

Beleidsregel ontwikkeling en herbestemming gebedshuizen Barendrecht

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barendrecht,

Gelet op:

artikel 160 Gemeentewet, artikel 3.16 Erfgoedwet, de Erfgoedverordening Gemeente Barendrecht 2016, Artikel 4.28 Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1 onder a en b Omgevingswet, Artikel 5.22 lid a en b Omgevingswet, Artikel 16.58 Omgevingswet.

Overwegende dat:

- Het college 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.
- Het gewenst is ter uitvoering van het onderzoeksrapport Kerkenvisie Barendrecht (januari 2025) een beleidsregel vast te stellen, met als doel de visie als afwegingskader voor het wijzigen van de sociaal maatschappelijke functie van gebedshuizen mét en zonder beschermde status (gebouwd zijnde als gebedshuis) te verankeren bij aangepast gebruik, herbestemming of ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen.

Besluit vast te stellen de 'Beleidsregel ontwikkeling en herbestemming gebedshuizen Barendrecht'

Artikel 1.1. Begripsbepalingen

De beleidsregel verstaat onder:

- a. Afwegingskader: het onderzoeksrapport "Kerkenvisie Barendrecht 2025";
- b. Beschermde 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;
- c. Bouwhistorisch onderzoek: in een rapport vastgelegd onderzoek naar de bouwgeschiedenis en de bouwhistorische kwaliteit van een monument;
- d. Cultuurhistorisch onderzoek: rapport van de bouwgeschiedenis en de bouwhistorische kwaliteit met daarin ook de niet-tastbare geschiedenis van een pand;
- e. 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.
- f. Gebedshuizen: alle gebouwen die voor een religieuze functie gebouwd zijn;
- g. Herbestemmen: het verbouwen en/of wijzigen van een gebouw ten behoeve van de functie of een gebruikswijziging, ook als er geen fysieke wijzigingen plaatsvinden;
- h. Maatschappelijke functie: de rol die een gebouw vervult binnen de samenleving, zoals het bieden van ondersteuning, voorzieningen of waarde voor de gemeenschap;
- i. 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;

Artikel 1.2. Toepassingsbereik

1. Deze beleidsregel is van toepassing op initiatieven rond alle gebedshuizen waarvoor een functiewijziging dan wel een omgevingsvergunning aangevraagd wordt ten behoeve van fysieke wijzigingen op grond van de geldende Omgevingswet.
2. Bij functiewijziging (of -uitbreiding) is een omgevingsplanwijziging nodig of een omgevingsvergunning. Dat zijn besluiten zoals bedoeld in:
 - Artikel 2.4 Omgevingswet (omgevingsplanwijziging), of
 - Artikel 5.1 Omgevingswet lid 1 onder a (Omgevingsvergunning voor functiewijziging), voor zover die over gebedshuizen gaan.

Artikel 2. Doel

Deze beleidsregel vormt het kader voor de functiewijziging en ingrijpende fysieke wijzigingen van gebedshuizen op het moment dat het gebouw zijn religieuze functie verliest of wordt afgestoten. Het doel van de beleidsregel is:

- a. Bij ingrijpende functiewijziging en of ingrijpende fysieke wijzigingen, het behoud van; de cultuurhistorische, stedenbouwkundige, architectonische en sociaalmaatschappelijke waarden van religieuze gebouwen;
- b. Een passende functie voor de kerkgebouwen bij aangepast gebruik en/of herbestemming. Dat behoudt het gebouw, voorkomt leegstand en komt tegemoet aan andere ruimtebehoeften.

Artikel 3. Benodigde informatie over de kernkwaliteiten van het gebedshuis

Bij wijziging van de religieuze functie naar een andere maatschappelijke functie, wordt door initiatiefnemer de volgende informatie overgelegd:

- a. Een omschrijving van de activiteiten die in het gebedshuis plaatsvonden gedurende vijf jaar voorafgaand aan de verkoop of functiewijziging;
- b. Een duurzaamheidsscan uitgevoerd door een erkend duurzaamheidsspecialist (bij monumenten of beeldbepalende panden dient dit een DuMo specialist te zijn);
- c. Bij monumenten: een bouwhistorisch en cultuurhistorische beoordeling, uitgevoerd door een erkend onderzoeksbureau;
- d. Bij monumenten: een onderbouwing dan wel haalbaarheidsonderzoek t.b.v. passende nieuwe functies voor de herbestemming;
- e. Een overzicht (voor zover bekend) van de behoefte voor de functie die wordt beoogd.

