# HANDBOEK WELSTAND & BEELDKWALITEIT **WASSENAAR**

**BAND I**

# HANDBOEK WELSTAND & BEELDKWALITEIT **WASSENAAR**

# BAND I


*december 2003*

WELSTANDSNOTA
WASSENAAR

*samenstelling*

CH & PARTNERS
stedebouw en landschap,
Den Haag

SEVENHILL
urban producers, Rotterdam

VOLTA 43
procesmanagement,
Rotterdam

*in opdracht van*

Gemeentebestuur Wassenaar

*2010*

HERZIENING
WELSTANDSNOTA
WASSENAAR

*redactie*

M&MD architectuurhistorisch
en stedenbouwkundig advies-
bureau

*digitalisering*

Crotec

*wijzigen lay-out*

NieuwBlauw
Stedenbouw en landschaps-
architectuur

**Bij de omslag**

Wassenaar is als een Schotse Ruit: een weefsel van lijnen, zones en richtingen, dat tot een sterk en karakteristiek patroon heeft geleid. Binnen dit hoofdbeeld zijn verschillende types te onderkennen. Elke buurt of wijk bezit zijn eigen specifieke ruit: de een is groener, de ander roder gekleurd, de een fijnmaziger dan de ander, maar alle gebaseerd op dezelfde structuur van lange lijnen. Elke ruit met zijn eigen identiteit heeft eigen richtlijnen; soms is er overeenkomst met een andere ruit maar uiteindelijk is elke Schotse Ruit uniek.

# Inhoudsopgave band I

**INLEIDING: OVER WELSTAND IN WASSENAAR** **7**
Welstandstoezicht 7
Inspirerend kader 8
Leeswijzer 8

**DEEL 1 RUIMTELIJKE KWALITEIT, ONTWIKKELING EN BESCHERMING** **9**
1.1 Aanleiding 11
1.2 Het oude en nieuw welstandsbeleid 11
1.3 Relatie met het ruimtelijk beleid 12
1.4 Relatie Beeldkwaliteit - Welstand 13
1.5 Naar een Wassenaars architectuurbeleid 14
1.6 Cultuurhistorie, monumenten en Beschermd Dorpsgezicht 14

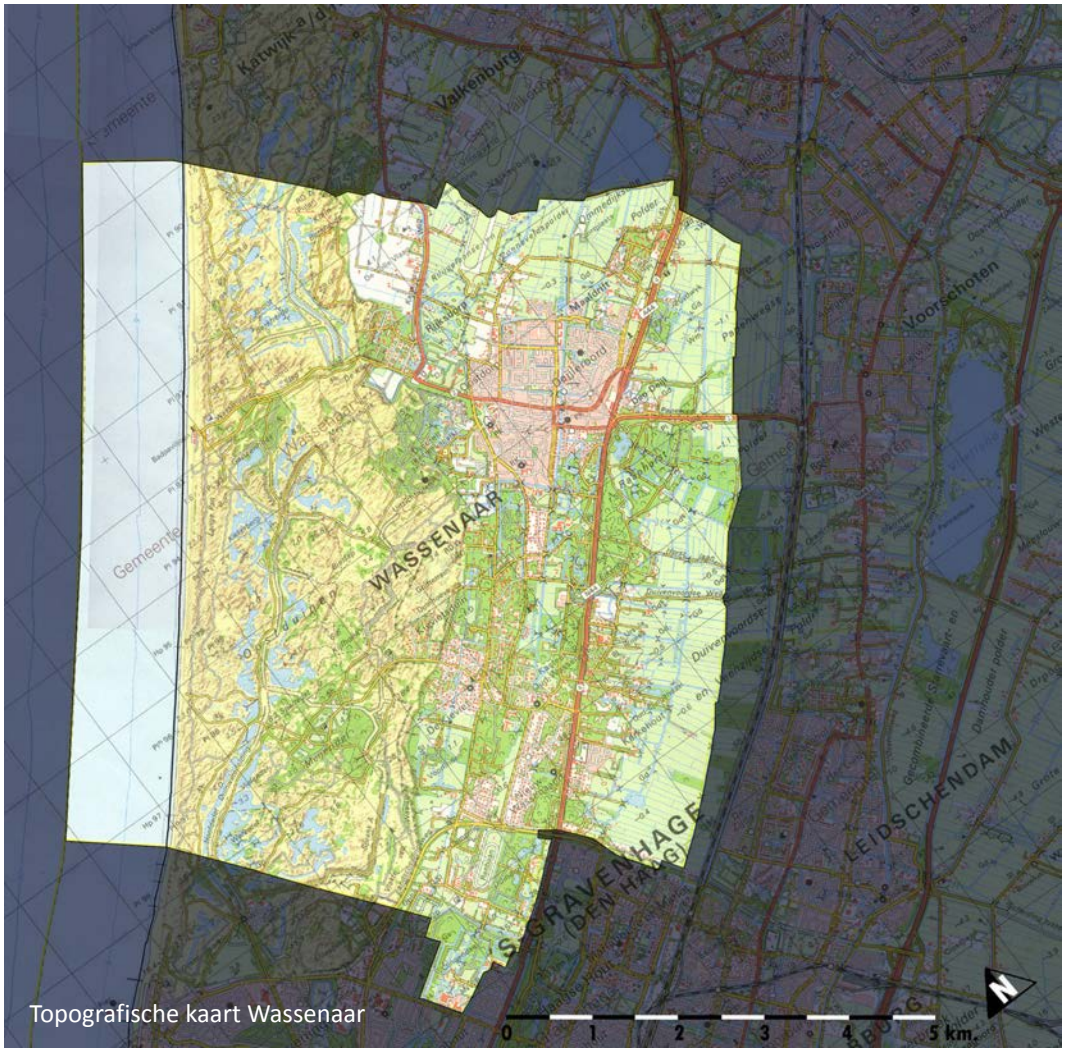
**DEEL 2 WELSTANDSTOEZICHT** **17**
2.1 Overwegingen over welstand 29
2.2 Beheergebieden en ontwikkelingsgebieden 20
2.3 Welstandsregime 20
2.4 Systematiek en welstandskaarten 21
2.5 Algemene welstandscriteria als uitgangspunt 21
2.6 Gebiedscriteria 23
2.7 Objectcriteria 24
2.8 Commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed 24
2.9 Welstandsadvies 29

