

Leidraad herstelplan



**Bijlage bij de subsidieregeling kelders
wervengebied pilotfase 2022–2024**



Gemeente Utrecht

[utrecht.nl/werven](https://www.utrecht.nl/werven)



1. Onderzoek

Om een werf-, kluis- of straatkelder te herstellen, is een herstelplan nodig. Hier leest u welke onderzoeken nodig zijn om een herstelplan te maken, welke doelen het herstel dient en welke eisen daarom aan het herstel worden gesteld. We geven ook een overzicht van wat er in het herstelplan moet staan. Een herstelplan is een voorwaarde om subsidie te kunnen vragen voor een deel van de herstelkosten.

Om het herstelplan te kunnen maken en beoordelen is een beeld nodig van de staat van de kelder. Het herstelplan begint daarom met onderzoek. De onderzoeksrapporten komen als bijlage bij het herstelplan. Minimaal nodig zijn:

1. Inspectie van kelder en muur.
2. Archeologisch bureauonderzoek en advies (alleen als in kelder wordt gegraven).
3. Bureauonderzoek kabels en leidingen (KLIC-melding).

Soms, bijvoorbeeld als er vermoedens zijn van grotere schade of gebreken in de constructie, is het nodig om nader specialistisch onderzoek te doen. De keldereigenaar en gemeente spreken dan af welke aanvullende onderzoeken nog nodig zijn voor het opstellen van een herstelplan. Voorbeelden van specialistisch onderzoek zijn:

4. Funderingsonderzoek om inzicht te krijgen in de funderingsopbouw van naastgelegen kelders of panden, als er geen of onvoldoende informatie voorhanden is.
5. Nader veldonderzoek naar kabels en leidingen. Dan graven we proefsleuven.
6. Kernboringen metselwerk. Daarmee bepalen we de dikte van metselwerk, opbouw en samenhang.
7. Sterkteberekeningen aan de kelder voor het dragen van de maximale aslast.

Alle onderzoekskosten en de kosten voor het maken van het herstelplan zijn voor rekening van de gemeente. De keldereigenaar vraagt hiervoor een subsidie aan van maximaal €5.000 bij de gemeente. Als de kelder een rijksmonument is, dan worden deze kosten ook vergoed door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) vanuit de [subsidieregeling voor instandhouding van monumenten](#).



2. Doelen, eisen aan herstel

Het herstel van de kelder dient de volgende doelen:

1. De kelder is na herstel voldoende veilig en belastbaar.
2. Het erfgoed wordt behouden.
3. De kelder is geschikt voor het huidige gebruik.
4. De uitvoering van het herstel is van voldoende kwaliteit.
5. Tijdens het herstelwerk wordt overlast voor de omgeving zoveel mogelijk voorkomen.

Per doel stelt de gemeente daarom eisen aan het herstel:

1. Voldoende veilig en belastbaar

De kelder dient (minimaal) de huidige belasting van de weg en het verkeer te kunnen dragen. Er blijft een aslastbeperking van 2 ton gelden in het gebied. De belangrijkste eisen zijn:

- Kelder moet na het herstel weer zo sterk zijn als ze ooit is gebouwd.
- De kelder moet een verkeersbelasting aankunnen die hoort bij het aslast beperkingsbord C20 van 3,0 ton zoals die in de NEN 8701 is opgenomen. Dit is de laagste aslastbeperking die door het [Bouwbesluit](#) wordt toegelaten en is nodig als veiligheidsmarge voor de incidentele zwaardere belasting door bijzonder verkeer, zoals de brandweer.
- Constructieve schade moet zijn hersteld. Dat geldt ook voor ernstige lekkages omdat deze op den duur de constructie van de kelder aantasten.

