



MODULE 3: BOUW EN INDELING VAN ZONES

Huisvestingscursus voor internationale kerken

10 november 2025

Programma huisvestingscursus

1 Visie en gebouw – 27 oktober

2 Financiën – 3 november

3 vastgoed - 10 november

- Verschillende typen
- Huren of kopen

A. verschillende soorten gebouwen

B. Zoeken naar gebouwen

C. Bestemmingsplannen

Agenda

Mogelijkheden

➤ Huren:

- tijdsegmenten
- onderdeel van een gebouw
- volledig jouw gebouw

➤ Koop je eigen gebouw

- onderdeel van een gebouw
- volledig jouw gebouw

Type gebouwen

- Kerken
- Maatschappelijk vastgoed
- Commercieel vastgoed



Kerk



- Bekend om zijn vorm en lay-out
- Centraal gelegen in de buurt, toegankelijk
- Parkeren, soms betaald
- Bestemming is correct
- Soms monumentaal en waardevol
- Grote emotionele waarde voor de buurt
- Eigendom van een religieuze gemeenschap

Kerk - Protestant



- Huren, maar meestal in de namiddag
- Tijdblokken
- Weinig/geen restrictie op de denominatie
- Kopen soms mogelijk
- Groei in/uit

Kerk - Katholiek



- Huren, maar meestal in de namiddag
- Gewijde ruimte, niet lichtvaardig te gebruiken
- Duidelijke Katholiek interieur
- Restrictie qua denominatie
- Huurkoop soms mogelijk

HUURCONTRACT

- Tijden
- Huurbedrag
- Ruimte(s)
 - Zaal
 - Opslag
 - Kantoor
 - Keuken

Opmerking

- Geluid en kinderen
- Opruimen
- Luid muziek
- Betaal op tijd

Kijk naar mogelijkheden om samen te werken. Dit kan veel opleveren in het kader van hulp en ondersteuning.



Sociaal vastgoed



- Onderwijs
- Sport
- Cultuur
- Gezondheidszorg

Socialvastgoed



- Centraal gelegen in de buurt
- Geweldig voor nieuwe kerken
- Toegankelijk
- Parkeren, soms betaald
- Bestemming is correct

- Eigendom van (voornamelijk) :
 - Gemeente
 - Woningbouw corporatie
 - Gezondheidszorg organisatie
 - Onderwijs organisatie

Opmerking

Huren

- Beperkt aantal uren en dagen
- Aanvullende regels /beperkingen
- Scheiding van kerk en staat

Inkopen

- Beperkte voorraad
- Vaak duur
- Vaak via aanbesteding



Commercieel vastgoed



- Kantoorgebouwen
- Winkels
- Horeca
- Industriële gebouwen

Commercieel vastgoed



- Prijs wordt bepaald door:
 - Locatie
 - Niveau van afwerking
 - Oppervlakte

Commercieel vastgoed

➤ Speciaal onroerend goed

- bioscopen
- feestzalen
- restaurants gericht op groepen



Opmerking - voordelen

- Breed scala aan opties
- Huur of koop je eigen ruimte
- Vaak flexibel qua opzet



Opmerking - nadelen

- Huurperiode
- Hoge aanpassingskosten
- Huur is exclusief BTW
- Vloerhoogte
- Bestemmingsplan verandering:
 - Duur
 - Tijdrovend



Zoeken voor kerken

➤ Je eigen zoektocht

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

➤ Nationale vastgoed makelaars

- 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/>

➤ Lokale vastgoed makelaar



Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een officieel document dat door de gemeente wordt uitgegeven en waarin wordt bepaald wat er met de grond en gebouwen in een bepaald gebied kan worden gedaan, en onder welke voorwaarden.

