



Module 3: BUILDING AND ZONING

Housing course for international churches

November 10, 2025

Programma huisvestingscursus

1 Vision and building – Oktober 27

2 Finance – November 3

3 Real estate - November 10

- Different types
- Rent or purchase

A. Different kind of buildings

B. Search of buildings

C. Zoning plans

Agenda

Possibilities

➤ **Rent:**

- time slots
- part of a building
- entirely your own building

➤ **Purchasing your own building**

- part of a building
- entirely your own building

Type of buildings

- Churches
- Social real estate
- Commercial real estate



Church



- Well-known for its shape and layout
- Centrally located in the neighborhood, accessible
- Parking, sometimes paid
- Zoning is correct
- Sometimes monumental and valuable
- Great emotional value for the neighborhood
- Owned by a religious community

Church - Protestant



- Renting, but often in the afternoon
- Time blocks
- Little/no restriction on denomination
- Purchase sometimes possible
- Fade in/out

Church - Catholic



- Renting, but often in the afternoon
- Consecrated space, not to be used lightly
- Clearly Catholic interior
- Restriction on denomination
- Rent to own sometimes possible

RENTING CONTRACT

- Times
 - Rental fee
 - Space(s)
 - Hall
 - Storage
 - Office
 - Kitchen
- 

Note

- Noise and children
- Cleaning up
- Amplified music
- Pay on time

Look into possible collaboration. This can yield a lot in terms of help and support.



Social real estate



- Education
- Sports
- Culture
- Healthcare

Social real estate



- Centrally located in the neighborhood
- Great for start-up churches
- Accessible
- Parking, sometimes paid
- Zoning is correct

- Owned by (mostly) :
 - Municipality
 - Housing corporation
 - Healthcare organization
 - Education organization

Note

Renting

- Limited hours and days
- Additional rules/restrictions
- Separation of church and state

Purchasing

- Limited supply
- Often expensive
- Often tender



Commercial real estate



- Office buildings
- Shops
- HoReCa
- Industrial buildings

Commercial real estate



- Price is determined by:
- Location
 - Level of finish
 - Surface area

Commercial real estate

- Special real estate
 - movie theaters
 - party venues
 - restaurants geared toward groups



Note - Advantages

- Wide range of options
- Rent or buy your own space
- Often flexible layout



Note - Disadvantage

- Rental period
- High renovation costs
- Rent is exclusive of VAT
- Floor height
- Destination is often a problem:
 - Expensive
 - Time-consuming



Search for churches

➤ Your own search

- <https://www.fundainbusiness.nl/religious>
- <https://www.fundainbusiness.nl/bedrijfshal>

➤ National real estate agents

- Redres. <https://www.redres.nl/>
- Spitsvastgoed. <https://www.spitsvastgoed.nl/>
- Colliers <https://www.colliers.nl/>
- Reliplan. <https://www.reliplan.nl/>
- Kerkelijkwaardebeheer <https://kerkelijkwaardebeheer.nl/>
- KKG <https://silasgroep.nl/kkg/aanbod-vastgoed/>

➤ Local real estate agent

Zoning plan

A zoning plan is an official document issued by the municipality that determines what may be done with the land and buildings in a specific area, and under what conditions.

Zoning is determined by:

- A map
- Rules
- An explanation

Website: www.omgevingsloket.nl

Welkom op het Omgevingsloket

Een vergunning aanvragen, melding doen of informatie geven?
Bijvoorbeeld voor een nieuwe dakkapel, een nieuw bedrijfspand of een
activiteit op of aan een dijk? Het kan met het Omgevingsloket.

Meest gekozen werkzaamheden

Check of u een vergunning nodig heeft

Het landelijke portaal voor ruimtelijke plannen

Op Ruimtelijkeplannen.nl vindt u bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

[Plannen zoeken >](#)

Blijf op de hoogte

Nieuwsbrief

Ontvang het laatste Wro nieuws van Het Kadaster en Geonovum via de nieuwsbrief.

[Inschrijven nieuwsbrief >](#)

Attenderingsservice

Ontvang een email als er nieuwe plannen bijkomen.

[Inschrijven attenderingsservice >](#)

Actueel

12 maart – Onderhoud 12 maart

Op dinsdag 12 maart vinden tussen 19.00 en 20.00 uur onderhoudswerkzaamheden plaats. Hierdoor kan de website mogelijk/tijdelijk onbereikbaar zijn.

