



RUIMTELIJKE MOTIVATIE

WONINGBOUW AUW KERK BUNDE

Opdrachtgever: Bruto Ontwikkelingen BV
Projectnr: MEE103
Datum: 14 mei 2024

RUIMTELIJKE MOTIVATIE

WONINGBOUW AUW KERK BUNDE

Opdrachtgever: Bruto Ontwikkelingen BV
Projectnr: MEE103
Rapportnr: 20240514-MEE103-RUI-1.0
Status: Ontwerp
Datum: 14 mei 2024

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2024 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
BZ

Verificatie:
EBE

Validatie:
BZ



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Begrenzing besluitgebied.....	5
1.3	Vigerend juridisch-planologisch kader.....	5
1.3.1	Beheersverordening Kernen.....	5
1.3.2	Bestemmingsplan 'Meerssen'.....	6
1.4	Leeswijzer.....	7
2	PLANBESCHRIJVING	8
3	BELEID	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.1.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	12
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.2.1	Omgevingsvisie Limburg.....	12
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	13
3.2.3	Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie).....	13
3.2.4	Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (samenhang OVL2021).....	14
3.3	Regionaal beleid.....	15
3.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	15
3.3.2	Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021.....	16
3.4	Gemeentelijk beleid.....	17
3.4.1	Toekomstvisie Meerssen 2020.....	17
3.4.2	Woonvisie gemeente Meerssen 'Leefbare en vitale kernen'.....	17
3.4.3	Woondeal Limburg.....	19
3.4.4	Woonbehoefteonderzoek gemeente Meerssen 2023.....	19
4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	21
4.1	Akoestiek.....	21
4.2	Archeologie en cultuurhistorie.....	21
4.2.1	Archeologie.....	21
4.2.2	Cultuurhistorie.....	22
4.3	Bodem.....	24
4.4	Externe veiligheid.....	25
4.5	Kabels en leidingen.....	28
4.6	Luchtkwaliteit.....	28
4.7	Milieuzonering.....	29
4.8	Ecologie.....	30
4.8.1	Beschermde soorten.....	30
4.8.2	Beschermde gebieden.....	30
4.9	Verkeerskundige aspecten.....	31
4.9.1	Verkeer.....	31
4.9.2	Parkeren.....	31
4.10	Water.....	32
4.11	M.e.r.-beoordeling.....	33
5	PROCEDURE EN UITVOERBAARHEID	35
5.1	Procedure.....	35
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
5.2.1	Vooroverleg.....	35

5.2.2	Omgevingsdialoog.....	35
5.2.3	Zienswijzen.....	35
5.3	Economische uitvoerbaarheid.....	36

BIJLAGEN

B1	TEKENINGEN BESTAANDE SITUATIE
B2	TEKENINGEN TOEKOMSTIGE SITUATIE

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om de voormalige parochiekerk van Bunde aan de Burchtstraat 2, die tegenwoordig bekend staat als de 'Auw Kèrk', te transformeren naar een woonfunctie met daarin 8 woningen. Deze transformatie is op grond van de vigerende 'Beheersverordening Kernen' niet toegestaan.

De gemeente Meerssen heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan de gewijzigde opzet. Een voorwaarde die hieraan is gesteld is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. Hieraan wordt met deze ruimtelijke onderbouwing invulling gegeven.

1.2 Begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de Burchtstraat 2 in Bunde en betreft de rijksmonumentale Auw Kerk met de bijbehorende tuinen. Op de navolgende afbeelding is de begrenzing van het besluitgebied weergegeven.



Begrenzing besluitgebied, blauw omlijnd weergegeven.

1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

1.3.1 Beheersverordening Kernen

Voor het besluitgebied geldt de 'Beheersverordening Kernen' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Meerssen op 27 april 2014. Op grond van deze beheersverordening geldt voor het besluitgebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn reguliere woningen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Deze aanduiding is voor het besluitgebied niet opgenomen.

In de beheersverordening is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de beoogde ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

Verder is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' van toepassing, waarbinnen de bestaande kerk is aangeduid als 'karakteristiek'. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld).

In de bouwregels is opgenomen dat op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, met daarbinnen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de beschermde rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, slechts mag worden gebouwd indien en voor zover zulks nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, mits:

- de bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdeelen, zoals vastgelegd in het besluit tot aanwijzing van de rijks- en gemeentelijke monumenten.

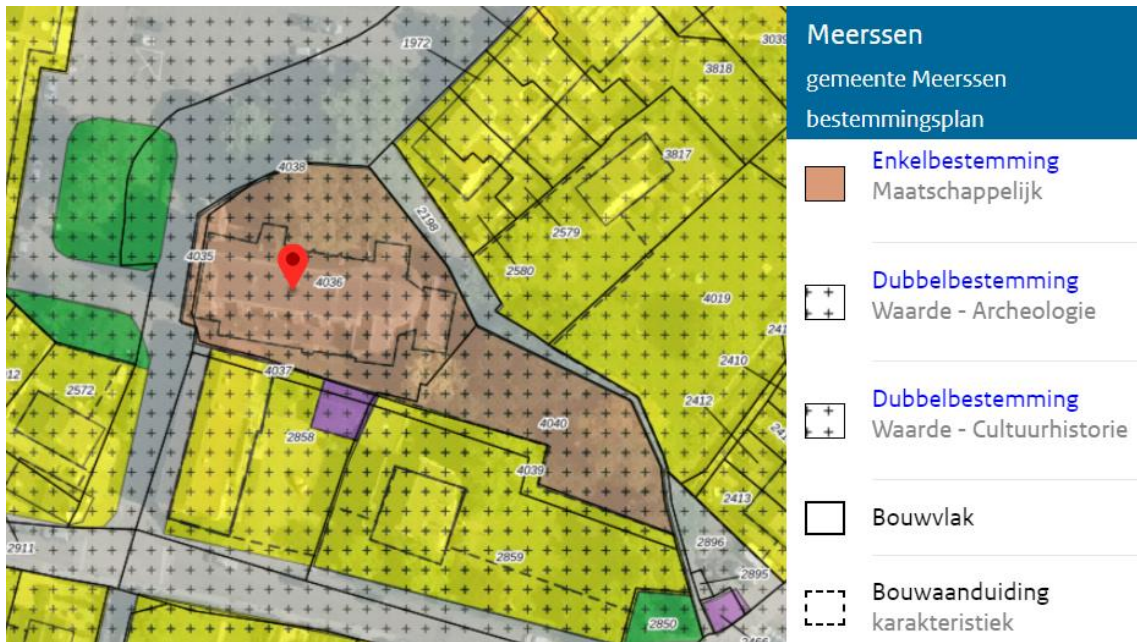
In het voorliggende plan worden de monumentale waarden zoveel mogelijk behouden. Aangezien er wel beperkte wijzigingen noodzakelijk zijn in verband met de beoogde transformatie, waaronder wijzigingen aan gevel- en raamindeling ten behoeve van de entrees van de woningen, is de ontwikkeling ook strijdig met de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Tot slot is de bestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing voor het besluitgebied. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen en/of terreinen, een en ander conform de als bijlage bij de regels gevoegde Archeologische beleidskaart. Op basis van de archeologische beleidskaart ligt het besluitgebied binnen een gebied aangeduid als 'Waardecategorie 3. Overige monumenten en gebieden met zeer hoge trefkans'. Voor ingrepen met een bodemverstoring dieper dan 50 cm en met een oppervlakte van meer dan 250 m², is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Van een dergelijke verstoring is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake.

1.3.2 Bestemmingsplan 'Meerssen'

Op 11 april 2024 is het bestemmingsplan 'Meerssen' vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor het besluitgebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn reguliere woningen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Deze aanduiding is voor het besluitgebied niet opgenomen. In het bestemmingsplan is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de beoogde ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie' van toepassing en is de bestaande kerk is aangeduid als 'karakteristiek'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Meerssen'.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebieds- en het besluitprofiel beschreven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op het van toepassing zijnde beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 het initiatief wordt getoetst aan diverse onderzoeksaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft tot slot de te doorlopen procedure en de uitvoerbaarheid.

2 PLANBESCHRIJVING

Het voornemen bestaat om de rijksmonumentale Auw Kerk te transformeren naar een woongebouw met 8 zelfstandige (grondgebonden) woningen van verschillende afmetingen. Een mix tussen wonen en werken op de begane grond behoort daarbij tot de mogelijkheden. De woningen krijgen een eigen entree vanuit een collectieve Hoftuin rondom. Vanuit de woningen is er ook een toegang naar de privétuinen, die een onderdeel uitmaken van de collectieve Hoftuin.

In het voorste deel en in het eenbeukige schip van vijf traveeën kunnen 5 woningen gerealiseerd worden in 3 lagen. In de zijkapellen, het priesterkoor en de sacristie kunnen nog eens 3 woningen gerealiseerd worden over 2 lagen.

Er is gekeken naar een logische structuur, constructie en bouwmethode, namelijk een lichte constructie met kleine overspanningen. De toe te voegen constructie kan zelfdragend los van de bestaande constructie als een "doos in doos" gebouwd worden. Dit met respect voor het bestaande gebouw en het met het idee dat het ooit nog eenvoudig te verwijderen is, indien het gebouw in de toekomst om een andere invulling zou vragen.

De gehele buitenschil van het kerkgebouw wordt met oog voor het monument gerestaureerd. De bestaande éénlaagse moderne aanbouwen worden geamoveerd. Met respect voor de monumentale waarden, worden een aantal gevelopeningen op de begane grondvloer toegevoegd, die zorgen voor daglichttoetreding en verbindingen naar de buitenruimten.

Duurzaamheid is een belangrijk aandachtspunt. De woningen worden gasloos uitgevoerd en er wordt gestreefd naar een bijna energieneutraal rijksmonument.

Het bijbehorende hof omkaderd met de authentieke kerkmuur en de gietijzeren poorten, blijft intact en wordt een collectieve hoftuin, met een open karakter (semi-openbaar). Hier komen ook de entrees tot de woningen. De aanwezige grafmonumenten krijgen verder ook een plek in de hoftuin.

Navolgend zijn enkele 3d-impresies van de toekomstige situatie opgenomen. Plattegronden, doorsnedes en gevelbeelden van de bestaande en toekomstige situatie zijn als bijlage 1 en 2 opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.



3D-impresie toekomstige situatie.

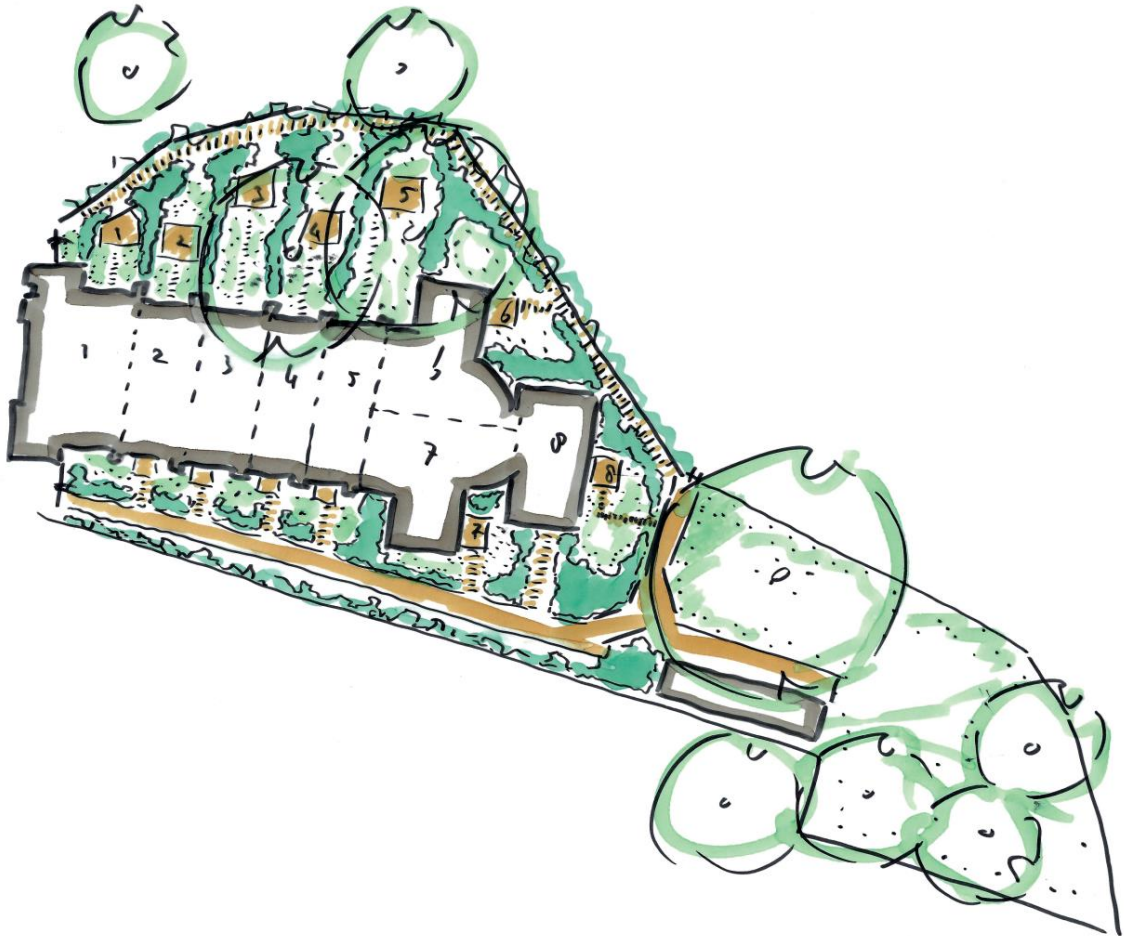


3D-impresie toekomstige situatie.



3D-impresie toekomstige situatie.

Op de onderstaande afbeelding is het schetsontwerp voor de buitenruimte weergegeven.



Schetsontwerp buitenruimte.

Tot slot zijn navolgend enkele 3D-impresies vanuit de 3D-BAGviewer weergegeven om een indruk te geven van de ligging van de Auw Kerk in de omgeving.



3D-impresie inpassing Auw Kerk in de omgeving.



3D-impessie inpassing Auw Kerk in de omgeving.



3D-impessie inpassing Auw Kerk in de omgeving.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

In deze paragraaf wordt uitsluitend ingegaan op het rijksbeleid, voor zover dit betrekking heeft op de voorliggende omgevingsvergunningaanvraag.

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd, met als doel een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Daarnaast ondersteunt het gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het tweede lid van artikel 3.1.6 luidt volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

In het voorliggende geval is, gelet op de beperkte toename van het aantal woningen (minder dan 12 woningen¹), geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk. Desalniettemin dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aangetoond te worden dat sprake is van een actuele behoefte.

In het voorliggende geval voorziet de ontwikkeling in een actuele behoefte, zoals nader wordt omschreven in de paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4. Daarnaast is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo optimaal mogelijk wordt benut, geheel in lijn met de beleidsuitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Verder wordt bijgedragen aan een structurele invulling van een rijksmonumentaal pand. De ontwikkeling voldoet kortom aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden. Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het besluitgebied gelegen binnen een als 'landelijke kern' aangeduid gebied. Deze gebieden zijn bij uitstek bedoeld om invulling te geven aan de behoefte aan woningen. Hierbij dient te worden gestreefd naar een woningaanbod waarbij vraag en aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief in evenwicht zijn, met voldoende (betaalbare) woningen, met de juiste kwaliteit, op de juiste plaats. Verder is streven naar hergebruik van monumentaal erfgoed een belangrijk speerpunt van het provinciale beleid.

Conclusie

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg. Er is sprake van een woningbouwontwikkeling binnen een landelijke kern en er wordt invulling gegeven aan het streven naar hergebruik van monumentaal erfgoed, in dit geval de rijksmonumentale Auw Kerk in Bunde.

