



Nota van ambtshalve wijzigingen

Omgevingsvergunning Auw Kerk Bunde realiseren 8 woningen in een rijksmonument

Uitgebreide voorbereidingsprocedure Wabo
Gemeente Meerssen

Datum:	19 februari 2025
---------------	------------------

Opsteller:	Afdeling Ruimte
-------------------	-----------------

Zaaknummer:	745278
--------------------	--------

Versie:	Concept
----------------	---------

Bijlage:	Geen
-----------------	------

Inhoud:

1. Procedure/zienswijzen
2. Ambtshalve wijzigingen





1 Nota van ambtshalve wijzigingen

1.1 Inleiding

Voor u ligt de nota van ambtshalve wijzigingen ontwerp omgevingsvergunning "Realiseren van 8 woningen in rijksmonument Auw Kerk, Burchtstraat 2 Bunde"

1.2 Procedure, geen zienswijzen

Het ontwerp heeft met ingang van 11 juli 2024 6 weken ter inzage gelegen tot en met 21 augustus 2024. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

2.1 Ambtshalve wijzigingen

Na het ontwerpbesluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerssen is er aanleiding geweest om ambtshalve wijzigingen door te voeren in de omgevingsvergunning. In het navolgende worden deze ambtshalve wijzigingen toegelicht.

2.2 Wijziging gevelopeningen entrees

Na eerdere besprekingen met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving (AFL) zijn de gevelopeningen van de entrees van de woningen smaller vormgegeven en de kozijnindeling verandert.

2.4 Aangepaste stikstofberekening

Conform rechtstreeks geldende wetgeving is het rapport met de stikstofberekening aangepast naar de laatste actuele rekenversie.

2.3 Wijziging en aanvulling stukken naar aanleiding van het advies van de RCE

Naar aanleiding van het advies van de RCE van 9 oktober 2024, zijn de volgende zaken aangepast, aangevuld en nader onderbouwd:

- De tussenmuur in de sacristie is meer afleesbaar gehouden en verwerkt in het ontwerp op tekening;
- De werkschrijvingen van de restauratiewerkzaamheden zijn aangevuld en uitgebreid;
- Het installatieprincipe is nader uitgewerkt en op tekeningen verder verwerkt. Ook detailleringen van kozijnen en voorzetramen zijn toegevoegd;
- Het inrichtingsplan van de tuin is verder uitgewerkt en aangevuld met ontwerpprincipes en visualisaties.

2.4 Wijzigingen in vergunningvoorschriften naar aanleiding van het nader advies van de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving

Advies Adviescommissie Fysieke Leefomgeving 12 februari 2025

Algemeen

Voor ligt een restauratie en herbestemming van de Auw Kerk van Bunde, van gemeenschapshuis naar een woonbestemming. Het plan is tussen 2023 en 2025 meermaals in de commissie besproken. Ook is er een werkbezoek gebracht. Het plan is beoordeeld aan de hand van de redengevende omschrijving en het vastgestelde bouwhistorisch onderzoek Klement (d.d. januari 2023). De bouwhistorische verkenning is getoetst door de commissie en vormt de basis voor de planvorming. De commissie ziet deze herbestemming als een



zorgvuldig verlopen proces. De gemeente heeft als eigenaar van het gebouw en perceel d.m.v. een Tenderprocedure gekozen voor een herbestemming naar wonen. Dit op basis van diverse schetsontwerpen die ook aan de commissie waren voorgelegd.

Ruimtelijke opzet

De smalle beukmaat van de kerk zorgt ervoor dat de wens om de ruimtebeleving langs de as van de kerk te waarborgen niet haalbaar was. Er is gekozen voor een indeling dwars op het schip en koor die maakt dat de woningen over de volledige hoogte van de kerk gesitueerd zijn. De Commissie spreekt haar waardering uit voor het concept dat de ritmiek van het gebouw volgt. De verdeling van de diverse appartementen volgt de plattegrond van de kerk in samenhang met de waardenstelling.