[Alle nieuwsberichten >](#)[Alle releasenotes >](#)

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES PLANNAM OF -NUMMER

3012 GH X Q

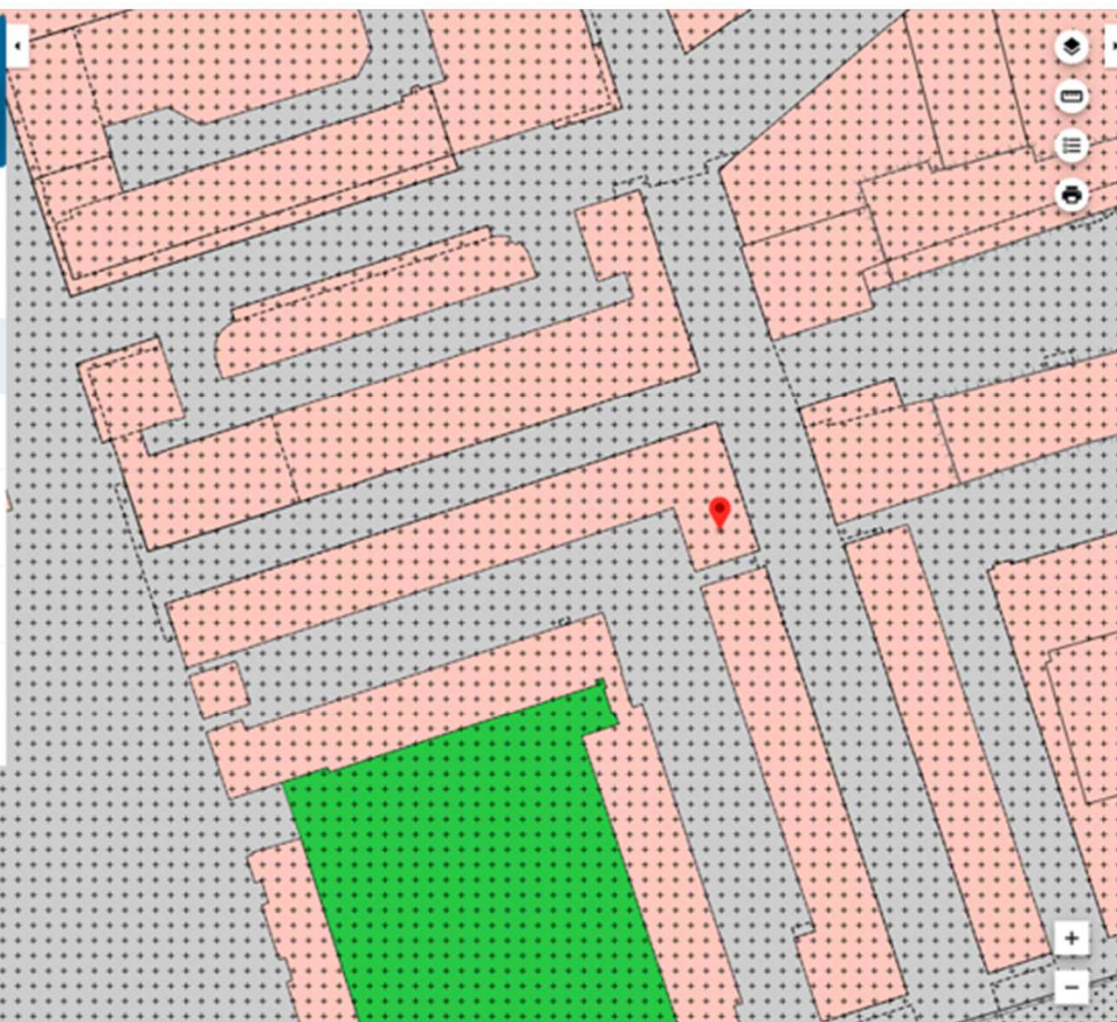
GEMEENTE (5) PROVINCIE (20) RIJK (23)

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? [OPEN KEUZEHELP](#)

- Lijnbaankwartier-Coolsingel**
bestemmingsplan
vastgesteld (2019-10-17)
- Parapluherziening biologische veiligheid**
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2018-06-14)
- Parapluherziening parkeernormering Rotterdam**
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-12-14)
- Lijnbaankwartier-Coolsingel**
gerechtelijke uitspraak
vastgesteld (2016-09-28)
- Lijnbaankwartier-Coolsingel**
bestemmingsplan
vastgesteld (2016-02-18)

