

# Leidraad herstelplan



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

Versie 2. Ingangsdatum 9 oktober 2023



**Gemeente Utrecht**

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





## **De eerste stap op weg naar herstel van de kelder, is het opstellen van een herstelplan. Het herstelplan:**

- 1.** Geeft inzicht in de staat van de kelder en beschrijft de aanwezige schades en de oorzaken daarvan.
- 2.** Beschrijft welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om de kelder op orde te brengen.
- 3.** Geeft inzicht in de kosten van het herstel.
- 4.** Is voor de aannemer de basis om offerte voor het herstel van de kelder uit te brengen.
- 5.** Is voor de keldereigenaar de basis om subsidie voor herstel van de kelder aan te vragen.

Voor beperkte maatregelen is geen herstelplan nodig en volstaat een offerte van een gecertificeerde aannemer, samen met een werkbeschrijving. Dit is aan de orde wanneer de kosten die (mede) voor rekening van de eigenaar komen, maximaal € 10.000,00 bedragen. In dat bedrag zijn dus niet de kosten inbegrepen die 100% door de gemeente worden gesubsidieerd of vergoed. Zie de Leidraad subsidiabele kosten.

De kosten voor het maken van het herstelplan zijn subsidiabel tot maximaal € 5.000,00 incl. btw. Zie hieronder paragraaf 3 en zie de subsidieregeling voor de kosten die onder dit bedrag vallen. U kunt voor het maken van het plan een deskundige of een deskundig bureau inhuren. Geadviseerd wordt een deskundige in te huren met expertise op het gebied van herstel van monumenten.

De gemeente toetst het herstelplan aan de subsidieregeling en de bijbehorende leidraden. De opgevoerde kosten zijn uitsluitend subsidiabel voor zover werkzaamheden bijdragen aan de constructieve veiligheid van de kelder, bijdragen aan het behoud van erfgoed, technisch noodzakelijk, doelmatig en proportioneel zijn.

Het herstelplan en de begroting moeten voor de aannemer een heldere basis zijn om offerte te kunnen opmaken. Gebruik voor het herstelplan en voor de begroting het door de gemeente ter beschikking gestelde format.

De opsteller van het herstelplan hanteert de volgende opbouw en inhoud.

# 1. Algemene gegevens

Vermeld:

- Adres.
- Keldernummer en keldercode volgens het [Wervenkadaster](#).
- Eigendomssituatie (in volledig eigendom, erfpacht).
- Eventuele huurder/gebruiker/vve/vertegenwoordiger van de eigenaar kelder.
- Monumentale status, zie [Monumentenregister](#).
- Huidig feitelijk gebruik.
- Functie volgens bestemmingsplan.
- Algemene beschrijving van de kelder:
  - Werf-, kluis- of straatkelder?
  - Globale afmetingen van de kelder.
  - Eén kelder? Of meerdere (min of meer) met elkaar verbonden kelders?
  - (...)

# 2. Onderhoudsgeschiedenis

Geef een overzicht van de bekende onderhoudsgeschiedenis, zo mogelijk met vermelding van eerdere onderhoudswerkzaamheden (klein en groot) en eventuele eerdere inspecties. De onderhoudsgeschiedenis kan onder andere worden gevonden via het [Wervenkadaster](#). Raadpleeg zo mogelijk ook andere bronnen en de informatie hierover van de eigenaar zelf.

# 3. Onderzoeken

De kosten voor het maken van het herstelplan zijn subsidiabel tot maximaal € 5.000,00 incl. btw. In dit bedrag is in ieder geval begrepen:

- De inspectie van kelder en muur.
- KLIC melding.
- Archeologisch bureauonderzoek en advies (alleen als in kelder wordt gegraven).

Het kan noodzakelijk zijn om voor het opstellen van het herstelplan nog een of meer andere onderzoeken te laten uitvoeren. Neem in dat geval contact op met de gemeente. Na akkoord van de gemeente kan dat onderzoek worden uitgevoerd en zijn de kosten daarvoor subsidiabel.