Ingrepen in het monument

Exterieur

De commissie is positief over de keuze om met portalen als entree te werken. Een goede keuze is ook het gebruik van de bestaande dakkapellen en het toevoegen van nieuwe om zo de klimaatinstallaties een plek te geven. Een creatieve oplossing die aansluit bij de verschijningsvorm van het monument. Zeer positief is het gegeven dat latere aanbouwen worden geamoveerd en het gebouw wordt aangeheeld. De sloop van de aanbouwen in de rechter zijgevel is akkoord (Deze hebben indifferente waarden). De glas-in-loodramen blijven behouden, een raam wordt hersteld door een specialist. Er wordt achterzetbeglazing aangebracht. De commissie is akkoord met de materialisering en kleurstelling.

Behoud van interieuronderdelen

Er dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe de waardevolle interieuronderdelen behouden worden. Dit kan op diverse manieren. De commissie adviseert dat zij hiervan een overzicht krijgt als voorwaarde bij de te verlenen vergunning.

De commissie wil graag weten hoe wordt omgegaan met de hoog gewaardeerde interieuronderdelen, in het bijzonder:

- Het roosvenster boven de toegangsdeur;
- De glas-in-lood ramen uit 1908 van St. Rochus en St. Agnes;
- De roedeverdeling van een aantal bestaande ramen;
- De glas-in-lood-bovenlichten in de traveeën;
- De muurschilderingen op de gewelven;
- Beschilde rozetten op het plafond;
- De balkenconstructie in de kap.

Het verdient aanbeveling om op plaatsen destructief onderzoek te doen om te bekijken of er nog monumentale oudere delen van de kerk aangetroffen worden zoals bijvoorbeeld vanuit het rapport verwacht wordt ten aanzien van de vloer. De bouwhistorische rapportage met waardenstelling kan dan aangevuld worden.

Tuin

Het concept van de huidige tuin (een grote gemeenschappelijke tuin om de kerk gelegen) is uitgangspunt in het voorliggende plan. Het tuinplan zorgt voor eenheid maar ook voor privacy van de bewoners doordat de aan te planten hagen net wat hoger zijn nabij het kerkgebouw. De padenstructuur zorgt qua materialisering en positionering voor de gewenste eenheid. De commissie adviseert de vergunning te verlenen onder de voorwaarde dat enkele aanwezige grafstenen een herbestemming in de tuin krijgen. Door middel van een werkbezoek kan een geschikte locatie gezocht worden.

Restauratiewerkzaamheden

De commissie adviseert de vergunning te verlenen onder de voorwaarde dat er een gebrekenetekening wordt opgesteld per gevel en voor het dak. Ten aanzien van specifiek het dak dient inzichtelijk te worden gemaakt wat de staat van de leien is. Voorkomen dient te worden dat binnen een jaar of 10 de nieuw op te richten VVE voor een enorme restauratieopgave komt te staan. De commissie eist verder dat er proefvlakken worden opgezet m.b.t. het vernieuwen van het voegwerk en schilderwerk.



Advies

Positief onder de volgende voorwaarden:

- *Dat inzichtelijk wordt gemaakt hoe de waardevolle interieuronderdelen behouden worden;*
 - *Er een gebrekentekening per gevel wordt overlegd;*
 - *Er inzichtelijk wordt gemaakt wat de staat van het dak is en dit in orde wordt gemaakt voor verkoop;*
 - *Er proefvlakken voor wat betreft voegwerk en schilderwerk worden opgezet;*
 - *De grafstenen in de tuin een passende herbestemming krijgen;*
 - *Eventuele nieuwe bouwhistorische sporen als gevolg van destructieve werkzaamheden te laten documenteren en de bestaande bouwhistorische rapportage te laten aanvullen in deze;*
 - *Dat er een uitgebreide werkomschrijving van de uit te voeren restauratiewerkzaamheden dient overlegd te worden.*
 - *Alle materialisering en samenstellingen van mortels dienen aangeleverd te worden.*
- Bv. cement toevoegen aan mortels is niet toegestaan.*

De genoemde voorwaarden zijn in de definitieve omgevingsvergunning verwerkt.

2.5 Conclusie

Het voorgaande heeft aanleiding gegeven tot het doorvoeren van ambtelijke wijzigingen.