



Omgevingsvergunning

(artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Datum besluit	Datum verzending	Vergunningnummer
23 april 2025	23 april 2025	Z2023-00000185

Burgemeester en Wethouders van Meerssen:

Gezien:

het verzoek ingediend door [REDACTED],
[REDACTED] ingekomen op 22 december 2023,

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het realiseren van 8 woningen op het perceel plaatselijk bekend als Burchtstraat 2 te Bunde, kadastraal bekend als Bunde, sectie B, nummers 4036 en 4040

Overwegende ten aanzien van de activiteit “bouwen”:

- dat het onderhavige bouwplan volgens het Besluit omgevingsrecht wordt aangemerkt als een bouwactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist;
- dat het bouwplan is gelegen binnen de beheersverordening “Kernen” met de bestemming “Maatschappelijk”;
- dat het bouwplan in strijd is met de planregels van de beheersverordening “Kernen”;
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning ingevolge het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening);
- dat het bouwplan is voorgelegd voor advies aan de advies commissie fysieke leefomgeving van 24 april 2024 en 12 februari 2025 waar de commissie onder voorwaarden akkoord gaat;
- dat de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit;
- dat de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening van de gemeente Meerssen;
- dat er overigens geen redenen aanwezig zijn om de omgevingsvergunning te weigeren;





Overwegende ten aanzien van de activiteit “handelen met gevolgen voor beschermde monumenten”:

- dat het pand op het perceel plaatselijk bekend Burchtstraat 2 te Bunde als beschermd monument is opgenomen onder nummer 28468 in het rijksmonumentenregister;
- dat ingevolge artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
- dat het plan op grond van artikel 2.26, onder 3 van de Wabo en artikel 13 van de Erfgoedverordening 2009 gemeente Meerssen, ter advisering is voorgelegd aan de advies commissie fysieke leefomgeving;
- dat door de advies commissie fysieke leefomgeving op 24 april 2024 en 12 februari 2025 positief onder voorwaarden geadviseerd is ten aanzien van het plan;
- dat de advies commissie fysieke leefomgeving de ronde ramen als getoond in voorgaand ontwerp gehandhaafd dienen te blijven. Dit om te voorkomen dat de apsis een te open karakter krijgt. De ronde ramen zijn kleiner van formaat waardoor het gesloten karakter van de apsis beter tot zijn recht komt. Dat vanwege de gebouwinstallaties nog twee extra dakkapellen toegevoegd worden waarmee de advies commissie fysieke leefomgeving akkoord gaat omdat vanwege deze twee toevoegingen hiermee de complete gebouw installaties kunnen worden ondergebracht zonder verdere toevoegingen van buitenunits en dergelijke. Dat de advies commissie fysieke leefomgeving deze kleine wijzigingen in een aangepast plan met belangstelling tegemoet ziet. Dat het tuinontwerp akkoord is omdat het concept van het tuinontwerp is om één tuin te behouden waarin de kerk in gepositioneerd is;
- dat op grond van artikel 6.4, lid 1, sub a van het Besluit omgevingsrecht de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap als adviseur wordt aangewezen in de daarbij aangewezen gevallen;
- dat het definitieve advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ten tijde van het opstellen van dit ontwerp besluit nog niet voorhanden was;
- dat namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap op 9 oktober 2024 door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed negatief geadviseerd is ten aanzien van de aanvraag met de volgende gemaakte opmerkingen:
 - a) dat vanwege de hoofdopzet van het plan de ruimtelijke beleving in diepte en hoogte grotendeels verdwijnt, vanwege de verdeling van de woningen over de volledige breedte;
 - b) dat er verschillende andere aspecten nog aangepast en aangevuld dienen te worden, waaronder de tussenmuur van de sacristie, de werkomschrijving van de restauratie en plan van aanpak, de installatiedetails van daken en dakkapellen, details van kozijnen/voorzetramen/glas in loodvensters en het inrichtingsplan van de tuin;
- dat er nog nader overleg heeft plaatsgevonden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed op 12 februari 2025 waar de laatstgenoemde aspecten zijn besproken en geborgd zijn in een aanvullend advies van de advies commissie fysieke leefomgeving;



