



- 7 NOV 2010

opdrachtgever : Parochiebestuur H. Joannes de Dooper  
dhr. A.A.H. Teunissen  
Oostlaan 38  
2641 DL Pijnacker

architectenburo |v|b|3|

boezenweg 23-g  
2641 kg pijnacker  
tel.: 015 - 7111 064  
fax: 084 - 8391 489  
email: info@vb3.nl  
internet: www.vb3.nl

R 10--389-P

datum : 29 oktober 2010

rapport : **Ruimtelijke Onderbouwing tbv**

**Het bouwen van een multifunctioneel bijeenkomstgebouw aan de RK H. Joannes de Dooper Kerk op het perceel Oostlaan 36 te Pijnacker.**



Rabobank Pijnacker  
Rek. nr. 3544 15 360  
KvK 27331970  
BTW NL 1066.05.495.B.01

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Inventarisatie</b>	<b>3</b>
	<i>Ligging plangebied</i>	3
	<i>Huidige situatie</i>	3
	<i>Kerk</i>	3
	<i>Vigerende bestemmingsplan</i>	4
	<i>Nieuwe situatie</i>	4
<b>3.</b>	<b>Beschrijving bouwplan</b>	<b>5</b>
	<i>Situering op het perceel</i>	5
	<i>Noodzaak van aanbouw</i>	5
	<i>Positie van aanbouw</i>	6
	<i>Verkeer en parkeren</i>	7
	<i>Toekomstige ontwikkeling</i>	8
<b>4.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>9</b>
	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	9
	<i>Financiele uitvoerbaarheid</i>	9
<b>5.</b>	<b>Conclusies</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>9</b>

## 1. Inleiding

Voor het perceel aan de Oostlaan 36 te Pijnacker is een bouwplan gemaakt dat voorziet in de bouw van een multifunctioneel bijeenkomstgebouw aan de RK H. Joannes de Dooper Kerk. Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan "Pijnacker Centrum". Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voor het perceel geldende bestemmingsregeling.

## 2. Inventarisatie

### *Ligging plangebied:*

Het betreffende plangebied is gelegen aan de Oostlaan 34, 34a, 36, 38 en 38a op de hoek met de Meidoornlaan. De onderzoekslokatie staat kadastraal bekend als Gemeente Pijnacker sectie C nrs. 2073, 6091, 6092 en 6316. Ten noordwesten van het betreffende gebied, aan de Meidoornlaan, is een appartementengebouw met 40 huur- en 9 koopwoningen van recente datum gesitueerd. Ten noorden, aan de Mr. Dr. van der Helmlaan 11, ligt dienstencentrum "de Schakelaar" van Stichting Welzijn Ouderen Pijnacker-Nootdorp. Ten noordoosten zijn de woningen Mr. Dr. van der Helmlaan 9 t/m 3 en Hesselt van Dinterlaan 2 gelegen. Ten oosten de woningen Hesselt van Dinterlaan 1 en Oostlaan 39 (met voormalige apotheek).

### *Huidige situatie:*

Het betreffende plangebied ligt op de hoek van de Oostlaan en Meidoornlaan. De H. Joannes de Dooper Kerk, met aangebouwde Pastorie, is hierop centraal gelegen met ten westen een object met 2 woningen en een voormalig kleuterschooltje: het "Prinsesje", en ten oosten het Parochiehuis. Ten noordoosten van de kerk is nog een klein vrijstaand tuinhuisje/berging te vinden. Naast deze opstallen bestaat het gebied voornamelijk uit groen- en parkeervoorzieningen.

### *Kerk:*

De H. Joannes de Dooper Kerk is een als Rijksmonument aangemerkt complex bestaande uit een kerk met aangebouwde pastorie gebouwd in 1891-1892 naar een ontwerp van A.C. Bleys in op het Rijnland geïnspireerde neoromaanse stijl. Kerk en pastorie bevinden zich geheel vrijgelegen aan de kop van de Pijnackerse lintbebouwing. De pastorie bevindt zich aan de koorzijde van de kerk en is tegen de kerk aangebouwd.

### *Waardering:*

- Het kerkcomplex is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde.
- Vanwege de bijzondere en representatieve uitdrukking van een geestelijke stroming.
- Vanwege de kwaliteit van het ontwerp, de in de kerkbouw minder vaak voorkomende op het Rijnland geïnspireerde neoromaanse stijl, en als voorbeeld van een neoromaans kerkelijk complex in het oeuvre van A.C. Bleys.
- Verder stedenbouwkundig van belang vanwege de beeldbepalende ligging in het centrum van Pijnacker.

Het complex is gaaf in hoofdvorm en in onderdelen.

De kerk is aan de buitenkant nog vrijwel intact. De aanpassingen tov het oorspronkelijke ontwerp betreffen een aantal ingangen/nooduitgangen en 2 aanbouwen aan de gevel van de linkerzijbeuk met hierin het ketelhuis en een miva-toilet.

*Vigerende bestemmingsplan:*

Voor het perceel aan de Oostlaan 34, 34a, 36, 38 en 38a te Pijnacker vigeert het bestemmingsplan "Pijnacker Centrum". Het bestemmingsplan is op 27 september 2007 door de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp vastgesteld. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van p.m. ### en vervolgens onherroepelijk geworden en in werking getreden. Voor de gronden van het projectgebied geldt op basis van het bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk".

De op de plankaart voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden van het projectgebied zijn bestemd voor scholen/onderwijs (so), een kerk (k), een dienstwoning (dw) en middelzware horeca (mh), voor zover deze vallen binnen het donkerbruine vlak (zie bestemmingsplankaart in de bijlagen). De overige, niet van een nadere aanduiding voorziene, gronden van dit vlak zijn bestemd voor parkeervoorzieningen met bijbehorende rijbanen, tuinen, paden, groenvoorzieningen en andere voorzieningen.

Op en in de gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken, zoals speelvoorzieningen, vlaggenmasten, overkappingen zoals fietsenstallingen en erf- of perceelafscheidings worden gebouwd.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Dit houdt met betrekking tot het projectgebied het donkerbruine vlak in, waar het projectgebied voor een klein gedeelte binnen valt. Het bebouwingspercentage van dit bouwvlak mag niet meer dan 65% bedragen. De goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen binnen dit vlak maximaal 15 m respectievelijk maximaal 20 m bedragen.