**DEEL 3 BEELDKWALITEIT** **29**
3.1 Beeldkwaliteit als kader 33
3.2 Structuurbeeld: Schotse Ruit 33
3.3 Landschaps-eenheden 35
3.4 Beelddragers 36
3.5 Cultuurhistorie 37
3.6 Beschermd Dorpsgezicht 38
3.7 Morfologie van verstedelijking 39
3.8 Het belang van de openbare ruimte 42

**DEEL 4 OBJECTCRITERIA VOOR VEEL VOORKOMENDE KLEINE BOUWWERKEN** **43**
4.1 Objectcriteria voor kleinere bouwwerken 45
4.2 Voorwaarden 45
4.3 Precedent-werking 45
4.4 Wabo 46
4.5 Objectkriteria voor veelvoorkomende kleine bouwwerken 46
**1** aanbouw en uitbouwen 47
**2** bijgebouwen en overkappingen 50
**3** dakkapellen en dakramen 52
**4** erf- of perceelafscheiding 55
**5** zonnecollectoren en -panelen 57
**6** antennes en masten 58
**7** kozijn- en gevelwijzigingen 60
**8** zonwering, rol- of spijlenhek, luik of rolluik 61
**9** gevelreclame 64

**DEEL 5 BIJLAGEN** **69**

Bijlage A Lijst van termen (begrippen)
Bijlage B Voor- en achterkant-benadering
Bijlage C Literatuuroverzicht




Topografische kaart Wassenaar

# Inleiding: over welstand in Wassenaar

Wassenaar is een gemeente met een bijzondere ontwikkelingsgeschiedenis en een rijke cultuurhistorie. Het landschap bestaat uit verschillende eenheden waarin aantrekkelijke kwaliteiten terug te vinden zijn. De duinen, bossen en het weidegebied maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. De lanen en weteringen vormen een bijzonder openbare-ruimte-netwerk in het strandwallenlandschap. De landgoederenzone is een fraai aaneengesloten woonlandschap van aangelegde en ontworpen woonwijken, parken en tuinen, waar openbare ruimte en objecten op een bijzondere wijze bijeen komen. De vele monumenten en karakteristieke gebouwen uit verschillende periodes getuigen hiervan. Ook op andere plaatsen in de gemeente zijn bijzondere ensembles en woonbuurten gerealiseerd. Er is geïnvesteerd in kwaliteiten van de openbare ruimte, in erven en in bebouwing en in een verzorgd beeld van gebouw en landschap.

Het resultaat van deze ontwikkelingsgeschiedenis als geheel maakt deel uit van het Nederlandse cultuurpatroon. Wassenaar bezit een groen en hoogwaardig structuurbeeld dat de moeite van het bewaren en bewaken meer dan waard is. Daarmede ligt de eerste prioriteit in Wassenaar bij instandhouding en waar mogelijk versterking van de bestaande structuur. Behoud van de landschappelijke ondergrond, stedebouwkundige patronen, van monumenten en cultuurhistorische waarden is inzet van gemeentelijk beleid en planvorming. De vergroting van het Beschermd Dorpsgezicht “Landgoederenzone Wassenaar” is hier een voorbeeld van, evenals de opname in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) en de nota Belvedere[1]. Daarnaast dient er ruimte te zijn voor nieuwe programma’s en activiteiten als neerslag van een veranderende samenleving, en hiermee voor nieuwe monumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn van alle tijden en ook Wassenaar groeit en transformeert, zij het langzaam. Naast planologische kaders vraagt dit ook om regelgeving ter bescherming van de beeldkwaliteit, en om een gemeentelijk architectuur-, welstands- en monumentenbeleid.

## Welstandstoezicht

Welstandstoezicht is ingesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Een bouwwerk maakt deel uit van de openbare ruimte en zodoende is de verschijningsvorm ervan mede een publieke zaak. Een burger of instantie is vrij om met zijn eigendom te doen wat men wil, zolang afzonderlijke wensen afgewogen worden tegen een gezamenlijke meerwaarde en kwaliteit. De publieke belangen prevaleren boven het individueel verlangen. Want een ieder is gebaat bij een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving ter verhoging van de woon- en leefkwaliteit. Ook het algemeen belang van het bewaken van toekomstige (cultuur)historische ruimtelijke kwaliteiten wordt hiermee gewaarborgd.

Maatschappelijke veranderingen zoals individualisering, toenemende verstedelijking, een terugtredende overheid, en een mondigere burger nopen tot verandering van de werkwijze van het welstandstoezicht. Niet zozeer in zijn adviesrol, maar in de procedures en de maatstaf van beoordeling. Veelal worden in de huidige situatie plannen enkele malen teruggestuurd voordat een positief welstandsadvies wordt gegeven. Dit wordt door de aanvrager als vertragende willekeur ervaren, mede omdat er (van te voren) geen gewenst beeld is vastgelegd.

In de gewijzigde Woningwet van 2002 werd naast een vereenvoudiging van de bouwvergunningprocedures ook een nieuwe werkwijze voor welstandstoezicht ingesteld. Het doel van het nieuwe welstandsbeleid was het voeren van een effectief en duidelijk welstandstoezicht. Opdrachtgevers en architecten kunnen zich nu al in een vroeg stadium op de hoogte stellen van de welstandscriteria die van toepassing zijn. Hiermee wordt voorkomen dat de planvorming stuk loopt op een achteraf geformuleerd oordeel. Duidelijke kaders en criteria dragen hieraan bij. Met het welstandsbeleid wordt bovendien richting gegeven aan

een architectuurbeleid van de gemeente. Een Wassenaars architectuurbeleid is gewenst om het lokale architectuur-debat te voeden, teneinde de architectonische kwaliteit van nieuw-bouw-projecten te bevorderen en daarmee de beeldkwaliteit in Wassenaar te versterken.

## Inspirerend kader

Het Handboek Welstand & Beeldkwaliteit vormt meer dan een vangnet om bouwplannen (zowel verbouw als nieuwbouw) zoveel mogelijk aan de beoogde kwaliteit te laten voldoen. Kwaliteitscontrole moet niet als keurslijf gezien worden - ruimte voor nieuwe eigentijdse architectuur moet mogelijk zijn en is zelfs gewenst. Het Handboek beoogt een inspirerend kader te zijn voor architectonisch bouwen temidden van de waardevolle landschappelijke context en de ruimtelijke kwaliteiten van Wassenaar.

## Leeswijzer

De inhoud van het Handboek Welstand en Beeldkwaliteit valt uiteen in twee banden. In band I staat het algemene kader van Welstand en Beeldkwaliteit in Wassenaar centraal. In band II wordt van de te onderscheiden deelgebieden van de gemeente een beeldkwaliteit-beschrijving gegeven, gekoppeld aan een welstandsregime.

