Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder

Adres

[Foto kelderherstel Oudegracht]

21 november 2025
Versie 1.0
Definitief

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Inhoud

1	**Inleiding**	**3**
2	**Werkzaamheden**	**4**
2.1	Werk aan de weg	4
2.2	Werk aan de kelder(s)	4
2.3	Werk aan de werfmuur, kluismuur en de blinde muur	5
2.4	Werk aan kabels en leidingen	7
3	**Afspraken over uw kelder(s)**	**8**
3.1	Algemene informatie van uw kelder(s)	8
3.2	Situatie van uw kelder	9
3.3	Maatafspraken bij een natuurstenen stoep of trap	10
3.4	Afspraken kabels en leidingen	11
3.5	Hoe wilt u dat de kelder wordt afgewerkt?	11
4	**Betrokkenheid bij herstel en erna**	**12**
4.1	De aannemer aan het werk	12
4.2	Contactmomenten voor, tijdens en na het kelderherstel	12
5	**Beperkingen**	**14**
5.1	Vochtproblematiek	14
5.2	Vochtdoorslag door de werf- of kluismuur	15
5.3	Vochtdoorslag door draagmuur kelder	15
5.4	Schades aan de kelder na kelderherstel	15
5.5	Geen garantie waterwerende laag bij natuurstenen stoepen en trappen	15
5.6	Verlagen keldervloeren	16
5.7	Geluid in de kelder	16
6	**Financiële afspraken**	**17**

1 Inleiding

U geeft de gemeente opdracht om voor u het herstel van uw kelder te organiseren.
Deze werkzaamheden worden gecombineerd met werkzaamheden aan de openbare weg, de (kelder)muur en kabels en leidingen. In dit document wordt het proces toegelicht wat er staat te gebeuren en hoe u in dit proces wordt meegenomen. De meeste werkzaamheden zijn globaal voor elke kelder hetzelfde, maar er moeten ook een aantal afspraken worden gemaakt hoe u de kelder aan de door de gemeente gecontracteerde aannemer overdraagt. De bepaling van de eigen bijdrage die u aan de gemeente betaalt wordt ook in dit document vastgelegd. Daarnaast leggen we ook afspraken vast hoe u de kelder afgewerkt wil hebben en is er een mogelijkheid om enkele bijbestellingen (voor eigen rekening) aan te geven.

2 Werkzaamheden

Wanneer het herstelproject is afgerond, zijn de muren en het gewelf hersteld, is de waterwerende laag vernieuwd en de afwatering in orde. Ook de werf-/kluismuur en de weg erboven zijn opgeknapt.

2.1 Werk aan de weg

Om het herstel van uw kelder mogelijk te maken worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

[1] de bestrating van elementenverharding inclusief paaltjes, bankjes, parkeermeter e.d. wordt verwijderd en tijdelijk opgeslagen zodat zo veel mogelijk hergebruikt kan worden;

[2] het zand en het grind van de drainage op uw kelder(s) wordt ontgraven en afgevoerd. Als het zand of grind schoon is wordt gekeken of hergebruik in het werk mogelijk is, anders wordt het afgevoerd en op een andere locatie gestort;

[3] de aannemer brengt loopbruggen aan over de kelders voor het doorgaande verkeer met een aansluiting op alle voordeuren zodat uw pand bereikbaar blijft tijdens het kelderherstel;

[4] kabels en leidingen worden op een veilige manier aan een tijdelijke constructie gehangen zodat de bovenkant van het keldergewelf vrij komt.

De bovenkant van de kelder is nu goed toegankelijk en het herstelwerk aan uw kelder kan beginnen.

Als de kelder is hersteld en de werkzaamheden aan kabels en leidingen gereed zijn, wordt de weg weer aangebracht. De volgende werkzaamheden worden aan de weg uitgevoerd totdat het herstel gereed is:

[5] de drainage met grind wordt aangebracht;

[6] de waterwerende laag en de drainage wordt afgedekt met een geotextiel; dat doen we om de kans op graafschade aan de waterwerende laag te verkleinen;

[7] de tijdelijke constructie voor de kabels en leidingen wordt verwijderd;

[8] het zand wordt weer aangebracht, bij voorkeur wordt het eerder vrijgekomen zand hergebruikt, anders wordt de weg aangevuld met nieuw schoon zand;

[9] de bestrating van elementenverharding met de straatkolken en het wegmeubilair wordt weer aangebracht.

