluik;
- In te stemmen met de dakkapellen;
- Vooralsnog niet in te stemmen met de kelderwoning, omdat de woon- en leefsituatie verbeterd diende te worden.

Laatste stedenbouwkundige advies

Er zijn naar aanleiding van dit advies aangepaste/aanvullende stukken ingediend. Hiervoor is opnieuw een stedenbouwkundig advies gegeven:

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 geveltekeningen en 3D tekeningen waarop de contouren van benodigde installaties inzichtelijk worden gemaakt én een onderbouwing dat aan milieueisen kan worden voldaan (geur en geluid);

Kelderwoning

Aangepaste tekeningen waarop gevels en plattegronden met elkaar in overeenstemming zijn 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 voor bestaande bebouw op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving inzake onder andere daglichttoetreding wordt voldaan.

In stedenbouwkundig opzicht wordt op basis van de aanvullende stukken positief geadviseerd over de afwijking van het bestemmingsplan die nodig is om het bouwplan te realiseren. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan:

Dakterras

Het dakterras wordt verdiept aangebracht. De toegang wordt voorzien via een dakluik. De randen van bestaande kap en de balustrade ter plaatse van het dakluik dienen als valbeveiliging. Het kapje waar de toegang eerder was gepland, is vervallen. Hiermee is het dakterras minder opvallend in het dakenlandschap. In stedenbouwkundig opzicht kan voor dit onderdeel worden meegewerkt aan een binnenplanse afwijkmogelijkheid.

Installaties t.b.v. horeca

De aangepaste geveltekeningen en 3D tekeningen laten zien dat de installaties onder de nok van het dak kunnen blijven. De voorgestelde installaties zijn weinig zichtbaar in het dakenlandschap en doen hier geen onevenredige afbreuk aan. Daarnaast is een onderbouwing gemaakt die laat zien dat aan milieu-eisen kan worden voldaan (geur en geluid). Op basis hiervan is aannemelijk dat de installaties ten behoeve van de horecafunctie ruimtelijk inpasbaar zijn.

Kelderwoning

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

De kelderwoning 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 kelderwoning 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 kelderwoning. 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 kelderwoning te komen. De gevelopeningen zijn benut om zoveel mogelijk licht toe te laten treden en voor de leefbaarheid het optimale te bereiken. De kelderwoning 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 kelderwoning aanvaardbaar, mede gezien de beperking die volgen vanuit het te beschermen monument. De conclusie is dat de kelderwoning in stedenbouwkundig opzicht inpasbaar is.

In stedenbouwkundig opzicht kan op de basis van de aanvullende stukken worden meegewerkt aan een afwijking van het omgevingsplan.

Commissie Omgevingskwaliteit

Over de aanvraag is eerder geadviseerd door de commissie op 18 maart 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 de kelder 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 technische eisen voor bestaande bouw uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Oorspronkelijk bevonden zich meer gevelopeningen in de gevel van de kelder, 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 kelderwoning 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 Besluit bouwwerken leefomgeving voor bestaande bouw.

Advies: voldoet onder voorwaarde

De commissie kan zich vinden in het herstellen van de oorspronkelijke gevelopeningen en adviseert hierop positief. 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 gestelde voorwaarden en dat bij de verdere uitwerking en uitvoering de afdeling Erfgoed en archeologie actief betrokken worden.

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 gebouw 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 Gebouwde Monumenten

Het eerdere advies op de aanvraag was als volgt:

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 gezien 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 suideuren.

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 beleglatten 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 komen bovendaks 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.

Het advies op basis van de aangepaste aanvraag is als volgt:

Het plan betreft een wijziging op de eerdere aanvraag voor restauratie en het realiseren van 5 woningen en een horeca-ruimte.

Door de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht is een positief advies onder voorwaarden uitgebracht op 20 januari 2026.

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 wijzigingen in deze aanvraag betreffen de wijzigingen in de gevelopeningen van het souterrain. Deze voldeden niet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving en zijn nu zo aangepast dat er een doorgang van 1,70 meter gerealiseerd kan worden. Er zijn eerder gevelopeningen op deze locatie in de gevel geweest er daarmee is er geen bezwaar. Wijzigingen aan het dakterras en installaties hebben geen negatieve impact op de monumentale waarde en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Uit oogpunt van monumentenzorg is er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Wel zijn er voorschriften opgesteld.

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
Oudegracht 168_bestaande toestand 07032025.pdf	Oudegracht 168_bestaande toestand 07032025.pdf	11 maart 2025
Rapportage geluidplan 23072024.pdf	Rapportage geluidplan 23072024.pdf	23 juli 2024
2311W A3 oudegracht 168 23012026	2311W A3 oudegracht 168 23012026.pdf	23 januari 2026
toelichting architect reparatieverzoek	toelichting architect reparatieverzoek.pdf	6 januari 2026
Verzoekformulier-003	verzoekpdf-2024072301352-003.pdf	22 april 2025
Situatie bestaand en nieuw 19072024.pdf	Situatie bestaand en nieuw 19072024.pdf	23 juli 2024
BHV_22032024.pdf	BHV_22032024.pdf	23 juli 2024
Notitie herstel gevels 10062024.pdf	Notitie herstel gevels 10062024.pdf	23 juli 2024

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Bent u het niet eens met het besluit en overweegt u in beroep 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 erfgrans 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.