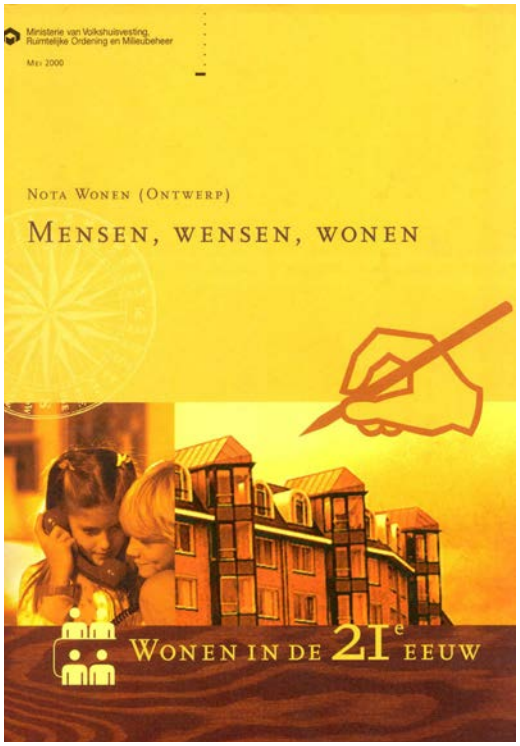
---

[1] Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland is afgerond. De nota Belvedere is de beleidsnota van het ministerie OCenW over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting, 1999

# DEEL 1

# RUIMTELIJKE KWALITEIT, ONTWIKKELING EN BESCHERMING

een onderzoek
in opdracht van de Rijksbouwmeester
naar de mogelijkheden
voor verbetering
van de doelmatigheid
en inzichtelijkheid
van de welstandsadvisering
Welstand
op een
nieuwe leest
met de reactie van de
Staatssecretaris van VROM
en de Staatssecretaris van OCenW


Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
Mei 2000
Nota Wonen (Ontwerp)
Mensen, wensen, wonen
Wonen in de 21e eeuw

Naar een
gemeentelijke welstandsnota
werkdocument met model en toelichting
opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Rijksbouwmeester,
de Federatie Welstand en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten

## 1.1 Aanleiding

Na jarenlange discussie is op 18 oktober 2001 het wetsvoorstel voor wijziging van de Woningwet vastgesteld. (Stb. 2001, 518).2. In deze gewijzigde wet is een liberalisering van de bouwvergunningen doorgevoerd: voor verscheidene (kleine) bouwwerken is de vergunningsplicht vervallen. Met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is deze liberalisering verder aangescherpt. Een andere belangrijke wijziging betreft de verplichting tot het opstellen van objectieve welstandscriteria . Deze criteria dienen in een gemeentelijke welstandsnota beschreven te zijn voor het mogen uitbrengen van een welstandsadvies.

De liberalisering maakt een onderscheid tussen een openbaar “voor” en een meer privé of collectief “achter”. Ingrepen aan de voorkant blijven kwetsbaarder dan ingrepen aan de achterzijde. Hiermee blijven vanaf de openbare straat en vanuit het openbaar groen zichtbare bouwactiviteiten over het algemeen vergunningsplichtig. “Verrommeling” van het gebouwde aan de kant van de openbare ruimte wordt tegengegaan. Het onderscheid tussen de voor- en achterkantbenadering geldt in veel mindere mate voor monumenten en de bebouwing in een Beschermd Stads- of Dorpsgezicht.In deze gevallen is over het algemeen een omgevingsvergunning nodig.

## 1.2 Het oude en nieuw welstandsbeleid

In Nederland is de afgelopen jaren een discussie ontstaan over de werkwijze van welstandscommissies en de beperkte democratische controle daarop. Artikel 12 van de oude Woningwet gaat in op de beoordeling van een bouwwerk aan redelijke eisen van welstand. Deze aan de bouwverordening gekoppelde regelgeving vermeldt de volgende aspecten:

- de aanvaardbaarheid van het gebouw in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedebouwkundige context;
- de massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- de samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.

Deze richtlijnen gaven nogal wat interpretatievrijheid en sluiten niet goed aan op de huidige maatschappelijke wensen en ontwikkelingen. Objectieve en voor de burger begrijpelijke regelgeving is dan ook uitgangspunt van de gewijzigde woningwet. In de nieuwe regelgeving zijn minder bouwwerken vergunningsplichtig, zelfs nog minder met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht per 1 oktober 2010. Daarmee hoeven minder aanvragen aan de welstandscommissie te worden voorgelegd. De mate van toetsing kan per gebied verschillen.

Met de wijziging van de Woningwet in 2002 werd de gemeente verplicht om in haar welstandsnota zo duidelijk mogelijke welstandscriteria vast te leggen. Hierdoor wordt de normstellende rol van de welstandscommissie vervangen door een door de gemeenteraad bekrachtigde welstandsnota. Het Handboek Welstand & Beeldkwaliteit is voor de gemeente Wassenaar ingevolge de nieuwe regels opgesteld. Na vaststelling kan welstandsbeoordeling alleen nog maar gebaseerd worden op de criteria die in deze nota zijn genoemd. Dit toezicht blijft deel uitmaken van een drievoudige toetsing: naast de welstandstoetsing worden bouwaanvragen altijd getoetst aan bouwtechnische en juridisch-planologische voorwaarden. In de nieuwe Wabo is geregeld dat al deze toetsen (en nog andere) resulteren in één omgevingsvergunning.

De werking van het Handboek Beeldkwaliteit is voor de invoering van de Wabo, waarbij opnieuw welstandsregels versoepeld werden, geëvalueerd, wat er toe heeft geleid dat op een aantal punten de criteria nader geconcretiseerd zijn. Ook is op basis van de evaluatie een beter inzicht verkregen in de cultuurhistorisch waardevolle structuren binnen de

gemeente. Het in kaart brengen van deze waardevolle structuren kan een belangrijk hulpmiddel vormen bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Tussentijds kunnen aanvullingen op de welstandsnota worden vastgesteld in de vorm van welstandscriteria voor bepaalde (her-)ontwikkelingsprojecten.