¹ ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding geven. Onderstaand wordt ingegaan op de provinciale regels, voor zover deze van toepassing zijn in het kader van de voorliggende omgevingsvergunningaanvraag.

Duurzame verstedelijking

In paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten behoeve van duurzame verstedelijking. Onderdeel hiervan vormt onder meer de ladder voor duurzame verstedelijking. De onderbouwing van het project in relatie tot deze ladder is reeds opgenomen in paragraaf 3.1. Een belangrijk aandachtspunt vanuit de provincie vormt ook het streven naar hergebruik van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen. In artikel 2.2.2 wordt gesteld dat bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de mogelijkheden tot hergebruik van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen dienen te worden betrokken. Door binnen het besluitgebied invulling te geven aan een rijksmonumentaal gebouw, zijnde de Auw Kerk, wordt middels het voorgenomen hergebruik van dit gebouw invulling gegeven aan dit streven. Er wordt met het initiatief voorzien in het duurzame behoud van monumentale en karakteristieke waarden van het pand en de gevels. Het plan voldoet hiermee aan het gestelde in de Omgevingsverordening ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bestuursafspraken ten aanzien van wonen

In paragraaf 2.4 van de Omgevingsverordening zijn bestuursafspraken opgenomen met betrekking tot de regionale uitwerking van het POL2014. In artikel 2.4.2 'Wonen' lid 3 is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen. In lid 4 is vervolgens aangegeven dat het derde lid niet van toepassing is indien:

- a. Er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg;
- b. Het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

In lid 6 is tot slot aangegeven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan tevens een verantwoording dient te bevatten van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

In dit geval is sprake van de transformatie van een voormalige kerk tot een woonfunctie binnen de kern Bunde. De beperkte toevoeging van het aantal woningen past binnen de regionale beleidskaders. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1.

Conclusie

Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan er geen belemmeringen.

3.2.3 Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)

Op 17 december 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze verordening is gebaseerd op artikel 2.6 van de Omgevingswet. Op het tijdstip van vaststelling van die verordening was de verwachting dat de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking zou treden. Inmiddels is de inwerkingtredingsdatum van de wet verschoven naar 1 januari 2024. De nieuwe Omgevingsverordening kan niet eerder in werking treden dan de Omgevingswet. Tot dat tijdstip blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden. Aangezien de Omgevingsverordening Limburg (2021) grotendeels een beleidsneutrale omzetting is van de Omgevingsverordening Limburg 2014, maakt het voor de meeste onderwerpen inhoudelijk weinig verschil of de ene of de andere verordening van kracht is. De Omgevingsverordening Limburg (2021) bevat echter een aantal onderwerpen die nieuw zijn, dan wel aanmerkelijk inhoudelijk gewijzigd, namelijk instructieregels met betrekking tot:

- Wonen;
- Huisvesting internationale werknemers;
- Na-ijlende effecten steenkoolwinning;

- Zonne-energie.

Het uitstel van de Omgevingswet maakt het wenselijk dat deze onderwerpen ook al geregeld worden in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Daarom is op 30 september 2022 de 'Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Voor het voorliggende plan zijn met name de regels met betrekking tot het aspect wonen van belang. Hiertoe zijn de volgende instructieregels opgenomen voor wat betreft de nieuwe planvoorraad wonen:

Artikel 2.4.2 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

In het voorliggende geval is:

- rekening gehouden met Limburgse principes en algemene zonering (zie paragraaf 3.2);
- sprake van een ontwikkeling waarbij invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte, zowel in kwaliteit als kwantiteit (zie paragraaf 3.1.1);
- sprake is van overeenstemming binnen de regio (zie paragraaf 3.3.1);
- het plan opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg onder de naam 'Burchtstraat 2 (Auw Kerk)' met een aantal van 8 woningen;
- realisatie van de woningen beoogd binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan c.q. verlening van de omgevingsvergunning.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de 'Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)'.

3.2.4 Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (samenhang OVL2021)

Op 16 december 2022 is de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (samenhang OVL2021) vastgesteld. Met deze wijzigingsverordening zijn regels over de maximale kavelgrootte van nieuwe bedrijfsterreinen, uitzonderingsregels voor kleine en diervriendelijke varkenshouderijen, regels over zonneparken, het Beschermingsgebied voor de Einstein Telescoop en regels over klimaatadaptatie opgenomen. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn uitsluitend de regels m.b.t. klimaatadaptatie van belang. In paragraaf 2.19 'Klimaatadaptatie' zijn hiertoe de volgende regels opgenomen:

- De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:
 - de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
 - de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
- In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
 - wateroverlast;
 - overstroming;

c. droogte.

Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

In het voorliggende geval wordt, voor zover mogelijk gelet op het feit dat sprake is van rijksmonumentale bebouwing, rekening gehouden met de risico's en gevolgen van de klimaatverandering. Zo wordt het pand sterk verduurzaamd in vergelijking met de oorspronkelijke situatie. Daarnaast blijven de omliggende groenvoorzieningen behouden, hetgeen ook van belang is in het kader van het tegengaan van gevolgen van langdurige droogte.

De wijze waarop met hemelwater wordt omgegaan blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie, aangezien slechts sprake is van een functiewijziging van bestaande bebouwing.

Op basis van de gegevens van de Atlas Leefomgeving is tot slot sprake van een gebied aangeduid als 'zeer kleine kans – potentieel overstroombaar gebied'. Het gebied ligt niet binnen een gebied aangeduid met een middelgrote of grote kans op overstromingen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SWWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de destijds 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de Structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de Structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk gebied. Ten aanzien van het afstemmen van vraag en aanbod wordt geconstateerd, dat alleen voor de stedelijke woonsfeer de vraag groter is dan het aanbod. Dit heeft echter gevolgen voor de opgave elders in de gemeente.

Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt aanbevolen om te kiezen voor 'gestructureerde concentratie'. Dat wil zeggen concentratie van ontwikkelingen binnen de centra en de centrumkernen. Hierdoor kan ook de voorzieningenstructuur beter in stand worden gehouden, in combinatie met een gerichte strategie om ook voorzieningen en andere ontwikkelingen te concentreren in de grote kernen. Hier hebben ook kleinere kernen zonder eigen voorzieningen baat bij, aangezien er binnen een redelijke straal ruim voldoende voorzieningen overeind kunnen blijven. Uitbreidingslocaties zijn schadelijk voor steden en dorpen om diezelfde reden.

In de Structuurvisie wordt geconcludeerd dat sprake is van een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, passend binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie. Deze drie opgaven kunnen echter niet altijd één-op-één in de tijd gelijk lopen.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de destijds 18 Zuid-Limburgse gemeenten diverse beleidsafspraken gemaakt. Voor het besluitgebied is van belang dat de ruimtelijke focus wordt gelegd op het versterken van centra en kernen.

Vanuit kwantitatief oogpunt passen de woningen binnen de beleidskaders van de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. Verder kent de Zuid-Limburgse woningmarkt ook een kwalitatieve opgave. Er dient uitdrukkelijk te worden ingezet op het vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad. In het voorliggende geval is sprake van een transformatie van een rijksmonumentaal kerkgebouw tot een woonfunctie binnen de kern Bunde. Hiermee wordt enerzijds invulling gegeven aan een concrete behoefte en wordt anderzijds invulling gegeven aan het streven naar behoud van cultureel erfgoed.

De beoogde woningen vallen binnen de vrije sector en zijn geschikt voor diverse typen bewoners en gezinnen aangezien de mogelijkheid bestaat om een interne lift te plaatsen. Er zijn 2 tot 3 slaapkamers beschikbaar, afhankelijk van het type woning. De focus ligt hierbij op het mogelijk maken van een betere doorstroming op de woningmarkt. De woningen liggen binnen verschillende prijsklassen:

- 1x circa € 275.000,- à € 300.000,-
- 6x circa NHG-grens (€ 400.000,- à € 450.000,-)
- 1x circa € 700.000,-

De voorgenomen ontwikkeling is besproken in het regionaal overleg en akkoord bevonden.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat woningbouwinitiatieven in rijksmonumenten zijn vrijgesteld van de compensatieplicht die destijds is afgesproken voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande, en uitgaande van overeenstemming bij het regionaal overleg, past de beoogde ontwikkeling binnen de beleidskaders van de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

3.3.2 Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021

De Zuid-Limburgse gemeenteraden hebben eind 2020/ begin 2021 individueel de Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" vastgesteld, onder gelijktijdige intrekking van de beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg".

Met deze nieuwe beleidsregel kunnen goede woningbouwplannen zonder compensatie worden gerealiseerd. Door het loslaten van de compensatieverplichting voor goede plannen kan de initiatiefnemer de plannen realiseren zonder de verplichting dat er minimaal een zelfde aantal woningen als er gebouwd wordt moet worden gesloopt, er voldoende plancapaciteit geschrapt moet worden of dat er een financiële compensatiebijdrage moet worden gestort in het (regionale) sloopfonds.

Door het schrappen van deze compensatieplicht wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen sociale en middenhuur, alsmede voor starters. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderende behoeften bij de woningzoekenden.

Om deze beleidsregel te kunnen toepassen worden criteria benoemd wat onder een goed plan moet worden verstaan. Het gaat hierbij om de volgende criteria:

1. Een woningbouwinitiatief moet maatschappelijke meerwaarde hebben;
 - a. Uitgangspunt hierbij is dat inbreiding voor uitbreiding gaat.
 - b. Bovendien moeten de plannen bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen, door middel van herstructurering en vervangingsbouw, hergebruik van winkels en ander waardevol vastgoed met passende woningbouw of wel een bijdrage leveren aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.
2. Het plan is voor de gemeente planologisch aanvaardbaar en moet op grond hiervan voldoen aan de systematiek van de 'Ladder van duurzame verstedelijking', zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor elk nieuwbouwplan geldt dat de behoefte aan die ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief moet worden onderbouwd;
3. Tot slot moeten de nieuwe woningbouwinitiatieven subregionaal worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningmarktprogrammering.

In het voorliggende geval voorkomt de beoogde ontwikkeling leegstand en wordt invulling gegeven aan een rijksmonumentaal kerkgebouw binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan is planologisch aanvaardbaar en voldoet aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Tot slot is de ontwikkeling subregionaal afgestemd en ook opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Meerssen 2020

Op 15 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Meerssen de Toekomstvisie Meerssen 2020 vastgesteld. Deze visie schetst een beeld van wat de gemeente Meerssen in de komende 10 tot 15 jaren wil betekenen: voor de inwoners van de gemeente zelf en voor de regio. Ook staan onder andere de ambities voor wonen omschreven.

De kwalitatieve woonbehoeften, de ouderenzorg, de leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving bepalen de ambities van de gemeente Meerssen in de toekomstige realisering van de woonmogelijkheden. Meerssen moet als aantrekkelijke woongemeente huisvestingsmogelijkheden bieden aan een breed en divers publiek: jongeren, gezinnen en ouderen. Hierbij wordt gelet op de demografische ontwikkelingen. Dit betekent dat enerzijds rekening moet worden gehouden met woningen voor starters en doorstromers en anderzijds moet worden voldaan aan een tijdelijke stijging van specifieke woningbehoeften van ouderen. Tegelijkertijd moet worden ingespeeld op de verwachte krimp van de bevolking.

Gegeven de verwachte migratie en de concurrentie om inwoners in Zuid-Limburg moet een aantrekkelijk woningaanbod voor een breed publiek worden gecreëerd. Binnen de provinciale en landelijke kaders heeft de gemeente Meerssen daarom de ambitie een stevige rol te spelen in de totstandkoming van de woonomgeving.

Nadrukkelijker dient in de toekomst aandacht te worden gegeven aan de eigen projecten (zoals Centrumplan, Kloosterweg en Juniorcollege en de revitalisering van de woonkernen Geulle en Ulestraten). De gemeente Meerssen zal zich blijvend inspannen voor een gedifferentieerd woningaanbod met woningen in diverse prijscategorieën. Met wijk- en vraaggericht werken zal de gemeente Meerssen een belangrijke bijdrage blijven leveren aan het behoud en versterking van de kwaliteit van de openbare ruimte. Beheer- en onderhoudsplannen vormen daarvoor ook in de toekomst een belangrijke onderlegger. De ervaring heeft geleerd dat burgers zich daardoor betrokken en medeverantwoordelijk voelen voor de gezamenlijke leefomgeving. De gemeente Meerssen wil deze lijn in de toekomst doortrekken.

Analyse

Voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van 8 woningen, waarmee een nieuwe invulling wordt gegeven aan een leegstaand rijksmonumentaal pand en aan het streven naar huisvestingsmogelijkheden voor een breed en divers publiek. Het initiatief draagt bij aan de instandhouding van een goed woon- en leefklimaat en daarmee aan de kwaliteit van de fysieke ruimte. Met het planvoornemen zijn geen negatieve effecten te verwachten op de (zichtbare) fysieke leefomgeving. Het initiatief is daarmee in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke Toekomstvisie Wonen 2020.

3.4.2 Woonvisie gemeente Meerssen 'Leefbare en vitale kernen'

De gemeente Meerssen heeft op 11 mei 2021 een woonvisie gepubliceerd. De gemeente wil inspelen op de veranderende woningmarkt en demografische ontwikkelingen, zoals het ouder worden van de bevolking. Het uitgangspunt van de gemeente Meerssen is om nieuwe woningbouw zo veel mogelijk binnen de gemeentelijke grenzen te realiseren.

In de woonvisie komen een aantal uitgangspunten terug, hier wordt de komende jaren op ingezet:

- Het aantal huishoudens zal stabiliseren, of zelfs licht afnemen. Er is weinig behoefte aan kwantitatieve toevoeging van woningbouw;
- Uit demografische gegevens blijkt dat de bevolking in de gemeente steeds ouder wordt;
- Toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad;
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor (her)starters en bijzondere doelgroepen;
- Aandacht voor zorgwoningen bij nieuwbouw en in de bestaande voorraad;
- Nieuwbouw in de juiste segmenten en die voldoet aan de kwaliteitseisen uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel 'Bouwen naar behoefte'.

De bestaande woningvoorraad is het vertrekpunt, omdat circa 95% van de benodigde woningen in 2030 en 2040 al gerealiseerd is. Het aantal huishoudens zal naar verwachting de komende 10 jaar met 25 tot 155 afnemen. De vergrijzing zorgt voor een veranderende woningvraag. Het huidige aanbod bestaat voornamelijk uit gezinswoningen, deze woningen zullen toekomstbestendiger moeten worden, zodat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. De huidige woningvoorraad zal verduurzaamd moeten worden om in de toekomst te voldoen aan de duurzaamheidseisen.

De gemeente Meerssen heeft een faciliterende, informerende en sturende rol. Dit komt, omdat de gemeente zelf nauwelijks woningen en gronden bezit. Door visies en beleid probeert de gemeente de woningmarkt in de juiste richting te sturen.

De gemeente Meerssen bevat enkele onbenutte solitaire bouwtitels, verspreid over de kernen en in het buitengebied. De gemeente Meerssen vindt het belangrijk dat deze bouwtitels benut worden, oftewel bebouwd worden met woningen. Het onbenut laten van een bouwtitel is niet wenselijk, zeker niet in tijden van woningnood en in relatie met de Woonvisie (actualisatie 2023) en de Limburgse Woondeal. Om deze redenen zullen onbenutte bouwtitels worden wegbestemd indien hiervan geen gebruik wordt gemaakt. Dit proces wordt voor het vaststellen van het gemeentelijke Omgevingsplan (in ieder geval vóór 1 januari 2032) in gang gezet.