- dat het college van burgemeester en wethouders met het advies van de advies commissie fysieke leefomgeving gemotiveerd afwijkt van het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voor de hoofdropzet, mede vanwege de volgende overwegingen:
 - a) De breedte van de kerk is beperkt, waardoor een andere invulling juist zou leiden tot aanbouwen of bebouwing erbuiten;
 - b) De kerk is de laatste decennia gebruikt als evenementenlocatie. Er zijn diverse niet-monumentale toevoegingen gedaan en er zijn nog maar relatief weinig oorspronkelijke monumentale waarden aan de binnenzijde aanwezig;
 - c) Door de toevoeging van dit aantal woningen en het ontwerp is er een goede kans het rijksmonument duurzaam in de toekomst voor de gemeenschap te behouden;
 - d) Er wordt met deze invulling een bijdrage geleverd aan de woningbouw opgave in de gemeente Meerssen. Daarbij is het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed over het behoud van ruimtelijkheid in een voormalig kerkgebouw een algemene richtlijn, die de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in principe altijd geeft. De specifieke kenmerken van het gebouw en de situatie van de Auw Kerk vraagt echter om maatwerk.
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning naar ons oordeel voldoet aan het bepaalde in artikel 2.15 van de Wabo, omdat het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen verlening van een omgevingsvergunning;
- dat op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is;
- dat wij het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning ter openbare kennis hebben gebracht door middel van een publicatie in het weekblad De Geulbode en langs elektronische weg via www.meerssen.nl;
- dat in de publicatie mededeling is gedaan van de mogelijkheid voor eenieder om gedurende de termijn van tervisielegging naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij ons college;
- dat het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken met ingang van 11 juli 2024 tot en met 21 augustus 2024 ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende deze termijn géén schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen zijn ingediend;
- dat er mede naar aanleiding van het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, ambtelijke wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van de ontwerpvergunning. Deze wijzigingen zijn benoemd in de Nota van ambtelijke wijzigingen, behorend bij dit besluit;
- dat de volgende voorwaarden voor deze activiteit van toepassing zijn:
 - a) Dat inzichtelijk wordt gemaakt hoe de waardevolle interieuronderdelen behouden worden;
 - b) Er een gebrekentekening per gevel wordt overgelegd;
 - c) Er inzichtelijk wordt gemaakt wat de staat van het dak is en dit in orde wordt gemaakt voor verkoop;
 - d) Er proefvlakken voor wat betreft voegwerk en schilderwerk worden



- opgezet;
- e) De grafstenen in de tuin een passende herbestemming krijgen;
 - f) Eventuele nieuwe bouwhistorische sporen als gevolg van destructieve werkzaamheden te laten documenteren en de bestaande bouwhistorische rapportage te laten aanvullen in deze;
 - g) Dat er een uitgebreide werkschrijving van de uit te voeren restauratiewerkzaamheden dient overlegd te worden;
 - h) Alle materialisering en samenstellingen van mortels dienen aangeleverd te worden. Bijvoorbeeld cement toevoegen aan mortels is niet toegestaan.

Overwegende ten aanzien van de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”:

- dat het project is gelegen binnen de bestemming “Maatschappelijk” van de beheersverordening “Kernen”;
- dat het project in strijd is met de planregels van de beheersverordening, omdat: transformatie naar woningen niet is toegestaan, artikel 15.1.1;
- dat woningsplitsing of anderszins een gebruikswijziging met toename van het aantal woningen tot gevolg heeft, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingsregels, niet is toegestaan, artikel 42.3;
- dat het onderhavige project volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt aangemerkt als een project waarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor zover dit betrekking heeft op het gebruik in strijd met de beheersverordening “Kernen”;
- dat de vergunning op grond van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- dat bij de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd waarmee ingestemd kan worden;
- dat het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken met ingang van 11 juli 2024 tot en met 21 augustus 2024 ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende deze termijn géén schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen zijn ingediend;
- dat er mede naar aanleiding van het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, nadere bouwkundige toetsing en veranderde wetgeving nog ambtelijke wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van de ontwerpvergunning. Deze wijzigingen zijn benoemd in de Nota van ambtelijke wijzigingen, behorende bij dit besluit;
- dat er vanuit ruimtelijk stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan tegen het project;
- dat om die reden is besloten om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen medewerking te verlenen aan het realiseren van het project;
- dat er overigens geen redenen aanwezig zijn om de omgevingsvergunning te weigeren;