2.2 Werk aan de kelder(s)

Op hoofdlijnen worden de volgende werkzaamheden verricht om uw kelder(s) te herstellen:

[10] als de kelder in het verleden waterwerend is gemaakt, wordt de bitumenlaag geheel verwijderd;

[11] de bovenkant van het gewelf wordt met water onder lage druk schoongespoten;

[12] de vlijlaag (dat is een oude waterwerende laag van tegeltjes of steentjes die op een kalklaagje liggen op het metselwerk) wordt afgeklopt. Alleen op de plekken waar aan de binnenzijde scheuren zijn gezien/worden gezien, alsook op de plekken waar de vlijlaag hol klinkt, wordt de vlijlaag verwijderd en opgeslagen voor hergebruik;

[13] op de plekken waar de vlijlaag is weggehaald, wordt de kalklaag verwijderd en wordt het metselwerk van het gewelf aan de bovenkant schoon gemaakt om te kijken of de schades aan de binnenzijde doorlopen in de buitenzijde;

[14] ter plaatse van schades en scheuren aan de binnenzijde worden eventuele afwerklagen afgeklopt, worden holle delen van de afwerklaag verwijderd en wordt de locatie van de schade zo goed mogelijk zichtbaar gemaakt;

[15] de scheuren in het gewelf en de draagmuren worden hersteld. Kleine scheuren worden geïnjecteerd, grotere scheuren worden ingeboet (kapotte stenen worden vervangen door hele stenen) en als het nodig is om meer samenhang in het metselwerk te brengen, wordt er in de voegen een strekstaaf gelegd. Losse stenen worden vastgemaakt en het voegwerk wordt hersteld waar dat nodig is. Om te bepalen welk herstel passend is, wordt gebruik gemaakt van de restauratieladder en de relevante BRL's en URL's van de ERM. De herstelwerkzaamheden worden terughoudend uitgevoerd, wat betekent dat het erfgoed zo min mogelijk zal worden beschadigd en/of wordt aangepast. Bij twijfel stemt de gemeente met afdeling erfgoed af wat de meest passende oplossing is voor het herstel;

[16] als de schades aan de kelder(s) groot zijn, is het soms noodzakelijk om in de kelder een ondersteuningsconstructie aan te brengen (voorbeeld Figuur 7);

[17] alle muurankers worden indien nodig hersteld en geconserveerd (geschilderd);

[18] als alle scheuren zijn hersteld, wordt de bovenzijde afgewerkt:

a. de vlijlaag wordt teruggelegd op de koudgebluste kalk;
b. de vlijlaag van het gewelf wordt afgewerkt met een vertinlaag;
c. de afwatering op de aanrasering wordt gecontroleerd. Als het water niet goed afloopt wordt dit aangepast;
d. als er geen betonnen L-wand zit, wordt deze aangebracht (L-wand: zie E in Figuur 6);
e. het deel van de gevel van het pand dat onder de straat ligt wordt hersteld;
f. de ruimte tussen de betonnen L-wand en het metselwerk van de werf-of kluismuur boven de kelder wordt geïnjecteerd;
g. de bouwnaad bij de aansluiting van de L-wand op de werfmuur wordt afgeplakt;
h. de bouwnaad bij de aansluiting van de kelder op de huismuur wordt afgeplakt;
i. de waterwerende laag wordt op het gewelf aangebracht.

2.3 Werk aan de werfmuur, kluismuur en de blinde muur

Onderhoudswerkzaamheden aan de muur van de kelder zijn altijd onderdeel van de herstelopgave, maar kunnen per situatie verschillen.
Als uw kelder direct aan de gracht ligt, dan is uw kelder afgesloten met een kluismuur. Als uw kelder uitkomt op een werf, dan noemen we de muur die uw kelder afsluit een werfmuur. De kluismuur en de werfmuur zijn eigendom van de gemeente. Het herstel van uw kelder(s) zal worden gecombineerd met de herstelwerkzaamheden aan deze (gemeentelijke) werf- of kluismuur.
Het herstel aan de muur bestaat uit het herstel van scheuren in de muren en het onderhoud aan /herstellen van voegwerk als dat noodzakelijk is. Ook zal gekeken worden of er onderhoud of herstelwerkzaamheden nodig zijn aan de deuren en ramen, het hang- en sluitwerk en diefijzers (tralies) die in de betreffende muur zitten.
In sommige gevallen moet de fundering van de kluismuur worden versterkt. In dat geval zal de gemeente gelijktijdig met het herstel van de kluiskelders de fundering van de kluismuur herstellen.
Als u een straatkelder bezit, dan ligt deze kelder niet aan een gracht, maar ligt deze onder de weg in een straat. De kelder is dan afgesloten door een blinde muur (een muur zonder deur of ramen). Deze zogenaamde blinde muur is onderdeel van de kelder en in eigendom van de keldereigenaar. Als er herstel aan deze blinde muur moet worden uitgevoerd, dan wordt dit meegenomen met het kelderherstel. De keldereigenaar geeft de gemeente toestemming om alle benodigde werkzaamheden aan de muren uit te voeren.