Artikel 4. Transformatieladder

1. Bij het beoordelen van initiatieven waarbij er sprake is van aangepast gebruik en/of functieverandering wordt een transformatieladder toegepast. De bovenste trede gaat uit van het gebruik waarvoor het gebedshuis van oorsprong bedoeld is, en trapt daarna af naar het minst gewenste gebruik aan het einde van de levensduur van het gebedshuis: leegstand met mogelijk sloop tot gevolg. In de tussengelegen treden komt het gebruik steeds verder af te staan van het oorspronkelijke gebruik: van publiektoegankelijk tot privaat gebruik, en van behoud van het kerkgebouw en/of interieur, tot grootschalige verbouwingen ten behoeve van het nieuwe gebruik. Omdat ieder gebedshuis anders is, kan de overweging per gebedshuis anders zijn.
2. De transformatieladder wordt toegepast op het moment dat een afweging gemaakt moet worden over ander voortgezet gebruik van het gebedshuis. De ladder helpt dan om, naast andere afwegingen, een besluit te nemen over de functiewijziging. Het initiatief op de dichtstbij zijnde lagere trede kan dan in aanmerking komen voor toewijzing.
3. De transformatieladder kent de volgende treden:
 - I. *Religieus gebruik*
Binnen het religieus gebruik wordt het gebedshuis gebruikt waarvoor hij van oorsprong is gebouwd: de viering, samenkomst, ontmoeting en bezinning. Voor gebedshuizen met een monumentale bestemming is het uitgangspunt behoud van de historisch waardevolle onderdelen. In het omgevingsplan hebben gebedshuizen in religieus gebruik een maatschappelijke bestemming. Het religieus gebruik is uiteraard voor behoud van het gebouw en interieur het meest gewenste gebruik.
 - II. *Multifunctioneel gebruik*
Gebedshuizen met een multifunctioneel gebruik zijn in religieus en niet-religieus gebruik. In sommige gevallen is een verbouwing of opdeling van de kerkzaal noodzakelijk om multifunctioneel en daarmee aangepast gebruik mogelijk te maken. Het gebouw krijgt een nieuwe functie voor de samenleving en omwonenden, en blijft publiektoegankelijk.
 - III. *Maatschappelijk / Cultureel gebruik*
Gebedshuizen die uit religieus gebruik raken kunnen binnen de vigerende maatschappelijke bestemming de deuren openzetten voor de samenleving. Vanwege hun oorspronkelijke gebruik zijn ze geschikt voor een maatschappelijk en cultureel gebruik. Veelal liggen de gebouwen centraal in de wijk en zijn benodigde faciliteiten zoals toiletten, een keuken, vergaderruimtes etc. aanwezig. Binnen dit gebruik zijn grootschalige verbouwingen doorgaans niet noodzakelijk. Ook blijft het gebouw publiektoegankelijk. Elke gemeente heeft om vele verschillende redenen behoefte aan gebouwen met een maatschappelijke functie waar bewoners heen kunnen. Wanneer een maatschappelijke bestemming eenmaal is opgeheven, is het vaak lastig om deze functie opnieuw toe te voegen omdat het gebruik vanuit commercieel oogpunt veelal minder interessant is. Voorbeelden van maatschappelijk gebruik van een kerkgebouw zijn buurthuizen, welzijnsorganisaties, (niet commerciële) gezondheidscentra, bibliotheken, theater- en voorstellingsruimtes, expositieruimtes en musea.
 - IV. *Privaat gebruik*
Bij privaat gebruik is het gebedshuis niet langer publiekelijk toegankelijk. Het gebruik past ook niet meer binnen de maatschappelijke bestemming. Dat betekent dat de gemeente in dat geval zal meewerken aan functiewijzigingsprojecten waarbij het gebouw een nieuwe,

private bestemming zoals wonen, retail of kantoor/bedrijf krijgt. Daarbij toetsen we of de historische en architectonische integriteit van het gebouw behouden blijft en wegen dat mee in de functiewijzigingsopgave.

- V. *Tijdelijk gebruik*
Binnen een tijdelijk gebruik wordt het gebedshuis door de eigenaar verhuurd voor een tijdelijk gebruik, bijvoorbeeld in afwachting van een grote transformatie of functiewijziging. Hiermee wordt leegstand tegengegaan en het gebouw blijft een functie vervullen voor de samenleving. Het behoud op de langere termijn blijft onzeker omdat investeringen in onderhoud vaak achterblijven.
- VI. *Leegstand / Sloop*
De laatste trede van de transformatieladder is leegstand, mogelijk gevolgd door sloop. Voor gebedshuizen zonder beschermde status is dit een reële optie, wanneer het gebouw wordt onttrokken aan de eredienst en er geen nieuw gebruik wordt gevonden. Sloop van gebedshuizen wordt alleen overwogen als uitzondering en allerlaatste optie. Een sloopvergunning wordt uitsluitend verleend wanneer het gebouw voor onveiligheid of overlast zorgt, niet te redden valt, of wanneer er geen levensvatbare herbestemmings-mogelijkheden zijn. Bij de afweging om tot sloop over te gaan is altijd maatwerk nodig. Hierbij zal voor de specifieke situatie gekeken moeten worden en een afweging gemaakt moeten worden of er alternatieve opties zijn en wat de impact is op de lokale gemeenschap en de erfgoedwaarde. Om de unieke ruimtelijke structuur te behouden, wordt er ook gekeken of de nieuwbouw geen afbreuk doet aan deze structuur. Een soortgelijk gebouw is hierbij een voorwaarde. Bij sloop verdwijnen namelijk de meeste waarden van het gebedshuis die we met deze beleidsregel willen beschermen, zoals de maatschappelijke functie, de stedenbouwkundige en architectonische waarde, en de bijdrage aan de leefbaarheid.

