

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



* - B - H Z W A B O - 2 3 - 3 3 7 9 4 *
Datum 18 januari 2024
Ons kenmerk HZ_WABO-23-33794
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer [Redacted]
E-mail [Redacted]
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted]

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan [Redacted] voor:
het herstellen van een kluismuur en kelders op het adres: Kromme Nieuwegracht 56 in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning pas gebruiken na de bezwaarperiode. De bezwaarperiode duurt 6 weken en start de dag na de verzenddatum van deze brief. Een bezwaar kan ervoor zorgen dat een besluit wordt aangepast. Als dat zo is, dan hoort u dat van ons. Ook is het mogelijk dat iemand de rechter vraagt om een 'voorlopige voorziening' om te voorkomen dat u al gebruik maakt van de vergunning voordat het bezwaar is beslist. Als dat zo is, dan hoort u dat ook. U kunt dit altijd ook zelf navragen bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 21 december 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u [Redacted] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	[Redacted]
3.6.1	Activiteiten met betrekking tot monumenten	[Redacted]

Bent u het niet eens met de kosten?

Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte van de leges bezwaar te maken.

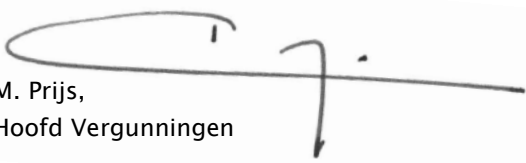
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het algemene e-mail adres van Rayon Centrum van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, e-mailadres: [REDACTED]

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

Bezwaar maken tegen dit besluit

Overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan eerst de aandachtspunten voor het maken van bezwaar, zoals opgenomen op de laatste pagina van deze brief. Hier vindt u een algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Bent u het nog steeds niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via www.utrecht.nl/bezwaar.
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
 - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
 - kenmerk en datum van deze besluitbrief
 - reden van uw bezwaar

Activiteit Bouw (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Binnenstad" en de bestemmingsplan-parapluplannen "chw algemene regels over bouwen en gebruik" en "chw algemene regels Utrecht".
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

Overwegingen

- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constateringen volgt dat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning verleend moet worden aangezien geen grond aanwezig is om de vergunning te weigeren. In deze situatie kunnen wij privaatrechtelijke belangen niet in de besluitvorming betrekken.
- De Commissie Welstand en Monumenten heeft het college positief geadviseerd over uw aanvraag.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de voorschriften. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- Het verwijderen van de olietank is melding plichtig op grond van de wet milieubeheer, neem hiervoor contact op met milieutoezicht@utrecht.nl.
- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- U dient een BLVC plan aan te leveren. Deze gegevens moeten ter nadere goedkeuring worden ingediend via omgevingsloket@utrecht.nl en zijn voorzien van het kenmerk van de vergunning. Omtrent de inhoud van een BLVC plan verwijs ik u naar [Toolbox bouwhinder | gemeente Utrecht](#).
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.
- Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. De volgende gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend.
 - De uitgangspunten voor de berekening van de bouwkuip (werkvolgorde, vervormingen, bovenbelasting) moet worden overlegd.

- Als het voorgenomen bouwplan snel moet worden gebouwd raden wij u aan de gegevens die op grond van art. 2.7 lid 1 van de ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) later zou mogen indienen, reeds nu te overleggen als aanvulling op de aanvraag.
- Aantonen, met een berekening, dat de constructie in de eind situatie veilig is

- **Geotechnisch rapport.**
Een geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - bodemonderzoek tenminste bestaande uit voldoende sonderingen (NEN 9997-1)
 - advies ter onderbouwing van het gekozen funderingstype
 - berekening van het draagvermogen van de ondergrond (stroken, druk- en trekpalen)
 - berekeningen van de horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies
 - uitgangspunten voor de grond- en waterkerende constructies van het bouwwerk zelf

- **Funderingsstroken, balken en poeren**
Tekeningen betreffende de detaillering van de funderingsconstructies (stroken op staal; balken en poeren op palen e.d.) voorzien van:
 - de afmeting
 - en van de onderdelen
 - de wapening van de (prefab) betonconstructies
 - in te storten ankers en stekeinden
 - Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) delen van de fundering voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

- **Grond en waterkerende constructies (o.a kelder)**
Tekeningen betreffende de detaillering van de grond- en waterkerende constructies voorzien van:
 - de afmetingen van de onderdelen;
 - de wapening van de (prefab) betonconstructies;
 - Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) delen van de grond- en waterkerende constructies voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

- **Bouwconstructies van de bovenbouw:**
 - Tekeningen**
Tekeningen betreffende de detaillering van de constructies van de bovenbouw (vloeren, liggers, wanden, kolommen) uitgevoerd in beton, prefab, staal, aluminium, hout, glas, kunststof enz. voorzien van (voor zover van toepassing):
 - de afmetingen van de onderdelen;
 - de wapening van de (prefab) betonconstructies;
 - de verbindingdetails;
 - de gevelbekleding (elementen) met bevestiging;
 - de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen e.d.;
 - de balklagen, lateien, geveldraggers e.d.;
 - de bescherming van de onderdelen tegen aantasting (tbv duurzame veiligheid)

 - Berekeningen**
Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, de constructieve samenhang van de delen alsmede de constructie van het bouwwerk als geheel

voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van brandveiligheid, aanrijding en overige bijzondere belastingen.