De 3D-scan is verplicht en is 100% subsidiabel. Hiervoor dient een separate offerte te worden ingediend bij de offerte van het herstelplan. Zie paragraaf 4 voor de eisen aan de 3D scan. Indien u dat wenst kan de 3D-scan (op kosten van de gemeente) door de gemeente worden uitgevoerd.

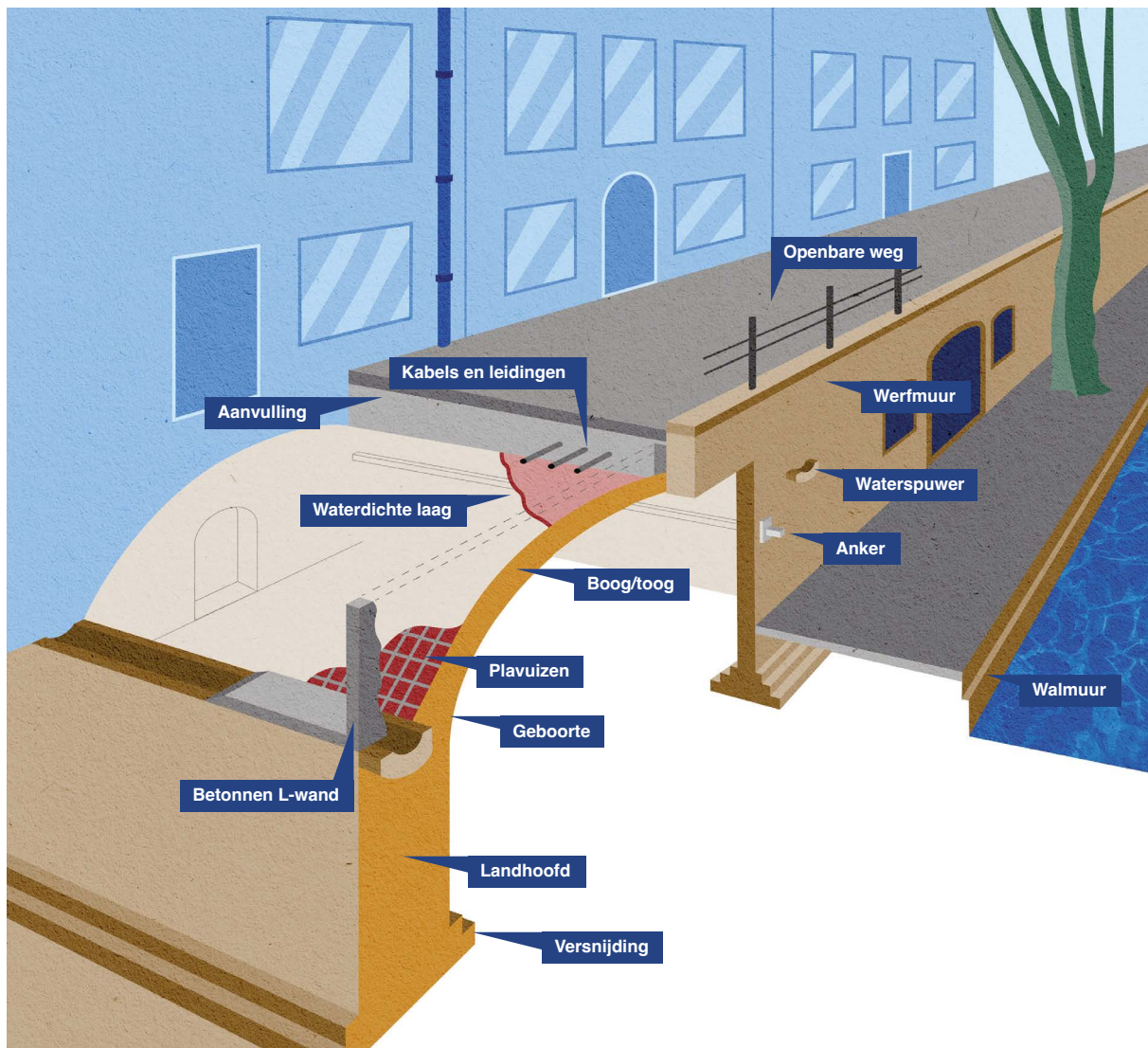


## 4. Technische inspectie

Maak een rapportage van de technische inspectie van de kelder en voeg deze als bijlage bij het herstelplan. De technische inspectie geeft inzicht in de opbouw van de kelder en brengt de schades gedetailleerd in beeld. De inspectie kan worden uitgevoerd op basis van:

- de URL 2005, of:
- de CUR 117

Geef bij de rapportage een overzicht van alle schades, met vermelding van locatie, lengte, breedte en diepte. Hierbij de kelderonderdelen volgend zoals deze in de onderstaande illustratie van links naar rechts staan vermeld. Dat zijn: de betonnen L-wand, aanvulling, landhoofd, plavuizen, geboorte, versnijding, waterdichte laag, boog/toog, kabels en leidingen, anker, openbare weg, waterspuwer, werfmuur en walmuur. Voeg aan dit overzicht actuele overzichts- en detailfoto's toe die een duidelijk beeld geven van de schades.



### 3D-scan

Voeg een 3D-scan bij van de muur aan de voorkant van de kelder, de werf (indien van toepassing), bovenzijde van de kelder op straatniveau en van de binnenkant van de kelder. Vereisten:

- Aanleveren in kleur en in het formaat .laz of .e57.
- Nauwkeurigheid van 20-60 mm voor buiten (o.a. werf, straat)
- Nauwkeurigheid van 6 mm voor de binnenzijde van de kelder en de buitenkant van de werf-/kluismuur.
