

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Jansen	Datum	14 april 2026
E-mail	alieke.jansen@utrecht.nl	Kenmerk	32411319
Type brief	Voortgangsbrief	Onderwerp	Handhavingss dossier Binnenstad
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Ruimtelijke ordening en Juridische Zaken

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren we u over de actuele ontwikkelingen in het handhavingss dossier Binnenstad. In de brief van [15 oktober 2025](#) hebben we u onder andere geïnformeerd over de 13 zaken die op 8 en 9 oktober 2025 door de Raad van State zijn behandeld. Zoals toegezegd zouden wij u informeren over de uitspraken. Inmiddels is in een drietal zaken uitspraak gedaan en in één zaak is de zitting heropend.

Aanleiding dossier

Nadat in 2019 een aannemer een onveilige situatie aantrof in de kelder van het pand Oudegracht 228 is het pand geïnspecteerd. Daarbij werd tevens geconstateerd dat de eigenaar al in 2017 de achtergevel van het pand had gesloopt. De gebrekkige kelder muur en het ontbreken van de achtergevel zorgden voor een onveilige situatie (instortingsgevaar) en veroorzaakten daarmee samenhangend grote schade en overlast aan de buurpanden. Naar aanleiding hiervan is een last onder bestuursdwang (handhavingss besluit) opgelegd met als doel alle overtredingen te beëindigen en de overlast voor de burens te verminderen. In 2019 is bestuursdwangsbesluit ten uitvoer gebracht. Dit betekent dat een aannemer in opdracht van de gemeente een nieuwe kelder muur heeft gemaakt op de plek van de bezweken kelder muur.

Aan het bestuursdwangsbesluit over het ontbreken van de achtergevel is sinds 2019 door de eigenaar geen gehoor gegeven. Door het ontbreken van de achtergevel stond het pand bloot aan weersinvloeden, is de bouwkundige staat van het pand verder achteruitgegaan en is ernstige vochtoverlast ontstaan bij de burens. Daarom hebben wij in het najaar van 2024 de opgelegde bestuursdwang zelf uitgevoerd en heeft een aannemer in opdracht van de gemeente de achtergevel teruggebouwd. De overlast door lekkage en vochtdoorslag is naar oordeel van de burens daarmee sterk afgenomen.

Stand van zaken hoger beroepszaken

De onderwerpen van de zaken die op 8 en 9 oktober zijn behandeld betroffen onder meer de besluiten tot het opleggen van een last onder bestuursdwang voor herstel van de kelder muur en achtergevel en daarmee samenhangend de wijze waarop deze werkzaamheden zijn uitgevoerd. Verder betrof het besluiten op vergunningaanvragen van de eigenaar van Oudegracht 228.

Burgemeester en wethouders

Datum 14 april 2026
Ons kenmerk 32411319

De gemeente heeft besloten deze vergunning aanvragen niet inhoudelijk te behandelen omdat de eigenaar onvoldoende gegevens had verstrekt. De eigenaar is gevraagd om deze gegevens, die voor de beoordeling noodzakelijk zijn, over te leggen. Dit is echter niet gebeurd. Tot slot zijn op 8 oktober handhavingsverzoeken, die de eigenaar heeft ingediend over het pand van zijn burens, behandeld. De handhavingsverzoeken hebben betrekking op een (vermeende) onveilige ondersteuning door de muren en gewelven bij het buurpand. Op 9 oktober zijn de zaken over de vergunning van het wervenherstel, de uitbouw van de burens en het rookgasafvoerkanaal van de burens behandeld.

In al deze procedures is de eigenaar van de Oudegracht 228 de partij die hoger beroep heeft ingesteld. De gemeente is verplicht hiertegen verweer te voeren.

Stand van zaken hoger beroepszaken

De Raad van State heeft inmiddels uitspraak gedaan in drie hoger beroepszaken die behandeld zijn op 9 oktober 2025.

Twee zaken zijn volledig in het voordeel van de gemeente beslist. De besluiten blijven in stand. In één zaak volgt de Raad van State de gemeente grotendeels, maar wordt op één punt een gebrek geconstateerd zonder dat hier juridische consequenties aan worden verbonden, het besluit blijft dus in stand. Wel leidt dit tot een proceskostenveroordeling voor de gemeente.