## 1.3 Relatie met het ruimtelijk beleid

Het welstandstoezicht maakt deel uit van het ruimtelijk beleid van de gemeente. Het Handboek Welstand & Beeldkwaliteit is mede gebaseerd op andere planproducten waarin de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente het onderwerp is. Zo zijn bestemmingsplannen van groot belang voor het welstandstoezicht omdat het bestemmingsplan de burger “juridisch-planologisch bindt” en formeel boven de welstandstoets staat. Wat qua bouwvolume door het bestemmingsplan wordt toegelaten, kan door het welstandstoezicht niet meer worden tegengehouden. Alleen in de ruimtelijke verschijningsvorm zijn vanuit welstand eisen aan de bebouwing te stellen.

Met de invoering van de Wabo maakt de welstandstoets deel uit van een veel omvangrijker ruimtelijk toetsingskader. Circa 25 vergunningen op basis van de oude wet- en regelgeving worden in de nieuwe wet gebundeld tot één omgevingsvergunning. Dit is voor de aanvrager van een bouwvergunning die nog maar naar één loket hoeft veel overzichtelijker. Ook inhoudelijk is er met de invoering van de Wabo iets veranderd. Voor welstand is met name van belang dat in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), de uitvoeringsregeling die berust op de Wabo, die gevallen zijn geregeld waarvoor géén vergunning is vereist. Deze gevallen komen deels overeen met de oude categorieën licht-vergunningsplichtige en vergunningsvrije bouwwerken, maar niet helemaal. Het gaat om meer soorten objecten en ook zijn de regels verder versoepeld.

Een onderscheid wordt in Bijlage II gemaakt tussen bouwactiviteiten die altijd mogen, dus niet getoetst hoeven te worden aan de welstandsnota, maar ook niet aan het bestemmingsplan (artikel 2) en bouwactiviteiten die niet aan de welstandsnota getoetst hoeven te worden, maar voor het gebruik wel aan het bestemmingsplan (artikel 3). De belangrijkste uitzondering op artikel 2 is ook in deze systematiek een omgevingsvergunning verplicht is bij bouwactiviteiten in een beschermd dorps- of stadsgezicht en aan een aangewezen monument.

Het Handboek Welstand & Beeldkwaliteit, opgebouwd uit twee banden, is een op zichzelf staand plandocument dat tegelijkertijd deel uitmaakt van een breder vierluik. Naast het handboek omvat dit vierluik de Atlas Wassenaar, de Structuurvisie 2015, en het Communicatiedossier.

- De Atlas van Wassenaar (2000) heeft betrekking op het in kaart brengen van informatie over de gemeente Wassenaar. Hierin zijn de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis in factoren als tijd en ruimte, en in aspecten van vorm en gebruik vastgelegd.

Dit werkdocument legt de onderzoeksresultaten naar de eigen (w)aardigheden van de gemeente vast.

- De Structuurvisie Wassenaar (2001) omvat de ruimtelijke toekomstvisie voor de periode 2000-2015. Het bevat uitspraken over de bestaande en gewenste stedenbouwkundige vorm en structuur. De structuurvisie is opgebouwd uit drie delen: Bouwstenen voor Wassenaar, Toekomstvisie voor 2015, en Operationalisatie. Het document vormt tezamen met de Atlas van Wassenaar een belangrijke onderlegger voor het Handboek Welstand omdat op hoofdlijnen wordt ingegaan op kenmerkende gebieden en waarderingen van beeldkwaliteitsbepalende delen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de dynamische zones waar Wassenaar opnieuw vormt krijgt middels transformatie of structuurverandering, en de consoliderende zones waar vormbehoud het doel is, en waar behoud en versterking centraal staan.

- Het Communicatiedossier Wassenaar (2002), bevat de uitkomsten van overleg met bewoners en gebruikers van Wassenaar. De term dossier geeft aan dat het deel geopend blijft tot aan de formele vaststelling van het Handboek Welstand & Beeldkwaliteit.

Van belang voor het handboek is een aantal ruimtelijke opgaves die in het deel Operationalisatie van de structuurvisie aan bod komen. Onderverdeeld naar studie-projecten, integrale gebiedsvisies, en uitvoeringsprojecten staan deze opgaves voor structuurversterking en karakterbehoud van Wassenaar. Zij vormen de schakel naar vormverandering of vormbehoud als uitwerking van het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2015. Als uitvoeringsproject 13) Beschermd Dorpsgezicht, beeldkwaliteit en welstand is dit Handboek zelf een van de bewuste opgaves. Het doel is de afstemming van een stelsel van beschermingsfactoren voor de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit van Wassenaar. Van de andere projecten zijn met name die waarmee de beeldkwaliteit gemoeid is, van betekenis voor en van invloed op het welstandsbeleid. Deze projecten zijn:

- studie-project 3) infrastructuur: van belang vanwege de ruimtelijke inpassing en vormgeving van routes en mobiliteit.
- studie-project 5) landschap, natuur en ecologie: voor behoud van landschappelijke kwaliteiten en beeld.
- studie-project 6) herstructureringslocaties binnen de gemeente: studie naar vorm en programma van een aantal locaties leidend tot een hogere ruimtelijke kwaliteit.
- de integrale gebiedsvisies 7) Zuidrand (Duindigt e.o.), 8) Noordrand (bebouwingsgrens en Valkenburg), 9) Westrand (Duinrell en Schulpwei), 10) centrum Noord: van belang vanwege de herdefi niëring van programma, structuur en ruimtelijk beeld voor de betreffende gebieden.
- uitvoeringsproject 11) lanen en weteringen: integraal beheerplan met als leidraad versterking van de kwaliteiten van de openbare ruimte.

## 1.4 Relatie Beeldkwaliteit - Welstand

De welstandscriteria worden niet “opnieuw bedacht” maar komen voort uit de bestaande beeldkwaliteit van Wassenaar en de huidige praktijk van het welstandstoezicht. Nieuw aan het welstandsbeleid is dat het gebaseerd wordt op schriftelijk vastgelegde criteria. In een dergelijke nota dient de ruimtelijk-visuele kwaliteit van het gemeentelijk grondgebied als beleidskader beschreven te zijn.

Beeldkwaliteit wordt in deze nota opgevat als een op locatie en situatie afgestemd referentie-kader voor architectonische vormgeving. Het geeft de kijkrichting aan waarmee bouwinitiatieven worden beoordeeld. Het is in dit Handboek opgenomen omdat Wassenaar een integrale benadering nastreeft waarbij de vormgevingsaspecten van welstandstoezicht, monumentenzorg, beheer van cultureel erfgoed en ruimtelijke ordening met elkaar in ver-

band worden gebracht. Zo leidt beeldkwaliteit mede tot een toetsingsgrond voor welstandsbeoordeling.