- Geo-gerefereneerd naar het RD-stelsel (Rijksdriehoekstelsel), met de hoogte ten opzichte van het NAP (Normaal Amsterdams Peil). Optioneel kan de gemeente de benodigde punten voor de geo-referentie inmeten.
- De ingemeten meetspijkers, -bouten of -punten die nodig zijn voor deze transformatie naar het RD NAP stelsel, zijn duidelijk waarneembaar in de 3d-scan.

Werk een overzichtstekening of een uitdraai van de 3D-scan met schades op schaal uit. Lever de overzichtstekening aan in PDF, deze is onderdeel van het herstelplan

## 5. Bouwkundige tekening

Maak een bouwkundige tekening. Deze is ook noodzakelijk voor een eventueel benodigde vergunningsaanvraag. Voor de maatvoering van de bouwkundige tekening dient u gebruik maken van de 3D-scan.

De bouwkundige tekening/3D-scan is op schaal uitgetekend en omvat in elk geval een plattegrond van het vloeroppervlak, een aanzicht van de werf- of kluismuur, een aanzicht van de muur onder de gevel en aanzichten van beide zijden van de kelder en een doorsnede waar het straatniveau ten opzichte van de kelder te zien is. Daarnaast een of meerdere doorsnedes toevoegen waarop de vorm van het gewelf is te zien. Schade in het gewelf kunnen het beste in een zogenaamde uitslag worden getekend.

*Een uitslag is de afbeelding van een ruimtelijk (hol) voorwerp in het platte vlak zodanig dat de maten van de verschillende figuren in het platte vlak overeenkomen met die van het werkelijke voorwerp, én dat door te vouwen/buigen het ruimtelijke voorwerp ermee zou kunnen worden gevormd.*

Op de tekening worden alle vaste elementen zoals tussenmuren of tussenwanden opgenomen.

Schadelocaties en patronen worden op de tekening toegevoegd.