Voor bouwwerken, die binnen het gehele projectgebied zijn toegestaan, gelden de volgende maximale bouwhoogtes:

- speelvoorzieningen, vlaggen- en andere masten: 6 m
- erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op of rond een terrein met daarop een gebouw: 2 m
- overige erf- of perceelafscheidings: 1 m
- overige andere bouwwerken: 3 m

*Nieuwe situatie:*

Het parochiebestuur is voornemens de aanwezige, niet oorspronkelijke, aanbouwen aan de gevel van de linkerzijbeuk van de kerk te verwijderen en, grotendeels vrij, aan dezelfde gevel een nieuwe aanbouw in de vorm van een multifunctioneel bijeenkomstgebouw te realiseren.

De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van het nieuwe bestemmingsplan "Pijnacker Noord". Wij gaan er vanuit dat de situatie op

basis van de beschikbare tekeningen zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

### 3. Beschrijving bouwplan

#### *Situering op het perceel:*

Men is voornemens om de bestaande RK H. Joannes de Dooper Kerk aan de noordzijde uit te breiden. Tbv deze aanbouw worden het miva-toilet en het ketelhuis gesloopt. De betreffende functies worden ondergebracht in de nieuwbouw. Binnen het projectgebied worden vervolgens in het nieuwe bijeenkomstgebouw onder meer twee zalen, vergaderruimten, een berging en een keuken beoogd. De uitbreiding is circa 17,4 m breed en circa 37,6 m diep. De hoogte tov het maaiveld van de nieuwbouw, dat met een plat dak zal worden uitgevoerd, varieert, in verband met de verschillende hoogten van de nieuwbouw, van circa 4,2 m tot circa 5,75 m. De afstand van de nieuwbouw tot de noordelijke erfgrans bedraagt minimaal 2 m.

#### *Noodzaak van aanbouw:*

De behoeften aan ruimte, naast de kerkrimte, kunnen als volgt worden samengevat:

- Repetitieruimte voor de koren (ca. 50 personen)
- Grote vergaderzaal (max. 50 personen)
- Vergaderruimte (max. 20 personen)
- Representatieve ruimte/bestuurkamer
- Ruimten voor kinderen tbv kindwoorddiensten
- Algemene ruimte tbv nieten boekjes ed
- Ruimte waar parochianen kunnen worden ontvangen en samenkomen na kerkdiensten en nieuwjaars- en verjaardagsrecepties (ca 100 personen)

Ogenschijnlijk zijn deze ruimten momenteel te vinden in het Parochiehuis, de Pastorie en het Prinsesje, maar er kleven qua bereikbaarheid en gebruik ernstige nadelen aan:

- Ruimten liggen verspreid  
*Geen overzicht, veel lopen (ook buiten, dus altijd jas mee)*
- Ruimten zijn algemeen ingericht  
*Speciale behoeften moeten nu per activiteit of werkgroep worden meegesleept of aangebracht.*
- Ruimten zijn slecht bereikbaar  
*Verdieping Parochiehuis (repetitieruimte koren, vergaderruimten) is bv uitsluitend via een trap bereikbaar*
- Slechte akoestiek tussen ruimten  
*Bv tussen vergaderruimten en repetitieruimte koren.*
- Geen enkele ruimte is direct vanuit de kerk bereikbaar.
- Sterk verouderd  
*Onderhoudsgevoelig en hoge energierekeningen.*

Bovenstaande heeft ernstige gevolgen voor het functioneren en opbouwen van een gezonde kerkgemeenschap. De drempel om deel te nemen aan activiteiten is groot. Na kerkdiensten verlaten parochianen de kerk en komen uit op het

parkeerterrein wat veel mensen doet besluiten om direct naar huis te gaan. Van ontvangst en samenkomen voor en na kerkdiensten is hierdoor eigenlijk geen sprake. Om nu en in de toekomst goed te kunnen blijven functioneren en een gezonde gemeenschapsopbouw te kunnen blijven garanderen is het noodzakelijk deze drempels weg te nemen.

Enkele van genoemde nadelen zijn middels relatief eenvoudige ingrepen op te lossen, maar met name de verspreiding van de activiteiten, en het niet direct vanuit de kerk bereikbaar zijn uiteraard niet. De huidige opstallen kunnen deze bezwaren na aanpassingen en/of herbouw niet wegnemen. De behoefte aan laagdrempelige, multifunctionele ruimten direct, en gelijkvloers, bereikbaar vanuit het kerkgebouw is enorm.

Dat de H. Joannes de Dooper Kerk niet de enige kerk is met deze behoefte blijkt wel uit vergelijkbare ruimten aan kerken in de regio, oa:

- Hervormde Kerk
- Gereformeerde (Vrijgemaakte) Kerk
- RK Bartholomeus Kerk, Nootdorp

#### *Positie aanbouw:*

Zoals eerder omschreven zijn multifunctionele ruimten direct, en gelijkvloers, bereikbaar vanuit het kerkgebouw essentieel. Het huidige kerkgebouw is een Rijksmonument en hier dient respectvol mee om te worden gegaan. De positie van de aanbouw is dan ook zorgvuldig bekeken.

Een aanbouw aan de kant van de Oostlaan of de Meidoornlaan zou het aangezicht van de kerk vanaf de openbare weg ernstig schaden.

Aangezien de publiek toegankelijke ruimten van de kerk, alsmede de in- en uitgang, zich aan de kant van de Meidoornlaan bevinden is een aanbouw aan de kant van het huidige Parochiehuis ondenkbaar. Niet alleen zal de routing in de kerk dan twee tegengestelde stromen krijgen maar het kerkgebouw leent zich door zijn vormenveelvoud aan deze zijde ook niet voor een aanbouw.

De meest logische keus is een aanbouw aan de noordwestkant iets terugliggend tov het kerkgebouw met een doorgang nabij de narthex (voorportaal).