## 1.5 Naar een Wassenaars architectuurbeleid

Het welstandsbeleid stelt kwaliteitseisen aan de verschijningsvorm van bouwwerken. Het niveau van de minimale, aanvaardbare kwaliteit wordt daarmee vastgelegd. Welstandsbeleid is echter nog geen architectuurbeleid; zij zijn complementair. Met een lokaal architectuur-beleid wordt de samenhang versterkt tussen de bouwpraktijk en het ruimtelijk en cultuurbeleid. Naast het eigen opdrachtgeverschap als voorbeeldfunctie kan het gemeentebestuur zich richten op het bevorderen van de kwaliteit van het particuliere opdrachtgeverschap. Ook het bevorderen van de communicatie over plannen op het terrein van architectuur, stedebouw en landschappelijke inrichting behoort hiertoe.

Het Handboek Welstand & Beeldkwaliteit is aanleiding om parallel aan het voeren van een welstandsbeleid de discussie over een Wassenaars architectuurbeleid te starten en te zijner tijd te effectueren. De bebouwing die de afgelopen decennia op sommige plekken in Wassenaar aan het repertoire is toegevoegd, verdient niet zondermeer het predikaat “nieuw monument”. Nieuwbouwprojecten kunnen hoger scoren dan een minimale kwaliteit wanneer architectuur onderwerp is van de lokale discussie en een stimulans wordt gegeven om te komen tot een waardevol ruimtelijk beeld. Het geven van een aanvullende impuls aan de ruimtelijke kwaliteit, zal door de gemeente ondersteund dienen te worden.

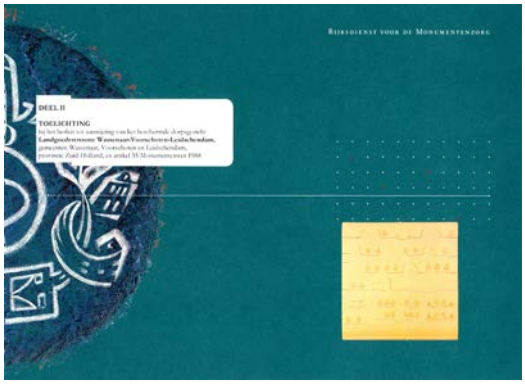
Het gemeentelijk architectuurbeleid zal in hoofdzaak een tweeledig doel hebben:
1. het bevorderen van de architectonische kwaliteit van de nieuwbouwprojecten vanuit het opdrachtgeverschap;
2. het stimuleren van de communicatie over (moderne) architectuur, en verbreding van het draagvlak onder de bevolking.

Ten aanzien van het opdrachtgeverschap is er onderscheid tussen de gemeente, een ontwikkelaar of particulier in de rol van opdrachtgever. De gemeente kan zichzelf een hoog doel stellen als voorbeeldfunctie ten aanzien van nieuwbouwprojecten. Middels prijsvragen en meervoudige opdrachten kan de discussie over ruimtelijke kwaliteit aan de hand van verschillende ontwerpen gevoerd worden, waarbij verschillende architectonische uitingen inzichtelijk worden gemaakt. Indien een professionele partij (bijvoorbeeld ontwikkelaar) opdrachtgever is, kan de gemeente in samenspraak aanvullende eisen formuleren ten aanzien van de gewenste architectonische kwaliteit. Bij particulier opdrachtgeverschap is het zaak om de deskundigheid over architectonische kwaliteit te bevorderen, eventueel met hulp van de gemeente als raadgever. Bij gronduitgifte voor nieuwbouwkavels kan een beeldkwaliteitsplan of een coördinerend supervisor het gewenste architectuurbeeld initiëren.

Het andere doel van het architectuurbeleid, communicatie en informatie, kan op diverse manieren vorm krijgen. Doel is om aandacht en draagvlak onder de bevolking te ontwikkelen voor de kwaliteit van de (recent) gebouwde omgeving naast het cultuurhistorisch erfgoed dat in Wassenaar aanwezig is. Gedacht kan worden aan een overzichtskaart, brochure en/of (fiets-) route “Moderne architectuur in Wassenaar”. Tentoonstellingen, een lokaal/regionaal architectuurcentrum en deelname aan de jaarlijkse dag van de architectuur kunnen bijdragen aan het informeren over de functie en het belang van architectuur in de samenleving. Op scholen kunnen in dit kader speciale projecten worden opgezet.

## 1.6 Cultuurhistorie, monumenten en Beschermd Dorpsgezicht

Wassenaar is rijk aan cultureel erfgoed; de geschiedenis van verstedelijking van het landschap heeft zowel onder als boven de grond objecten en structuren achtergelaten. De vele monumenten in de gemeente geven hier blijk van. Met name uit de periode 1850-1940




zijn binnen de gemeente vele waardevolle karakteristieken en nog gave objecten aanwezig (zie Monumenten Inventarisatie Project). Maar ook van eerdere en latere datum zijn bijzondere bouwwerken te vinden. De omvang en uniciteit van de collectie leidt tot het voeren van een cultuurhistorisch kwaliteitsbeheer. Naast behoud en bescherming richt het beleid zich op de integratie tussen cultuurhistorisch belangrijke structuren en elementen enerzijds en het totaal van de gebouwde omgeving en het landelijk gebied anderzijds.

De door de provincie Zuid-Holland opgestelde cultuurhistorische waardenkaart is een van de reeds ontwikkelde plandocumenten. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) geeft aan waar de waardevolle gebieden en objecten van ons erfgoed te vinden zijn. In Zuid-Holland neemt Wassenaar hier een prominente plaats in. Ook in het Belvedereproject van de rijksoverheid is Wassenaar vrijwel geheel opgenomen, zowel het strandwallenlandschap en de duinen als de polders in het noorden. Het Belvedere-gebied Den Haag-Wassenaar is een van de gebieden waar sprake is van “een accumulatie van waarden en/of integrale samenhang van waarden, die maakt dat deze gebieden vanuit de cultuurhistorie bijzondere aandacht verdienen.” In deze gebieden dient de cultuurhistorische identiteit versterkt en integraal meegenomen te worden in de ruimtelijke inrichting.