Op 14 december 2023 is de Woonvisie 2021 bijgesteld door de gemeenteraad. Recente ontwikkelingen op de woningmarkt, de landelijke woningbouwafspraken die gemaakt zijn en ook de gemeentelijke ambitie, hebben aanleiding gegeven om de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma opnieuw onder de loep te nemen en waar nodig te actualiseren. De gemeente wilt mee kunnen bewegen in de markt. Dit vraagt om bijsturing en waar mogelijk om versnelling van het woningbouwprogramma. Daarom is de gemeenteraad gevraagd om de Woonvisie 'Leefbare en vitale kernen' d.d. 11 mei 2021 bij te stellen, zodat woningbouwontwikkelingen in alle kernen van de gemeente Meerssen mogelijk zijn (in plaats van slechts in Meerssen en Bunde). Naar verwachting wordt het Uitvoeringsprogramma in 2024 geactualiseerd.

De ambitie van de gemeente op het gebied van wonen is om kwaliteitsverbetering en vernieuwing te voorzien op de meest wezenlijke plekken in de gemeente en kernen. Als er woningen worden toegevoegd aan de voorraad gaat dit om woningen waarvoor een kwalitatieve behoefte bestaat en vindt dit enkel plaats op plekken waar dit van meerwaarde is voor de omgeving: structuurversterking.

Analyse

Het doel van de woonvisie is dat inwoners van Meerssen goed kunnen wonen in Meerssen. Woonwensen en woningbehoeften van inwoners worden zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen mogelijk gemaakt. Voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van 8 woningen in een rijksmonumentaal pand. Middels invulling van het pand met woningen wordt voorkomen dat het pand in verval komt met de bijbehorende negatieve uitstraling op zijn omgeving. Voorts betreffen het grondgebonden woningen met een bovenverdieping, op een bijzondere locatie binnen de kern Bunde, op korte afstand van voorzieningen. Zij zijn daarmee uitermate geschikt voor het invullen van de oudere doelgroep of eenpersoonshuishoudens met kinderen die een duurzame, grondgebonden woning wenst met enige ruimte op de verdieping. Zie in dit kader ook paragraaf 3.4.4 woonbehoefte onderzoek gemeente Meerssen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie gemeente Meerssen 'Leefbare en vitale kernen'.

3.4.3 **Woondeal Limburg**

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Limburg vastgesteld. De Woondeal is een met gemeenten en regio's opgestelde doorvertaling van de op 13 oktober 2022 gemaakte bestuurlijke afspraken tussen Rijk en provincie, evenals van de Nationale Prestatieafspraken. In de Woondeal is vastgelegd dat in de provincie Limburg 26.550 woningen moeten worden gebouwd, waarbij het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop moet worden ondergebracht. Bovendien heeft de provincie aangegeven om 20.000 woningen bovenop deze aantallen te willen realiseren. Voor de subregio Maastricht-Heuvelland, waarin Meerssen gelegen is, geldt dat voor de eerste periode (2022-2024) een toevoeging van 4.794 woningen is beoogd en 9.201 woningen voor de tweede periode (2025-2030). Voor de gemeente Meerssen is dit aantal 83 woningen voor de eerste periode. De 8 beoogde woningen geven hier voor een deel invulling aan.

3.4.4 **Woonbehoefteonderzoek gemeente Meerssen 2023**

De regio Maastricht Heuvelland heeft een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hierin onderzocht de regio aan hoeveel en bovenal welke soort woningen er behoefte is, nu en in de toekomst. De gemeente Meerssen voerde daaropvolgend ook een behoefteonderzoek uit per woonkern om te bekijken aan welke soort woningen er in Bunde, Geulle, Meerssen, Rothem en Ulestraten behoefte is (Stec groep).

In het Woonbehoefteonderzoek 2023 van de gemeente Meerssen is per kern in beeld gebracht wat de (historische) demografische ontwikkelingen zijn, hoe de woningmarkt is, wat de verwachte huishoudensontwikkeling is en aan welke soort woningen er naar de toekomst toe behoefte is. Een belangrijke conclusie is dat er sprake is van ontgroening en vergrijzing van de bevolking. Dit brengt mogelijk als gevolg mee dat er tot 2033 een lichte huishoudenskrimp kan ontstaan. Echter, rekening houdend met sociaaleconomische ontwikkelingen (bv. meer migratie of meer arbeidsplaatsen), kan er ook een hogere kwantitatieve vraag naar woningen blijven.

De resultaten en adviezen uit het woonbehoefteonderzoek vormen de uitgangspunten voor de actualisatie van het uitvoeringsprogramma woningbouw. Dit is een onderdeel van de Woonvisie, die eind 2023, begin 2024 geactualiseerd wordt vastgesteld. Eén van de uitgangspunten als het gaat om nieuwe woningen, is dat nieuwe woningen levensloopbestendig moeten zijn en dat er meer woningen moeten worden gebouwd voor lage- en middeninkomens. Daarnaast is het belangrijk om doorstroming op de markt in gang te brengen, waarmee verdere ontgroening kan worden voorkomen.

De kern Bunde

De kern Bunde telde in 2022 circa 5.490 inwoners, verdeeld over 2.385 huishoudens (CBS). Het aantal huishoudens is toegenomen, het aantal inwoners is afgenomen. Dit betekent ook in Bunde een verdunning van de huishoudens optreedt die lijkt voort te komen uit de vergrijzing van de inwoners. Opvallend is dat in Bunde relatief veel alleenstaanden, stellen tussen de 35 en 65 jaar en gezinnen wonen. Het inkomen is ten opzichte van de gemeente relatief hoog. Het hoge aantal koopwoningen sluit goed aan op de woonwensen van deze doelgroep.

De reguliere woningvoorraad bestaat uit 2.315 woningen waarvan 84% bestaat uit eengezinskoopwoningen. De gemiddelde transactieprijs van woningen bedraagt € 395.000; 2-onder-1-kapwoning of vrijstaande woningen. In de koopsector kan een overschot ontstaan van reguliere grondgebonden woningen. De mate waarin is afhankelijk van migratie. Daarnaast ontstaan door demografische ontwikkelingen veranderde woonwensen. De betaalbaarheid van de koopsector staat onder druk waardoor de mogelijkheid ontstaat dat de behoefte aan nultredenwoningen kleiner is dan het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Het betreft hier overigens vooral reguliere koopwoningen in het segment tot € 280.000 omdat de doelgroep die in een betaalbare woningen zou willen wonen, deze door sterk gestegen prijzen en hypotheekrente de woning niet kan betalen. In andere prijssegmenten ontstaat een minder groot overschot terwijl in het duurdere prijssegment wel

een overschot zal kunnen ontstaan. Dit wordt veroorzaakt door het hoge aandeel van deze woningen en de te verwachten huishoudensomvang.

Conclusie

De aanvraag betreft de realisatie van 8 koopwoningen op een bijzondere locatie en in een bijzonder rijksmonumentaal pand. De woningen zijn geschikt voor diverse type bewoners en gezinnen en ook voor de doelgroep ouderen, mede gelet op de mogelijkheid tot het installeren van een interne lift. Het prijssegment past ook bij de hogere inkomens van de meest voorkomende doelgroepen binnen de kern Bunde. Daarmee geldt dat het plan past binnen het woonbehoefte onderzoek geldend voor de kern Bunde.

4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Akoestiek

De Wet geluidhinder stelt eisen aan ruimtelijke ingrepen die gevoelige functies zoals woningen toevoegen binnen de geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Het besluitgebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Aangezien het besluitgebied wel binnen de geluidzone van omliggende wegen ligt, is een akoestisch onderzoek² naar wegverkeerslawaai uitgevoerd.

Wet geluidhinder

De geluidbelasting inclusief aftrek artikel 110g Wgh ten gevolge van de Maastrichterlaan bedraagt ter plaatse van het gehele besluitgebied minder dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder. Maatregelen ter reductie van de geluidbelastingen hoeven voor deze weg niet te worden onderzocht en een hogere waarde hoeft niet te worden aangevraagd.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de relevante 30 km/urwegen in de directe nabijheid van het plan in het onderzoek betrokken. De geluidbelasting (inclusief aftrek artikel 110g Wgh) ten gevolge van de 30 km/urwegen bedraagt maximaal;

- 52 dB voor de Burchtstraat;
- 34 dB voor de Geulstraat;
- 39 dB voor de Pletsstraat;
- 24 dB voor de Ingendaalstraat.

Cumulatie

De ongecorrigeerde cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal 57 dB. Volgens methode Miedema valt dit binnen de geluidsklasse 'matig' en is er niet zonder meer sprake van een goede ruimtelijke ordening. Echter heeft de gemeente aangegeven dat de etmaalintensiteit lager is dan de ingeschatte waarde van 1.000 motorvoertuigen per etmaal waardoor de feitelijke geluidbelasting lager kan uitvallen. Tevens zijn de overige rekenpunten volgens methode Miedema te beoordelen als goed of redelijk. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

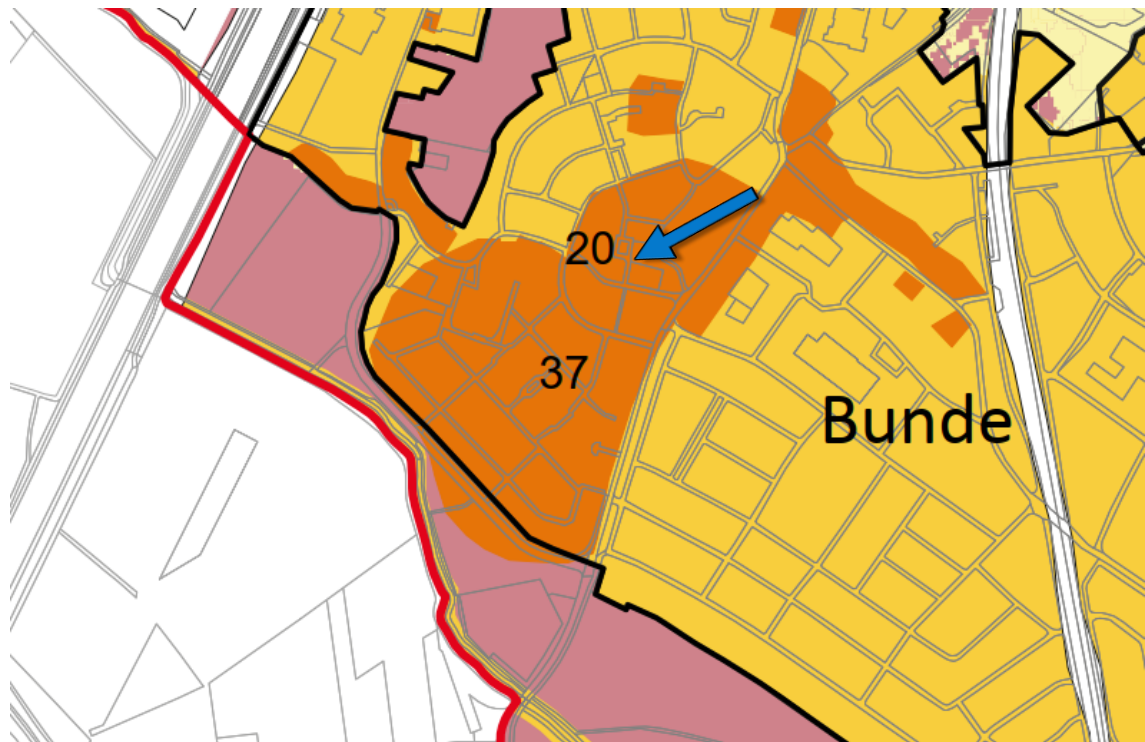
Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Bij ontwikkelingen waarbij sprake is van bodemverstorende activiteiten, dient aandacht te worden besteed aan de aanwezigheid van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem. Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Meerssen ligt het besluitgebied binnen een gebied aangeduid als 'Waardecategorie 3. Overige monumenten en gebieden met zeer hoge trefkans'. Voor ingrepen met een bodemverstoring dieper dan 50 cm en met een oppervlakte van meer dan 250 m², is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

² Kragten, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai De Auw Kerk Bunde*, 2 november 2023.



LEGENDA

- Gemeentegrens
 - Kadastrale grenzen
 - Grenzen bebouwde kom
 - Provinciaal aandachtsgebied
- 1 t/m 51: De nummering verwijst naar de catalogus van monumenten en gebieden met zeer hoge trefkans

Waardecategorieën

- Waardecategorie 1. Monumenten: terreinen van zeer hoge waarde, wettelijk beschermd
- Waardecategorie 2. Monumenten: terreinen van zeer hoge waarde
- Waardecategorie 3. Overige monumenten en gebieden met zeer hoge trefkans
- Waardecategorie 4. Gebied met een hoge trefkans
- Waardecategorie 5. Gebied met een middelhoge trefkans of met een lage trefkans met kans op bijzondere dataset
- Waardecategorie 6. Gebied met een lage trefkans
- Waardecategorie 7. Geen trefkans

Afbeelding. Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Meerssen, met de ligging van het besluitgebied aangeduid met een blauwe pijl.

In het voorliggende geval is slechts sprake van een functiewijziging van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie. Hierbij vinden geen grootschalige bodemverstorende activiteiten plaats. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek in het kader van de ruimtelijke procedure is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

In het kader van de ruimtelijke procedure is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Cultuurhistorie

De Auw Kerk in Bunde is aangewezen als rijksmonument, onder monumentnummer 28468. Als omschrijving is het volgende opgenomen: "Voormalige Parochiekerk, gebouwd in 1842; in 1905 vergroot en voorzien van twee torens."

In verband met de monumentale status is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd. In het kader hiervan is de ontstaansgeschiedenis van het object en de omgeving bestudeerd, gevolgd door de bouw- en

gebruiksgeschiedenis. In de waardestelling zijn vervolgens de cultuurhistorische waarden omschreven en aangeduid in zogenaamde waardetekeningen. Deze waardestelling en waardetekeningen dienen als toetsingskader voor de toekomstige herbestemmingsplannen, waaronder ook de voorgenomen transformatie naar een woonfunctie. De bouwhistorische verkenning is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing te raadplegen. Voor de waardestelling en waardetekeningen wordt hier dan ook kortheidshalve verwezen naar deze bijlage.

Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in het duurzame behoud van het rijksmonumentale pand. De cultuurhistorische waarden worden daarbij zoveel mogelijk geborgd en waar mogelijk ook weer zichtbaar gemaakt. Dit door historische elementen opnieuw zichtbaar te maken en bouwkundige elementen te herstellen. Zo worden alle moderne éénlaagse aanbouwen geamoveerd en worden gevels hersteld.

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft het plan positief beoordeeld. In onderstaand tekstkader is het verslag van de CRK van 27 april 2024 integraal opgenomen.

Eindadvies Burchtstraat 2 te Bunde, betreft herbestemming van de Auw kerk

Voor ligt een aanvraag om de Auw Kerk te Bunde her te bestemmen van een maatschappelijke functie naar een woonbestemming. De kerk is een rijksmonument gelegen te Bunde. In eerdere fasen is dit project in vooroverleg meerdere keren besproken in de commissie tussen oktober 2023 en april 2024. De commissie heeft ook een werkbezoek gebracht aan de kerk.

Introductie

De conceptmatige uitgangspunten voor de restauratie en herbestemming borduren voort op een eerdere studie zoals die tijdens de door de gemeente uitgeschreven tender door de commissie is ingezien en waarover advies is afgegeven. Het kerkgebouw is een rijksmonument. Het plan is getoetst aan de door Klement opgestelde bouwhistorische verkenning Sint-Agneskerk, de Auw Kerk Bunde, die dateert uit januari 2023. De bouwhistorische verkenning is getoetst door de commissie en vormt de basis voor de planvorming.

De Commissie spreekt haar waardering uit voor het concept dat de ritmiek van het gebouw volgt. De verdeling van de diverse appartementen lijkt in de eerste planbehandeling logisch te volgen uit de plattegrond van de kerk in samenhang met de waardenstelling. Immers, bij de eerdere transformatie van kerkgebouw naar gemeenschapshuis zijn de meeste waarden qua interieur geamoveerd en ook zijn er aan de beide zijgevels inbreuken gemaakt die maken dat het volgen van de traveestructuur een logische keuze is.