- Het huidige vrijstaande karakter van het kerkgebouw blijft vanaf de openbare weg intact.
- Qua vormgeving is de aansluiting op de langgerekte gevel van de linkerzijbeuk relatief eenvoudig en logisch.
- De routing binnen het kerkgebouw is logisch. De stroom mensen die naar huis gaat komt niet in aanvaring met de stroom die nog even een kop koffie willen drinken.
- De huidige kleinere, ontsierende, aanbouwtjes zijn aan deze kant gemaakt. Door deze te slopen en de functies (ketelhuis, miva-toilet) in de nieuwe aanbouw op te nemen is het mogelijk de kerk in haar oorspronkelijke staat te herstellen.
- Hoofdentree van de aanbouw komt aan de kant van het parkeerterrein voor de kerk te liggen. De nieuwe multifunctionele ruimten kunnen hierdoor gebruikmaken van de reeds bestaande parkeervoorzieningen op het kerkplein. Er is echter geen vraag naar extra parkeervoorzieningen te

verwachten. De kerkdiensten en vieringen vallen namelijk nooit samen met andere in de nieuwe multifunctionele ruimten te houden activiteiten zoals bv de repetities van de koren. Daarnaast worden de nieuwe multifunctionele ruimten gebruikt tijdens kerkdiensten (bv de kinderwoorddiensten) en in aansluiting op kerkdiensten (bijvoorbeeld koffie drinken en condoleren na uitvaart of avondwake) door bezoekers van die kerkdiensten, hetgeen geen extra parkeervoorziening vraagt. Het zal wel betekenen dat er nu niet alleen overdag maar ook in de avonden van de parkeervoorzieningen gebruik gemaakt gaat worden.

- De ontsluiting van het parkeerterrein aan de Meidoornlaan zal nu in de avonden ook belast gaan worden. De ontsluiting van het parkeerterrein tbv het Parochiehuis aan de Oostlaan zal echter aanzienlijk minder belast worden. De verwachting is dat door deze mindere belasting van de Oostlaan de algehele doorstroming van het verkeer door Pijnacker zal verbeteren.
- Voor de omliggende objecten zoals de Schakelaar (blinde muur op erfgrans) en de woningen/appartementen (voldoende afstand) zal de aanbouw op deze plaats niet leiden tot een wezenlijke planologische verslechtering (zie Risico-inventarisatie Planschade door Oranjewoud Vastgoed, Economie & Legal in bijlagen).

Naast bovenstaande algemene punten zijn er ook enkele projectspecifieke punten die er voor zorgen dat de aanbouw op deze plek goed mogelijk is:

- Door de aanbouw slechts op twee kleine oppervlakten tpv de doorgangen met de kerk te verbinden is de aantasting van de kerk minimaal en is de kerk door het verwijderen van de bestaande aanbouwtjes (ketelhuis, miva-toilet) vrijwel geheel in oorspronkelijke staat te herstellen.
- Door het tussenlid (tussen de nieuwe multifunctionele ruimten en kerk) van de aanbouw geheel in glas uit te voeren blijft het vrijstaande karakter van de kerk behouden.
- Door de aanbouw trapsgewijs naar de Schakelaar te laten verlopen kan het oude pad van/naar de Schakelaar blijven bestaan, blijft er voldoende ruimte tov de Schakelaar en het appartementengebouw, en sluit de aanbouw de ruimte tussen het appartementengebouw en de Schakelaar niet af.
- De aanbouw bestaat uit 1 laag waardoor het plan kleinschalig van karakter blijft en geen afbreuk doet aan de kerk.
- Ook de sobere, eenvoudige, vormen van de aanbouw laten de kerk in haar waarde als duidelijk hoofdgebouw op het terrein.
- De relatief dichte voorgevel voorkomt een horeca-uitstraling terwijl de open achtergevel de grote zalen verbindt met het terras en de aldaar aanwezige groen-voorzieningen waar men rustig en in alle privacy kan verblijven.

#### *Verkeer en parkeren:*

De parkeer-voorzieningen op het kerkplein bieden plaats aan ca. 50 auto's. Er zijn fietsen standaard tbv ca. 100 fietsen op en in de nabijheid van het kerkplein aanwezig.

De parkeer-voorzieningen nabij het bestaande Parochiehuis bieden plaats aan ca. 55 auto's.

Er zijn fietsen standaard tbv ca. 12 fietsen in de nabijheid van het bestaande Parochiehuis aanwezig.

De parkeerdruk in de avonden zal zich verplaatsen van het parkeerterrein bij het bestaande Parochiehuis naar het parkeerterrein op het kerkplein. Er is echter, zoals eerder omschreven, geen vraag naar extra parkeervoorzieningen te verwachten. Het zal wel betekenen dat er nu niet alleen overdag maar ook in de avonden van de parkeervoorzieningen op het kerkplein gebruikt gemaakt gaat worden.

Dezelfde redenering als voor het parkeren van auto's gaat op voor de fietsen standards. Ook hier is geen toename te verwachten in benodigde aantallen.

De ontsluiting van het kerkplein aan de Meidoornlaan zal nu in de avonden ook belast gaan worden en een gedeelte van de belasting van de ontsluiting van de parkeervoorzieningen bij het bestaande Parochiehuis aan de Oostlaan in de avonden overnemen. De verwachting is dat door deze mindere belasting van de Oostlaan de algehele doorstroming van het verkeer door Pijnacker zal verbeteren.

#### *Toekomstige ontwikkeling:*

De verwachting is dat met behulp van de nieuwe multifunctionele ruimten, direct en gelijkvloers bereikbaar vanuit het kerkgebouw, een sterkere gemeenschapsopbouw valt te realiseren, waardoor de H. Joannes de Dooper Parochie met vertrouwen naar de toekomst kan kijken.

De aanbouw met de nieuwe multifunctionele ruimten heeft wel consequenties voor het gebruik van het bestaande Parochiehuis. Deze zal na ingebruikname van de nieuwe aanbouw een gedeelte van haar functies verliezen. De nieuwe aanbouw neemt echter de horeca-functies van de Parochie niet over, en staat ten dienste van parochiële activiteiten.

De activiteiten die nu plaatsvinden in de Pastorie en het Prinsesje zullen daar voor het merendeel blijven.