Een aanzienlijk deel van de gemeente Wassenaar is in 2007 opgenomen in de uitbreiding van het Beschermd Dorpsgezicht. Deze aanwijzing van het nieuwe Beschermd Dorpsgezicht is in bestemmingsplannen verwerkt. Het leidt ook tot een aparte status in het welstandsbeleid omdat de elders vergunningsvrije bouwwerken en bouwactiviteiten hier vergunningplichtig zijn. De talrijk aanwezige (rijks)monumenten binnen de gemeente Wassenaar zijn tezamen met de cultuurhistorische waarde van het aanwezige landschap het motief voor een actief monumentenbeleid en het hand in hand gaan van welstandstoezicht en monumententoezicht. Aangezien de zorg voor instandhouding van dit cultureel erfgoed betrekking heeft op een gebied groter dan de gemeente Wassenaar is voor toetsing van aanvragen samenwerking gezocht met de gemeente Voorschoten. Het resultaat is een geïntegreerde commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed Voorschoten en Wassenaar.

# DEEL 2

# WELSTANDS-TOEZICHT

## 2.1 Overwegingen over welstand

Welstandstoezicht is ontstaan uit de wens ontsiering van het dorps- en stadsbeeld tegen te gaan. Behoud van bestaande stedebouwkundige en architectonische kwaliteiten is het motief. Welstandtoezicht houdt zich niet bezig met vragen of een huis sterk is, of het groot genoeg is voor de gebruikers, maar of het past in de omgeving en voldoet aan een zeker gevoel van schoonheid. Een huis dat goed functioneert hoeft niet altijd aan de welstandtoets te voldoen. Maar wat onderscheid nu “goede architectuur” van een “gemiddeld gebouw”. Zijn er criteria op te stellen om deze te kunnen onderscheiden?

De overheid stelt zich terughoudend op in haar oordeel over architectuur. Het is gebruikelijk om kwaliteitsbeoordeling over te laten aan deskundigen. Zelfs dan is het niet eenvoudig om een oordeel te krijgen. De vakgemeenschap debatteert voortdurend over de vraag wat kwalitatief “goede” architectuur is. Tegenwoordig bestaat geen sterk dominerende vormtraditie, maar eerder een grote verscheidenheid aan stijlen: een vleugje retro, herontdekte klassieke motieven of de jaren dertig, en onvervalst modernisme.

In de eerste nota architectuurbeleid “Ruimte voor Architectuur” (1991) wordt de opstelling van de overheid getypeerd met: “Laat duizend bloemen bloeien en honderd scholen wedijveren”. De overheid geeft aan een ondersteunend kwaliteitsbeleid te willen voeren met behoud van de artistieke vrijheid van de architect. Architectuurbeleid maakt deel uit van cultuurbeleid. De architect en stedebouwer staan niet voor de opgave om iets te ontwerpen dat uitsluitend rekening houdt met de gebruikseisen. Architectuur als culturele expressie stijgt daar bovenuit.

Een ontwerp van een gebouw kan nieuwe maatschappelijke stromingen symboliseren of een discussie aangaan met traditionele oplossingen. Dergelijke culturele waarden van het bouwen zijn niet zoals de functionele kwaliteit door kwantitatieve eisen te reguleren. In de architectuurnota van 1991 wordt schoonheid dan ook met culturele waarde verbonden. Culturele waarde betreft primair de vormgeving en gebruikswaarde betreft de functionaliteit. Architectonische kwaliteit verwijst daarmee naar het meest gebruikte begrippenpaar in de architectuur: vorm en functie.

En wat is dan de relatie met schoonheid, met esthetiek? Mooi en lelijk zijn uiterst subjectief, maar toch blijken naast heel veel verschillen ook overeenkomsten te vinden in de wijze waarop beoordeeld wordt. Er zijn samenhangende beoordelingsprincipes die van oudsher en algemeen bruikbaar zijn. Schoonheid heeft altijd te maken met goed vakmanschap, met creativiteit en virtuositeit, met het spanningsveld tussen orde en complexiteit, met associaties en symbolen en met een resultaat dat als een zinvolle bijdrage aan het bestaan(de) wordt ervaren.

Architectuur is een cultureel fenomeen en altijd verbonden met tijd en maatschappelijke omstandigheden en verankerd aan een plaats. De architectonisch betekenis wordt ontleend aan het debat over die betekenis, aan de rol die het gebouw speelt in een architectonische cultuur.

Welstandstoetsing is niet mogelijk zonder een visie op de gebouwde en niet-bebouwde omgeving en op de relatie tot beeldkwaliteit. Zoals in de Structuurvisie verwoord is, zullen in Wassenaar in de komende jaren geen grote veranderingen plaatsvinden. Het ruimtelijk beleid is dan ook gericht op behoud en waar mogelijk versterking van de huidige structuur. Daar waar verandering of verbouw gewenst danwel noodzakelijk is, wordt planvorming ingezet. Een van de motieven daarbij is een benadering vanuit de landschappelijke dragers en de geomorfologische ondergrond. Dit ruimtelijke beleid wordt ook voortgezet in het welstandsbeleid.

## 2.2 Beheergebieden en ontwikkelingsgebieden

Het welstandsbeleid geeft de beoordelingscriteria waaraan bouwwerken welstandshalve dienen te voldoen. Hierbij is onderscheid te maken tussen bouwwerken in beheergebieden en in ontwikkelingsgebieden en onderscheid tussen het aldan niet bezitten van een beschermende status. Beide soorten gebieden kennen een eigen referentiekader voor toetsing. In het bestaande "bebouwde" gebied worden de (ruimtelijke) veranderingen en bouwplannen getoetst op de relatie met de omgeving, waarop ook de beoordelingscriteria zijn afgestemd. In deze beheergebieden vormen de bestaande situatie, het geldende bestemmingsplan en de toetsings-criteria het maatgevende kader voor ontwikkeling. Als er sprake is van een "toekomstige bebouwde omgeving" dan vindt de plantoetsing plaats aan de hand van stedebouwkundige plannen. Deze ontwikkelingsgebieden zijn onderhevig aan een proces waarbij op vele fronten kwalitatief wordt gestuurd (plannen, programma's) en een nieuwe omgeving wordt ontwikkeld.

In bijna geheel Wassenaar, de eerder genoemde dynamische zones uitgezonderd, is sprake van een beheergebied. Grote verbouw of veranderingsoperaties worden niet voorzien en dat betekent dat de kwaliteiten van de bestaande toestand maatgevend zijn. Veranderingen zijn niet noodzakelijk en worden door velen als ongewenst beschouwd. Het handhaven van de huidige toestand is prima en als er wordt bijgebouwd of veranderd, dan vormt het architectonisch repertoire van de aanwezige kwaliteit het referentiekader. De systematiek voor toetsing in dit Handboek is dan ook ontwikkeld met de omgeving als referentiekader en de bestaande situatie als uitgangspunt.