Artikel 5. procedure

1. De gemeente wil graag in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden bij de transitie van gebedshuizen. Op het moment dat bij de gemeente het verzoek voor een (functie)wijziging is ingediend, wordt deze getoetst aan deze beleidsregel. Het is wenselijk dat er voorafgaand aan de aanvraag voor een (functie)wijziging contact met de gemeente wordt opgenomen, nog voor de eventuele verkoop.
2. Gemeente Barendrecht brengt desgevraagd de sociaal-maatschappelijke functies in kaart die plaatsvinden in de omgeving van het gebedshuis. Gemeente Barendrecht deelt een eerste stedenbouwkundige analyse van het gebedshuis met initiatiefnemer en brengt hiermee de stedenbouwkundige en sociaal maatschappelijke waarden in kaart met behulp van het zogenaamde Kerkenpaspoort zoals opgenomen in het onderzoeksrapport "Kerkenvisie Barendrecht 2025".
3. Bij alle transities van gebedshuizen wordt in een vroeg stadium onafhankelijk advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Hiervoor dient de het onderzoeksrapport "Kerkenvisie Barendrecht 2025" als afwegingskader. Ook wordt getoetst aan de Welstandsnota.

Artikel 6. 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 ontwikkeling en herbestemming gebedshuizen Barendrecht'.

Aldus vastgesteld op 31 maart 2026 door het college van burgemeester en wethouders,

*De secretaris,
L. van Zanten Msc*

de burgemeester,

drs. R.E. Schneider

TOELICHTING BIJ DE BELEIDSREGEL ONTWIKKELING EN HERBESTEMMING GEBEDSHUIZEN BARENDRECHT

Een beleidsregel over de criteria bij de transformatie van kerkgebouwen moet vanuit omgevingsrechtelijk perspectief worden geduid als een juridisch niet-bindende maar richtinggevende concretisering van bestuursbevoegdheden op grond van de Omgevingswet. Zij vormt een uitwerking van beleidsvrijheid bij besluiten over omgevingsvergunningen of omgevingsplanwijzigingen en bindt het bestuursorgaan zelf, niet de burger.

Juridische status van beleidsregels

Onder de Omgevingswet zijn beleidsregels toegestaan op grond van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Zij dienen als beleidsmatig toetsingskader voor besluiten die worden genomen op basis van discretionaire bevoegdheden, zoals vergunningverlening of functiewijziging van erfgoedpanden. Een beleidsregel mag geen zelfstandige norm opleggen, maar verduidelijkt hoe het bestuursorgaan zijn beoordelingsruimte invult binnen bestaande wet- en regelgeving.

Toepassing bij kerken en transformatie

Bij functiewijziging of herbestemming van kerkgebouwen geldt dat een omgevingsvergunning of omgevingsplanwijziging vereist is (art. 2.4 en 5.1 Omgevingswet). De beleidsregel biedt duidelijkheid over de criteria en afwegingen die de gemeente hanteert bij de besluitvorming, bijvoorbeeld inzake cultuurhistorische waarde, stedenbouwkundige inpassing, duurzaamheid en maatschappelijke functie.

De beleidsregel functioneert hierbij als transformatiekader: een beoordelingsladder die aangeeft in hoeverre behoud of functiewijziging van religieus erfgoed aanvaardbaar is. Deze criteria zijn vaak geïntegreerd met de gemeentelijke kerkenvisie of erfgoedstrategie, die vervolgens een rol spelen binnen het omgevingsplan.

Juridische duiding in het omgevingsrecht

De beleidsregel heeft binnen het omgevingsrecht de volgende juridische werking:

- **Zelfbinding van het bestuursorgaan:** de gemeente moet overeenkomstig haar beleidsregel handelen, tenzij uitzonderlijke omstandigheden nopen tot afwijking (art. 4:84 Awb).
- **Transparantie en voorspelbaarheid:** initiatiefnemers voor transformatieprojecten weten vooraf aan welke beleidsmatige criteria hun initiatief wordt getoetst.
- **Geen zelfstandige normstelling:** de beleidsregel mag geen beperkingen of verplichtingen creëren die niet in wet, omgevingsplan of vergunningstelsel zijn verankerd; zij vervult slechts een interpretatieve rol.

Samenvattend

Een beleidsregel omtrent criteria voor de transformatie van kerkgebouwen is juridisch te duiden als een zelfbindend beleidskader dat richting geeft aan vergunningverlening of planwijziging, zonder eigen normstellend karakter. Inhoudelijk borgt de beleidsregel een evenwicht tussen behoud van religieus erfgoed en ruimtelijke-functionaliteitsverandering binnen de systematiek van de Omgevingswet en de gemeentelijke kerkenvisie.