In het kort gaat het om het volgende. In een zaak van 9 oktober is de conclusie van de Raad van State dat de eigenaar van het pand van Oudegracht 228 niet-ontvankelijk is in zijn hoger beroep vanwege het ontbreken van een procesbelang. De gemeente had afgezien van optreden tegen een rookgasafvoer van het pand Oudegracht 230 omdat het kanaal inmiddels naar een andere locatie is verplaatst zodat optreden tegen de oude locatie op voorhand niet meer mogelijk is. De rechtszaak is gericht op een situatie die feitelijk niet meer bestaat.

De andere uitspraak in hoger beroep ging over de vraag of de gemeente gehouden was om handhavend op te treden tegen een situatie waarin een aanbouw in afwijking van een verleende bouwvergunning is gerealiseerd. Het betrof een aanbouw bij het buurpand Oudegracht 230. De gemeente heeft het handhavingsverzoek afgewezen. De Raad van State stelt dat strikt genomen is gebouwd in afwijking van de vergunning, hetgeen formeel niet is toegestaan. Echter, omdat het hier een gerealiseerde situatie uit 1999 betreft is de Raad van State het met de gemeente eens dat er niet handhavend hoeft te worden opgetreden. De Raad van State meent dat handhaving in deze concrete situatie niet evenredig is, zeker omdat de afwijking niet ten nadele was van derden.

Tot slot gaat de derde uitspraak over de vraag of de gemeente zich wel aan alle regels had gehouden bij herstelwerkzaamheden aan de walmuur in het wervengebied, onder andere ter hoogte van Oudegracht 228. Kortgezegd is de Raad van State van oordeel dat de gemeente zich aan de voorschriften had gehouden, behalve dan dat er het bouwveiligheidsplan niet tijdig ter goedkeuring was overgelegd. Dat plan bestond overigens al wel en is tijdens de werkzaamheden ook gevolgd. Op dit punt is de eigenaar van het pand Oudegracht 228 dan ook in het gelijk gesteld, maar naast een proceskostenveroordeling heeft de Raad van State hieraan geen verdere juridische consequenties verbonden.

De eigenaar van Oudegracht 228 heeft in zijn zaken ook verzocht om een financiële vergoeding wegens overschrijding van de redelijke termijn waarbinnen procedures moeten zijn afgerond. De raad van State heeft al deze verzoeken afgewezen.

Burgemeester en wethouders

Datum 14 april 2026
Ons kenmerk 32411319

Zoals hiervoor al is aangegeven is één zaak heropend. Het betreft het handhavingsbesluit op basis waarvan de keldermuur van gemeentewege is hersteld. De Raad van State wil nadere toelichting over de situatie van de muur ten tijde van het besluit. Meer specifiek is de vraag waarom er niet getoetst is aan een bepaalde NEN-norm vanwege de versterking van de gemeenschappelijke keldermuur. Vanwege ernstige instabiliteit van de muur dreigde gevaar waardoor de gemeente uiteindelijk maatregelen moest treffen.

De gemeente heeft de gelegenheid gekregen tot eind maart om een en ander schriftelijk aan te vullen over de staat van de muur zoals destijds is aangetroffen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Aansluitend vindt op 20 april 2026 een extra zitting plaats bij de Raad van State voordat een oordeel wordt gegeven over het hoger beroep van de eigenaar van het pand Oudegracht 228. Het hoger beroep is gericht tegen een uitspraak van de rechtbank waarbij de gemeente in het gelijk is gesteld. De rechtbank oordeelde dat de gemeente terecht tot handhavend optreden heeft besloten.

Lopende juridische procedures

Er lopen nog andere juridische procedures en er zijn wederom hoger beroepen ingesteld door de eigenaar van het pand Oudegracht 228 naar aanleiding van recente uitspraken van de rechtbank Midden-Nederland. De pandeigenaar start alle juridische procedures. De gemeente kan niet anders dan als partij de verdediging voeren. Op dit moment lopen 4 zaken bij de Rechtbank Midden-Nederland (beroep) en 22 zaken bij de Raad van State (hoger beroep). Een overzicht van de lopende zaken per 30 maart 2026 vindt u in de bijlage.

Vervolg

Zodra de uitspraken van de overige zaken die op 8 en 9 oktober door de Raad van State zijn behandeld gepubliceerd zijn, informeren wij u graag in een vervolgbrief.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,