## 6. Analyse schades

Benoem bij (constructieve) schades aan de kelder zo mogelijk de oorzaak van de schade. Hiervoor kunt u gebruik maken van het onderzoek [inventarisatie en overzicht oorzaken van schades aan kelders](#). Met constructieve schade wordt bedoeld de schade die invloed heeft op de krachtsafdracht en de constructieve werking van de kelder.

## 7. Hersteladvies

Beschrijf de werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd zodat:

- De kelder is na herstel voldoende veilig en belastbaar is<sup>1</sup>.
- Het erfgoed wordt behouden.
- De herstelde kelder weer voor minimaal 30 jaar geschikt is voor het huidige gebruik (zie hieronder paragraaf 12).

De werkzaamheden worden beschreven van meest naar minst omvangrijk. De werkzaamheden betreffen ook het (zo nodig) verleggen van kabels en leidingen.

Beschrijf - indien relevant - of met de gekozen oplossing de oorzaak van de schade wordt weggenomen. Is monitoring noodzakelijk? Op welke manier?

Per schade:

- Een werkomschrijving opnemen, inclusief materiaalgebruik en uitvoeringsmethode.
- De urgentie van het herstel benoemen:
  - constructief noodzakelijk.
  - constructief wenselijk.
  - noodzakelijk voor behoud erfgoed.
  - functioneel gewenst vanuit eigenaar/ gebruiker.
  - functioneel gewenst vanuit de gemeente.

Indien aan de orde kunnen meerdere van bovenstaande redenen worden benoemd.

### Vrijgraven?

Geef in het hersteladvies aan of het noodzakelijk is om de kelderboog geheel of gedeeltelijk vrij te graven. NB: De grond naast de kelderwanden mag niet worden ontgraven. De grond naast de kelders levert een belangrijke bijdrage aan de sterkte van de kelder en het weggraven van deze grond kan tot grote schade leiden. Scheuren in de wanden die niet vrij gegraven kunnen worden, moeten van binnenuit worden hersteld.

## 8. Specifieke eisen erfgoed

De kelders zijn onderdeel van het historische erfgoed van de stad. Een deel van de kelders is rijks- of gemeentemonument. Ook kelders die geen monumentale status hebben, moeten met betrekking tot het herstel als monument worden behandeld.

Het onderhoud en herstel van de kelder dient het behoud van het monument en de aanwezige monumentale waarden, in het bijzonder de historische materialen en constructies.

---

<sup>1</sup> De sterkte van de kelder hoeft niet te worden bepaald. Alleen als grote delen van de kelder opnieuw opgemetseld moeten worden, kan een herberekening noodzakelijk zijn. In dat geval kort motiveren waarom dit noodzakelijk is en in gesprek gaan met de gemeente. Als de keldereigenaar (het adviesbureau) en de gemeente samen besluiten dat een herberekening moet worden uitgevoerd, zal de gemeente de randvoorwaarden voor de herberekening beschikbaar stellen.





Ga bij het opstellen van het herstelplan uit van de principes van de restauratieladder. Dit houdt in ieder geval in:

- De bestaande constructie moet zo veel mogelijk in stand blijven, met behoud van de vorm, het historisch materiaal en de authenticiteit. Als er voor herstel toch moet worden ingegrepen, moet er gebruik worden gemaakt van vergelijkbare materialen met vergelijkbare eigenschappen.
- Materialen mogen alleen (tijdelijk) worden weggenomen als daar een bouwkundige aanleiding voor is, zoals het herstellen van een bouwkundig gebrek (zoals scheuren of een verzakking in het gewelf).

Voorbeeld: op de keldergewelven is bij de bouw meestal al een waterwerende laag aangebracht, de zogenaamde vlijlaag van bakstenen of plavuizen om de voegen in het gewelf af te dichten. Deze laag is onderdeel van het monument. Als het nodig is om schades in het onderliggende gewelf te repareren, kan deze vlijlaag plaatselijk uitgenomen worden en na reparatie worden teruggebracht. Het afkloppen van de vlijlaag geeft soms aanleiding om bij holtes te kijken of daaronder schades zitten. Het geheel verwijderen van de vlijlaag is niet de bedoeling, daarmee wordt de historische waarde van deze waterwerende laag aangetast.