De intentie van het parochiebestuur voor de komende jaren is handhaving van het bestaande Parochiehuis en het Prinsesje. Om het gebruik en onderhoud van het Parochiehuis mede te bekostigen zijn inkomsten uit verhuur daarbij noodzakelijk. Door het aflopen van het contract met de oude huurder van de begane grond van het Parochiehuis en het niet kunnen vinden van een geschikte nieuwe huurder zijn er destijds plannen gemaakt voor het slopen van het Parochiehuis en het bouwen van appartementen op de vrijgekomen locatie. Inmiddels is er een nieuwe huurder gevonden welke een jaarcontract heeft gekregen. De resultaten van de nieuwe huurder zijn tot nu toe gunstig waardoor er een toezegging is uitgesproken voor huur van in totaal 5 jaar. De plannen voor de sloop en appartementen zijn inmiddels dan ook ingetrokken.

Eventueel is na ingebruikname van de nieuwe aanbouw aan de kerk ook de verdieping van het Parochiehuis te verhuren.

Gezien het belang van een huurder voor de exploitatie van het bestaande Parochiehuis dient er ruim voor afloop van het huurcontract te worden gekeken of de huurder het contract wil verlengen of dat er moet worden uitgekeken naar een eventuele nieuwe huurder.

De bouwkundige staat van het Prinsesje en het huidige Parochiehuis dienen periodiek opgenomen te worden om inschattingen te kunnen blijven maken van de te verwachten onderhoudskosten.



#### 4. Uitvoerbaarheid

##### *Maatschappelijke uitvoerbaarheid:*

Gezien het huidige gebruik en het toekomstige gebruik, wordt de realisatie van het multifunctionele bijeenkomstgebouw aan de Oostlaan 36 te Pijnacker maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

##### *Financiële uitvoerbaarheid:*

Het parochiebestuur is op de hoogte van de financiële consequenties mbt de nieuwbouw en heeft een Risico-inventarisatie Planschade laten maken door Oranjewoud Vastgoed, Economie & Legal. Zij verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot schade, welke op basis van afdeling 6.1 WRO voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen (zie bijlagen). De gedachtegang dat alleen de inmiddels ingetrokken plannen voor het bestaande Parochiehuis de opbrengsten kunnen genereren voor de geplande aanbouw is onjuist. De kerk heeft voldoende eigen vermogen om de nieuwbouw te realiseren. De kosten voor de realisatie van het bouwplan worden gedragen door de initiatiefnemer die tevens eigenaar van de gronden en de gebouwen is. Voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp zijn er geen financiële consequenties aan de uitvoering van het project verbonden. De economische uitvoerbaarheid van het project wordt hiermee voldoende gewaarborgd.

#### 5. Conclusies

Het beoogde bouwplan voor de bouw van het multifunctionele bijeenkomstgebouw aan de Oostlaan 36 te Pijnacker is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er wordt niet aan het bestemmingsplan voldaan omdat de bebouwingsgrenzen worden overschreden. De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het bouwplan mede gezien het maatschappelijk belang en het feit dat de welstandscommissie en de monumentencommissie accoord zijn met het bouwplan. Het bouwplan past qua maat, schaal, orientatie en architectuur goed in het ruimtelijk beeld van de in de omgeving aanwezig zijnde bebouwing en laat het rijksmonument de RK H. Joannes de Dooper Kerk aan de Oostlaan 36 te Pijnacker in haar waarde.

#### 6. Bijlagen

- Fragment bestemmingsplankaart
- Risico-inventarisatie Planschade
- Overige ingediende bescheiden tbv bouwaanvraag





Spoorbaan Den Haag-Rotterdam

Vb

(ap) 6/10 V

(W) 3/3 V

Parochiehuis (mh) 380 10/15

(k) 15/20 38 65

Kerk (dw) 50/50 100

M

(SO) 5/10 80 3,4

Meidoornweg

T

(G) 3/3 V

(T) 6/6 V

(V) 6/6 V

486 2897 4862 3075 3076 3028

4206 4223 4205 4204 4225 10

4207 4209 4210 4211 4212 4213 4214 4215 4216 4217 4218 4219 4220

4434 4322 4305 4304 4325

2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446

4544 4545 4546 4547 4548 4549 4550 4551 4552 4553 4554 4555 4556 4557 4558 4559 4560

Mr. Dr. van der ...

W.V.U.

6001 6002 6003 6004 6005 6006 6007 6008 6009 6010 6011 6012 6013 6014 6015 6016 6017 6018 6019 6020

6315 6316 6317 6318 6319 6320 6321 6322 6323 6324 6325 6326 6327 6328 6329 6330 6331 6332 6333 6334 6335

6410 6411 6412 6413 6414 6415 6416 6417 6418 6419 6420 6421 6422 6423 6424 6425 6426 6427 6428 6429 6430

6500 6501 6502 6503 6504 6505 6506 6507 6508 6509 6510 6511 6512 6513 6514 6515 6516 6517 6518 6519 6520

6600 6601 6602 6603 6604 6605 6606 6607 6608 6609 6610 6611 6612 6613 6614 6615 6616 6617 6618 6619 6620

6700 6701 6702 6703 6704 6705 6706 6707 6708 6709 6710 6711 6712 6713 6714 6715 6716 6717 6718 6719 6720

6800 6801 6802 6803 6804 6805 6806 6807 6808 6809 6810 6811 6812 6813 6814 6815 6816 6817 6818 6819 6820

6900 6901 6902 6903 6904 6905 6906 6907 6908 6909 6910 6911 6912 6913 6914 6915 6916 6917 6918 6919 6920

7000 7001 7002 7003 7004 7005 7006 7007 7008 7009 7010 7011 7012 7013 7014 7015 7016 7017 7018 7019 7020

7100 7101 7102 7103 7104 7105 7106 7107 7108 7109 7110 7111 7112 7113 7114 7115 7116 7117 7118 7119 7120

7200 7201 7202 7203 7204 7205 7206 7207 7208 7209 7210 7211 7212 7213 7214 7215 7216 7217 7218 7219 7220

7300 7301 7302 7303 7304 7305 7306 7307 7308 7309 7310 7311 7312 7313 7314 7315 7316 7317 7318 7319 7320

7400 7401 7402 7403 7404 7405 7406 7407 7408 7409 7410 7411 7412 7413 7414 7415 7416 7417 7418 7419 7420

7500 7501 7502 7503 7504 7505 7506 7507 7508 7509 7510 7511 7512 7513 7514 7515 7516 7517 7518 7519 7520

7600 7601 7602 7603 7604 7605 7606 7607 7608 7609 7610 7611 7612 7613 7614 7615 7616 7617 7618 7619 7620