– **Overige bescheiden**

Kwaliteitsverklaringen, CE-markeringen en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid.

– **Bouwkuipconstructie**

– **Bemalingsadvies**

Een bemalingsadvies met een beschouwing van de volgende onderdelen:

- de hoeveelheid wateronttrekking in de omgeving;
- de invloed (zetting) op de bouwwerken in de directe omgeving;
- de invloed op wegen en leidingen die direct aan het bouwterrein grenzen.

– **Tekeningen**

Tekeningen van de bouwkuip of keerconstructie voorzien van:

- de uitvoeringsmethode en volgorde van uitvoering;
- plaats van de peilbuizen.
- de omliggende belendingen, wegen, en leidingen;

– **Berekeningen**

Berekeningen waaruit blijkt dat de sterkte, stabiliteit en stijfheid van de onderdelen van de bouwkuip (damplanken, stempels en verankeringen) alsmede de bouwkuip als geheel zodanig is gedimensioneerd dat kans op schade aan omliggende bouwwerken, wegen en leidingen t.g.v. optredende zettingen zo klein mogelijk is.

– **Wijze van aanleveren van gegevens en bescheiden**

- De tekeningen en berekeningen moeten voldoen aan hoofdstuk 1 en 2 van de
- Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde eisen.
- Moeilijk inzichtelijke computerberekeningen moeten zijn voorzien van een handberekening.
- Tekeningen en berekeningen moeten zijn ondertekend of gewaarmerkt door de (coördinerend) constructeur.
- Tekeningen en berekeningen van onderdelen die een functie hebben in de
- Samenhang van de constructiedelen moeten zijn ondertekend door een door de aanvrager aangewezen coördinerend constructeur.

Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient 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).

- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - A blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - B de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - C van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - D de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - E de vergunninghouder dit verzoekt.
- Indien risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd moet u boom beschermende maatregelen nemen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina: [richtlijnen boombescherming](#)
- Als voor de bouwlocatie een tijdelijke wegafsluiting of andere verkeersmaatregel nodig is voor langer dan 4 maanden, moet een aanvraag voor een verkeersmaatregel worden gedaan. Hiervoor krijgt u via het team tijdelijke verkeersmaatregelen (bereikbaar met verkeersmaatregelen@utrecht.nl) de contactgegevens van een wijkverkeersadviseur die samen met u een aanvraag zal voorbereiden.

Activiteit Monument

Het in enig opzicht wijzigen en herstellen van het (beschermd) monument Kromme Nieuwegracht 56 (v.w.b. de kluiskeiders) en Stadsbinnengrachten en werven (v.w.b. de kluismuren) (artikel 2.1 lid 1 sub f)

Overwegingen

Het plan betreft het herstellen van vier kluiskeiders en bijbehorende kluismuren bij het pand Kromme Nieuwegracht 56.

Door de commissie Welstand en Monumenten is een positief advies uitgebracht op 12 december 2023. Het plan betreft geen activiteit die betrekking heeft op de in artikel 6.4 van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) gestelde werkzaamheden. Er is derhalve geen advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk.

Betreft het herstellen van vier kluiskeiders en bijbehorende kluismuren bij het pand Kromme Nieuwegracht 56. De keiders zijn onderdeel van het rijksmonument Kromme Nieuwegracht 56. De gewelven dateren deels uit de middeleeuwen en deels uit de 18e en 19e eeuw en zijn in 1914 aan de binnenzijde voorzien van een dunne, verstevigende betonschil. De westelijke keider is dichtgestort en niet meer toegankelijk. De monumentwaarde van de keiders is hoog.

De kluismuren zijn onderdeel van het rijksmonument Stadsbinnengrachten en werven en dateren grotendeels uit 1914. De vm. deuropening in de oostelijke kluismuur is later in de 20e eeuw dichtgezet maar nog wel herkenbaar aan de resterende getoogde rollaag boven de vm. deuropening. De monumentwaarde van de kluismuren is gezien de beperkte ouderdom positief.

Het plan voorziet in herstelwerkzaamheden aan de gewelven, aan de funderingen en het metselwerk/voegwerk van de kluismuren. De vulling van de westelijke kluiskeider wordt verwijderd en in de kluismuur wordt een nieuwe deuropening aangebracht. De olietank in de oostelijke keider wordt verwijderd en de vm. deuropening wordt weer teruggebracht.

Het voorstel beoogt de instandhouding van de keiders en kluismuren en tevens het beter bruikbaar maken ervan (verwijderen dichtstorting en olietank, herstellen deuropeningen). De aanwezige monumentwaarden blijven daarbij behouden.

Het plan kan daarom vanuit een oogpunt van erfgoed als verantwoord worden bestempeld.

Uit oogpunt van monumentenzorg is er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voorschriften

Op grond van artikel 2.22 lid 2 verbinden wij uit oogpunt van het belang van monumentenzorg de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning:

De uitvoering, detaillering en precieze plaatsing van de nieuwe werfdeuropeningen en incl. deuren dient in overleg met de afd. Erfgoed plaats te vinden.

Voorafgaand aan de uitvoering van herstel- en inboetwerk aan kluismuren en gewelven dienen proefmonsters van bakstenen en voegwerk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de afd. Erfgoed.

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 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 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 privacyscherm, 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.