De bestemming wordt bepaald door:

- Een kaart
- Regels
- Een uitleg

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

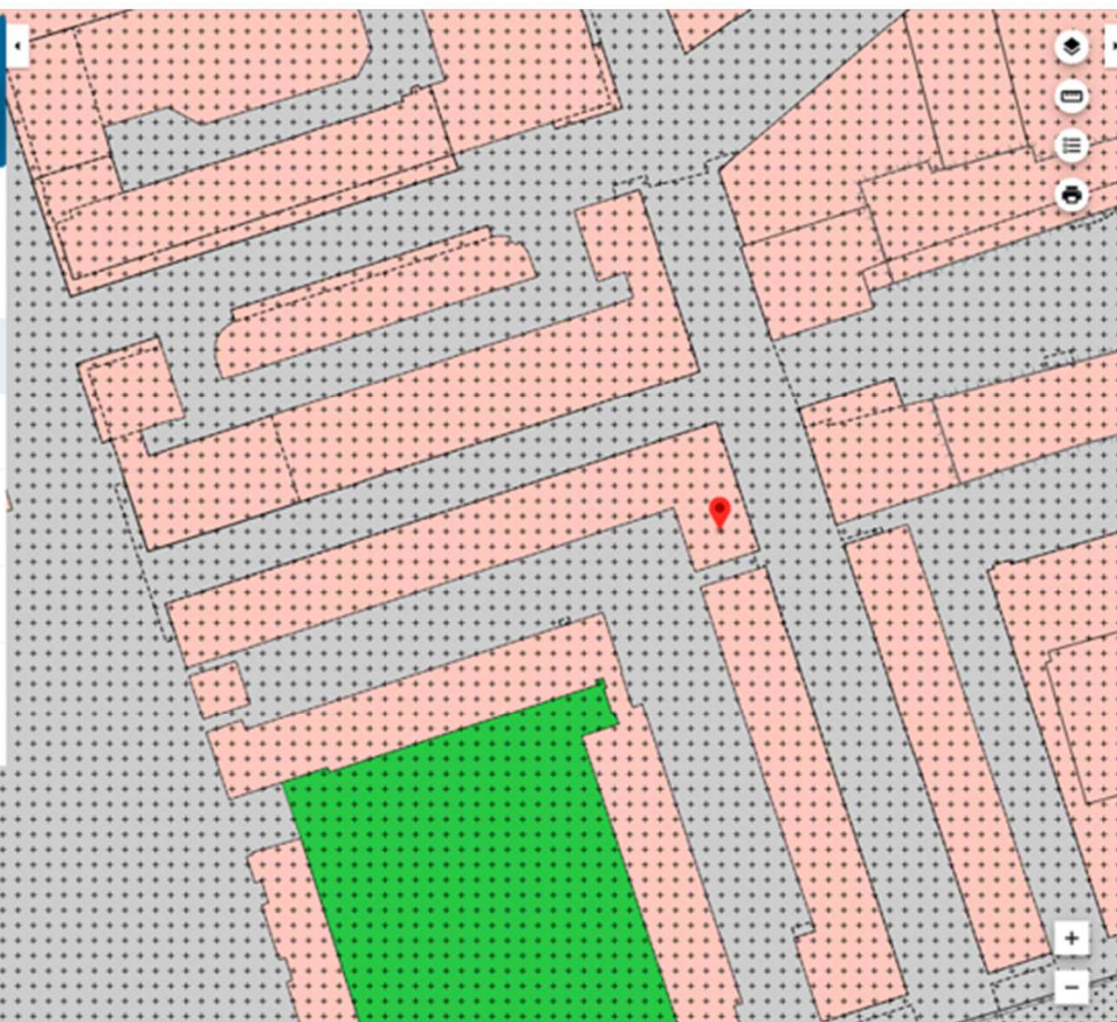
GEMEENTE (5) PROVINCIE (20) RIJK (23)

BESTEMMINGSPLANNEN

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

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

Bestemmingsplan – Principe verzoek

Op basis van een algemeen plan kan de gemeente worden gevraagd hoe een bestemmingsplan moet worden geïnterpreteerd of zij medewerking wil verlenen bij het wijzigen van een bestemmingsplan.

Bij dit verzoek moet het volgende worden ingediend:

- Een ingevuld formulier
- Foto's van de bestaande situatie
- Bouwtekeningen van de bestaande situatie
- Ondersteunende documentatie
- Tekst
- Indrukken
- Nieuwe plattegrond(en)

Bestemmingsplan Omgevingsvergunning



Een bestemming kan veranderen op basis van een plan. Dit plan wordt opgesteld door een architect via een aanvraag voor een bouwvergunning.