7700 7701 7702 7703 7704 7705 7706 7707 7708 7709 7710 7711 7712 7713 7714 7715 7716 7717 7718 7719 7720

7800 7801 7802 7803 7804 7805 7806 7807 7808 7809 7810 7811 7812 7813 7814 7815 7816 7817 7818 7819 7820

7900 7901 7902 7903 7904 7905 7906 7907 7908 7909 7910 7911 7912 7913 7914 7915 7916 7917 7918 7919 7920

8000 8001 8002 8003 8004 8005 8006 8007 8008 8009 8010 8011 8012 8013 8014 8015 8016 8017 8018 8019 8020

8100 8101 8102 8103 8104 8105 8106 8107 8108 8109 8110 8111 8112 8113 8114 8115 8116 8117 8118 8119 8120

8200 8201 8202 8203 8204 8205 8206 8207 8208 8209 8210 8211 8212 8213 8214 8215 8216 8217 8218 8219 8220

8300 8301 8302 8303 8304 8305 8306 8307 8308 8309 8310 8311 8312 8313 8314 8315 8316 8317 8318 8319 8320

8400 8401 8402 8403 8404 8405 8406 8407 8408 8409 8410 8411 8412 8413 8414 8415 8416 8417 8418 8419 8420

8500 8501 8502 8503 8504 8505 8506 8507 8508 8509 8510 8511 8512 8513 8514 8515 8516 8517 8518 8519 8520

8600 8601 8602 8603 8604 8605 8606 8607 8608 8609 8610 8611 8612 8613 8614 8615 8616 8617 8618 8619 8620

8700 8701 8702 8703 8704 8705 8706 8707 8708 8709 8710 8711 8712 8713 8714 8715 8716 8717 8718 8719 8720

8800 8801 8802 8803 8804 8805 8806 8807 8808 8809 8810 8811 8812 8813 8814 8815 8816 8817 8818 8819 8820

8900 8901 8902 8903 8904 8905 8906 8907 8908 8909 8910 8911 8912 8913 8914 8915 8916 8917 8918 8919 8920

9000 9001 9002 9003 9004 9005 9006 9007 9008 9009 9010 9011 9012 9013 9014 9015 9016 9017 9018 9019 9020

9100 9101 9102 9103 9104 9105 9106 9107 9108 9109 9110 9111 9112 9113 9114 9115 9116 9117 9118 9119 9120

9200 9201 9202 9203 9204 9205 9206 9207 9208 9209 9210 9211 9212 9213 9214 9215 9216 9217 9218 9219 9220

9300 9301 9302 9303 9304 9305 9306 9307 9308 9309 9310 9311 9312 9313 9314 9315 9316 9317 9318 9319 9320

9400 9401 9402 9403 9404 9405 9406 9407 9408 9409 9410 9411 9412 9413 9414 9415 9416 9417 9418 9419 9420

9500 9501 9502 9503 9504 9505 9506 9507 9508 9509 9510 9511 9512 9513 9514 9515 9516 9517 9518 9519 9520

9600 9601 9602 9603 9604 9605 9606 9607 9608 9609 9610 9611 9612 9613 9614 9615 9616 9617 9618 9619 9620

9700 9701 9702 9703 9704 9705 9706 9707 9708 9709 9710 9711 9712 9713 9714 9715 9716 9717 9718 9719 9720

9800 9801 9802 9803 9804 9805 9806 9807 9808 9809 9810 9811 9812 9813 9814 9815 9816 9817 9818 9819 9820

9900 9901 9902 9903 9904 9905 9906 9907 9908 9909 9910 9911 9912 9913 9914 9915 9916 9917 9918 9919 9920

10000 10001 10002 10003 10004 10005 10006 10007 10008 10009 10010 10011 10012 10013 10014 10015 10016 10017 10018 10019 10020



**Risico-inventarisatie planschade**  
inzake de voorgenomen uitbreiding van  
de Rooms Katholieke Kerk Joannes de Dooper  
aan de Oostlaan 36 te Pijnacker

projectnr. 236399  
revisie 00  
oktober 2010

**Opdrachtgever**

Architectenburo VB3  
Boezemweg 23-g  
2641 KG Pijnacker

datum vrijgave

oktober 2010

beschrijving revisie 00

concept

goedkeuring

M. van der Made

vrijgave

A.E. Hoogeveen

	Inhoud	Blz.
1	Opdracht	2
2	Deskundige	2
3	Opname ter plaatse	2
4	De overgelegde documenten	2
5	Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade	2
6	De locatie	4
7	Het vigerende planologische regime	5
8	De voorgenomen ontwikkeling	7
9	Planologische vergelijking	8
10	Eindoordeel	9

## 1 Opdracht

Opdrachtgever heeft Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud de opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een risico-inventarisatie planschade. De risico-inventarisatie heeft betrekking op de voorgenomen uitbreiding van de Rooms Katholieke Kerk Joannes de Dooper aan de Oostlaan 36 te Pijnacker. De beoogde ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan "Pijnacker Noord".

## 2 Deskundige

Als deskundige is opgetreden de heer mr. M. van der Made, werkzaam bij Oranjewoud Vastgoed, Economie & Legal.

## 3 Opname ter plaatse

Op 19 oktober 2010 is het projectgebied en de nabije omgeving daarvan bezichtigd.

## 4 De overgelegde documenten

Ten behoeve van het opstellen van de risico-inventarisatie planschade zijn de navolgende stukken als uitgangspunt genomen:

- uittreksel bestemmingsplan "Pijnacker Centrum";
- tekeningen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

## 5 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
  - a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
  - b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
  - c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
  - d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42;

- e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
- f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voorzover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet;
- g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag om tegemoetkoming van de schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden. Onder de Wet ruimtelijke ordening vormen - anders dan onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening - uitwerkingsplannen en binnenplanse vrijstellingen of ontheffingen een zelfstandige grondslag voor planschade.

Indien een aanvrager door het nieuwe planologische regime in een planologisch nadeliger positie is gebracht, zal moeten worden gezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in planschade. Daarvoor zal het desbetreffende object dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de planologische mutatie in werking is getreden.