Figuur 1 - blinde muur straatkelder (foto Ruud Voest), kluismuur en werfmuur (foto Wikipedia)

Onderhoudswerkzaamheden aan deuren, ramen, hang- en sluitwerk, diefijzers en ankerstangen	
Deur	☐ de kelder heeft geen deur ☐ de deur is van hout ☐ de deur is van staal ☐ de deur wordt hersteld (hout of staal) ☐ de deur wordt vervangen ☐ de deur wordt geconserveerd
Raam	☐ de kelder heeft geen raam of ramen ☐ raamkozijn(en) van hout ☐ raamkozijn(en) van staal ☐ raamkozijn(en) zal worden hersteld (hout of staal) ☐ raamkozijn(en) zal worden vervangen ☐ raamkozijn(en) zal worden geconserveerd ☐ het glaswerk wordt (deels) vervangen
Hang- en sluitwerk	☐ de kelder heeft geen hang- of sluitwerk ☐ het hang en sluitwerk wordt geconserveerd ☐ het hang en sluitwerk wordt hersteld ☐ het hang en sluitwerk wordt (deels) vervangen
Diefijzers	☐ de ramen hebben geen diefijzers (tralies) ☐ de diefijzers worden geconserveerd ☐ de diefijzers worden vervangen
Ankerstangen in de kelder	☐ in de kelder zijn geen ankerstangen aanwezig ☐ de ankerstangen in de kelder worden hersteld ☐ de ankerstangen in de kelder worden vervangen ☐ de ankerstangen in de kelder worden geconserveerd

Tabel 1 – onderhoudswerkzaamheden muren en ankers

2.4 Werk aan kabels en leidingen

Om het herstel van de kelder mogelijk te maken worden de kabels en leidingen op veilige wijze aan een tijdelijke constructie gehangen. De kabels en leidingen worden met een voorziening afgeschermd. Kabels en leidingen die niet meer in gebruik zijn worden verwijderd.
Voor de kabels en leidingen die door het booggewelf van uw kelder lopen, zijn de werkzaamheden afhankelijk van de situatie. Het uitgangspunt is dat de kabels en leidingen die in uw kelder zitten of daar doorheen lopen, blijven zitten. Als er schades in de kelder zijn op de locatie van de kabels en leidingen is het uitgangspunt dat de schade wordt hersteld en de kabel en/of leiding blijft liggen. Als dat niet mogelijk is, zal worden gekeken of de kabel en/of leiding kan worden verlegd. Indien mogelijk wordt het kelderherstel gecombineerd met het vervangen van een kabel en/of leiding van de nutspartijen.
Als uw pand nog niet is aangesloten op het warmtenet zal worden gekeken of er een voorziening in de kelder kan worden opgenomen om een huisaansluiting voor warmte mogelijk te maken.

De situatie en de afspraken in relatie tot de kabels en/of leidingen bij uw kelder, worden vastgelegd in paragraaf 3.4.

3 Afspraken over uw kelder(s)

3.1 Algemene informatie van uw kelder(s)

Algemene informatie van uw kelder(s)		
1	Adres pand of kelder(s) Straat: Huisnummer: Postcode: Plaats:	
2	Aantal kelders waar dit werkplan betrekking op heeft	☐ Eén kelder ☐ Meerdere kelders, namelijk 2 kelders
	Type kelder(s)	☐ werfkelder ☐ kluiskelder ☐ straatkelder ☐ anders, namelijk……
3	Keldernummer(s) en keldercode(s) volgens Wervenkadaster	
4	Eigendomssituatie	☐ Volledig eigendom ☐ Erfpacht ☐ VVE ☐ Anders, namelijk…
5	Contactgegevens	
	<u>Eigenaar</u> Naam: Adres: Mail: Telefoonnummer:	
	<u>Vertegenwoordiger</u> Naam: Adres: Mail: Telefoonnummer:	
	<u>Gebruiker</u> Naam: Adres: Mail: Telefoonnummer:	
6	Monumentale status pand	☐ Rijksmonument, nr …… ☐ Gemeentelijk monument, nr…… ☐ Geen monument
7	Huidig gebruik	☐ Woonruimte ☐ Kantoorruimte ☐ Bedrijfsruimte (geen horeca) ☐ Horeca ☐ Opslag ☐ Anders, namelijk ……..