Zij moet voldoen aan de volgende eisen:

- Veiligheid
- Gezondheid
- Duurzaamheid
- Gebruik
- Constructie
- Flora en fauna

Bestemmingsplan Omgevingsvergunning

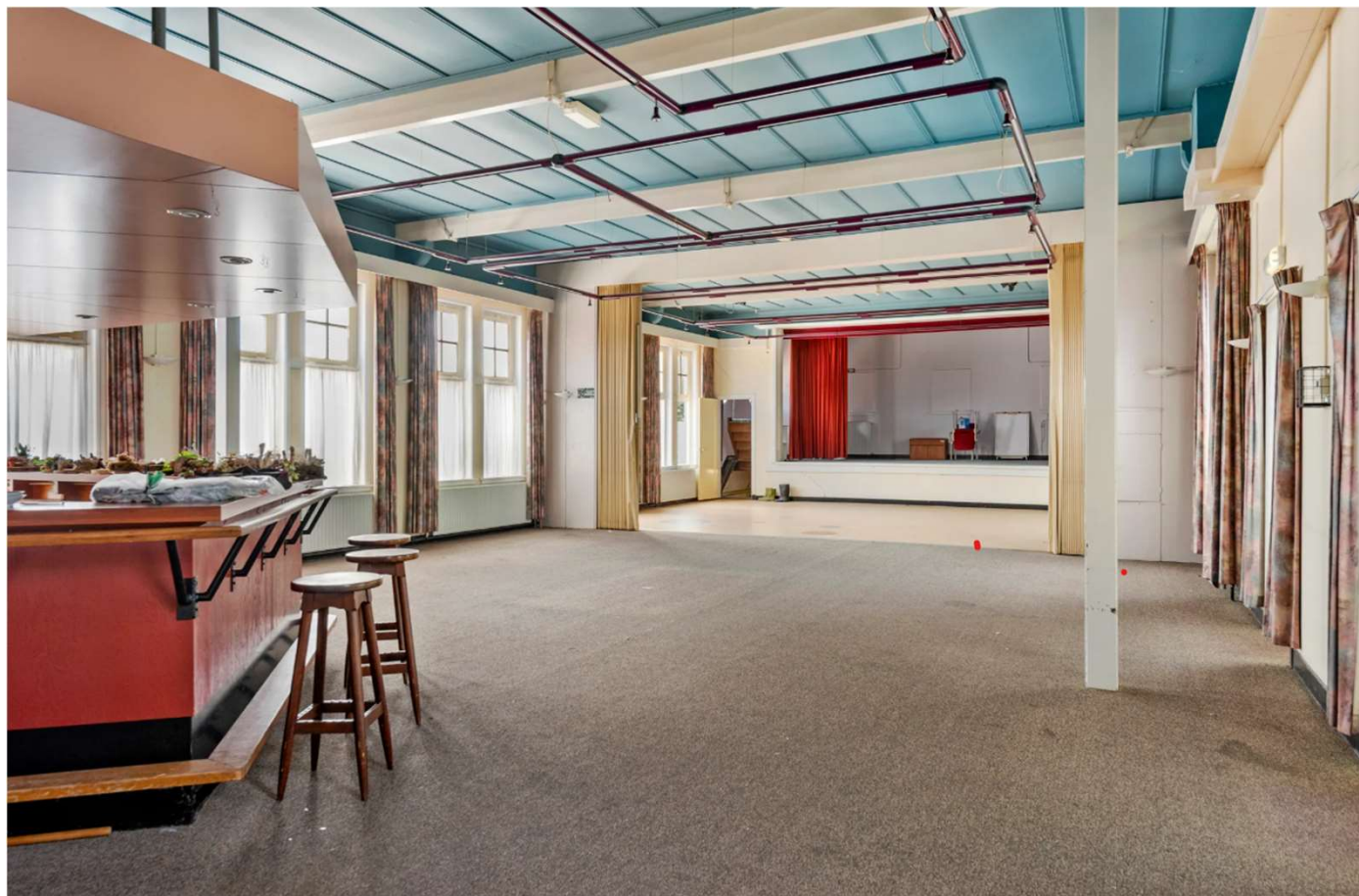
Let op:

- kosten voor toezicht, administratiekosten
- normale procedure 8 weken
- uitgebreide procedure 1-4 jaar
- een ontwerp is vereist
- architectuurtekeningen

Praktijkvoorbeeld



Dorpstraat102
6931 BM Westervoort
556 m²
1934
€ 450,000 k.k.





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

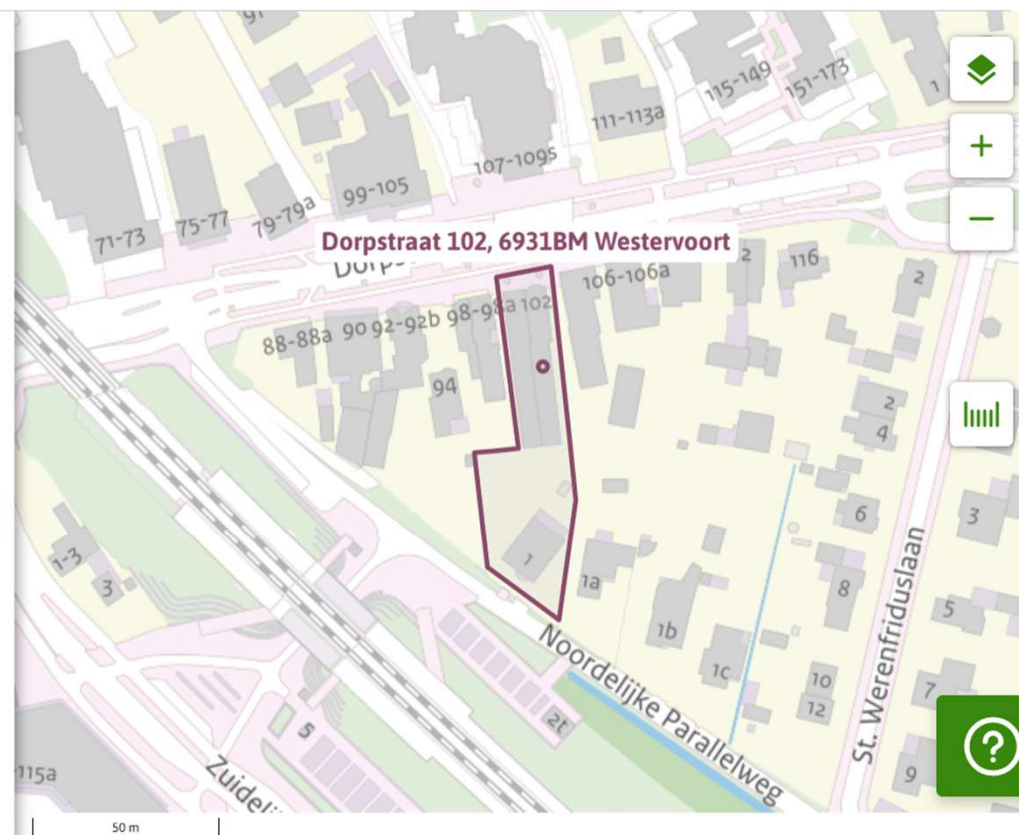
Meer zoekopties ▾

 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 

[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:

- a. dienstverlening;
- b. 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;
- c. 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





Legenda

- Document
- Gekozen locatie

Geselecteerde kenmerken

- 
- Plankaart

[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



Definities



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



- Locatie
- Oppervlakte
- Parkeren/ openbaar vervoer
- Bestemming ?
 - Principieel verzoek
- Structurele ontwerp-onderzoek
- Prijs: €800 m² !?
- Restricties Katholieke Kerk?



Vragen ?

Bedankt voor uw aandacht!

David@skinkerken.nl

0610475240

www.skinkerken.nl