2. Behoud van erfgoed

De kelders zijn onderdeel van het historische erfgoed van de stad. Een deel van de kelders heeft een beschermde status als rijksmonument of gemeentemonument. De werven en de stadsbinnengrachten zijn rijksmonument én beschermd stadsgezicht. Belangrijkste eisen:

- Het onderhoud en herstel van de kelder dienen tot instandhouding van het monument en zijn gericht op maximaal behoud van de aanwezige monumentale waarden: in het bijzonder historische materialen en constructies. Deze eisen zijn gesteld om de originele kenmerken van het monument zo gaaf mogelijk te behouden. Het gaat om kenmerken zoals het oorspronkelijke uiterlijk, de toegepaste bouwwijze en gebruikte materialen. De herstelde kelder dient te voldoen aan de regelgeving op het gebied van het erfgoed. Zie de [Erfgoedwet](#) en [Monumentenverordening Utrecht](#).
- Voor het behoud van het erfgoed moeten ernstige lekkages worden hersteld. Dat voorkomt aantasting van de constructie.
- Kelders die vanuit het pand geen monumentale status hebben, worden als monument behandeld voor het benodigde herstel.

3. Geschikt voor huidig gebruik

Het herstelplan is bedoeld om schades aan de kelder en muur te herstellen, voor het dragen van de bovenliggende straat en de kelder waterdicht te maken voor het huidige gebruik. Het wijzigen van de gebruiksfunctie van de kelder – bijvoorbeeld van opslag in woonruimte – valt niet onder het herstelplan. Dat is een ander traject met een vergunningaanvraag en een controle op het bestemmingsplan. Belangrijkste eisen:

- De kelder voldoet aan wettelijke regelingen zoals de Woningwet ([artikel 2](#)) en het [Bouwbesluit](#). Daarin staan onder meer technische eisen waaraan de kelder moet voldoen als deze wordt gebruikt als opslagruimte, woonruimte, werkruimte of horecagelegenheid.
- Het gebruik na herstel mag niet strijdig zijn met het bestemmingsplan.

4. Uitvoering van voldoende kwaliteit

Voor de uitvoering van het herstelwerk geven we randvoorwaarden mee voor de aannemer. Belangrijkste eisen:

- De herstelwerkzaamheden in het herstelplan zijn voldoende uitgewerkt om een offerte te vragen bij een of meer aannemers.
- Als een kelder is hersteld, dan moet deze weer voor lange tijd geschikt zijn om de huidige functie te vervullen.
- De kelder wordt in de originele haar staat hersteld, met toevoeging van een waterdichte laag aan de bovenzijde van het gewelf.
- De voorzorgsmaatregelen worden benoemd die nodig zijn om schade voor omliggende gebouwen en constructies zoveel mogelijk te voorkomen, en als ze optreden deze direct te kunnen signaleren en melden.
- De vrijgekomen grond moet worden afgevoerd. Deze kan als vervuild worden aangemerkt.

5. Overlast beperken

Doel van deze afspraken is om de overlast in de omgeving te beperken. In het herstelplan staan uitgangspunten over de bereikbaarheid, leefbaarheid, verkeer en communicatie tijdens de uitvoering. Dat noemen we een BLVC plan. De aannemer wordt gevraagd het BLVC plan met maatregelen uit te werken en op te nemen in offerte. De uitgangspunten komen vooral van de gemeente. Belangrijkste eisen:

- De eisen aan bereikbaarheid tijdens de uitvoering worden door de gemeente opgegeven.
- De belangrijkste maatregelen om overlast voor de omgeving te voorkomen of te beperken.
- In het herstelplan staan uitgangspunten en hieruit volgen afspraken tussen keldereigenaar, gemeente en/of aannemer over wie verantwoordelijk is voor de onderdelen van het BLVC plan. Nadere afspraken zijn nodig voor de uitvoering begint.