Omdat bij een risicoanalyse planschade de peildatum nog niet vaststaat, gaan wij uit van datum opname. Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld. Dit wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van aanvrager. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel. Voor de vaststelling van de omvang van inkomenschade wordt veelal aangesloten bij berekeningsmethoden die in het onteigeningrecht gebruikelijk zijn.

Ingevolge artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening dient vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van aanvrager dient te blijven. Daarbij dienen burgemeester en wethouders in ieder geval te betrekken de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, maar ook de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Ingevolge artikel 6.1 Wro dient daarnaast beoordeeld te worden of de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie). In het kader van een risicoanalyse planschade worden de zojuist genoemde omstandigheden niet nader onderzocht, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. Dit betekent dat eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door ontwikkelingen die plaatsvinden op onroerende zaken die in de nabijheid van hun percelen gelegen zijn, de schade slechts vergoed krijgen als (en voor zover) de schade meer bedraagt dan 2% van de waarde van hun onroerende zaak c.q. hun inkomen voorafgaand aan de planologi-

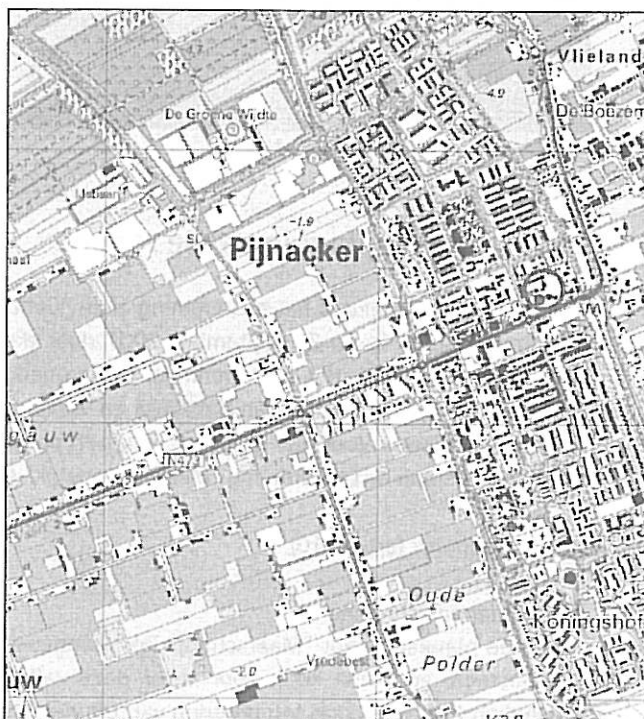


sche wijziging. In gevallen dat het schadeveroorzakende besluit betrekking heeft op het eigen perceel, kan wel sprake zijn van volledige schadevergoeding. In deze rapportage zullen wij het 2% forfait reeds doorberekenen in onze indicatie van de tegemoetkoming planschade.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in planschade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade.

## 6 De locatie

Het stuk grond waarop het nieuwbouwplan betrekking heeft (hierna: het projectgebied) is gelegen aan de Oostlaan 36 in het centrum van Pijnacker. De afbeeldingen 1 en 2 geven respectievelijk de globale ligging van de locatie en een luchtfoto van het projectgebied weer.



Afbeelding 1: globale ligging projectgebied

Het projectgebied bestaat uit een klein deel van de Rooms Katholieke Kerk Joannes de Dooper en daarnaast is binnen het gebied gazon aanwezig. Ten noorden van de locatie is het object Mr. Dr. Van der Helmlaan 11 gesitueerd. Dit object betreft een mantelzorgbu-

reau. Een appartementengebouw aan de Meidoornlaan is ten noordwesten van de kerk gesitueerd. Ten noordoosten van het projectgebied zijn de vrijstaande woningen Mr. Dr. Van der Helmlaan 9 t/m 3 en Hesselt van Dinterlaan 2 gelegen. Ten oosten van de kerk is het bijbehorende parochiehuis gesitueerd. De kerk grenst zuidelijk aan de gronden waarop in de uitbreiding wordt voorzien. Ten westen van de kerk en het projectgebied is aan de Meidoornlaan 2 een basisschool gelegen. Aan de overzijde van de Meidoornlaan bevindt zich de vrijstaande woning Meidoornlaan 3. Ten noorden van deze woning is ten slotte een middelbare school gesitueerd.



Afbeelding 2: luchtfoto projectgebied

## 7 Het vigerende planologische regime

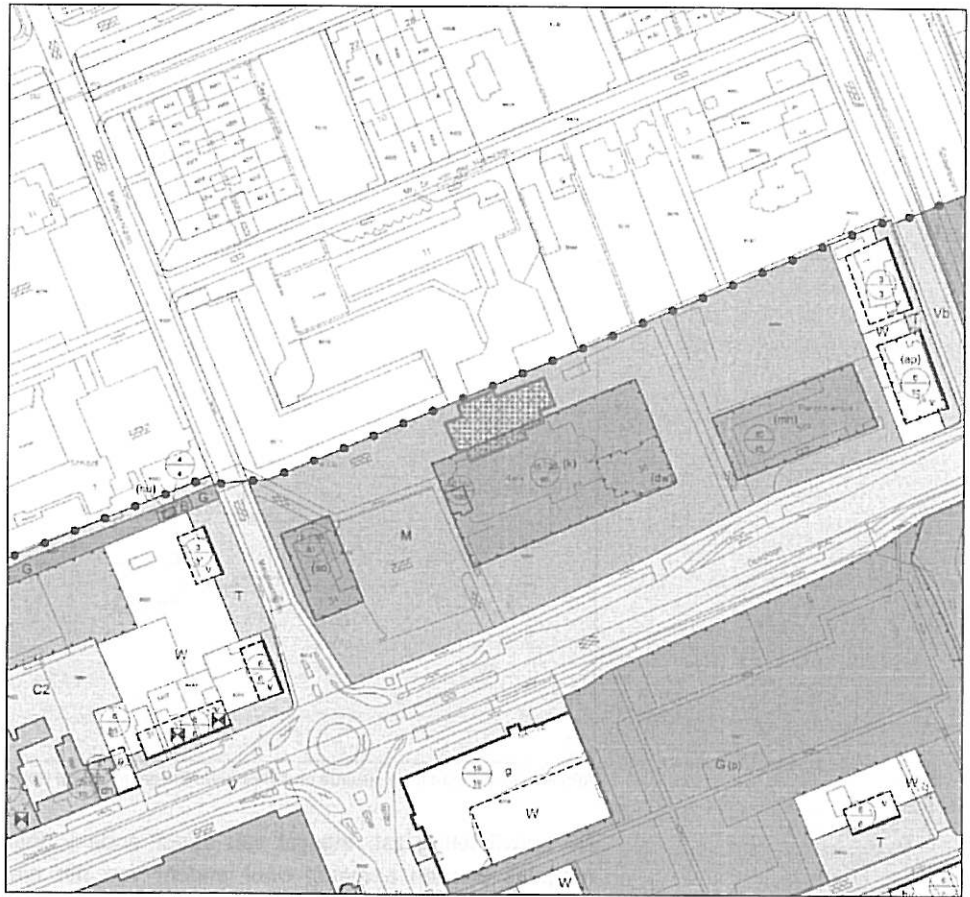
Voor het projectgebied is het bestemmingsplan "Centrum Pijnacker" van toepassing. Het bestemmingsplan is op 27 september 2007 door de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp vastgesteld. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van p.m. ### en vervolgens onherroepelijk geworden en in werking getreden. Voor de gronden van het projectgebied geldt op basis van het bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk" (zie afbeelding 3).