Exterieur kerkgebouw

Toe te voegen dakramen en dakkapellen

Er worden dakkapellen toegevoegd vanwege de klimaatinstallaties waarover meer bij het kopje verduurzaming. Ook worden er veluxvensters toegevoegd vanwege wooncomfort en daglichttoetreding. Samen met de ontwerper heeft de commissie gezocht naar een fraaie compositie. De nu voorliggende opzet doet naar oordeel van de commissie recht aan het oorspronkelijke ontwerp van de kerk.

Sloop indifferente aanbouwen

De sloop van de aanbouwen aan de zijgevel is gewenst. Deze hebben indifferente waarden. Sloop is dan ook positief.

Toegangsdeuren- en ramen

Op de begane grond worden de woningen ontsloten via nieuw te plaatsen Cortenstalen portalen voorzien van taatsdeuren. Op deze plaatsen zijn in het verleden reeds een aantal deuren aangebracht. Verder zorgt deze keuze voor een goede afleesbaarheid van de nieuwe toevoeging en functionaliteit. De sacristie krijgt een dubbele tuindeur voorzien van een glazen invulling. Aan de voorzijde wordt een nieuwe kloke houten deur ontworpen die meer passend is bij de architectuur van de kerk dan de huidige laat twintigste-eeuwse invulling.

Interieur kerkgebouw

In het interieur zijn door de eerdere functiewijziging nog slechts beperkt monumentale interieurwaarden beschikbaar. De nieuwe plattegrond van de kerk is mogelijk doordat er nog slechts zeer beperkte interieurwaarden aanwezig zijn.

In het ontwerp blijven de hoog gewaardeerde interieuronderdelen behouden, het gaat om:

- 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;
- Beschilderde rozetten op het plafond;
- De balkenconstructie in de kap.

Het verdient aanbeveling om vooruitlopend op de uitvoering, op plaatsen destructief onderzoek te verrichten 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. Ook kan in het werk dan gekeken worden of waardevolle onderdelen te behouden of te integreren zijn op een andere plek in het gebouw.

Verduurzaming

De commissie heeft vanaf de start aandacht gevraagd voor de verduurzaming. Te vaak komt het voor dat klimaatinstallaties pas achteraf geplaatst worden, vaak buiten de vergunde tekeningen om. In dit ontwerp is verduurzaming vanaf de start onderwerp van gesprek geweest waardoor nu via de toe te voegen dakkapellen de klimaatinstallaties op een geraffineerde wijze weggewerkt worden. Daarmee wordt een benodigde functionaliteit weggewerkt zonder een nieuwe vorm toe te voegen. Er zijn geen buitenunits voorzien wat zeer positief is voor de monumentale beleving van het kerkgebouw.

Toren

Het is helaas niet mogelijk gebleken om in de herbestemming een nieuwe functionaliteit aan de toren te geven. De commissie had daartoe opgeroepen maar heeft zich laten overtuigen dat de binnenruimte daarvoor te klein is qua maat.

Tuin

Voor de commissie was het uitgangspunt dat de kerk in een gemeenschappelijke tuin bleef liggen. Voorliggend ontwerp voldoet aan dit uitgangspunt. De terrassen zijn juist nabij de kerkhofmuur gesitueerd zodat de kerk met lage groene afscheidingen kon worden gewerkt. Dit zorgt ervoor dat de kerk beleefbaar blijft. Rondom de kerkhofmuur kan met hoger groen worden gewerkt om privacy op de terrassen te creëren.

Advies

Akkoord onder voorwaarden dat de in eerdere verslagen opgesomde kleine monumentale waarden behouden blijven. In sommige gevallen zullen ze wel behouden blijven maar niet meer zichtbaar zijn doordat ze bijvoorbeeld achter een verlaagd plafond worden weggewerkt.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodem

Bij wijziging van een bestemming dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van bodem en grondwater. In beschouwing dient te worden genomen of er sprake is

van gebruik dat gevoeliger is voor eventueel aanwezige bodemverontreinigingen dan het gebruik dat ingevolge de vigerende bestemmingsregelingen is toegestaan.

In het voorliggende geval is sprake van een wijziging van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie. Daarom is een vooronderzoek³ conform NEN 5725 uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een bodemverontreiniging. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht).

Op basis van de beschikbare gegevens is er enkel een inpandige verbouwing voorzien waarbij de hoeveelheid grondverzet zeer minimaal zal zijn.

Als de bodem van de locatie op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek "onverdacht" lijkt, dan kan in principe een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 achterwege blijven. In plaats van een bodemonderzoek uit te moeten voeren kan dan gebruik gemaakt worden van de gegevens zoals vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart van de gemeente.

Conclusie

Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaan er geen belemmeringen in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

In het kader van de beoogde ontwikkeling dienen de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving te worden geïnventariseerd. Externe veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over transportroutes (weg, spoor en water) en het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen. In deze paragraaf zijn de risicobronnen geïnventariseerd en is beoordeeld of de genoemde risicobronnen mogelijk een belemmering vormen voor de invulling van het besluitgebied.

Wettelijk kader

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in de richtlijnen voor stationaire bronnen en transportassen. De regelgeving rond de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen volgt per 1 april 2015 uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs, Stb. 2013, nr. 307). De Wvgs vervangt de nota en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). In de Wvgs en het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) worden normwaarden gegeven voor twee verschillende typen risico's, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de bijlagen van de Regeling Basisnet is opgenomen voor welke transportroutes de externe veiligheidsrisico's bepaald moeten worden. In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is vastgelegd hoe de risico's van transport van gevaarlijke stoffen berekend en geanalyseerd moeten worden.

Risiconormen

Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De hoogte van het GR representeert de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute.

³ Aeres Milieu, Vooronderzoek NEN 5725 Burchtstraat 2 te Bunde, Projectnummer AM23415, 11 oktober 2023.

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de HART (paragraaf 2.1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Een (beperkte) verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is aan de orde indien een besluitgebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsafstand van de stofcategorieën die getransporteerd worden. In de HART zijn per stofcategorie en per modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied. De ligging van het invloedsgebied per modaliteit is in navolgende tabel weergegeven.

Tabel 1 Invloedsgebied per stofcategorie

Stofcategorie		Invloedsgebied 1% letaliteitsafstand (m)		
Weg, water	Spoor	Spoor	Weg	Water
LF1			45	35
LF2	C3	35	45	35
LT1	D3	375	730	600
LT2			880	880
LT3	D4	>4.000	>4.000	n.v.t.
LT4			n.v.t.	n.v.t.
GF1			40	n.v.t.
GF2			280	65
GF3	A	460	355	90
GT2			245	n.v.t.
GT3	B2	995	560	1.070
GT4	B3	>4.000	>4.000	n.v.t.
GT5	B3	>4.000	>4.000	n.v.t.

Inventarisatie risicobronnen

Transport over het water

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het besluitgebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan.

Het maximale invloedsgebied van een waterweg, overeenkomstig tabel 1, bedraagt maximaal 1.070 meter. De Maas, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, ligt op circa 650 meter ten westen van het besluitgebied. Het besluitgebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^6 van deze transportroute. Het besluitgebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de transportroute. Gelet op het feit dat het besluitgebied is gelegen op meer dan 200 meter van de transportroute, kan echter op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hiervoor wordt verwezen naar het kopje 'verantwoording groepsrisico'.

Transport over de weg

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn uitsluitend de transportassen van belang waar structureel vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In beginsel zijn dit A- en N-wegen.

Op meer dan 1.100 meter ten oosten van het besluitgebied ligt de rijksweg A2. Het besluitgebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^6 en het plasbrandaandachtsgebied van deze transportroute. Het besluitgebied ligt wel binnen het invloedsgebied van deze transportroute. Gelet op het feit dat het besluitgebied is gelegen op meer dan 200 meter van de A2, kan echter op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hiervoor wordt verwezen naar het kopje 'verantwoording groepsrisico'.

Transport over het spoor

Ook ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het besluitgebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn uitsluitend spoorwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Op een afstand van circa 540 meter is de spoorlijn Maastricht – Sittard gelegen. Over dit traject vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet spoor. Uit bijlage II Tabel Basisnet Spoor blijkt dat voor deze spoorweg sprake is van een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^6) en een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Echter op grond van de ruimtelijke scheiding vormt dit geen aandachtspunt voor de planvorming.

Op grond van de voornoemde tabel in bijlage II van de Regeling basisnet, worden over het betreffende traject A, B2 en C3 -stoffen vervoerd. Het maximale invloedsgebied voor deze stoffen bedraagt 995 meter (voor stofcategorie B2). Dit betekent dat het besluitgebied binnen het invloedsgebied van de transportroute ligt en dat invulling dient te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Hiervoor kan op basis van het voorgaande en op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hiervoor wordt verwezen naar het kopje 'verantwoording groepsrisico'.

Buisleidingen

Eventuele risico's van buisleidingen zijn pas relevant indien de effecten van een ongeval het plangebied kan overschrijden. Om inzicht te krijgen in de bandbreedte van het invloedsgebied van buisleidingen is het *Handboek buisleiding in bestemmingsplannen-Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen* (geactualiseerde versie 2016) geraadpleegd, waarin uit tabel 5.1 *1%-letaliteitsgrens bij hogedrukaardgastransportleidingen* blijkt dat de grootst mogelijke 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding 580 meter bedraagt. Voor plannen op méér dan 580 meter afstand van een buisleiding kan dan ook worden geconcludeerd dat geen beperkingen gelden voor het plan. Een berekening van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van de) hoogte van het groepsrisico is dan niet aan de orde.

Op basis van de Atlas Leefomgeving is geconstateerd dat binnen een afstand van 580 meter rondom het besluitgebied geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen zijn. Het aspect transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen levert geen belemmering op voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Inrichtingen

Met behulp van de Atlas Leefomgeving is bepaald of het besluitgebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen, waarvan de plaatsgebonden risicocontour 10^6 of het invloedsgebied reikt tot aan het besluitgebied. Vanuit risicovolle inrichtingen bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Verantwoording groepsrisico

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet worden ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Het plan omvat geen "bijzonder kwetsbare objecten", bestemd voor verminderd zelfredzame personen. Het besluitgebied ligt geheel buiten de invloedsgebieden (1%-letaliteitsgebieden) vanwege een calamiteit met brandbare gassen. Er is daarmee sprake van een 'standaard situatie', waarvoor een standaard verantwoording volstaat:

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt

zich dan niet op het bestrijden van effecten in of nabij het besluitgebied. De duur en soort inzet verschilt per incidentscenario. Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat het voor de brandweer mogelijk is om:

- op tijd ter plaatse te zijn;
- voldoende opstelplaatsen te hebben;
- voldoende blusmiddelen te hebben.

De brandweerpost in Meerssen ligt aan de Tunnelweg in Bunde en dus op relatief korte afstand van het besluitgebied. Hulpdiensten kunnen binnen de gewenste aanrijtijd ter plaatse zijn. Ook de bereikbaarheid van het besluitgebied is goed. Het gebied is te bereiken via meerdere toegangswegen. Rondom het besluitgebied is voldoende dekking met primaire bluswatervoorzieningen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het besluitgebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) en/of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De toekomstige woningen voldoen aan deze voorwaarden.

Advies Veiligheidsregio

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt door de gemeente voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio. Dit advies wordt vervolgens verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen, met dien verstande dat het groepsrisico verantwoord dient te worden.

4.5 Kabels en leidingen

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen die zijn voorzien van een juridisch-planologische beschermingszone. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 eisen ten aanzien van luchtkwaliteit opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Daarnaast zijn de volgende besluiten en regelingen van toepassing:

- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM).

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om aan de ene kant de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en aan de andere kant te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging. Hiervoor zijn onder meer grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project wordt toelaatbaar geacht als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling

NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Hierin is ten aanzien van woningbouw aangegeven dat een project 'niet in betekende mate bijdraagt' als sprake is van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (het 3% criterium). Aangezien slechts sprake is van de realisatie van een beperkt aantal extra woningen, wordt ruimschoots binnen de genoemde grenzen gebleven en bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen.

Naast de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit, is het van belang om te bepalen of de heersende luchtkwaliteit afdoende is voor de beoogde functies. Volgens de NSL Monitoringstool bedraagt de concentratie PM_{10} in de nabijheid van het besluitgebied, ter hoogte van de Pletsstraat ten oosten van het besluitgebied, minder dan $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (namelijk circa $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$), de concentratie $PM_{2,5}$ minder dan $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (namelijk circa $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$) en de concentratie NO_2 minder dan $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (namelijk circa $13 \mu\text{g}/\text{m}^3$). In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor $PM_{2,5}$ $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in de huidige situatie voldoende wordt geacht en er geen normen worden overschreden.

De luchtkwaliteit zal de komende jaren in Nederland naar verwachting verder verbeteren, onder meer door voortschrijdende technologie en bijvoorbeeld de toename van het aantal elektrische voertuigen. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen zoals opgenomen in de wet- en regelgeving.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven/inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit worden gerealiseerd. Het is aan de ene kant zaak te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze brochure zijn richtafstandenlijsten opgenomen, waarin voor diverse milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) richtafstanden zijn aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Hierbij dient te worden opgemerkt dat gemotiveerd kan worden afgeweken van deze richtafstanden, indien bijvoorbeeld kan worden aangetoond dat de feitelijk te verwachten milieubelasting afwijkt van de richtafstand. Tevens dient te worden opgemerkt dat de richtafstanden gelden vanaf de bestemmingsgrens van een inrichting tot een milieugevoelige functie, waarbij rekening dient te worden gehouden met de maximale juridisch-planologische mogelijkheden ten behoeve van de milieugevoelige functie.

Toetsing besluitgebied

Woningen vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezondeer dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen.

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen inrichtingen gelegen waarvan de richtafstand tot aan het besluitgebied reikt. Ook vanuit dat kader bestaan er geen belemmeringen.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Ecologie

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend flora- en faunaonderzoek⁴ uitgevoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

4.8.1 Beschermde soorten

Algemeen voorkomende broedvogels – rekening houden met het broedseizoen

Het is niet geheel uit te sluiten dat er vogels zijn die gebruik maken van het dak als nestplaats. Het gaat om de soorten gierzwaluw en huismus. Maar de voorgenomen kleinschalige ingrepen aan het dak leiden niet tot verlies van potentiële verblijfplaatsen, tijdens het broedseizoen kan alleen sprake zijn verstoring (Wnb artikel 3.1 lid 4). Hiervoor kan geen ontheffing worden verleend. De genoemde ingrepen dienen daarom buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) te worden uitgevoerd, tenzij een deskundige op het gebied van vogels de aanwezigheid van nesten heeft uitgesloten.

Vleermuizen – nader onderzoek

Er is uitsluitend sprake van mogelijke negatieve gevolgen voor de gewone dwergvleermuis, indien deze zich in de spouwmuur van de aanbouw bevindt (zomerverblijfplaats). Door het afbreken van de spouwmuur zou sprake zijn van vernietiging van deze verblijfplaats en daarmee overtreding van de Wnb (artikel 3.5 lid 4). Om strijdigheid met de Wnb te voorkomen is vervolgonderzoek nodig, waarvoor in dit geval een nadere, visuele inspectie voldoende is. Deze inspectie betreft het optillen van het dak van de aanbouw en onderzoek naar het voorkomen van sporen in de vorm van met name keutels in de spouw.

Op basis van de aanvullende inspectie⁵ is het voorkomen van vleermuisverblijfplaatsen in het onderzoeksgebied uit te sluiten.

Overige soorten

Op basis van het bronnen- en veldonderzoek is het voorkomen van beschermde herpetofauna, ongewervelden, vissen en vaatplanten binnen het onderzoeksgebied uitgesloten. Hierbij is ook het optreden van een negatief effect op deze soorten of soortgroepen uitgesloten.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande bestaan er vanuit het aspect soortenbescherming geen belemmeringen.