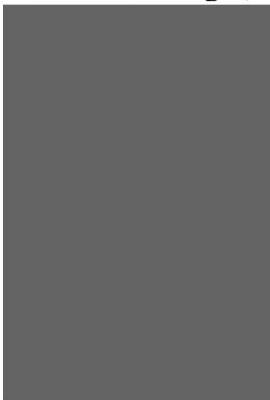
**Gelet op:**

- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de Algemene wet bestuursrecht;
- de Wet ruimtelijke ordening;
- de ter plaatse geldende beheersverordening;
- de Woningwet;
- het Bouwbesluit;
- de bouwverordening van de gemeente Meerssen;

Besluiten:

- de gevraagde vergunning te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte project, en onder de voorschriften en nadere eisen conform de bijlage behorende bij dit besluit.

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,
Krachtens mandaat,
De Casemanager,

**Rechtsbescherming:**

Tegen de beschikking op uw aanvraag kan gedurende een termijn van zes weken na de dag waarop de beschikking is bekendgemaakt, door belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen naar voren hebben gebracht, beroep als bedoeld in artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht worden ingesteld bij de Rechtbank Limburg, Sector Bestuursrecht. Het adres van de Rechtbank Limburg is: postbus 950, 6040 AZ Roermond.





Het beroepschrift dient naast een dagtekening de naam, het adres en een ondertekening van de indiener te bevatten. Tevens dient in het beroepschrift een omschrijving van de beschikking waartegen het beroep zich richt én een motivering te zijn opgenomen. Bij het beroepschrift wordt zo mogelijk een afschrift van de bestreden beschikking overgelegd.

Van de indiener van het beroepschrift wordt ingevolge artikel 8:41 van de Algemene wet bestuursrecht een griffierecht geheven. De indiener wordt door de Rechtbank gewezen op de verschuldigdheid van het recht. Bepaalde on- of minvermogende personen kunnen worden vrijgesteld, respectievelijk vermindering krijgen.

Naast het instellen van beroep kan binnen de bovengenoemde termijn door een partij in de hoofdzaak aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevraagd. Voor de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening wordt, naast het evenbedoelde recht op grond van artikel 8:82 van de Algemene wet bestuursrecht een apart griffierecht geheven.

Legeskosten:



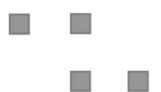


BIJLAGE

deze bijlage maakt onlosmakelijk deel uit van de omgevingsvergunning
Z2023-00000185

Voorschriften ten aanzien van de activiteit “bouwen”:

- De houder van de omgevingsvergunning dient de contactpersoon van de Afdeling Ruimte ten minste 2 werkdagen tevoren in kennis te stellen van:
 - 1) de aanvang van de werkzaamheden;
 - 2) de voltooiing c.q. ingebruikname van het bouwwerk;
- Definitief uitgewerkte constructietekeningen incl. details van beton-, staal-, steen- en houtconstructies ten minste 3 weken voor uitvoering aanleveren ter goedkeuring;
- Definitief uitgewerkt palenplan incl. paalgegevens en funderingsbalken incl. wapening ten minste 3 weken voor uitvoering aanleveren ter goedkeuring;
- Berekeningen en tekeningen van combinatievloeren en overige prefab constructie onderdelen ten minste 3 weken voor uitvoering aanleveren ter goedkeuring;
- Alle constructie onderdelen in de buitenschil zoals daken, gevels en vloeren dienen te voldoen aan de gestelde bouwkundige uitgangspunten, paragraaf 2.3.1. van de bijgevoegde, gewaarmerkte rapportage van de NTA berekening;
- De toe te passen elektrische warmtepomp per woning welke voorziet in verwarming en warmtapwater dient te voldoen aan de gestelde bouwkundige uitgangspunten, paragraaf 2.3.2. van de bijgevoegde, gewaarmerkte rapportage van de NTA berekening;
- Het balansventilatiesysteem dient te voldoen aan de gestelde bouwkundige uitgangspunten, paragraaf 2.3.2. van de bijgevoegde, gewaarmerkte rapportage van de NTA berekening;
- Na het inregelen van de balansventilatiesystemen dienen de gemeten ventilatie capaciteiten te worden aangeleverd op tekening of middels een lijst van waaruit valt op te maken welke waarden in welke ruimtes zijn gemeten;
- Ten aanzien van de techniekruimtes en de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten dient nog overeenstemming te worden bereikt met de brandweer waarvan u nog separaat bericht over ontvangt;