8	Onderhoudsgeschiedenis	☐ het gewelf van de kelder is niet waterdicht gemaakt ☐ het gewelf van de de kelder is waterdicht gemaakt in het jaar 1998 ☐ voor het herstel van de kelder is het van belang om te melden welke herstelwerkzaamheden eerder zijn uitgevoerd.

Tabel 2 – algemene informatie

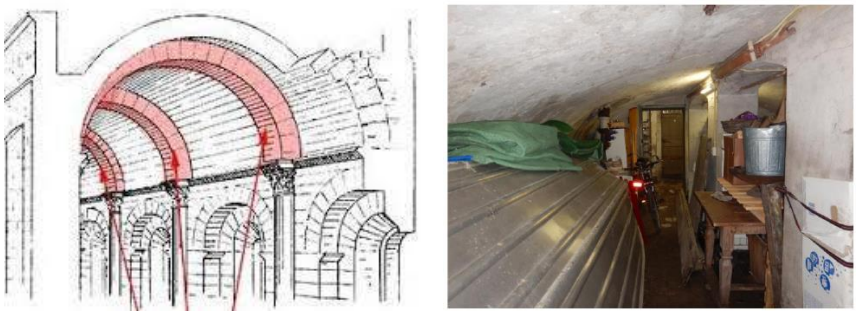
3.2 Situatie van uw kelder

De door de gemeente gecontracteerde aannemer gaat in uw kelder aan het werk. Om er voor te zorgen dat de aannemer zijn werk kan uitvoeren, moet de kelder zo leeg mogelijk zijn. In de onderstaande tabel worden de belangrijkste afspraken vastgelegd hoe de kelder wordt opgeleverd aan de aannemer. Voordat de aannemer gaat beginnen, wordt met u een opname van uw kelder gemaakt waarin wordt vastgelegd hoe de kelder door u ter beschikking wordt gesteld aan de aannemer. De aannemer gaat er voor zorgen dat alles in de kelder wat volgens afspraak achterblijft, wordt afgeschermd zodat het niet beschadigd raakt.

Aankruisen wat voor uw kelder van toepassing is en kies daarbij hoe u de kelder afgewerkt wil hebben	
Monumentale stoep	☐ bij de ingang van mijn pand ligt alleen bestrating, géén monumentale stoep ☐ bij de ingang van mijn pand is een natuurstenen stoep en/of een gemetselde trap aanwezig
Interieur	☐ kelder is gestript tot op de stenen van het gewelf en de draagmuren en kale vloer ☐ kelder voorzien van binnenmuren en vloerafwerking ☐ in de kelder blijven volgens afspraak de volgende zaken zitten: ……
Stuclaag op noppenfolie	☐ de kelder heeft geen stuclaag op noppenfolie ☐ de kelder is voorzien van een stuclaag op noppenfolie, deze verwijder ik zelf ☐ de kelder is voorzien van een stuclaag op noppenfolie, deze moet de aannemer voor ons verwijderen
Aftimmering	☐ de kelder is niet afgetimmerd ☐ de kelder is afgetimmerd, deze verwijder ik zelf ☐ de kelder is afgetimmerd, deze moet de aannemer voor ons verwijderen. De te verwijderen delen hebben voor de keldereigenaar geen waarde en mogen afgevoerd worden
Ingefreeste (elektra)leidingen in de kelder	☐ in de kelder zijn geen (elektra)leidingen in het metselwerk gefreesd ☐ in de kelder zijn (elektra)leidingen in het metselwerk gefreesd, deze verwijder ik zelf ☐ in de kelder zijn (elektra)leidingen in het metselwerk gefreesd, deze moet de aannemer voor ons verwijderen
Meedragende muren	☐ in de kelder zijn geen binnenmuren aanwezig ☐ in de kelder zijn wel binnenmuren aanwezig, maar die zijn niet dragend en kunnen blijven zitten ☐ in de kelder zijn wel binnenmuren aanwezig. Ze zijn waarschijnlijk wel dragend, maar geven geen schade en kunnen blijven zitten ☐ in de kelder zijn wel binnenmuren aanwezig. Ze zijn dragend en geven schade. In overleg met de gemeente wordt gekeken hoe dit het beste is op te lossen

