

OUDEGRACHT 168 - Utrecht

Toelichting op reparatieverzoek gemeente

Tijdens de hoorzitting van 8 december zijn de volgende afspraken gemaakt:

- A. dakterras: een **wijziging van de bouwtekeningen** met de gewijzigde uitwerking (opbouw vervallen en **vervangen voor dakluik**);
- B. 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;
- C. 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.

A Dakterras

Het dakterras is op tekening aangepast. De opbouw is vervallen en de toegang wordt gerealiseerd met een dakluik. Het terras bevindt zich volledig binnen de contour van het huidige dak, de opstand wordt verkregen door het verdiepen van het dak zodat er geen balustrade nodig is.

B. Installaties

Op tekening zijn de dakvoeren op realistische maatvoering opgenomen. De afvoeren van de woningen worden gegroepeerd in een combikap. De hoogte van de doorvoer wordt zoveel mogelijk beperkt. De afvoer van de afzuiginstallatie van de horeca is berekend op een afvoerkanaal met een diameter van 50cm. Hiermee wordt gewaarborgd dat de luchtstroom beperkt blijft en geluid beperkt is. Wat betreft geur zal de afvoer uitmonden op minimaal 2 meter afstand van een ventilatieopening of dakterras. In de uitwerking van de horeca installateur die later wordt toegewezen wordt de afzuiginstallatie verder uitgewerkt.

C Souterrainwoning

De souterrainwoning is een bijzondere woning die gedeeltelijk onder het maaiveld ligt. Het wonen in een middeleeuwse kelder zal niet kunnen voldoen aan de nieuwbouweisen uit het BBL. Daarom wordt gebruik gemaakt van de regels voor bestaande bouw.

In de huidige situatie zijn twee gevelopeningen in gebruik. In de voorgestelde reconstructie worden de oorspronkelijke openingen hersteld en zal een verlaagd plateau wat zich binnen een huidige terreininrichting bevindt toegang bieden aan de woning.

Tijdens de rondgang op 9 december 2025 met o.a. erfgoed is geconstateerd dat de huidige trap in kelder A het beste ingezet kan worden voor een toegang tot de woning. De hoogte van de doorgang is 1,75 meter en voldoet daarmee aan het BBL bestaande bouw.

Op de foto's die vanuit de kelder zijn genomen is goed zichtbaar dat er later openingen zijn dichtgezet. Deze worden weer opengemaakt zodat de huidige structuur van het gebouw hersteld wordt. De twee kelders aan de achtergevel voldoen daarmee ruimschoots aan de minimale eisen voor daglichttoetreding. De berekeningen laten dit ook zien.

6 januari 2026