4.8.2 Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden – geen vervolgstappen nodig

Er kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat er negatieve effecten optreden op omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn derhalve geen vervolgstappen nodig. Volledigheidshalve wordt desalniettemin aanbevolen om een stikstofdepositieberekening te maken middels Aerius Calculator.

Uit het uitgevoerde onderzoek naar stikstofdepositie⁶ blijkt dat voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve gevolgen derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling evenals een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.

Provinciale gebiedsbescherming – negatieve effecten uitgesloten

Het onderzoeksgebied is niet gelegen in een gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten zijn hiermee uitgesloten en de noodzaak tot vervolgstappen is niet aan de orde.

⁴ Kragten, *Verkennend flora- en faunaonderzoek, Auw Kerk Bunde (Meerssen)*, 20 oktober 2023.

⁵ Kragten, *Verkennend flora- en faunaonderzoek addendum, Auw Kerk Bunde (Meerssen)*, 30 oktober 2023.

⁶ Kragten, *Stikstofdepositie onderzoek transformatie 'De Auw Kerk' Bunde*, 15 december 2023.

Conclusie

In relatie tot Natura 2000-gebieden en het NNN bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Verkeerskundige aspecten

4.9.1 Verkeer

Het besluitgebied wordt ontsloten via de Heiligenbergstraat en de Burchtstraat en is goed bereikbaar. Gelet op het feit dat de huidige bestemming komt te vervallen en daarmee ook de verkeersgeneratie die op grond van de huidige bestemming mogelijk is, is als gevolg van de functiewijziging naar wonen geen sprake van een significante toename van het aantal verkeersbewegingen. Vanuit verkeerskundig oogpunt wordt de ontwikkeling dan ook inpasbaar geacht. De verkeersbewegingen kunnen naar verwachting zonder problemen door het omliggende wegennet worden verwerkt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het toekomstige verkeersaanbod naar verwachting zonder problemen door het omliggende wegennet kan worden verwerkt.

4.9.2 Parkeren

In februari 2022 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeerbeleid 2022-2025 vastgesteld. In deze nota zijn parkeernormen opgenomen waaraan nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst. Uitgangspunt hierbij is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Indien dit niet haalbaar is, mag gebruik worden gemaakt van een vervangende particuliere/private parking of kan onder voorwaarden gebruik worden gemaakt van openbare parkeerplaatsen, indien is aangetoond dat er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is in het openbaar gebied.

In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van 8 woningen binnen een bestaand kerkgebouw. Indien wordt uitgegaan van koopwoningen (tussenwoning/hoekwoning) en ligging in de zone 'rest bebouwde kom' dan geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat er 16 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Op eigen terrein is in de huidige situatie geen parkeerruimte beschikbaar. Het parkeren vindt plaats binnen het openbaar gebied, op het parkeerplein direct ten noorden van de Auw Kerk. Opgemerkt dient te worden dat de parkeerbehoefte van de huidige bestemming komt te vervallen.

Gelet op de waarde van de buitenruimte behorende bij de Auw Kerk, is gekeken naar alternatieven voor het parkeren op eigen terrein. In de directe nabijheid van De Auw Kerk zijn ruim voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar. Dit in combinatie met het feit dat de parkeerdruk van de huidige bestemming komt te vervallen, wordt het niet noodzakelijk geacht om op eigen terrein te parkeren en kan gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied rondom het besluitgebied. Onderstaand wordt dit nader onderbouwd.

De Auw Kerk mag op grond van het 'Omgevingsplan gemeente Meerssen', waarbinnen het pand een maatschappelijke functie heeft, onder worden gebruikt voor de volgende activiteiten: religieuze doeleinden, onderwijs en educatie, waaronder mede begrepen sportbeoefening, sociaal-culturele doeleinden, gezondheidszorg en zorgwoningen.

Indien bijvoorbeeld wordt gerekend met het voormalige en oorspronkelijke gebruik van de Auw Kerk als kerk, dan geldt op basis van de Nota Parkeerbeleid 2022-2025 een norm van 0,15 parkeerplaatsen per zitplaats voor een religiegebouw. De voor de woningen benodigde 16 parkeerplaatsen staat op basis hiervan gelijk aan 107

zitplaatsen. De voormalige kerk had meer dan 107 zitplaatsen⁷, waarmee de voor de woningen benodigde parkeercapaciteit lager is dan de benodigde parkeercapaciteit voor de voormalige kerk.

Ook wanneer de vergelijking wordt gemaakt met het meer recente gebruik als cultureel centrum, met verschillende zalen die los van elkaar kunnen fungeren, kan worden gesteld dat de parkeerbehoefte voor de beoogde woningen lager ligt dan de parkeerbehoefte op grond van het gebruik als cultureel centrum. Het totale aantal vierkante meters bvo van het cultureel centrum bedraagt 742 m², onderverdeeld in 431 m² op de begane grond, 225 m² op eerste verdieping en 86 m² op de tweede verdieping. In de Nota Parkeerbeleid 2022-2025 is niet direct een met een cultureel centrum vergelijkbare functie opgenomen. Desalniettemin kan gesteld worden dat de parkeerbehoefte van een cultureel centrum met in totaal 742 m² bvo groter is dan voor de beoogde woningen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.10 Water

In het kader van de Watertoets dient te worden aangegeven hoe wordt omgegaan met water. Allereerst wordt in deze paragraaf kort ingegaan op de beleidskaders en vervolgens op de wijze waarop binnen het besluitgebied wordt omgegaan met water.

Beleid

Het beleid ten aanzien van water is op rijksniveau onder meer vastgelegd in de Waterwet, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de publicatie Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water. Belangrijke doelen en taken zijn het teveel of tekort aan water aanpakken en het verbeteren van de waterkwaliteit. Op hoofdlijnen ligt de nadruk op de kwantiteits- en kwaliteitsaspecten vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteit- en schoonheidsaspecten schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Op provinciaal en regionaal niveau is het beleid ten aanzien van water vastgelegd in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 en het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 van het Waterschap Limburg. In deze beleidsdocumenten zijn de algemene uitgangspunten zoals opgenomen in het rijksbeleid nader uitgewerkt.

Toets besluitgebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het allereerst van belang om de kenmerken van de watersystemen binnen het besluitgebied en de directe omgeving in beeld te brengen. Hierbij zijn de aspecten grondwater, oppervlaktewater en hemelwater van belang.

Grondwater

Voor wat betreft het grondwater blijkt uit de kaarten van de Omgevingsverordening Limburg 2014 dat het besluitgebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of boringsvrije zone ligt.

Oppervlaktewater

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig waarmee bij de planvorming rekening dient te worden gehouden.

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande, te behouden bebouwing blijft aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool.

Hemelwater

In het voorliggende geval is uitsluitend sprake van een functiewijziging van bestaande bebouwing. De wijze waarop met hemelwater wordt omgegaan blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie.

Overleg waterbeheerder

⁷ In de 19^e eeuw had de kerk op basis van de uitgevoerde bouwhistorische verkenning 350 zitplaatsen en later is dit aantal nog uitgebreid.

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de watertoets. Het toepassen van de watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten. In het voorliggende geval is slechts sprake van een gewijzigde invulling van bestaande bebouwing. Overleg met Waterschap Limburg wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

In relatie tot het aspect water bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, dient in een vroeg stadium te worden beoordeeld of de toekomstige activiteiten mogelijk significante effecten hebben op milieu, natuur of landschap. Een eerste stap in dit proces is een beoordeling of het planvoornemen voldoet aan de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Besluit m.e.r.

In het Besluit m.e.r. zijn in de onderdelen C en D van de bijlagen beoordelingsdrempels opgenomen, op grond waarvan bepaald kan worden of voor een bepaalde ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een m.e.r.-procedure dient te worden uitgevoerd. Deze drempels zijn indicatief. Dit houdt in dat het niet vanzelfsprekend is dat wanneer een ontwikkeling beneden deze drempelwaarden blijft, er geen m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst, maar beneden de drempelwaarden blijft, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Uit deze toets zijn twee conclusies mogelijk:

- Er is geen m.e.r.-beoordeling) nodig, want belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten;
- Er is een m.e.r.-beoordeling dan wel direct een m.e.r. noodzakelijk, aangezien belangrijke negatieve milieugevolgen niet vallen uit te sluiten.

In bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' zijn de selectiecriteria beschreven die bepalen of er mogelijk sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Hierbij moet worden gedacht aan de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en natuurlijk de mate van verontreiniging of hinder. Ten tweede is de locatie van de projecten van belang. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen of een project in de nabijheid van een gevoelig gebied is gelegen. Voorbeelden van gebieden die extra aandacht vragen zijn wetlands, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurgebieden en bij wet beschermde gebieden. Bij de samenhangende beoordeling van bovenstaande kenmerken van een project en de potentiële aanzienlijke milieugevolgen dient het volgende te allen tijde te worden meegewogen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grens overschrijdende karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

De ontwikkeling is in het Besluit m.e.r. niet opgenomen in onderdeel C, maar kan wel geschaard worden onder onderdeel D, onder categorie D11.2 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Hiervoor zijn de volgende drempelwaarden zijn opgenomen:

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Relevantie voor het besluitgebied

Of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, hangt onder meer af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard, omvang en de milieugevolgen van de voorziene ontwikkeling een rol spelen. In dit geval is het project, gelet op de aard en omvang, geen 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage⁸. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag hetzelfde blijft en er slechts sprake is van een functiewijziging van een bestaand gebouw, in combinatie met beperkte bouwwerkzaamheden. Deze bouwwerkzaamheden zijn met name intern voorzien en slechts in beperkte mate aan de buitenzijde van het gebouw. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, hoeft geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Hoewel geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd heeft in het kader van dit project wel een toetsing plaatsgevonden van de gevolgen voor het milieu.

Conclusie

De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat voorliggend initiatief op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen en een verantwoorde situatie inhoudt vanuit milieuoogpunt. De verrichte onderzoeken onderstrepen de conclusie dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten.

⁸ Zie onder meer ECLI:NL:RVS:2017:694, ECLI:NL:RVS:2018:348, ECLI:NL:RVS:2019:1253 en ECLI:NL:RVS:2019:1879.

5 PROCEDURE EN UITVOERBAARHEID

5.1 Procedure

Voor het initiatief is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Om het project juridisch-planologisch gezien te verankeren, is gekozen voor het aanvragen van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a., onder 3° Wabo, waarvoor de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure moet worden gevolgd. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot verlening van een omgevingsvergunning en de uiteindelijke omgevingsvergunning is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

Gelet op het feit dat gebruik wordt gemaakt van artikel 2.12 lid 1, sub a., onder 3° Wabo, dient op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg te worden gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Gelet op het feit dat sprake is van een rijksmonument, vindt afstemming plaats met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Gelet op het feit dat de ontwikkeling regionaal is afgestemd en akkoord is bevonden en wordt voldaan aan de beleidskaders van de diverse belanghebbende instanties, wordt vooroverleg verder niet noodzakelijk geacht.

5.2.2 Omgevingsdialoog

Naast de uitgebreide media-aandacht op grond waarvan de omgeving de nodige informatie over de beoogde herontwikkeling van de Auw Kerk heeft kunnen vernemen, is door de initiatiefnemer op 21 februari 2024 een informatieavond voor omwonenden gehouden op de locatie zelf. Tijdens deze informatieavond hebben de initiatiefnemer en de architect het plan toegelicht aan de belangstellenden en ook vragen beantwoord.

Omdat reeds bekend was dat de Auw Kerk zou worden getransformeerd naar woningen, is er voornamelijk geïnformeerd naar de verdere uitwerking hiervan. Ook zijn er vragen gesteld over het parkeren en of het parkeerterrein door de initiatiefnemer zou worden heringericht. Dit laatste is niet het geval, dit is in gemeentelijk eigendom.

In zijn algemeenheid is het plan positief ontvangen en men is benieuwd naar het eindresultaat. Veel mensen waren te spreken over de beoogde invulling en ook over de voorgenomen ingrepen.

5.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning wordt conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze indienen.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit een exploitatieplan vast te stellen, indien er sprake is van een bij wet aangewezen bouwplan. Wat een bouwplan is als bedoeld in artikel 6.12.1 van de Wet ruimtelijke ordening is weergegeven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het betreft:



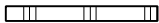

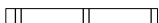












- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Op basis van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, wordt geconcludeerd dat geen sprake van een bouwplan aangezien sprake is van een verbouwing van een bestaand gebouw dat voor andere doeleinden is ingericht, waarbinnen in de toekomstige situatie minder dan 10 woningen zijn voorzien. Er is geen sprake van een verplichting tot kostenverhaal. Wel is tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.

BIJLAGEN

B1 TEKENINGEN BESTAANDE SITUATIE

RENVOOI

	bestaande toestand		m.k.	meterkast
	binnenwand niet-dragend			mechanisch ventilatieventiel toevoer
	metalstud voorzetwand			mechanisch ventilatieventiel afvoer
	gipsplaat voorzetwand / plafond			mechanische ventilatie kanalen
	zachte isolatieplaten			standleiding
	harde isolatieplaten			niet ioniserende rookmelder conform NEN 2555
	metselwerk			
	binnenwand dragend			
	vloer dragend			
	gebruiksoppervlakte			
	verblijfsgebied -ruimte			

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

Betreft de verbouw van een voormalige kerkgebouw naar acht wooneenheden.
 Rechtens verkregen niveau als uitgangspunt conform minimaal bouwbesluit 2012 bestaande bouw.

- Alle constructies volgens opgave constructeur;
- Weerstand tegen bezwijken volgens opgave constructeur;
- Uitwerking installaties E & W volgens opgave bouwfysisch adviseur en installateur;
- Luchtverversing mechanisch volgens opgave bouwfysisch adviseur, positie en aantal ventilatieventielen indicatief;
- Wering van vocht volgens opgave bouwfysisch adviseur en uitvoerder, conform bouwbesluit afdeling 3.5 & NEN 2778;
- Thermische isolatie en luchtdichtheid volgens opgave bouwfysisch adviseur;
- Akoestiek volgens opgave bouwfysisch adviseur;
- Brandveiligheid en brandcompartimentering volgens brandveiligheid adviseur;
- Materialen volgens kleur- en materiaalstaat architect;
- Weerstandsklasse inbraakwerendheid nieuwe kozijnen minstens klasse 2 conform NEN5096;
- Bescherming tegen ratten en muizen conform bouwbesluit afdeling 3.10;
- Trappen conform bouwbesluit afdeling 2.5;
- Vloer- en trapafscheidingen conform bouwbesluit afdeling 2.3 & NEN 6702;
- Binnendeuren deurmaat 880x2315mm;