Tabel 3 – situatie van uw kelder

Figuur 2 - monumentale trap en twee voorbeelden van een natuurstenen stoep



Figuur 3 - voorbeeld dragende constructie, een gordelboog en een dragende middenwand met kolommen

Figuur 4 - principe stuclaag op folie, een voorbeeld van een ernstige schade die verborgen was door de stuclaag en aftimmering

3.3 Maatafspraken bij een natuurstenen stoep of trap

Indien er voor uw pand een natuurstenen stoep, een trap of beide aanwezig zijn worden daarover in deze paragraaf afspraken gemaakt. Per adres kijkt de gemeente of het verantwoord is om de natuurstenen stoep te verplaatsen voor herstelwerkzaamheden aan de kelder. Als wordt ingeschat dat dit niet zonder schade is kan de gemeente besluiten om deze werkzaamheden niet op te nemen in deze beschrijving. Dit kan gevolgen hebben voor het herstel van de kelder onder de stoep, waar de waterwerende laag ook niet kan worden aangebracht.

Natuurstenen stoep
☐ mijn pand heeft géén natuurstenen stoep
☐ mijn pand heeft wel een natuurstenen stoep, deze wordt niet meegenomen in het kelderherstel
☐ mijn pand heeft wel een natuurstenen stoep, deze wordt wel meegenomen in het kelderherstel

Tabel 4 – natuurstenen stoep

3.4 Afspraken kabels en leidingen

Over de kabels en leidingen door of bij uw kelder zijn de volgende afspraken gemaakt: [nader in te vullen per adres]

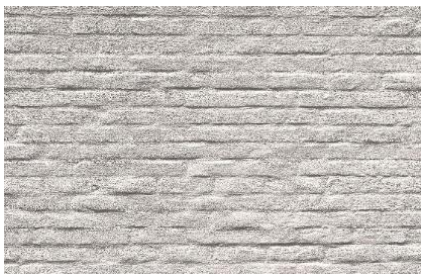
3.5 Hoe wilt u dat de kelder wordt afgewerkt?

Optioneel uitvoeren esthetisch metselwerkherstel
☐ géén esthetisch metselwerkherstel
☐ esthetisch metselwerkherstel voorafgaand aan de onderstaande gekozen afwerking. Hiervoor zal de aannemer een prijsopgave aanleveren, de kosten zijn voor u als keldereigenaar

Tabel 5 – optioneel esthetisch metselwerkherstel

Voor de afwerking is voor de aangekruiste afwerking gekozen
☐ geen afwerking
☐ herstel van stucwerk dat is beschadigd
☐ kaleien, indien het metselwerk van uw kelder nog geen andere afwerking heeft

Tabel 6 – afwerking van uw kelder



Figuur 5 – voorbeeld esthetisch metselwerkherstel en een afwerking met kaleien

4 Betrokkenheid bij herstel en erna

4.1 De aannemer aan het werk

De aannemer gaat aan het werk in uw kelder, uw kelder wordt daarmee onderdeel van het bouwterrein. De aannemer is verantwoordelijk voor de veiligheid op de bouwplaats, dus ook voor de veiligheid in uw kelder.
De aannemer timmert de doorgang van uw huiskelder naar de werfkelder dicht of maakt daar een tijdelijke deur in. De aannemer heeft de sleutel van deze deur en krijgt uw sleutel van de deur in uw werf- of kluismuur. Het betreden van de kelder tijdens het herstel kan alleen na voorafgaand overleg met de aannemer omdat hij verantwoordelijk is voor uw veiligheid.

Het uitgangspunt is dat de kelder tijdens het herstel niet wordt gebruikt. In uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld als het herstelwerk heel beperkt is in de kelder, kan in overleg met de aannemer worden gekeken of het gebruik (deels) doorgang kan vinden. Dit kan alleen als het veilig is en de aannemer de met de uit de toegang voortvloeiende verantwoordelijkheden zonder prijsconsequenties voor de gemeente kan accepteren. Eventuele maatwerkafspraken worden in dit werkplan opgenomen.

