

Beleidsregel herbestemming van gebedshuizen Gooise Meren 2024

De Raad Gooise Meren,

Gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, artikel 3.16 van de Erfgoedwet, artikel 38 van de Monumentenwet 1988 juncto artikel 4.6, eerste lid, onder d van de Invoeringswet Omgevingswet.

Overwegende dat:

- De raad op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht bevoegd is tot het vaststellen van een beleidsregel, in het kader van de bevoegdheid om functies aan locaties toe te delen en over de wijze waarop belangen worden afgewogen.
- Deze beleidsregel een uitbreiding vormt op de Verordening Fysieke Leefomgeving Gooise Meren 2024.
- Het gewenst is ter uitvoering van de Visie gebedshuizen Gooise Meren een beleidsregel vast te stellen. Met als functie de visie als afwegingskader voor het wijzigingen van de sociaal maatschappelijke functie van gebedshuizen mét en zonder monumentenstatus (gebouwd zijnde als gebedshuis) te verankeren bij herbestemming of ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen. Besluiten vast te stellen de volgende beleidsregel "Herbestemming van gebedshuizen Gooise Meren 2024".

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

De beleidsregel verstaat onder:

- Afwegingskader: de visie Gebedshuizen Gooise Meren 2024 is het afwegingskader waarbij de beleidsregel een instrumentaal onderdeel is.
- Bouwhistorisch onderzoek: in een rapport vastgelegd onderzoek naar de bouwgeschiedenis en de bouwhistorische kwaliteit van een monument.
- Cultuurhistorisch onderzoek: rapport van de bouwgeschiedenis en de bouwhistorische kwaliteit met daarin ook de niet-tastbare geschiedenis van een pand.
- Gebedshuizen: alle gebouwen die voor een religieuze functie gebouwd zijn.
- Herbestemmen: het verbouwen en/of wijzigen van een gebouw ten behoeve van de functie of een gebruikswijziging, ook als er geen fysieke wijzigingen plaatsvinden.
- Beschermd status: een juridische status zoals een gemeentelijk monument, rijksmonument of beschermd dorps- en/of stadsgezicht of een andere regeling die erop gericht is om de monumentale en/of cultuurhistorische waarden te behouden.
- Religieuze functie: de functie en het gebruik van een gebedshuis en/of andere plek die bedoeld is voor geloofsbeoefening, dan wel ten dienste staat van de uitvoering van religieuze activiteiten van het betreffende genootschap.
- Verduurzaming; het treffen van voorzieningen ten behoeve van duurzame instandhouding van een bouwwerk waaronder; verbetering binnenmilieu, comfort, reduceren gebruik fossiele brandstoffen, enzovoorts.
- Integrale verduurzaming; het conserveren van een gebouw op zo'n manier dat alle opties benut worden: bijvoorbeeld water besparende maatregelen, het gebruik van bio-based materialen, opwek van energie, herbruikbare grondstoffen, aanpassen van de installaties, het isoleren van de schil, gebruik maken van herbruikbare grondstoffen en het natuur inclusief inrichten van het perceel en/of infiltratie van regenwater.
- Functiewijziging: het huidige gebruik is het uitgangspunt, wordt de gebruiksfunctie hiervan gewijzigd, vallen er functies weg of wordt het gebruik uitgebreid met andere functies dan is sprake van functiewijziging.
- Ambitiedocument: Dit document is een opzet waarin de initiatiefnemer de ambities voor het object, de gewenste ontwikkelrichting en de benodigde voorwaarden noteert die nodig zijn bij realisatie. Er is geen vastomlijnd plan of eind-beeld. Het wordt toegevoegd aan het kerkenpaspoort dat de stedenbouwkundige en sociaal maatschappelijke waarden van het gebedshuis omschrijven.

Artikel 1.2 Toepassingsbereik

Deze beleidsregel is van toepassing op alle gebedshuizen waarvoor een functiewijziging dan wel een omgevingsvergunning aangevraagd wordt ten behoeve van ingrijpende fysieke wijzigingen op grond van de geldende Omgevingswet. In deze beleidsregel wordt onder "fysieke leefomgeving" hetzelfde verstaan als in artikel 1.2 van de Omgevingswet.

Artikel 2 Doel

Deze beleidsregel vormt het kader voor de herbestemming van gebedshuizen op het moment dat een gebedshuis zijn religieuze functie verliest/wordt afgestoten. Het doel van de beleidsregel is bij ingrijpende functiewijziging en of ingrijpende fysieke wijzigingen, het behoud van; de cultuurhistorische, stedenbouwkundige, architectonische en sociaalmaatschappelijke waarden van gebedshuizen.

Artikel 3 De status van de beleidsregels

De 'Visie op gebedshuizen Gooise Meren' zal worden opgenomen in de omgevingsvisie Gooise Meren en voorlopig in het VFL. Het betreft door ons op grond van art. 4:81 Awb vastgestelde beleidsregels met betrekking tot onze bevoegdheden voor de beoordeling van initiatieven.

Artikel 4 Voorwaarden voor het verzamelen van informatie over de kernkwaliteiten van het gebedshuis.

Bij wijziging van de maatschappelijke (religieuze) functie naar een andere (maatschappelijke)functie, worden door de verkopende partij dan wel initiatiefnemer de volgende zaken inzichtelijk gemaakt:

4.1 Een omschrijving van de activiteiten die in het gebedshuis plaatsvonden gedurende vijf jaar voorafgaand aan de verkoop of functiewijziging.

4.2 Een duurzaamheidsscan uitgevoerd door een erkend duurzaamheidsspecialist (bij monumenten of beeldbepalende panden dient dit een DuMo specialist te zijn).