### Maatschappelijk (artikel 10)

#### *Doeleindenomschrijving*

De op de plankaart voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden van het projectgebied zijn bestemd voor een kerk, voor zover deze vallen binnen het donkerbruine vlak in afbeelding 3. De gronden ten noorden van dit vlak zijn bestemd voor parkeervoorzieningen met bijbehorende rijbanen, tuinen, paden, groenvoorzieningen en andere voorzieningen.

Op en in de gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken, zoals speelvoorzieningen, vlaggenmasten, overkappingen zoals fietsenstallingen en erf- of perceelafscheidings worden gebouwd.



Afbeelding 3: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Centrum Pijnacker"

#### *Bouwvoorschriften*

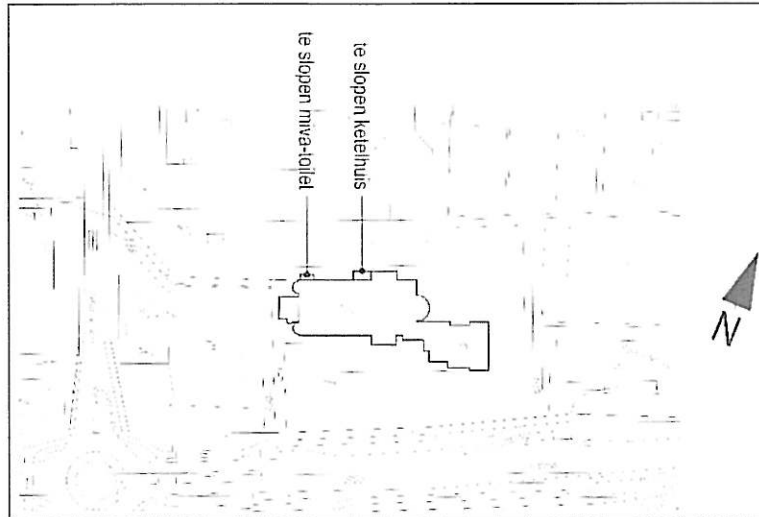
Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Dit houdt met betrekking tot het projectgebied het donkerbruine vlak in, waar het projectgebied voor een klein binnen valt. Het bebouwingspercentage van dit bouwvlak mag niet meer dan 65% bedragen. De goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen binnen dit vlak maximaal 15 m respectievelijk maximaal 20 m bedragen.

Voor bouwwerken, die binnen het gehele projectgebied zijn toegestaan, gelden de volgende maximale bouwhoogtes:

- speelvoorzieningen, vlaggen- en andere masten: 6 m
- erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn,  
op of rond een terrein met daarop een gebouw: 2 m
- overige erf- of perceelafscheidings: 1 m
- overige andere bouwwerken: 3 m

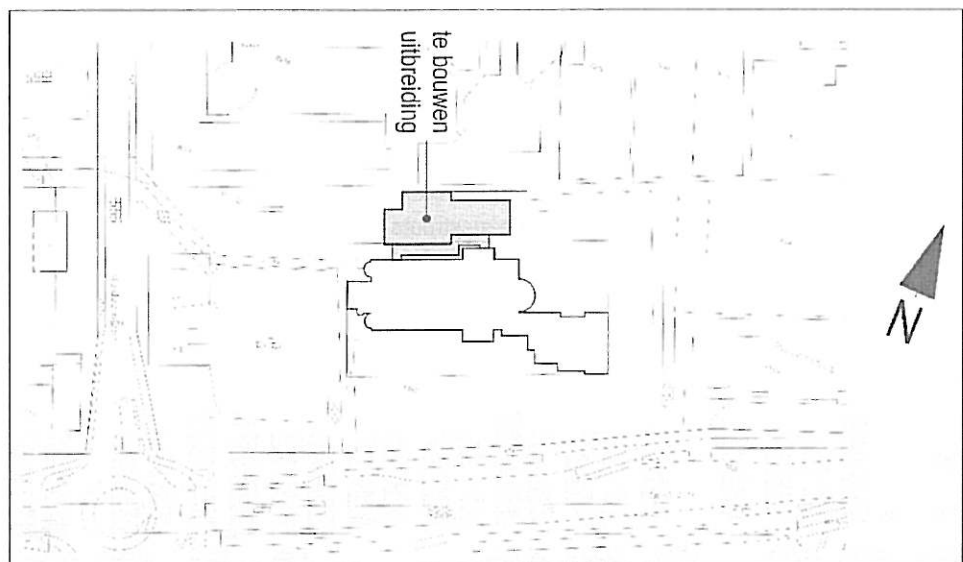
## 8 De voorgenumen ontwikkeling

Men is voornemens om de bestaande Rooms Katholieke Kerk Joannes de Dooper aan de noordzijde uit te breiden. Ten behoeve van deze aanbouw worden het miva-toilet en het ketelhuis gesloopt (zie afbeelding 5). Binnen het projectgebied worden vervolgens in de nieuwe bebouwing onder meer twee zalen, vergaderruimtes, een berging en een keuken beoogd. De uitbreiding is circa 17,4 m breed en circa 37,6 m diep. De hoogte van de nieuwbouw, dat met een plat dak zal worden uitgevoerd, varieert, in verband met de verschillende hoogtes van de nieuwbouw en de glooiing van de gronden, van circa 4,2 m tot circa 5,75 m.