4.2 Contactmomenten voor, tijdens en na het kelderherstel

De contactmomenten zijn beschreven in de samenwerkingsovereenkomst (SOK). Samenvattend zijn er de volgende contactmomenten met de aannemer voor, tijdens en na het herstelwerk:

1) vooropname van de kelder met de aannemer waarin de staat van de vloer, wanden en andere overeengekomen interieur wordt vastgelegd met foto’s;
2) overdracht sleutel kelder aan de aannemer (via de gemeente);
3) zes maanden voor de start van het werk zal de gemeente een startoverleg organiseren met het projectteam van de gemeente, de aannemer en alle keldereigenaren van het blok kelders dat gelijktijdig wordt hersteld. Daar zal de gemeente informatie geven over de start van het werk en praktische zaken met betrekking tot uitvoering van het werk;
4) er zal door de gemeente tijdens de uitvoering van het werk periodiek een vervolgoverleg worden georganiseerd met de eigenaren van de kelders die in het blok zijn opgenomen. Daarbij zal ook de voortgang van de uitvoering van de herstelwerkzaamheden worden besproken;
5) nadat de grond boven de kelder is ontgraven en de waterwerende laag is verwijderd, en alle schades zichtbaar zijn gemaakt, volgt de eerste schouw;
6) nadat het booggewelf is hersteld, voordat de waterwerende laag wordt aangebracht, volgt de tweede schouw;
7) nadat de nieuwe waterwerende laag opnieuw is aangebracht en de drainage is aangelegd, volgt de derde schouw;
8) als de werkzaamheden aan de kelder gereed zijn, inspecteren de gemeente, de aannemer en de keldereigenaar gezamenlijk of de werkzaamheden aan de kelder conform dit werkplan kelderherstel zijn uitgevoerd. Van deze inspectie wordt een proces-verbaal van (voor)oplevering gemaakt dat door de gemeente, de aannemer en de keldereigenaar wordt ondertekend. Hierin wordt ook vastgelegd wanneer die resterende gebreken moeten zijn hersteld.

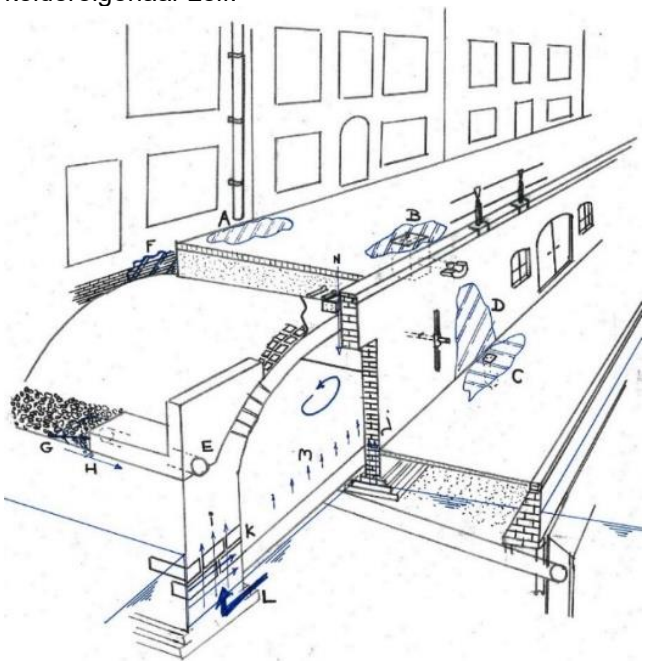
9) na de oplevering gaat een onderhoudstermijn in. In de onderhoudstermijn moet de aannemer de gebreken herstellen die in de onderhoudstermijn ontstaan. Het uitvoeringsteam van de gemeente is beschikbaar om te helpen om dit door de aannemer van de gemeente te laten herstellen
10) op het product dat gebruikt wordt voor de waterwerende laag en de wijze van aanbrengen van de waterwerende laag op het gewelf wordt – zie voor de uitzonderingen paragraaf 5.4 hierna - een garantie afgegeven. Deze garantietermijn gaat in bij oplevering, en loopt dus voor de eerste periode parallel aan de onderhoudsperiode. De garantie beperkt zich tot het materiaal en de applicatie, maar ook tot de locatie op de kelder waar deze laag op ligt.

5 Beperkingen

Het herstel van de kelder(s) draagt bij aan een veilige kelder en het behoud van erfgoed. Werkzaamheden die de kelder(s) (weer) geschikt moeten maken als woon- of bedrijfsruimte vallen buiten het herstelproject. De afbouw, isolatie, ventilatie, verwarming en het aanbrengen van keukens, sanitair of verlichting zijn dus geen onderdeel van het herstelproject. Indien deze werkzaamheden gewenst zijn, moet de keldereigenaar deze voor eigen rekening en risico uit (laten) voeren. De afwerking van het metselwerk van de kelder wordt door de aannemer die de kelder herstelt gedaan, volgens de gemaakte keuze in Tabel 5. Al het andere moet de keldereigenaar zelf regelen. Deze werkzaamheden mogen de voortgang van het herstel van de kelder, muur en weg niet verstoren
Ondanks alle inspanningen kan het voorkomen dat met name vochtproblemen niet worden opgelost of spoedig terugkeren. Dit hoort bij werfkelders en de wijze waarop deze vanaf 1150 zijn gebouwd
Hieronder worden enkele zaken toegelicht wat de beperkingen zijn van het herstelwerk.