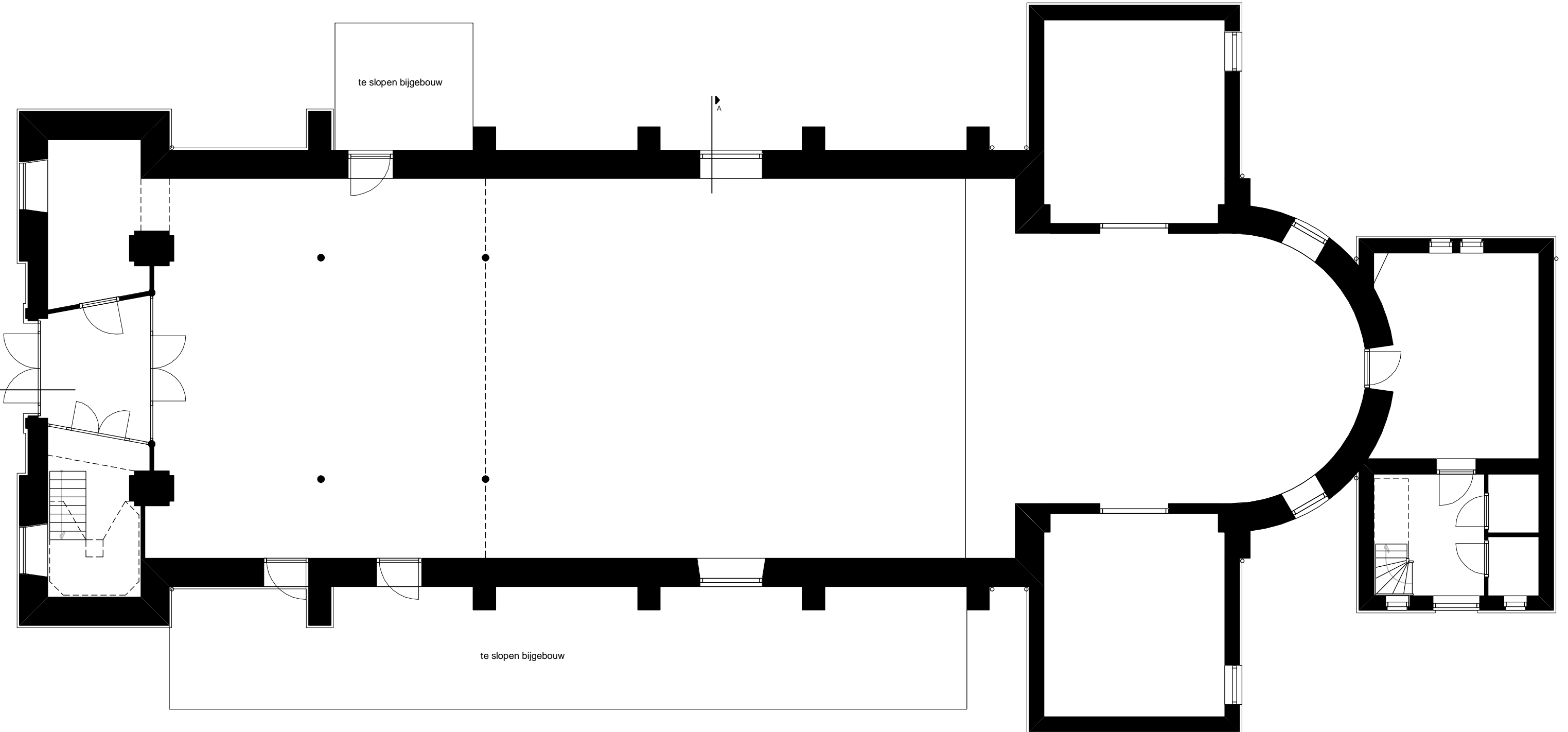
f		
e		
d		
c		
b	Wijziging gevelaanzichten	25-04-2024
a	Toevoeging details gevelopeningen	08-01-2024

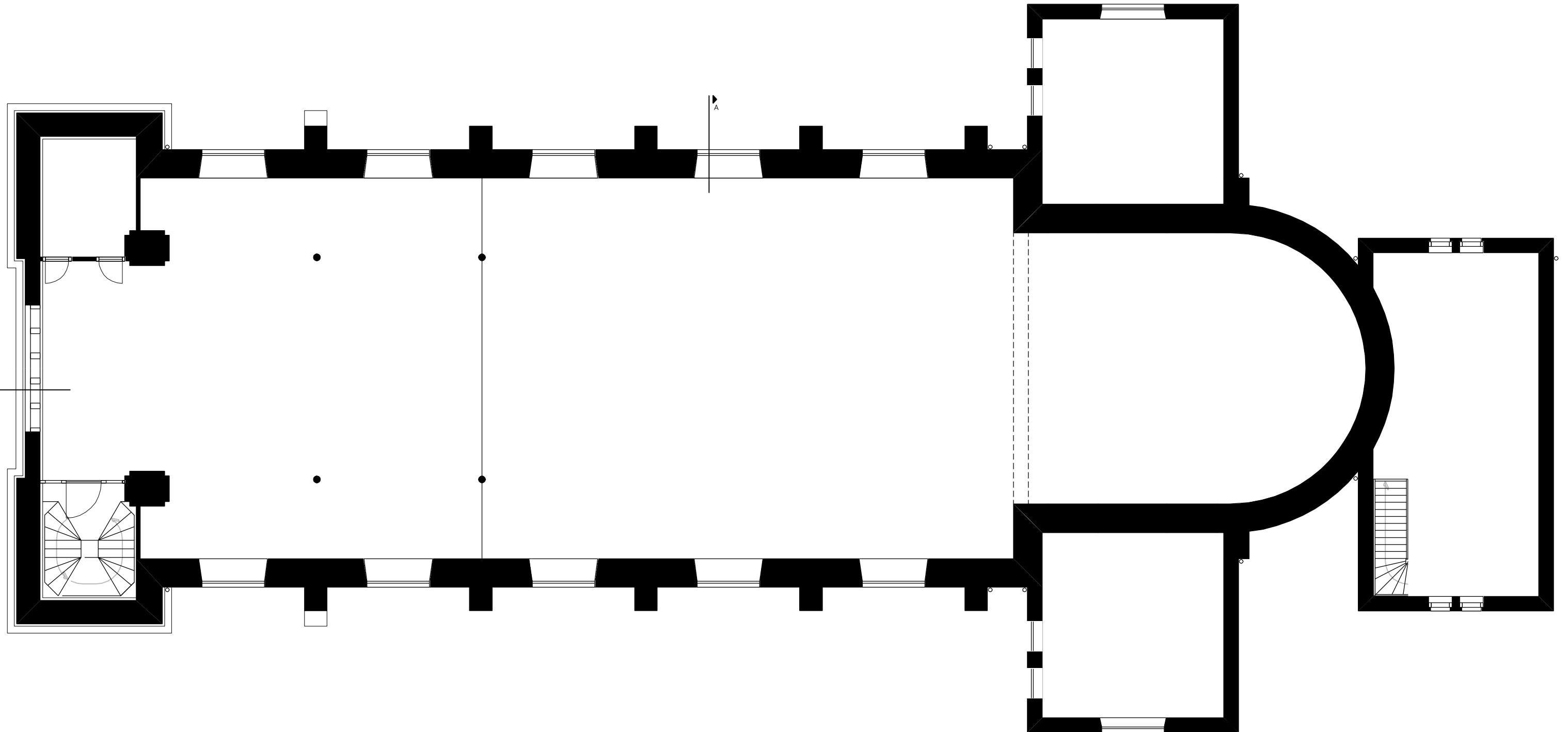
werkomschrijving	herbestemming Sint Agneskerk te Bunde bestaande toestand	werknr	22007
		datum	21-12-2023

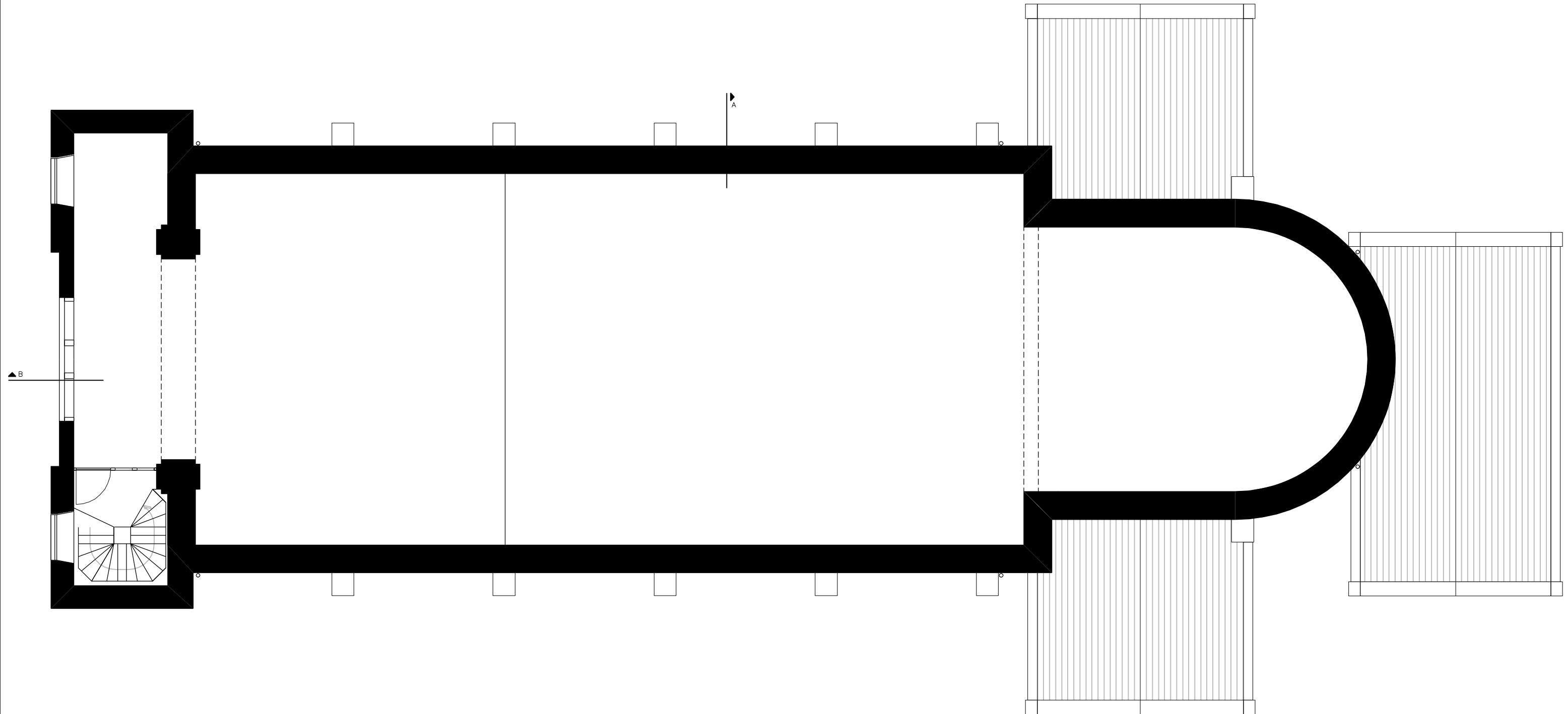
tekeningomschrijving	Voorblad, renvooi	bladnr	-
		schaal	1:100

bureau boosten rats bn
 ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW

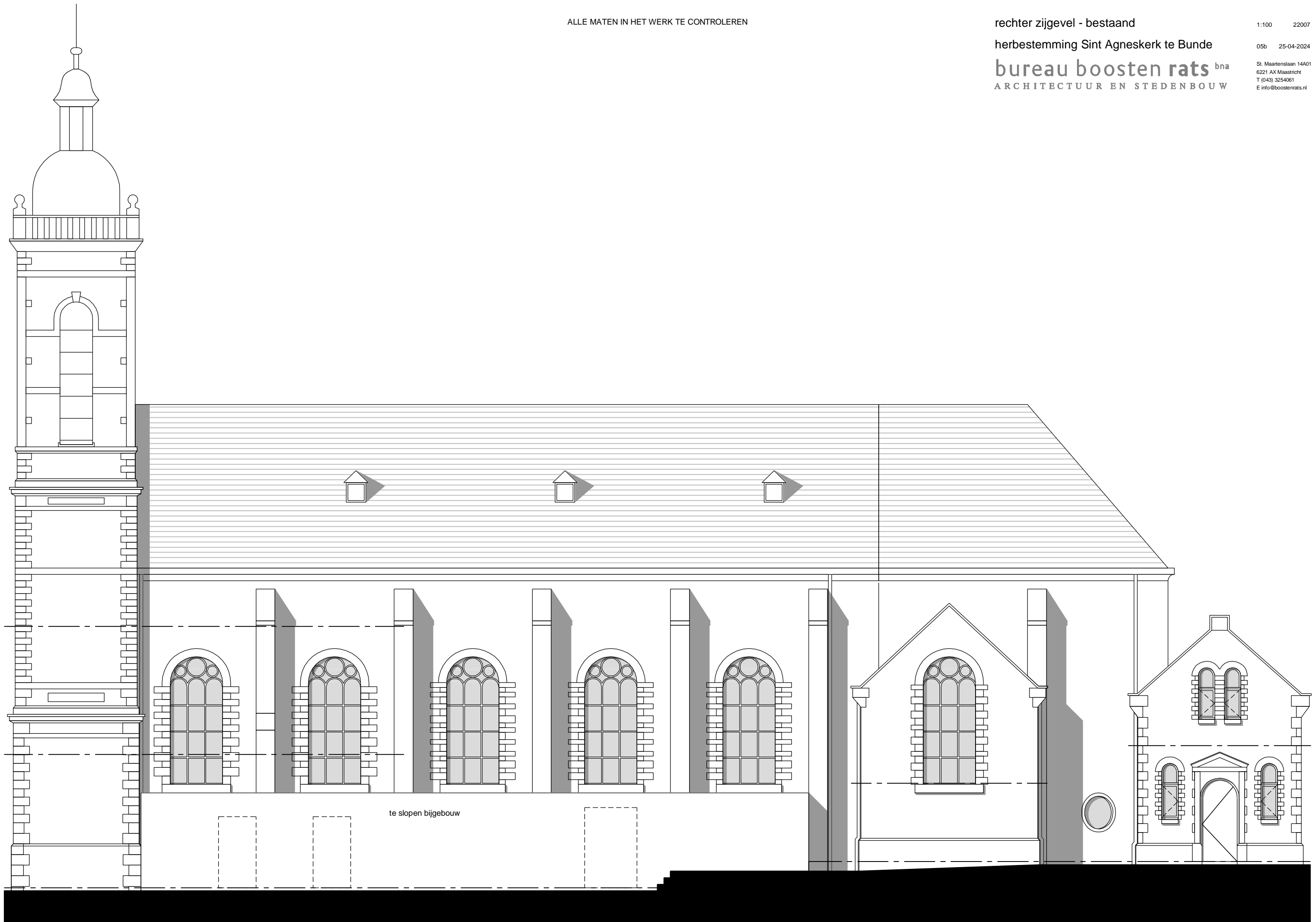
St. Maartenslaan 14A01
 6221 AX Maastricht
 T (043) 3254061
 E info@boostenrats.nl