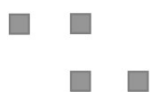




- Voordat met de uitvoering gestart wordt dienen eerst nog (eventuele) openstaande aspecten nog ter definitieve goedkeuring van de brandweer te worden overgelegd waarover u separaat bericht ontvangt.
- De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven;
- Bij het verrichten van werkzaamheden kan het gebeuren dat er beschadigingen optreden in de openbare ruimte. De gemeente vraagt u als aanvrager om hier rekening mee te houden en het veroorzaken van schade te voorkomen. Om achteraf discussie te vermijden is het standpunt van de gemeente hierin dat de onderhoudstoestand van de openbare ruimte in de nabije omgeving van de door u of namens u te verrichten werkzaamheden goed is en geen gebreken vertoont. Indien u bij de start van de werkzaamheden constateert dat dit niet zo is, dient u de gemeente hier zo snel mogelijk over te informeren. Deze constatering zal vervolgens met u samen worden besproken en vastgelegd of direct door de gemeente worden hersteld. Indien er gedurende de door of namens u te verrichten werkzaamheden of na afloop hiervan door de gemeente beschadigingen aan de openbare ruimte worden geconstateerd, zullen deze afhankelijk van de situatie en aard zo spoedig mogelijk door de gemeente worden hersteld. De hiermee gemoeide kosten zullen op u verhaald worden.

Voorschriften ten aanzien van de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”:

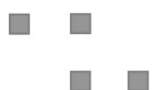
- De houder van de omgevingsvergunning dient de contactpersoon van de Afdeling Ruimte ten minste 2 werkdagen tevoren in kennis te stellen van:
 - 1) de aanvang van de werkzaamheden;
 - 2) de voltooiing c.q. ingebruikname van het bouwwerk;
- De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het toezicht ter inzage wordt gegeven.





Voorschriften ten aanzien van de activiteit “handelen met gevolgen voor beschermde monumenten”:

- De houder van de omgevingsvergunning dient de contactpersoon van de Afdeling Ruimte ten minste 2 werkdagen tevoren in kennis te stellen van:
 - 1) de aanvang van de werkzaamheden,
 - 2) de voltooiing c.q. ingebruikname van het bouwwerk;
- Middels het aanleveren van een overzicht dient aangegeven te worden hoe met de waardevolle interieuronderdelen wordt omgegaan met in het bijzonder de hoog gewaardeerde interieuronderdelen: roosvenster boven toegangsdeur, glas in lood ramen uit 1908 van St. Rochus en St. Agnes, roedeverdeling van bestaande ramen, glas in lood bovenlichten in de traveeën, muurschilderingen op gewelven, beschilderde rozetten op het plafond en 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;
- 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. Hierom dient de tuin te worden ingericht conform bijgevoegd, gewaarmerkt tuinplan van Studio BKI;
- Enkele aanwezige grafstenen dienen een herbestemming in de tuin krijgen in overleg met de Advies Commissie Fysieke Leefomgeving Meerssen;
- Er dient een gebreketekening van alle gevels en het dak ter goedkeuring van de advies commissie fysieke leefomgeving te worden aangeleverd en gebreken hersteld te worden, ten aanzien van het dak dient inzichtelijk te worden gemaakt de staat van de leien en zo nodig te herstellen. Dit om te voorkomen dat de nieuw op te richten vereniging van eigenaren voor een enorme restauratie opgave komt te staan;
- Van voeg en schilderwerk dienen proefvlakken te worden opgezet ter nadere goedkeuring van de advies commissie fysieke leefomgeving;
- Eventuele nieuwe bouwhistorische sporen als gevolg van destructieve werkzaamheden dienen gedocumenteerd te worden en aan de bestaande bouwhistorische rapportage te worden toegevoegd en aangeleverd;





- De werkzaamheden ingevolge deze vergunning moeten geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening 2009 gemeente Meerssen;
- Indien tijdens de werkzaamheden onderdelen of fragmenten worden gevonden, waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met de Afdeling Ruimte;
- De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.