5.1 Vochtproblematiek

De vochtproblematiek in de kelders is divers en complex. Optrekkend vocht in de draagmuren van de kelder, lekkage door de draagmuren heen als deze met zand is ingesloten, ophopend vocht door een buurkelder die waterwerend is behandeld en gebrekkige ventilatie zijn slechts voorbeelden van de complexe vochtproblematiek. De gemeente kan adviezen geven voor de afwerking van de kelder en kennis uit onderzoeken delen, maar heeft beperkte middelen om deze vochtproblematiek in de private kelders te bestrijden. De beheersing van de vochtproblematiek ligt dan ook in de eerste plaats bij de keldereigenaar zelf.



Figuur 6 - schets kelder met complexe vochtproblematiek; de bouwnaden (f) en (n) zijn de zwakste plekken

5.2 Vochtdoorslag door de werf- of kluismuur

Een bijzondere vochtbelasting is vocht op de werfmuur die doorslaat in de kelder. De werf- en kluismuren zijn vanuit de historie massief opgetrokken, zonder de moderne spouwmuur. De afwatering van de spuwers slaan terug op de werfmuur die soms continu nat zijn. Aanpassingen zijn vanuit het oogpunt van monumentenzorg meestal niet mogelijk. Vochtdoorslag is in deze historische bouwwijze niet altijd te voorkomen.

5.3 Vochtdoorslag door draagmuur kelder

Draagmuren van kelders waar direct grond naast ligt hebben een vochtbelasting vanuit dat grondpakket. Het herstel van scheuren in de draagmuur wordt van binnenuit uitgevoerd. De reden hiervoor is dat de grond naast de kelder meedraagt, en ontgraven naast de kelder voor schade kan zorgen. Dat maakt het lastig om de scheur zo te herstellen dat er geen vocht meer kan doordringen.
Ook komt het voor dat regenwater in de grond tussen de kelder en de muur zakt en niet goed weg kan lopen. De waterdruk kan vochtdoorslag in de kelder geven. Maatregelen om de afwatering te verbeteren kunnen dit probleem niet altijd verhelpen.
Vochtdoorslag is in deze historische bouwwijze niet altijd te voorkomen.

5.4 Schades aan de kelder na kelderherstel

Bij het herstel van de kelder(s) wordt gebruik gemaakt van de restauratieladder en de relevante richtlijnen van de ERM. Voor het herstel van erfgoed betekent het dat het herstel terughoudend moet worden uitgevoerd om zoveel mogelijk van het oude bouwwerk voor de toekomstige generaties te behouden. Dat betekent dat er bij de schades een afweging wordt gemaakt tussen het herstel en de erfgoedwaarde, wat in sommige gevallen een compromis zal worden tussen zo goed mogelijk herstellen en zo min mogelijk erfgoed beschadigen.
Het erfgoed is kwetsbaar, na het herstel kunnen schades terugkomen. Dat betekent niet dat het herstel niet goed is uitgevoerd, maar het terugkomen van schades kan het gevolg zijn van het overeengekomen compromis bij de herstelkeuze. Er zijn ook van oorsprong zwakke plekken in de kelders die ook in de toekomst problemen kunnen geven, hoe goed we die ook herstellen. De bouwnaden tussen de kelder en de werf- of kluismuur en de bouwnaad tussen de kelder en het pand zijn de bekendste plekken waar in de toekomst weer lekkages te verwachten zijn. Voor het herstel van lekkages bij deze bouwnaden helpt de gemeente waar dit kan met herstelwerkzaamheden, ook als de kelder al door de aannemer is hersteld.