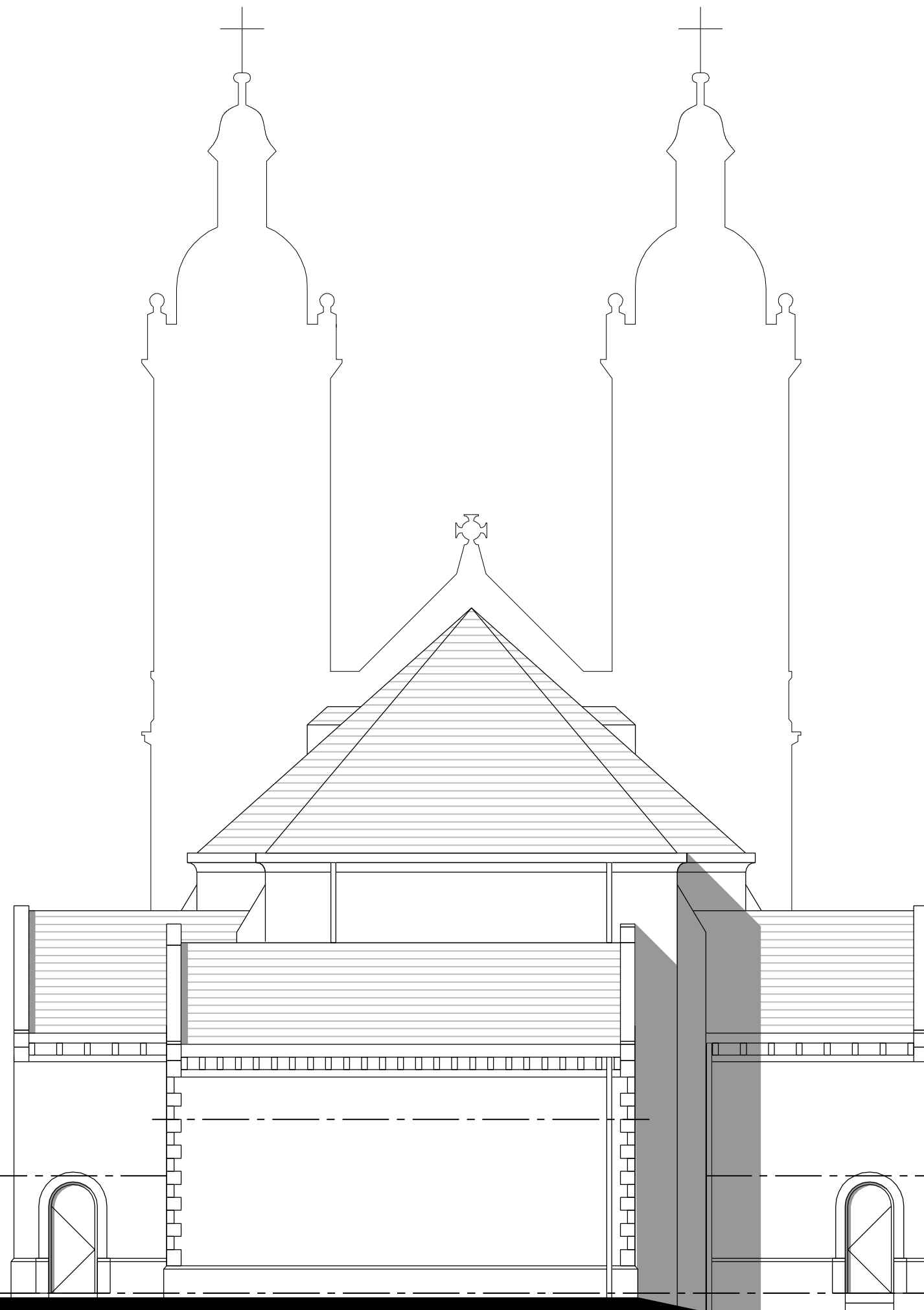








te slopen bijgebouw



linker zijgevel - bestaand

1:100 22007

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

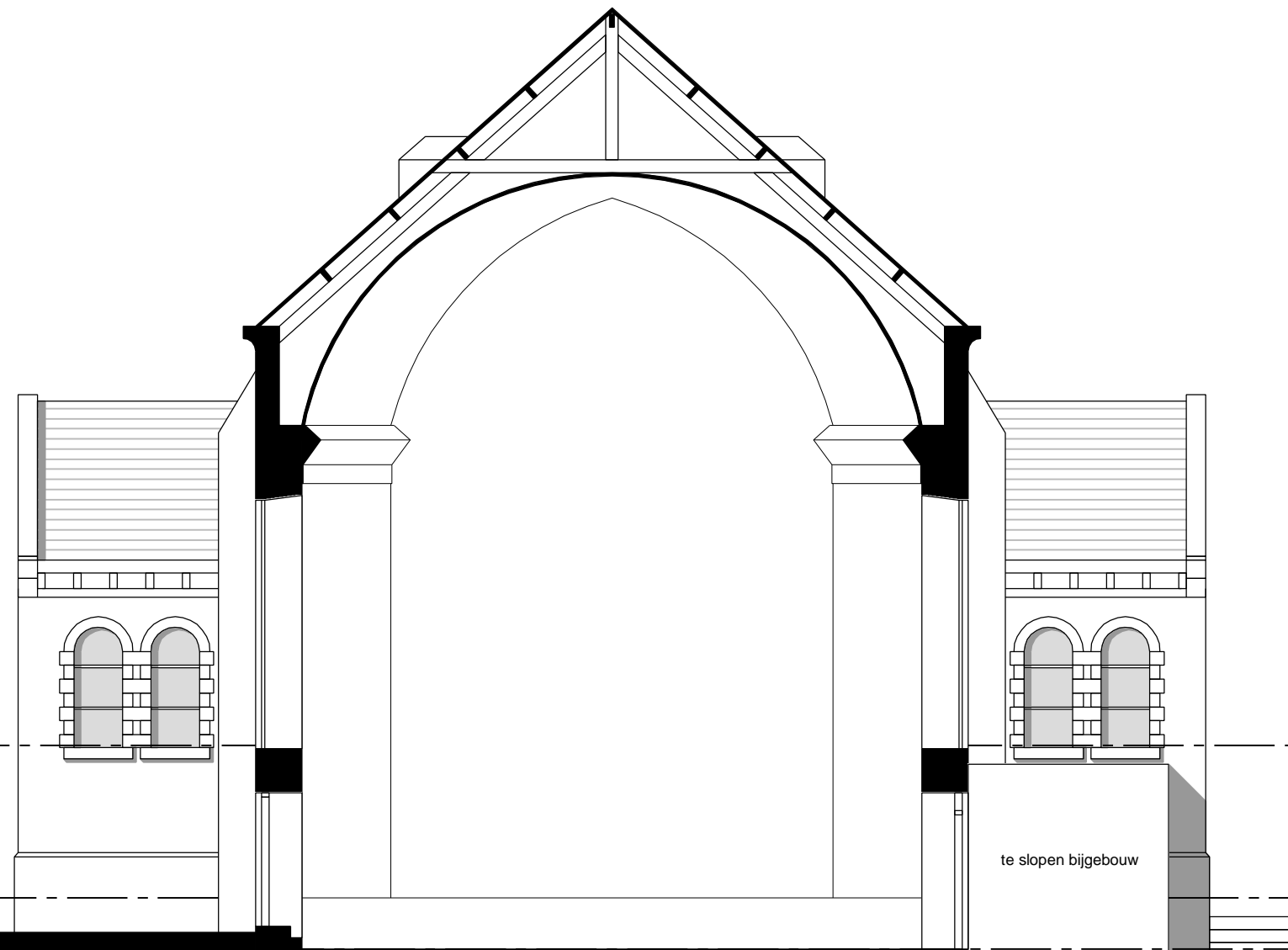
herbestemming Sint Agneskerk te Bunde

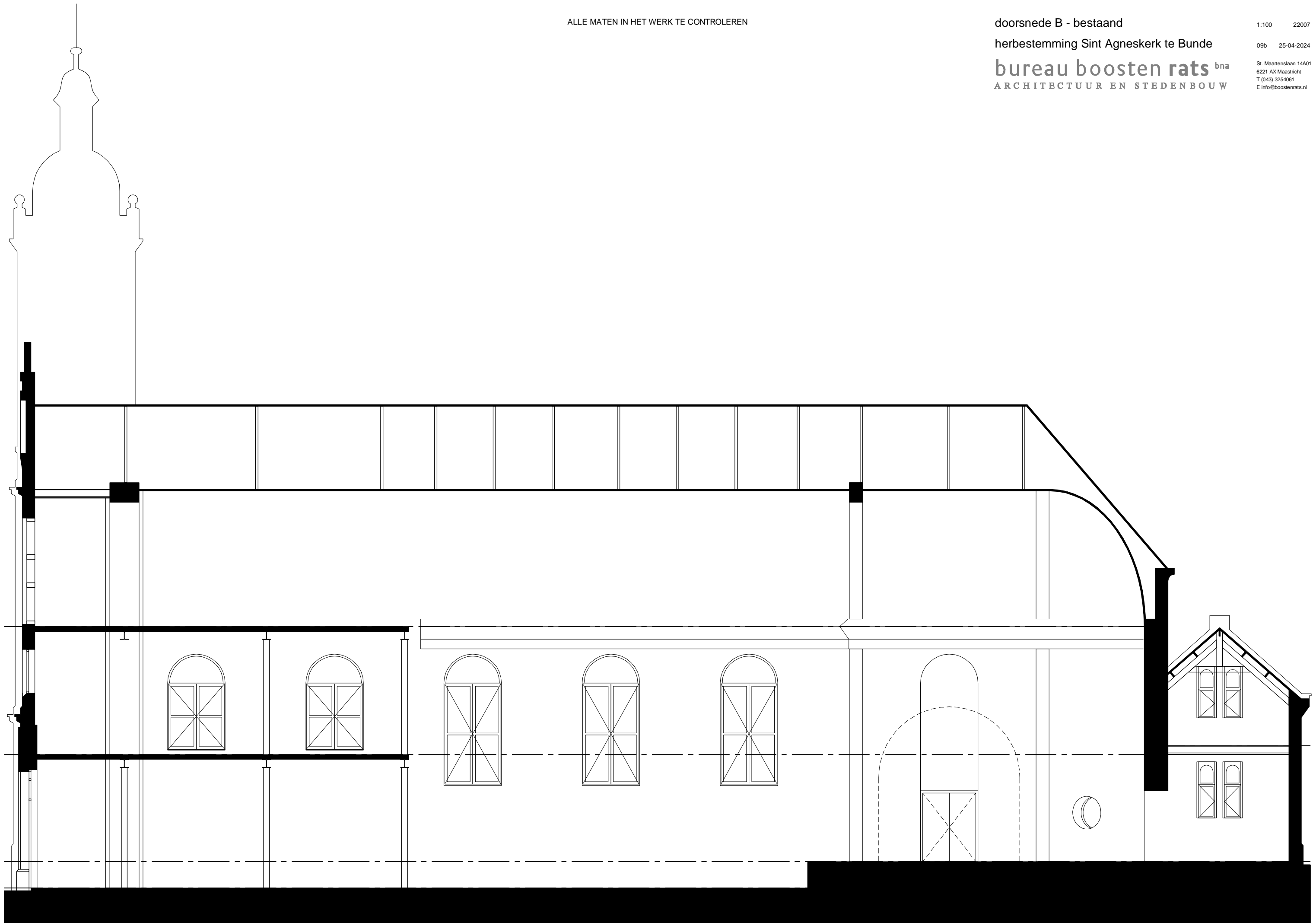
07b 25-04-2024

bureau boosten rats bna
ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW

St. Maartenslaan 14A01
6221 AX Maastricht
T (043) 3254061
E info@boostenrats.nl



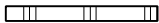

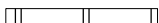


















B2 TEKENINGEN TOEKOMSTIGE SITUATIE

RENVOOI

	bestaande toestand		m.k.	meterkast
	binnenwand niet-dragend			mechanisch ventilatieventiel toevoer
	metalstud voorzetwand			mechanisch ventilatieventiel afvoer
	gipsplaat voorzetwand / plafond			mechanische ventilatie kanalen
	zachte isolatieplaten			standleiding
	harde isolatieplaten			niet ioniserende rookmelder conform NEN 2555
	metselwerk			
	binnenwand dragend			
	vloer dragend			
	gebruiksoppervlakte			
	verblijfsgebied -ruimte			

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

Betreft de verbouw van een voormalige kerkgebouw naar acht wooneenheden.
 Rechtens verkregen niveau als uitgangspunt conform minimaal bouwbesluit 2012 bestaande bouw.

- Alle constructies volgens opgave constructeur;
- Weerstand tegen bezwijken volgens opgave constructeur;
- Uitwerking installaties E & W volgens opgave bouwfysisch adviseur en installateur;
- Luchtverversing mechanisch volgens opgave bouwfysisch adviseur, positie en aantal ventilatieventielen indicatief;
- Wering van vocht volgens opgave bouwfysisch adviseur en uitvoerder, conform bouwbesluit afdeling 3.5 & NEN 2778;
- Thermische isolatie en luchtdichtheid volgens opgave bouwfysisch adviseur;
- Akoestiek volgens opgave bouwfysisch adviseur;
- Brandveiligheid en brandcompartimentering volgens brandveiligheid adviseur;
- Materialen volgens kleur- en materiaalstaat architect;
- Weerstandsklasse inbraakwerendheid nieuwe kozijnen minstens klasse 2 conform NEN5096;
- Bescherming tegen ratten en muizen conform bouwbesluit afdeling 3.10;
- Trappen conform bouwbesluit afdeling 2.5;
- Vloer- en trapafscheidingen conform bouwbesluit afdeling 2.3 & NEN 6702;
- Binnendeuren deurmaat 880x2315mm;

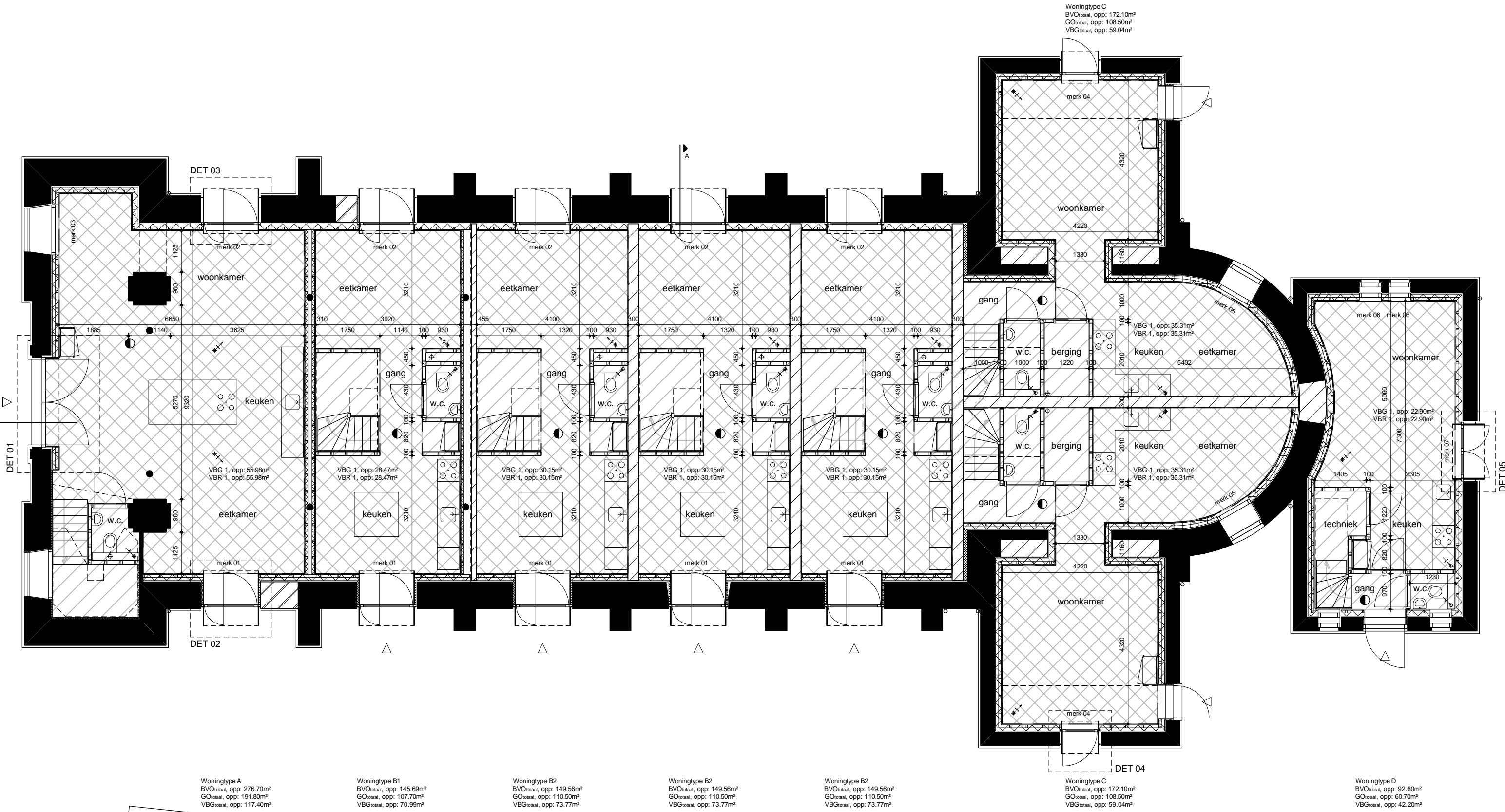
f		
e		
d		
c	Wijziging ramen koor (rond)	25-04-2024
b	Wijziging ramen koor	29-01-2024
a	Aanvulling vormgevende principe details nieuwe gevelopeningen	15-01-2024