Verberg plannen



Lijnbaankwartier-Coolsingel

Gemeente Rotterdam
bestemmingsplan
vastgesteld (2019-10-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

92326.2, 437427.6

Enkelbestemming
Centrum - 1

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 3

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 10 m

Gebiedsaanduiding
overige zone - aandachtgebied geluid

Zoning plan – Principle request

Based on a general plan, the municipality may be asked how to interpret a zoning plan or to cooperate in changing a zoning designation.

The following must be submitted with this request:

- A completed form
- Photos of the existing situation
- Construction drawings of the existing situation
- Supporting documentation
- Text
- Impressions
- New floor plan(s)

Zoning plan Environmental permit



A destination can change based on a plan. This plan is drawn up by an architect through a building permit application.

It must comply with requirements:

- Safety
- Health
- Sustainability
- Usage
- Construction
- Flora and fauna

Zoning plan Environmental permit

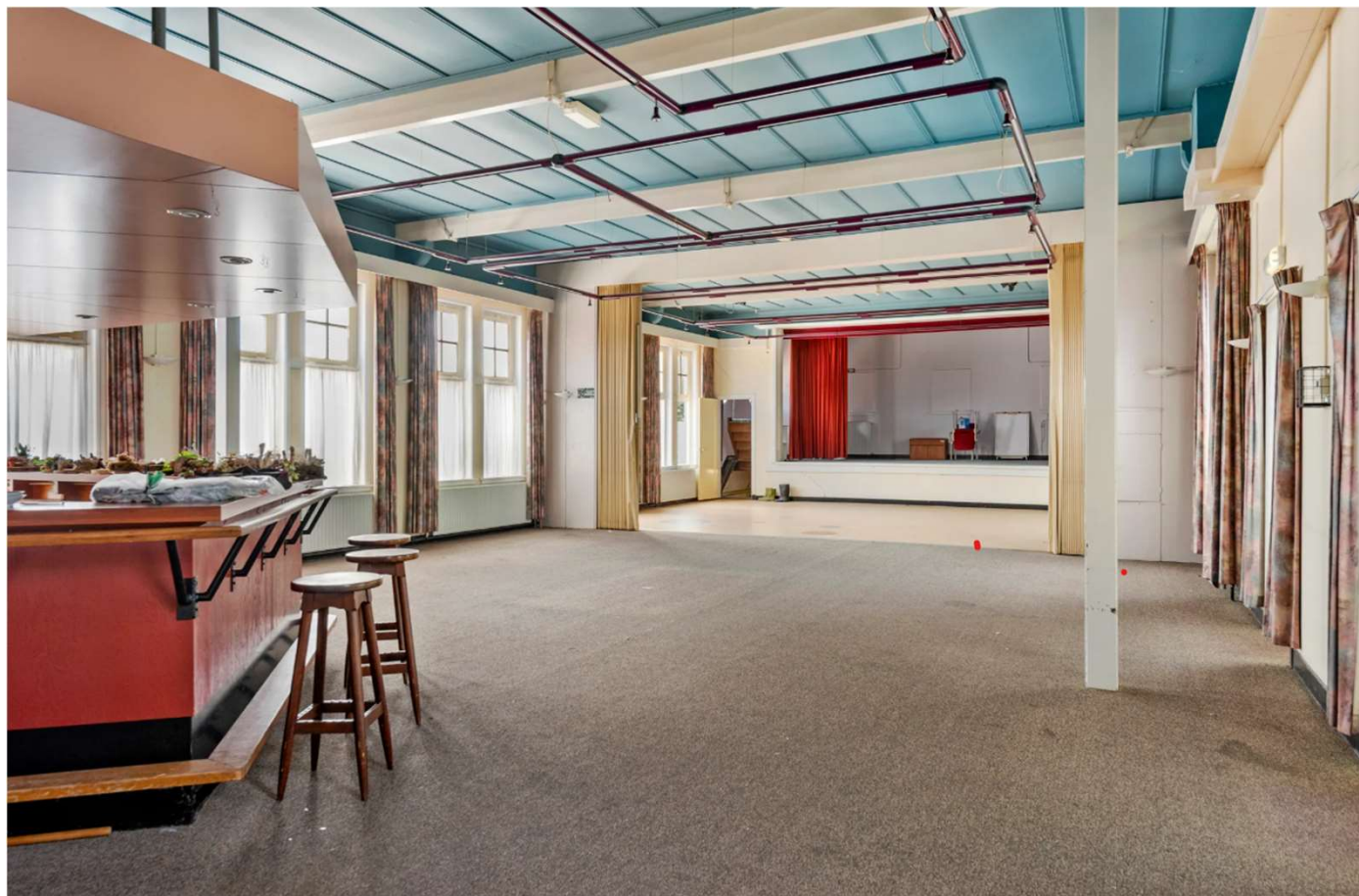
Please note:

- costs for supervision, administrative fees
- regular procedure 8 +6 weeks
- major procedure duration 1-4 years
- depending on objections
- design and supporting reports are required

Practical example



Dorpstraat 102
Westervoort
556 m²
1934
€ 450.000 k.k.
former parish center





Omgevingsloket

Regels op de kaart

Menu ▾

< Terug

Zoeken

Op locatie

Specifiek document

U kunt zoeken op een adres of een perceelnummer. Bij zoeken op adres wordt de locatie van bijbehorende percelen gebruikt om te zoeken naar documenten.

Adres

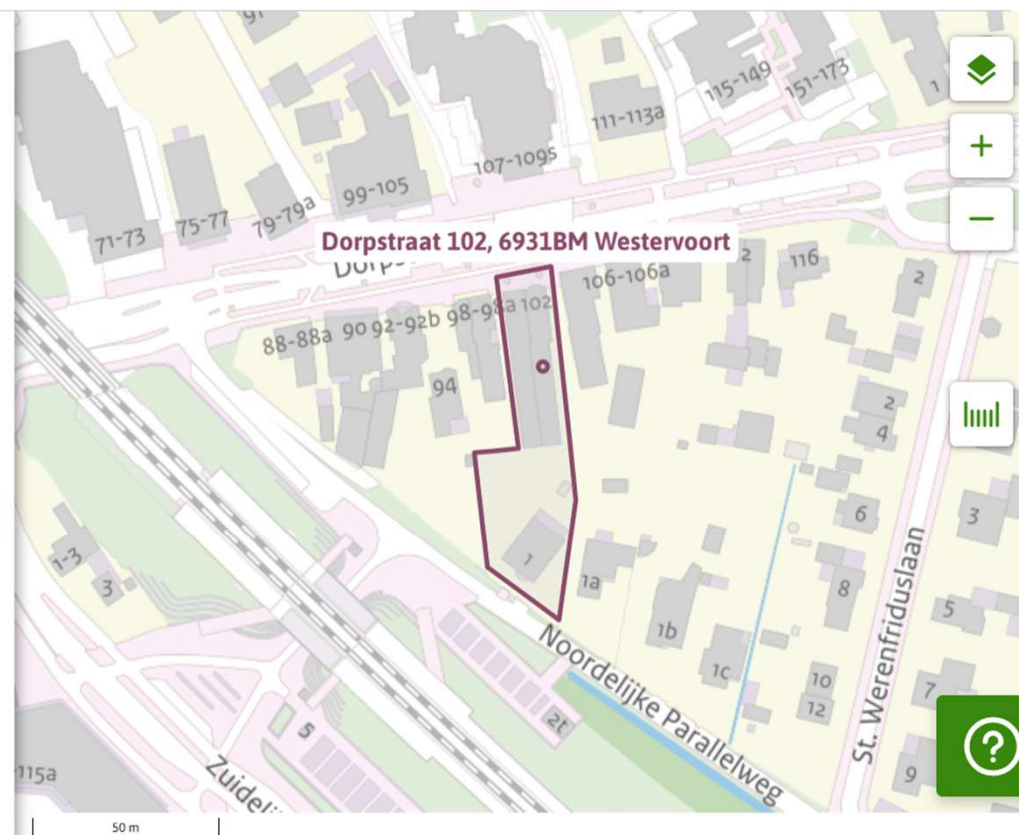
Meer zoekopties ▾

 Dorpstraat 102, 6931BM Westervoort



 Kies datum in het verleden

Documenten bekijken >





Omgevingsloket

Regels op de kaart

Menu 

Dorpstraat 102, 6931BM Westervoort



Legenda

Kaartlagen

Legenda



Document



Gekozen locatie

Geselecteerde kenmerken



Plankaart



Westervoort Noord 2015



Plekinfo Overzicht Regels

Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

 **Wonen** >

 **Detailhandel** >

 **Dienstverlening** >

 **Maatschappelijk** >

 **Verkeer** >





Omgevingsloket

Regels op de kaart

Menu ▾

Dorpstraat 102, 6933 PM We

> + -

 **Legenda** Kaartlagen

Legenda

 Document

 Gekozen locatie

Geselecteerde kenmerken ...