Waar er in de toekomst wel sprake is van noodzakelijke verandering, wordt ruimtelijke kwaliteit bereikt door object en omgeving aan een groter geheel te koppelen (integrale gebiedsvisies). Voor deze ontwikkelingsgebieden wordt met het stedebouwkundig plan ook de gewenste beeldkwaliteit vastgelegd. Hiervoor dienen nieuwe welstandscriteria, gebaseerd op de gewenste beeldkwaliteit opgesteld te worden en aan het Handboek Welstand en Beeldkwaliteit te worden toegevoegd.

## 2.3 Welstandsregime

Binnen Wassenaar bestaat een ruime diversiteit aan wijken en buurten: elk met een eigen karakteristiek en een eigen ruimtelijke kwaliteit. Dit onderscheid gaat gepaard met een variatie aan ruimtelijke waardering: naast bijzondere gebieden is ook het Nederlandse "gemiddelde" op het gebied van architectuur, stedebouw en landschap aanwezig. Bovendien zijn er voor het welstandsbeleid twee Wassenaars te onderkennen: één binnen het Beschermd dorpsgezicht en één daarbuiten. Om aan deze verschillende karakteristieken en kwaliteiten uiting te geven worden verschillende welstandsregimes ingesteld, en worden per gebied criteria vastgelegd. Het ene gebied vraagt om meer afstemming op het geheel van gezamenlijke kwaliteiten dan het andere gebied met een meer individueel karakter. Daarom is gekozen voor een gebiedsgericht beleid. Voor het te voeren welstandsbeleid is uitgegaan van een indeling in drie niveaus:

- scherp welstandsregime: het Beschermde Dorpsgezicht en gebieden van bijzondere (natuur-) waarde (basis plus toets).
- regulier welstandsregime: de gebieden met een basiskwaliteit (basistoets).
- welstandsvrij regime: gebieden zonder welstandstoetsing.

Binnen het beschermde dorpsgebied geldt een andere regeling ten aanzien van de vergunningsplicht en is de welstandstoetsing gericht op behoud van de bestaande beeldkwaliteit. Bij een scherpe welstandstoets dienen de ingrepen en wijzigingen tot tenminste handhaving, maar liever tot verhoging van de kwaliteit van de bestaande karakteristiek te leiden. De gebieden met een regulier regime worden onderworpen aan de basisnorm van "zorgvuldig en netjes" waarbij de afstemming op de omgeving en de huidige karakteristiek het

toetsingskader vormen. In welstandsvrije gebieden worden de ingrepen niet getoetst aan de welstandscriteria, maar alleen aan het bestemmingsplan (juridisch) en het bouwbesluit (technisch).

Naast het gebiedsgerichte beleid is er ook een specifiek welstandsbeleid voor bepaalde typen bouwwerken. Het gaat hierbij om kleine werken als dakkapellen, ingrepen aan kozijnen, erkers enz. waarvoor objectcriteria zijn opgesteld. Indien een aanvraag aan de criteria van deze bouwwerken voldoet kan de aanvrager er zeker van zijn dat de vergunning welstandshalve wordt verleend.

## 2.4 Systematiek en welstandskaarten

M.a.w. het welstandstoezicht in Wassenaar wordt op twee manieren uitgeoefend: gebiedsgericht en objectgericht. In de beschrijving en beeldkwaliteitscriteria van de gebieden (zie band II) worden op basis van de bestaande situatie gebiedsgerichte criteria opgesteld. Gekoppeld aan een van de welstandsregimes geeft dit het beoordelingskader voor de grotere bouwwerken binnen het betreffende gebied. Het objectgerichte toetsingskader is van toepassing op veel voorkomende kleinere bouwwerken; hiervoor zijn objectcriteria opgesteld (zie deel 4). De systematiek is als volgt, dat ten eerste wordt gekeken of de bouwactiviteit plaatsvindt in het beschermde dorpsgezicht. In dat geval zijn de gebiedscriteria van toepassing en bij veel voorkomende kleine bouwwerken de objectcriteria uit deel 4. Buiten het beschermde dorpsgezicht gelden ook gebiedscriteria, maar voor de gevallen omschreven in Bijlage II van het Bor is geen (omgevings)vergunning nodig. Voor de veel voorkomende kleine bouwwerken die niet vergunningsvrij zijn gelden de objectcriteria. Zowel binnen als buiten het beschermde dorpsgezicht geldt dat als de objectcriteria van toepassing zijn en de bouwaanvraag daar niet aan voldoet, dat toch bij voldoende kwaliteit goedkeuring kan volgen. Het zal echter duidelijk zijn dat deze gevallen een uitvoeriger behandeling behoeven. Het kan ook zijn dat al eerder een trendsetter is aangewezen. In dat geval gaat de trendsetter altijd vóór de obectcriteria. Bij beschermde monumenten zijn standaardcriteria niet goed denkbaar, het gaat per slot van rekening om maatwerk. In deze gevallen wordt het toetsingskader gevormd door de redengevende omschrijving.

De figuur van een gemandateerd ambtenaar bestaat niet meer met de invoering van de Bor. In de gevallen dat een vergunning vereist is, dient de commissie zich daar over uit te spreken. Wel kan de gemandateerd ambtenaar de eenvoudiger bouwaanvragen ter vergadering voorbereiden.

Voor het grondgebied van de gemeente Wassenaar is een serie kaarten gemaakt, waarin de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn aangegeven. Ruimtelijke beeldkwaliteit wordt op die wijze met gebiedseenheden verbonden. De kaartreeks maakt duidelijk onder welk welstandsregime een deel van de gemeente, en daarbinnen een erf met bebouwing valt. Aan het opstellen van deze indeling ligt het in deel drie beschreven thema “Beeldkwaliteit” ten grondslag. Band II bevat het overzicht van alle te onderscheiden gebiedseenheden gekoppeld aan een welstandsregime.

## 2.5 Algemene welstandscriteria als uitgangspunt

Welstandscriteria dienen een stimulerende en inspirerende functie vervullen in de discussie over de kwaliteit van architectuur en de gebouwde omgeving. Daarom zijn de algemene welstandscriteria zo geformuleerd dat ze uitnodigen tot een discussie over de schoonheid van gebouwen en over het versterken van de eigen bijdrage aan de openbare ruimte. Het opnemen van algemene criteria bakent het gebied af waarop de waardering van de esthetische waarde van het bouwen door welstandscommissie en burgemeester en wethouders betrekking heeft. De algemene criteria richten zich op het architectonisch vakmanschap van het ontwerp en zijn op algemene schoonheidsprincipes terug te voeren. De criteria liggen

ten grondslag aan de planbeoordeling en vormen het uitgangspunt voor de uitwerking in object en gebiedsgerichte criteria.