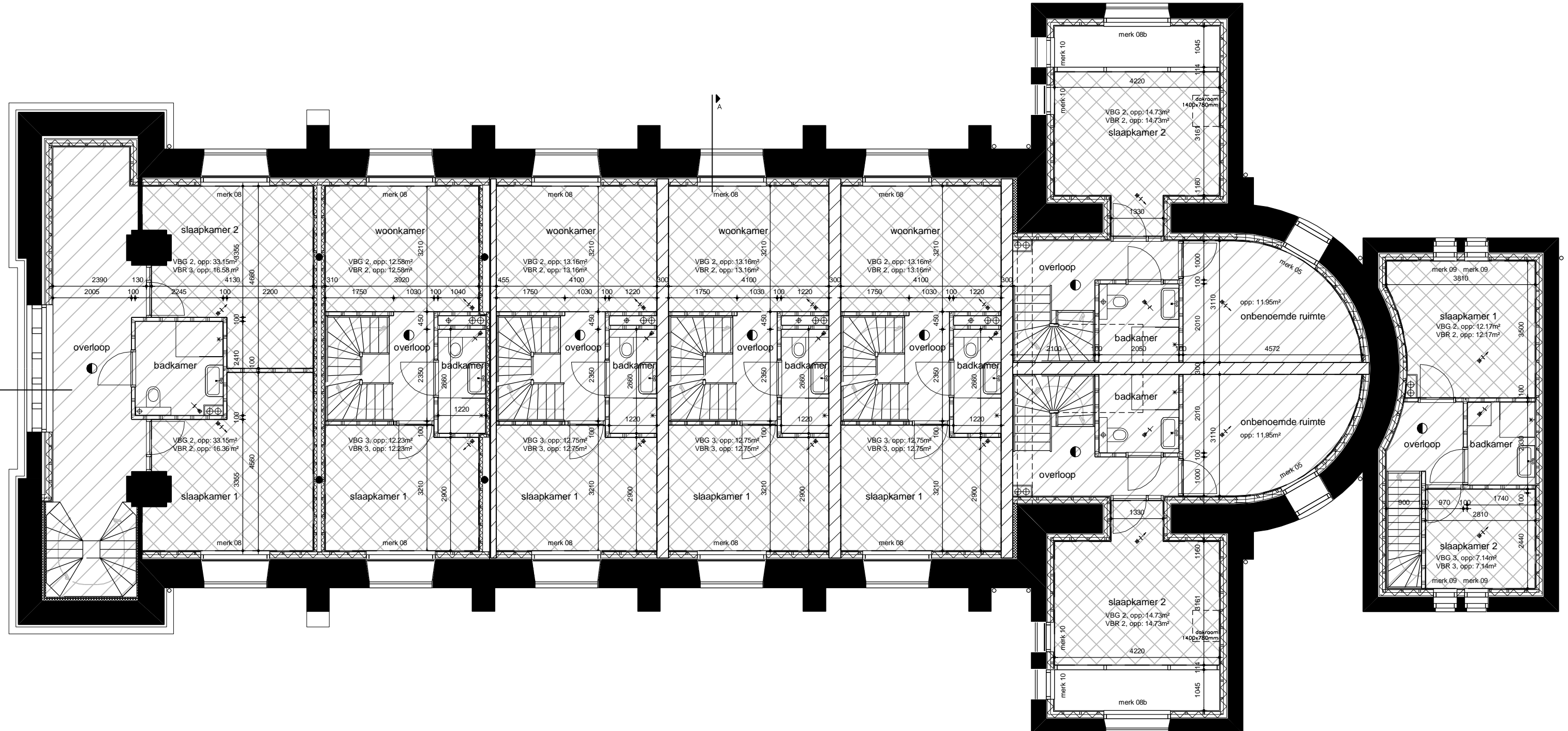
werkomschrijving	herbestemming Sint Agneskerk te Bunde nieuwe toestand	werknr	22007
		datum	21-12-2023

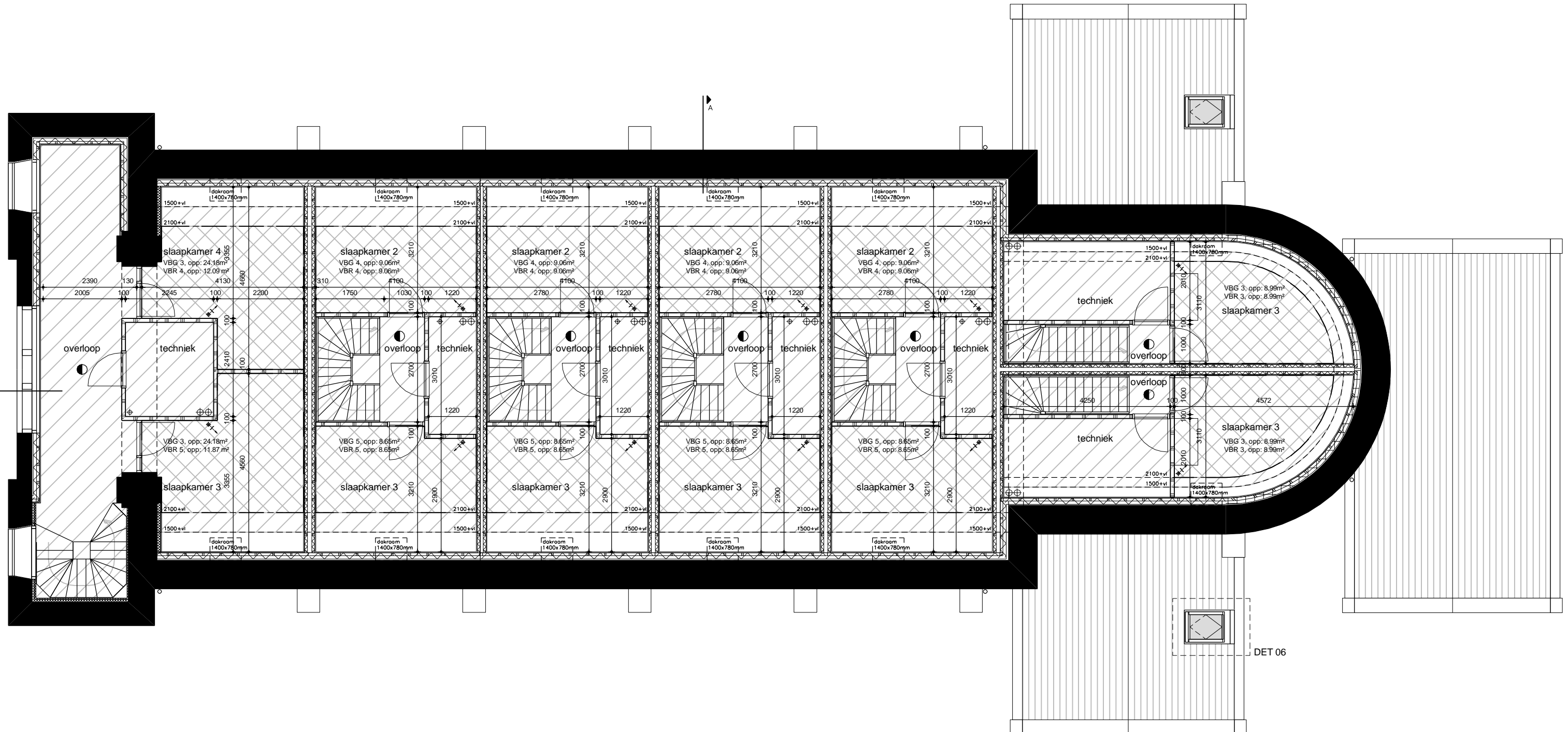
tekeningomschrijving	Voorblad, renvooi	bladnr	-
		schaal	1:100

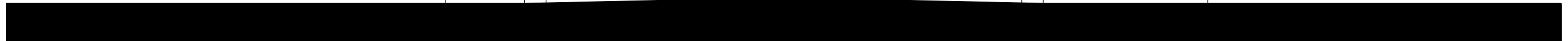
bureau boosten rats bn
 ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW

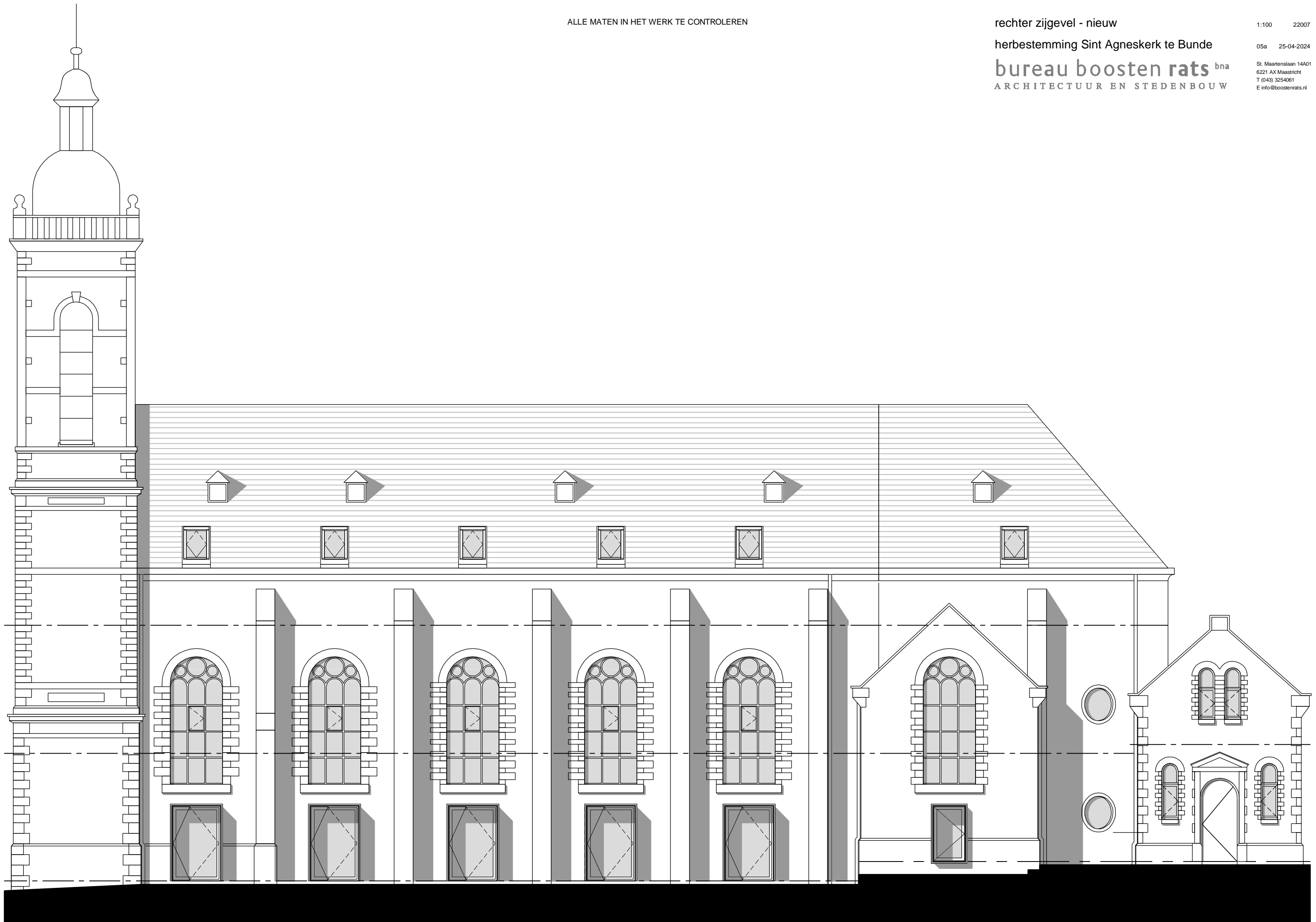
St. Maartenslaan 14A01
 6221 AX Maastricht
 T (043) 3254061
 E info@boostenrats.nl

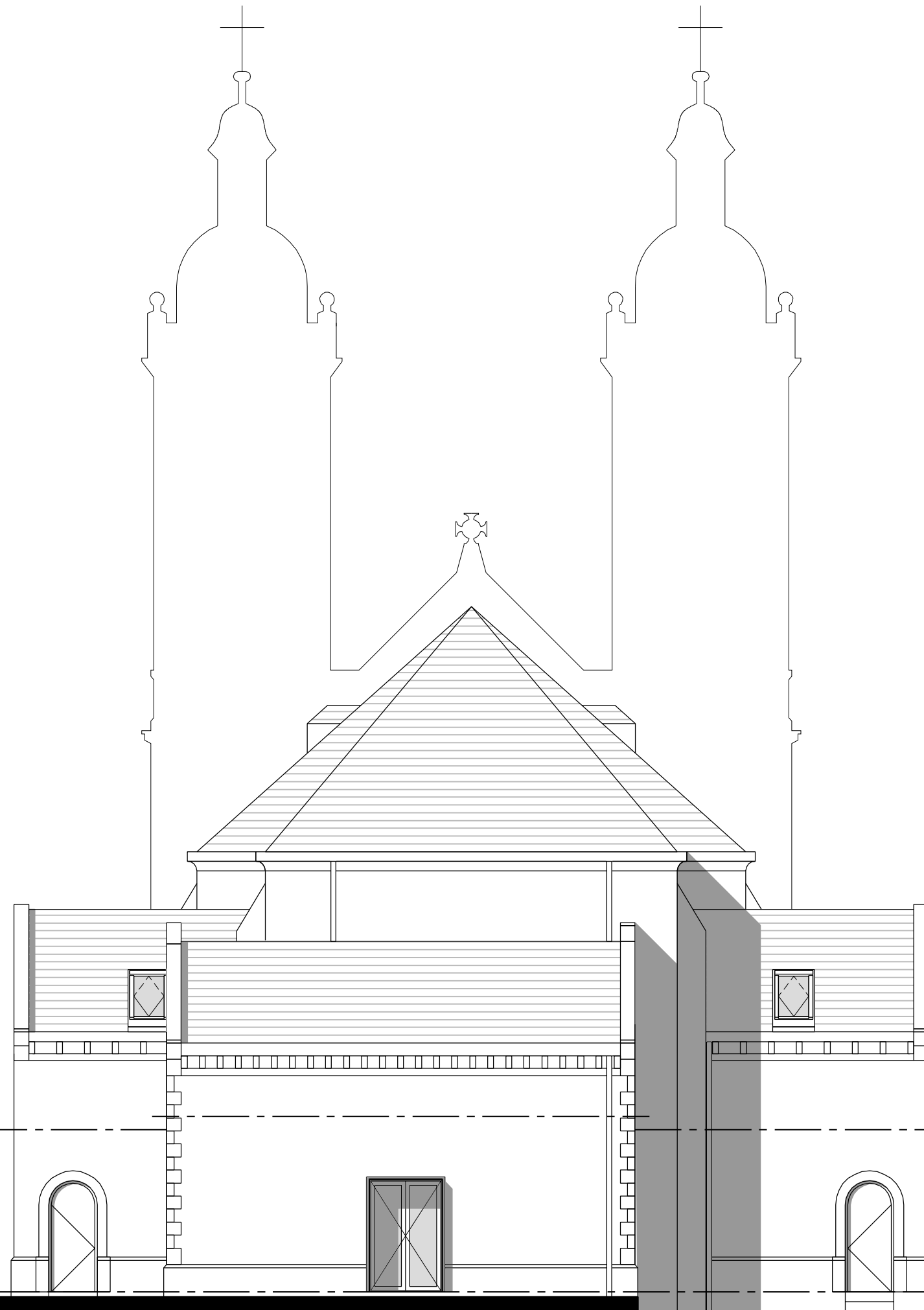












linker zijgevel - nieuw

1:100 22007

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

herbestemming Sint Agneskerk te Bunde

07a 25-04-2024

bureau boosten rats bna
ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW

St. Maartenslaan 14A01
6221 AX Maastricht
T (043) 3254061
E info@boostenrats.nl