- De te nemen maatregelen moeten reversibel zijn; doe in principe alleen dingen die omkeerbaar zijn.

### **Waardestelling**

De kelders zelf zijn erfgoed dat we willen behouden, maar ook latere toevoegingen aan een kelder kunnen onderdeel zijn van de geschiedenis van de kelder en daarmee waard om te behouden.

Om te weten hoe met deze toevoegingen moet worden omgegaan, is het verstandig om een cultuurhistorische verkenning en waardestelling uit te voeren. Dit kunt u bij de gemeente opvragen via [werven@utrecht.nl](mailto:werven@utrecht.nl). Eenvoudige vragen kunnen met behulp van foto's per mail met onze bouwhistorici worden afgestemd. Mocht dat niet tot duidelijkheid leiden, dan maakt de bouwhistoricus een afspraak om een cultuurhistorische verkenning uit te voeren en op basis daarvan de waardestelling te formuleren.

Zeker als er ingrijpende vernieuwingen of herstel zijn voorzien, is een waardestelling een belangrijk document, zowel bij het maken als het beoordelen van het herstelplan in het kader van de benodigde omgevingsvergunning. Ook bij geplande ontgravingen in de keldervloer is een waardestelling noodzakelijk. De bouwhistoricus zal deze geplande activiteit met afdeling Archeologie afstemmen.

## 9. Voorkomen schade aan derden

Beschrijf in het herstelplan de noodzakelijke voorzorgsmaatregelen om schade aan omliggende gebouwen en constructies te voorkomen.

## 10. Waterwerend

De eigenaar kan ervoor kiezen om de kelder waterwerend te laten maken. Dat kan bijvoorbeeld door de bovenkant met bitumen te bekleden. Hiervoor moet in elk geval een vertinlaag op de kelder worden aangebracht (URL 4003 §3.4.8 – grond gedekt metselwerk), zodat de bitumenlaag in de toekomst verwijderd of vervangen kan worden zonder de kelderconstructie te beschadigen.

Het injecteren van de gemetselde gewelfconstructie zelf door het vullen van de poriën met een waterafstotend product (zoals hydrofobeermiddel) is vanuit monumentenzorg niet toegestaan omdat dit een onomkeerbare ingreep is. Daarbij komt dat het waterwerend maken van binnenuit op termijn niet effectief is en allerlei schadelijke neveneffecten heeft (zie ook par. 8).

## 11. Kabels en leidingen

Doe een [klic-melding](#) en neem deze op als bijlage.

Het ontgraven van de kelders moet voorzichtig gebeuren om schade aan de kabels en leidingen te voorkomen. Het kan nodig zijn om de kabels en leidingen tijdelijk te ondersteunen. Neem in het herstelplan een werkbeschrijving op over hoe om te gaan met kabels en leidingen. Leidingen die door de kelderconstructie lopen, kunnen (mede)oorzaak zijn van schades. Houd hier in het herstelplan al rekening mee.

## 12. Levensduur

Na herstel moet de kelder weer voor minimaal 30 jaar geschikt zijn om de (huidige) functie te vervullen. Ook de toegevoegde materialen dienen een levensduur voor minimaal 30 jaar te hebben. Onderbouw in het herstelplan:

- Op welke manier dit resultaat naar verwachting wordt behaald. Of:
- Waarom dit resultaat naar verwachting niet wordt behaald, bijvoorbeeld omdat dit technisch onmogelijk is of de daarvoor te maken kosten disproportioneel zijn. Of:
- Waarom hierover op het moment van schrijven van het herstelplan geen gefundeerde uitspraak kan worden gedaan.