3. Inhoud van het herstelplan

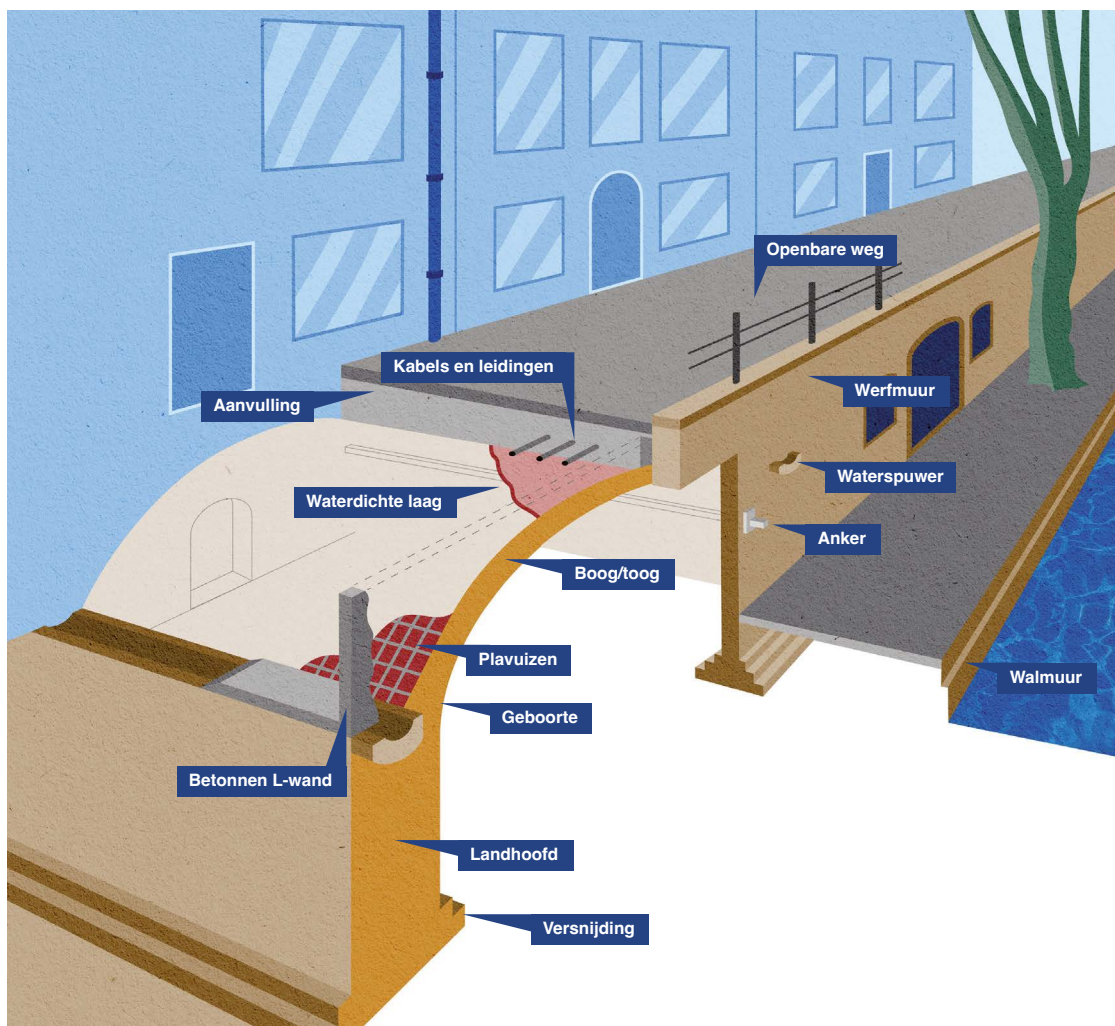
Het herstelplan is als volgt opgebouwd:

1. Inleiding: aanleiding en doel van het herstelplan.
2. Algemene gegevens kelder zoals:
 - Adres.
 - Eigenaar.
 - Eventuele huurder kelder.
 - Huidige monumentale status.
 - Huidig gebruik.
 - Huidige functie volgens bestemmingsplan.
 - Onderhoudsgeschiedenis: wanneer is de kelder waterdicht gemaakt, eventueel vermelding van andere onderhoudswerkzaamheden (klein en groot) en eerdere inspecties.
3. Technische inspectie volgens CUR 117 (contractuele vooropname B3) met:
 - Actuele overzichts- en detailfoto's die een duidelijke indruk geven van de schades aan de kelder.
 - Tekening met schades op schaal (gepresenteerd op een uitslag van de kelder).
 - Omvang van alle schades (lengte, breedte en/of oppervlakte). Hierbij de kelderonderdelen volgend zoals ze in de bijgaande illustratie staan vermeld.
4. Analyse en keuze welke schades of gebreken worden hersteld:
 - Bepalen voorkeursoplossing: moet de hele kelder worden vrij gegraven en opnieuw waterdicht gemaakt of heeft gedeeltelijk herstel van de waterdichte laag de voorkeur?
 - Onderbouwing van de keuze waarom de schade hersteld moet worden: constructief noodzakelijk, constructief wenselijk, behoud erfgoed, functioneel gewenst vanuit bewoners, functioneel gewenst vanuit gemeente.
5. Hersteladvies:
 - Beschrijving van werkzaamheden van meest naar minst omvangrijk.
 - Werkomschrijving: per schade specifiek (dus nummering op tekening volgend) het herstel voorschrijven, inclusief materiaalgebruik en uitvoeringsmethode. Dit is inclusief de aanpak van kabels en leidingen.
6. Voorstel hoe om te gaan met mogelijke toekomstige schades die vanuit de binnenzijde niet of onvoldoende in beeld kunnen worden gebracht.
7. Projectbegroting met kostenraming, kostenverdeling en dekking:
 - Posten in de kostenraming sluiten aan bij het overzicht van herstelwerkzaamheden. De verschillende kostenposten uit de raming zijn herleidbaar en de prijseenheden zijn actueel. Actueel betekent niet ouder dan 2 jaar.
 - Kostenverdeling is volgens de leidraad subsidiabele kosten. In de kostenverdeling staat in een aparte kolom welke kosten naar verwachting worden gesubsidieerd door de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed vanuit [subsidieregeling voor instandhouding van monumenten](#).
 - De dekking bestaat uit een overzicht van inkomsten van verwachte subsidies van gemeente en eventueel rijk. Ook staan hier de verwachte uitgaven voor de keldereigenaar en eventuele lening.
8. BLVC plan (bijlage):
 - Toelichten keuze welke voorzieningen nodig zijn om bij de uitvoering overlast voor de omgeving te beperken. Het gaat hier om bereikbaarheid, leefbaarheid, verkeer en communicatie tijdens uitvoering (BLVC). Denk aan bereikbaarheid (loopbrug) en tijdelijk opslag. De kosten voor de BLVC maatregelen worden opgenomen in de kostenraming.

4. Tot besluit

Voor beperkte herstelmaatregelen aan een kelder is een herstelplan niet nodig is. Tot €10.000,- euro spreken we van klein herstel. Een offerte van de aannemer is voor klein herstel voldoende. De gemeente toetst de offerte van de aannemer aan dezelfde doelen en eisen als bij een herstelplan, zoals ze in deze bijlage zijn beschreven.

De subsidieregeling kelderherstel wervengebied is een tijdelijke regeling, als voorloper op de definitieve regeling die in 2024 van kracht wordt. De komende tijd is bedoeld voor gemeente en keldereigenaren om stapsgewijs te leren aan welke eisen een herstelde kelder moet voldoen. Op basis van de ervaringen die we samen opdoen, kan deze bijlage bij het ingaan van iedere periode van subsidieverstrekking worden aangescherpt.



Colofon

Dit is een uitgave van Gemeente Utrecht.
Kijk op [Utrecht.nl/werven](https://www.utrecht.nl/werven) voor meer informatie over de aanpak van het Utrechtse wervengebied.

Disclaimer:

Voor de oorspronkelijke tekst van de subsidieregeling kelders wervengebied verwijzen we u naar de website van de rijksoverheid. Indien de tekst in dit document tegenstrijdigheden bevat ten opzichte van de subsidieregeling, dan heeft het bepaalde in de oorspronkelijke tekst voorrang.

Adres

Stadskantoor
Stadsplateau 1
3521 AZ Utrecht

Telefoon

14 030

E-mail

werven@utrecht.nl

Concept en realisatie

Enof creatieve communicatie
November 2022