5.5 Geen garantie waterwerende laag bij natuurstenen stoepen en trappen

Voor huizen waar een natuurstenen stoep bij de ingang ligt, moet onder bepaalde omstandigheden een uitzondering worden gemaakt op de garantie op de waterwerende laag zoals in paragraaf 3.3 is beschreven. De monumentale stoepen en trappen worden niet meegenomen in de werkzaamheden van het kelderherstel als wordt ingeschat dat het verplaatsen schade aan de stoep geeft. De natuurstenen delen kunnen beschadigen als ze worden verwijderd. Om deze reden wordt in bepaalde omstandigheden afgezien om dit in de renovatie mee te nemen.
De consequentie is dat de kelder bij de aansluiting op de gevel niet vrijgegraven kan worden en de waterwerende laag tot aan (of net voor) de natuurstenen stoep stopt. Vocht en lekkageproblemen bij de aansluiting van de kelder op de woninggevel kunnen in dat geval niet van bovenaf worden gerepareerd. Injecties vanuit de kelder kunnen wel uitgevoerd worden, maar zijn naar verwachting niet afdoende om alle problemen te verhelpen.

5.6 Verlagen keldervloeren

Keldereigenaren die hun vloer willen vervangen of verlagen zullen zij dit voor eigen rekening en risico moeten doen. Voor het verlagen van een keldervloer moet een omgevingsvergunning voor de activiteit erfgoed en bouwen worden verkregen. Deze werkzaamheden zijn niet in het belang van het conserveren van het erfgoed en zijn risicovol. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de kans op wateroverlast, mogelijk verplaatsen van de kelderfundering als er te diep wordt ontgraven en de benodigde archeologievergunning.
Deze werkzaamheden kunnen niet worden gecombineerd met het kelderherstel en mogen daarom ook niet worden uitgevoerd tijdens de werkzaamheden door de aannemer.

5.7 Geluid in de kelder

Sommige keldereigenaren ervaren dat het contactgeluid in hun kelder na het kelderherstel van enkele kelders is toegenomen (contactgeluid van auto's, fietsers, handkarren en voetgangers op hakken op de bestrating en hoe deze resoneert in de kelder). Onderzoek hiernaar heeft geen duidelijke oorzaak opgeleverd. De gemeente gebruikt bij het herstel van de weg boven uw kelder aanvulzand met dezelfde samenstelling als bij het kelderherstel in de 90-er jaren zodat de omstandigheden hetzelfde blijven. Daarop wordt de elementenverharding weer teruggebracht en de weg hersteld.

6 Financiële afspraken

De kostenverdeling wordt bepaald volgens artikel 8 t/m 13 van de Beleidsregel herstel kelders wervengebied gemeente Utrecht.

Keldercategorie		
1	Totale vloeroppervlakte kelder(s) gemeten volgens art. 9	….m^2
2	Is de kelder eigendom van een kwalificerende btw-ondernemer of van een stichting? (art 11)	☐ nee, de kelder is géén eigendom van een kwalificerende btw onderneming ☐ ja, de kelder is wel eigendom van een kwalificerende btw onderneming (art. 11 lid 1) ☐ de kelder is eigendom van een kwalificerende btw onderneming die gebruikt maakt van de kleinondenemingsregeling (art. 11 lid 2) ☐ de kelder is eigendom van een stichting die in haar statuten de instandhouding van cultureel erfgoed in haar doelstellingen heeft opgenomen (art. 11 lid 2)
3	De kelder valt in de categorie: (art 8 lid 1)	☐ beperkt bruikbaar: kelder kleiner of gelijk aan 10 m^2 of op het hoogste punt lager is dan 2 meter ☐ kleine kelder: kelder groter dan 10 m^2 en kleiner dan of gelijk aan 20 m^2 ☐ kelder tussen 20 m^2 en 50 m^2 (opslag per m^2) ☐ grote kelder: kelder groter dan of gelijk aan 50 m^2
4	Zijn er meerdere kelders op uw adres: (art 8 lid 4)	☐ ja ☐ nee
5	Op basis van de inspectieresultaten valt/vallen uw kelder/kelders in de categorie (art. 10, lid 1): Als er meerdere kelders bij één adres horen is de kelder met de meeste gebreken / de slechtste staat van onderhoud bepalend (art. 10 lid 3):	☐ weinig gebreken, staat van onderhoud goed ☐ gemiddelde hoeveelheid gebreken, staat van onderhoud gemiddeld ☐ veel gebreken, staat van onderhoud slecht
6	De eigen bijdrage is vastgesteld op:	€ …..,-
7	Bijbestelling esthetisch metselwerkherstel:	Indien u in Tabel 5 heeft gekozen voor esthetisch metselwerkherstel zal de aannemer een prijsopgave aanleveren. De kosten zijn voor de keldereigenaar

Tabel 7 – keldercategorie en bepaling eigen bijdrage

Figuur 7 - een kleine versus een grote kelder en kelder met ondersteuningsconstructie