## 13. Vergunningen

Geef in het herstelplan aan of voor de uitvoering van de werkzaamheden een vergunning moet worden aangevraagd. Als dat het geval is, kan bij het indienen van het herstelplan bij de gemeente meteen een zogenaamd omgevingsoverleg worden aangevraagd bij [Omgevingsoverleg aanvragen](#). De keldereigenaar krijgt dan een casemanager toegewezen die samen met hem bekijkt welke vergunningen precies noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de werkzaamheden en hoe te zorgen dat het plan aan de voorwaarden daarvoor voldoet. Voor meer informatie zie onder andere de brochure [vergunning vrij](#) van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

## 14. Herstel van de weg

Bij de uitvoering van werkzaamheden aan de weg en andere objecten in beheer van de gemeente, moeten de voorschriften uit de KES-eisen (Klant-eis-specificaties) in acht worden genomen.

Het herstel moet voldoen aan de door de gemeente te stellen KES-eisen. Sommige werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd nadat een medewerker ter plaatse aanwezig is (stoppunt). De aannemer dient hiermee rekening te houden. De gemeente zal op verzoek van de keldereigenaar de KES-eisen beschikbaar stellen, en is beschikbaar voor overleg.

De KES-eisen moeten worden uitgewerkt als bijlage van het herstelplan. De kosten hiervan moeten in de projectbegroting staan.

## 15. BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie)

Schrijf een BLVC-plan op hoofdlijnen (zie link [gemeente Utrecht BLVC plannen](#)):

- Welke maatregelen worden getroffen om de bereikbaarheid voor voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer zo veel mogelijk te waarborgen.
- Welke maatregelen worden getroffen om de leefbaarheid zoveel mogelijk te bewaren (o.a. inrichten bouwplaats, opslaan materiaal en materieel, beperken bouwlawaai).
- Welke maatregelen worden getroffen om de veiligheid te garanderen:
  - technische veiligheid rond de bouwplaats
  - verkeersveiligheid
  - sociale veiligheid
- Hoe wordt er gecommuniceerd met de omgeving.

Het BLVC-plan is op hoofdlijnen. Uitwerking van het plan door de aannemer.

## 16. Diversen

- Vrijgekomen grond: Houd in het herstelplan er rekening mee dat de vrijgekomen grond niet op de weg mag worden opgeslagen, om overbelasting van andere kelders te voorkomen.
- Nulopname: Neem in het herstelplan op dat de aannemer voor de start van de werkzaamheden een nul-opname maakt; zowel van de kelder binnenzijde, maaiveldinrichting (straat) en bovenzijde van de kelder, zodra deze vrij gegraven is.
- Opleverdossier: Neem in het herstelplan op dat de aannemer na afronding van het werk een opleverdossier opstelt, waarin alle uitgevoerde werkzaamheden worden beschreven + een overzicht van de toegepaste producten en materialen + garantiestellingen en andere relevante informatie. Het opleverdossier wordt door de keldereigenaar aan de gemeente verstrekt als onderdeel van de afronding van het subsidietraject.
- URL's die zijn opgesteld door Stichting ERM worden van toepassing verklaard voor aannemers die aan de kelders en muren werken.

## 17. Garantie

Als in het herstelplan is opgenomen dat een waterwerende laag wordt aangebracht, moet in het herstelplan ook worden opgenomen dat de aannemer garantie op die waterwerende laag geeft voor een periode van 5 jaar. Gedurende die periode herstelt de aannemer gebreken aan de waterwerende laag, tenzij de aannemer aantoont dat deze gebreken niet zijn ontstaan door gebruikte ondeugdelijke materialen of een ondeugdelijke uitvoering van het werk maar door handelen of nalaten van de eigenaar of een derde of door externe factoren, waar de aannemer bij de uitvoering van het werk in redelijkheid geen rekening mee hoefde te houden.

Als de bovenstaande garantie vanwege de constructieve staat van de kelder of om andere redenen in redelijkheid niet van de aannemer kan worden gevraagd, behoeft geen garantie te worden opgenomen.

Houd bij de kostenraming in de begroting rekening met de garantie die de aannemer moet afgeven.