4.3 Bij monumenten: een bouwhistorisch en cultuurhistorische beoordeling, uitgevoerd door een erkend onderzoeksbureau.

4.4 Bij monumenten: een onderbouwing dan wel haalbaarheidsonderzoek t.b.v. passende nieuwe functies voor de herbestemming.

4.5 Een overzicht (voor zover bekend) van de behoefte voor de functie die wordt beoogd.

N.B. Gemeente Gooise Meren brengt desgevraagd de sociaalmaatschappelijke functies in kaart die plaatsvinden in de wijk of het dorp van het gebedshuis. Gemeente Gooise Meren deelt een eerste stedenbouwkundige analyse van het gebedshuis en brengt hiermee de stedenbouwkundige en sociaal maatschappelijke waarden in kaart, deze is te vinden in het zogenaamde 'Kerkenpaspoort'.

Artikel 5 Voorwaarden voor herbestemming als gebedshuizen hun religieuze functie verliezen

Een functiewijziging waarmee de bestaande cultuurhistorische, stedenbouwkundige en sociaalmaatschappelijke waarden van het gebedshuis grotendeels in stand gehouden worden en/of versterkt worden heeft de voorkeur boven andere functies waarmee dit niet bereikt wordt. Tevens hoort verduurzaming van het gebedshuis meegenomen te worden in de planontwikkeling, waarbij op alle facetten van verduurzaming ingezet wordt, zoals de quick-wins, het isoleren van de schil, het verduurzamen van de installaties én het duurzaam inrichten van het perceel. We noemen dit ook wel integrale verduurzaming. Voor de herbestemming van gebedshuizen gelden daarom de volgende uitgangspunten:

5.1 Een functiewijziging waarmee (gedeeltelijk) voorzien wordt in het handhaven van de sociaalmaatschappelijke waarde van de bestaande situatie heeft de voorkeur boven elke andere functie indien er in de directe omgeving van het gebedshuis op een andere manier niet in deze behoefte voorzien kan worden .

5.2 Het behouden en/of versterken van cultuurhistorische waarden van monumenten en/of beeldbepalende panden is een voorwaarde bij functiewijziging en verduurzaming.

5.3 Het behouden en/of versterken van de stedenbouwkundige kernkwaliteiten van gebedshuizen is een voorwaarde bij functiewijziging.

5.4 Integrale verduurzaming van (erven van) gebedshuizen met behoud van cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden is een voorwaarde bij functiewijziging.

Artikel 6 procedure

De gemeente wil graag in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden bij de transitie van gebedshuizen. Het proces is zo ingericht dat de beleidsregel van kracht is op het moment dat bij de gemeente het verzoek voor een (functie)wijziging is ingediend. Het is wenselijk dat er voorafgaand aan de aanvraag voor een (functie)wijziging contact met de gemeente wordt opgenomen, nog voor de eventuele verkoop.

De verkopende en/of initiërende partij kan dan een ambitedocument opstellen in samenwerking met de gemeente. De gemeente zal dit omzetten in een zogenaamd 'Kerkenpaspoort'. Dit schept duidelijkheid voor de (potentiële) koper/gebruiker. Wanneer functiewijziging aan de orde is worden in elk geval de volgende afdelingen betrokken: duurzaamheid, groen, stedenbouw, ruimtelijke ordening, cultuur, erfgoed, vergunningen (VTH) en sociaal domein. Bij alle transities van gebedshuizen wordt in een vroeg stadium ook, indien nodig geacht en in overleg met de secretaris, onafhankelijk advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Bijvoorbeeld over de inrichting van de ruimte rondom de kerk of over de omgang met de monumentale waarden. Hiervoor de Visie voor Gebedshuizen Gooise Meren als afwegingskader.

Artikel 7 Afwijken van de voorwaarden

Van deze beleidsregel kan worden afgeweken indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredige belemmering van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden en bouwwerken en nadat hierover advies is ingewonnen bij de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Slotbepalingen

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking de dag na de bekendmaking.

Artikel 9 Evaluatie en monitoring

Nadat er drie gebedshuizen op basis van de regeling de procedure hebben doorlopen vindt er een evaluatie van deze regel plaats en wordt deze waar nodig bijgesteld.

Artikel 10 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'beleidsregel herbestemming gebedshuizen Gooise meren 2024'.

Toelichting bij de beleidsregel herbestemming van gebedshuizen Gooise Meren

Naast de fysieke kwaliteiten erkent gemeente Gooise Meren het sociaalmaatschappelijke belang van gebedshuizen. Door de krimp van geloofsgemeenschappen worden deze gebouwen te groot voor het oorspronkelijke gebruik of komen ze leeg te staan. Op het moment dat een gebedshuis afgestoten wordt en het gebouw zijn religieuze functie verliest wil gemeente Gooise Meren een passende herbestemming stimuleren. Daarbij zal de gemeente de initiatiefnemer de nieuwe bestemming laten onderbouwen met oog voor cultuurhistorische, architectonische, ruimtelijke en sociaalmaatschappelijke waarden. Daartoe worden in deze beleidsregel, aanvullend op de visie op gebedshuizen, voorwaarden gesteld voor herbestemming van gebedshuizen binnen de gemeente.

Toetsingsgronden bij omgevingsvergunning

Wanneer de aanvraag een gebedshuis betreft zal het afwegingskader toegepast dienen te worden. Ter vaststelling van de uitkomst zal het college de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) advies vragen of de beoordeling ook strookt met de criteria in de Welstandnota en de kwalitatieve voorwaarden zoals benoemd in artikel 7 van deze beleidsregel. Er kunnen echter situaties zijn dat herbestemming formeel niet aan de orde is maar het college toch wenst dat het toetsingskader wordt ingezet wegens verandering in gebruik binnen de bestemming, hierbij dient ook de CRK gevraagd te worden.