 Plankaart ☒

20 m

Plekinfo Overzicht **Regels** Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

Toelichting

Dienstverlening X

Bekijk: Gekozen filter ▾

▼ Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

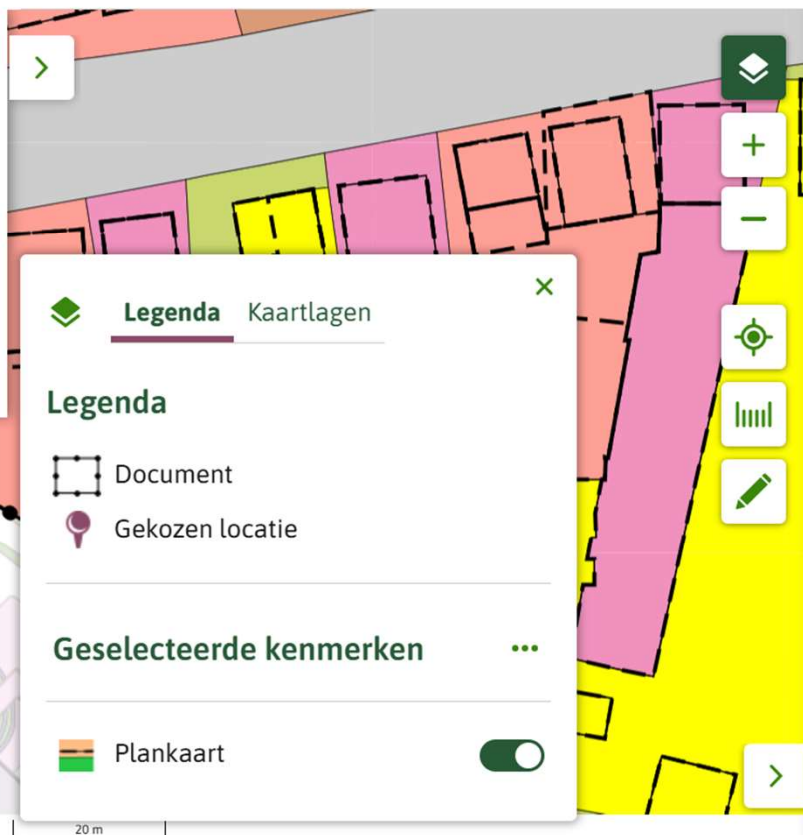
▼ Artikel 7 Dienstverlening

▼ 7.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- dienstverlening;
- horeca in de categorie I van de Staat van Horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', met dien verstande dat tevens zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen) als bedoeld in categorie II van de Staat van Horeca-activiteiten en een galerie is toegestaan;
- bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal nieuwe wooneenheden' maximaal het aangegeven aantal nieuwe woningen is





[Plekinfo](#) [Overzicht](#) **[Regels](#)** [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#) [Gerelateerd](#) [Overig](#)

Toelichting

Maatschappelijk x

Bekijk:

Gekozen filter

✓ Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

▼ Artikel 11 Maatschappelijk

✓ 11.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' uitsluitend een begraafplaats;
 - c. een wagenbouwersloods ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - wagenbouwersloods';
 - d. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en (fiets)paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en (nuts)voorziening voor de waterhuishouding, tuinen en erven en daarmee naar aard en omvang



Definitions



1.52 lichte horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.53 maatschappelijke voorzieningen

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening met uitzondering van een ziekenhuis, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.54 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak.

1.55 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.56 manege



- Location
- Surface area
- Parking / public transportation
- Zoning ?
 - Principle request
- Structural engineering survey
- Price: €800 m² !?
- Catholic restrictions?

Questions ?

Thank you for your attention!

David@skinkerken.nl

0610475240

www.skinkerken.nl