## 18. Planning

Geef een planning op hoofdlijnen, met daarin de verwachte doorlooptijd van de werkzaamheden. De planning bestaat minimaal uit:

- Beoogde startdatum uitvoering.
- Beoogde duur uitvoering.

Houd er rekening mee dat u voor het opbreken van de weg een omgevingsvergunning nodig heeft (o.a. i.v.m. het voorkomen of beperken van hinder voor het verkeer). Het gebied (en de omliggende bedrijven en woningen) moeten bereikbaar blijven. Dat stelt eisen aan het aantal afsluitingen en locaties waar tegelijkertijd de weg kan worden opengebroken. Het tijdvak waarbinnen u de weg opengebroken mag houden kan daarom afwijken van de (beoogde) start- en einddatum in het herstelplan of subsidiebesluit.



## 19. Projectbegroting met kostenraming, kostenverdeling en dekking

Maak een projectbegroting. Voor het opstellen van de projectbegroting kan er gebruik worden gemaakt van het format (zie bijlage 1.).

- Geef een kostenraming voor de verschillende werkzaamheden. De raming moet herleidbaar zijn en de prijseenheden actueel. Actueel betekent niet ouder dan 2 jaar.
- Noteer het geraamde bedrag voor de verschillende werkzaamheden zoals de Lijst subsidiabele kosten in één van de kolommen:

Kostenverdeling herstel kelder			
Kosten te verdelen	100% gemeente	100% eigenaar	Subsidie RCE

- Geef in de vierde kolom voor de verschillende werkzaamheden aan hoeveel subsidie de keldereigenaar bij de Rijksdienst Cultureel Erfgoed kan aanvragen op grond van de [subsidieregeling voor instandhouding van monumenten](#). Toelichting: voor zover de kosten vanuit de RCE subsidiabel zijn, geldt de gemeentelijke subsidie als voorschot en betaalt de keldereigenaar dat voorschot na ontvangst van de RCE subsidie terug aan de gemeente.
- Voor een aantal werkzaamheden kan het lastig zijn om een goede kostenraming te maken, bijvoorbeeld als het gaat om constructieve schade aan het gewelf die niet zichtbaar is aan de binnenkant. Noteer voor die werkzaamheden een schatting van de kosten. Geef onderaan de begroting een korte onderbouwing voor die schatting.
- Voor onverwachte kosten die tijdens de uitvoering optreden is de post onvoorzien. Geef hierbij een onderbouwing van het percentage van bouwsom dat als onvoorzien wordt opgenomen.
- Als tijdens de uitvoering van het werk blijkt dat de kosten aanmerkelijk hoger liggen dan begroot en de post onvoorzien niet toereikend is, kan aanvullende subsidie worden aangevraagd (zie de subsidieregeling).

## 20. RCE subsidie

Voor eigenaren die gebruik kunnen maken van de Woonshuisregeling geldt: de aannemer moet de begroting en factuur per object per eigenaar per kalenderjaar uitwerken. In de handleiding wordt dit nader toegelicht.

## 21. Aan te leveren bijlagen:

Bij het herstelplan moeten de volgende bijlages worden aangeleverd:

1. Inspectie van de kelder en muur zoals bedoeld in paragraaf 4.
2. 3D-scan inclusief bouwkundige tekening, zoals bedoeld in paragraaf 4.
3. Bureauonderzoek kabels en leidingen (KLIC-melding) zoals bedoeld in paragraaf 11.
4. Projectbegroting zoals bedoeld in paragraaf 17.
5. Aanbieding op de KES-eisen.
6. Optioneel: Cultuurhistorische verkenning met waardestelling, zoals bedoeld in paragraaf 8.

## Colofon

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

### Disclaimer:

Leidraad Herstelplan versie 2. Ingangsdatum 9 oktober 2023.  
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](mailto:werven@utrecht.nl)

### Concept en realisatie

Enof creatieve communicatie  
Oktober 2023