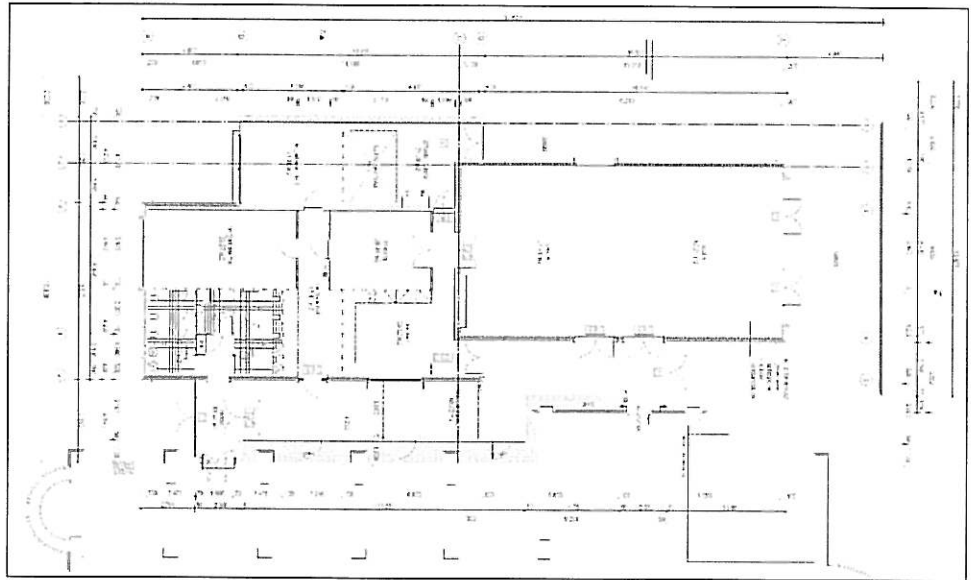


Afbeelding 4: bestaande situatie en bebouwing die gesloopt zal worden

De ontwikkeling zal, ingeval van onder andere financiële haalbaarheid, planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van het nieuwe bestemmingsplan "Pijnacker Noord". Wij gaan er vanuit dat de situatie op basis van de beschikbare tekeningen zonder extra bouw- en/of gebruiksmogelijkheden zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.



Afbeelding 5: situering beoogde aanbouw



Afbeelding 6: plattegrond beoogde aanbouw

## 9 Planologische vergelijking

Van belang voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, is te bezien in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het vigerende planologische regime. Daarvoor is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op basis van het vigerende planologische regime maximaal is toegestaan. In het hiernavolgende zal worden bezien of en zo ja, in hoeverre, deze afwijkingen de planologische positie van omliggende objecten kunnen beïnvloeden.

Wanneer de conclusie luidt dat in beginsel sprake is van een planologische verslechtering, zal voor de verschillende objecten die binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling zijn gesitueerd worden aangegeven wat de te verwachten planschade zou kunnen zijn.

### Bouwmogelijkheden

In de huidige planologische situatie mag het bouwvlak met de aanduiding "kerk" binnen de bestemming "Maatschappelijk" reeds voor 65% worden bebouwd met 20 m hoge bebouwing. Het deel van de nieuwbouw dat binnen het bouwvlak valt, zal niet hoger zijn dan circa 5,75 m. Voorgaande houdt geen planologische verslechtering in. Gelet op de afname van de bouwhoogte met circa 14 m is wat dat betreft sprake van een planologisch voordeel voor omliggende objecten.

Meer van belang is echter de bebouwing die op de gronden buiten het bouwvlak opgericht zal worden. Ter plekke zijn onder meer 6 m hoge speelvoorzieningen en overige andere bouwwerken met een bouwhoogte van 3 m toegestaan. In de nieuwe situatie zal massieve bebouwing met een bouwhoogte van circa 5,75 m worden gerealiseerd. Dit levert voor de omliggende objecten Mr. Dr. Van der Helmlaan 9 en Meidoornlaan 3 een zeer beperkte verslechtering van de planologische situatie op in de vorm van uitzichtverslechtering. Dit geldt eveneens voor de, met name op de onderste twee bouwlagen gelegen, appartementen aan de oostkant van het complex. Dat de omliggende bebouwing mogelijk lager ligt in verband met de glooiing van de gronden doet hieraan niets af. Voor de eerstgenoemde woning en de appartementen komt de massieve bebouwing circa 15 m dichterbij te

liggen. Voor de woning Meidoornlaan 3 wordt het aanzicht van de kerk vanuit de voorzijde van de woning verbreed. De aanbouw houdt voor de overige omliggende objecten, gelet op de situering van deze objecten en de afstand tot het projectgebied, geen wezenlijke wijziging van de planologische situatie in.

#### Gebruiksmogelijkheden

De gronden van het projectgebied hebben in zowel de huidige als de toekomstige planologische situatie een maatschappelijke functie. Ter plekke van de beoogde aanbouw vervallen de huidige mogelijkheden voor parkeervoorzieningen, rijbanen en speelvoorzieningen. Wij zijn van mening dat de planologische wijziging slechts een zeer beperkte gebruiksintensivering van de betreffende gronden inhoudt. Echter gebeurt dit niet in zodanige mate dat hierdoor extra hinder te verwachten valt. Voor de omliggende objecten kan immers al sprake zijn van verkeers- en geluidhinder (onder meer door spelende kinderen) en inkijk door aanwezige bezoekers. Daarbij komt dat het toekomstige gebruik overwegend binnen en niet meer buiten plaats zal vinden.

#### Resumé

Het vorenstaande samenvattende zijn wij van mening dat de voorgenomen ontwikkeling voor omliggende objecten per saldo niet zullen leiden tot een wezenlijke planologische verslechtering die zich zal vertalen in een waardedaling van deze woningen, dan wel dat deze waardedaling binnen het forfait van 2% blijft.

## 10 Eindoordeel

Wij verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot schade, welke op basis van afdeling 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen.

Oosterhout, oktober 2010,

Oranjewoud Vastgoed, Economie & Legal,

mr. M. van der Made  
adviseur