Daarbij vormen deze criteria het beoordelingskader in situaties waarin de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria niet specifiek gefor- muleerd zijn of als ontoereikend worden ervaren. In het laatste geval kan er bijvoorbeeld sprake zijn van een bouwplan dat zo is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria dat het bouwwerk zelf onder de maat van goed vakmanschap blijft en op den duur de kwaliteit van de omgeving negatief beïnvloedt. Ook het tegendeel is voorstelbaar; een gebouw wijkt doelbewust af van de bestaande of toekomstige omgeving maar voldoet door opvallende expressie en vorm wel aan redelijke eisen van welstand. Voor de beoordeling van zo'n aanvraag moet op de alge- mene criteria worden teruggegrepen om de bijzondere schoonheid van het plan aan te tonen. Het niveau ligt dan uiteraard hoog. Het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

*1. stedebouwkundige samenhang*
Van een bouwwerk mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van zijn omgeving. Het gebouw is vaak een particulier object in een openbare ruimte. Begrenzing van volumes zoals de gevels van gebouwen vormen zowel de buitenzijde van de binnenkant als de buitenwand die de openbare ruimte begrenst en beïnvloedt. Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Een gebouw moet passen in de omgeving (in harmonie zijn met) en recht doen aan de plek (hoe publieker de ruimte des te groter is het algemeen belang van een goed verzorgd gevelbeeld). Het ontwerp maakt duidelijk waar en hoe de interne ontsluiting aansluit op het netwerk van de openbare ruimte. In de stedelijke context is de publieke ruimte van groter belang dan het privé-domein. Vandaar het onderscheid in de (zichtbare) zijde aan de openbare straat of groen (voorkant) en de privé-zijde (achterkant). Specifieke aandacht vraagt de wijze waarop het bouwwerk grenst aan het maaiveld (hoe is de plint van het gebouw vormgegeven) en hoe de ontmoeting met de lucht is georganiseerd (dakvorm, dakrand, overstek).

*2. helderheid en complexiteit*
Van een bouwwerk mag verwacht worden dat ordening in volume en beeld is aangebracht met behoud van complexiteit (als een intrigerende eigenschap). Een helder georganiseerd en vormgegeven bouwwerk biedt houvast voor waarneming en is sterk bepalend voor het mentale beeld dat de beschouwer ervan meeneemt. Herkenbare maatreeksen, ritme en regelmaat in materiaalgebruik maken het mogelijk de grote hoeveelheid (visuele) informatie van het bouwwerk en zijn omgeving te reduceren tot een bevattelijk beeld. Helderheid maakt een gebouw vanzelfsprekend en begrijpelijk, doch mag niet zonder meer ontaarden in simpelheid alleen. Complexiteit maakt een bouwwerk intrigerend; er zit meer in. Als beide architectonische begrippen tegelijkertijd en in evenwicht aanwezig zijn wordt een gebouw interessant, biedt het een hogere belevingswaarde en leidt tot meer architectonische kwaliteit.

*3. vorm en gebruik*
Van een bouwwerk mag verwacht worden dat de ruimtelijke expressie (verschijningsvorm) een relatie heeft met het gebruik. Een bouwwerk wordt gemaakt om nuttig gebruikt te kunnen worden. Een doelmatige constructie, die bescherming biedt tegen ongewenste invloeden van buitenaf (dak tegen de regen, gevels tegen de kou) en daarmee het gewenste gebruik (bijvoorbeeld wonen) fysiek-ruimtelijk mogelijk maakt. Gebruik en constructie staan aan de wieg van vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Vorm is echter meer dan de optelsom van gebruik en doelmatig construeren. Andere factoren, zoals de omgeving of de associatieve betekenis van vorm vanuit een culturele invalshoek of bijzonder opvatting beïnvloeden de vorm en soms ook de gebruiksmogelijkheden. Als vorm teveel en te onbedoeld in tegenspraak is met gebruik en

fysieke geaardheid dan verliest het bouwwerk aan begrijpelijkheid en helderheid.

*4. betekenis en traditie*
Van een bouwwerk mag verwacht worden dat het op de inzet van goed en gedegen vakmanschap is gebaseerd. Het maken van gebouwen, het ruimtelijk ontwerpen en vormgeven blijft gebaat bij het hanteren van spelregels. Niet zo dogmatisch als wetten, want ze worden steeds ter discussie gesteld door technische mogelijkheden en maatschappelijk en culturele ontwikkelingen. Maar de regels uit het verleden dienen met respect gebruikt of bewerkt te worden en bewust te worden gehanteerd. Het zorgvuldig omgaan met stijlvormen leidt tot consistentie in architectuur en architectonische kwaliteit. Iedere bouwstijl maakt gebruik van verwijzingen naar wat elders of eerder aanwezig was. Een bouwwerk wint aan kwaliteit als op een intelligente manier verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd. En als die bewerkingen tot concepten en vormen leiden die bruikbaar zijn in de huidige en toekomstige realiteit. Restauraties gaan uit van herstel of consolidatie van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving is een onderscheid te maken tussen wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan geïnspireerd zijn door een bepaalde tijd of stijlperiode, maar dat is een andere benadering dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit dat verleden.

*5. maat en schaal*
Van een bouwwerk mag verwacht worden dat fysieke afmetingen van volumes, ruimten en vlakverdelingen (gevels) op een samenhangend stelsel van maatverhoudingen zijn gebaseerd. Een groot programma leidt tot een groot gebouw, te geleden in kleinere (maat)eenheden, maar wordt onherkenbaar als het eruit ziet als een te grote verzameling losstaande kleine bouwwerken. Een gebouw kan ruimtelijk en program- matisch te groot zijn voor de afmetingen van de kavel of de schaal van de omge-ving. Maatverhoudingen bepalen in sterke mate de beleving- swaarde van een bouwwerk. De verhouding tussen volumes en open ruimten wordt spannender als in de maten een duidelijke samenhang en in de ordening een helder onderscheid tussen hoofd- en bijzaken is af te lezen. Het vergroten van het contrast tussen groot en klein is soms een geschikt middel. Een ruimtelijke compositie is gebaat bij een duidelijke ordening van afmetingen en verhoudingen, zowel op het niveau van een ensemble als op het niveau van gebouw en gevelvlak. Hellende daken als deel van de compositie van het gebouw beïnvloeden de ruimtelijke ervaring van de ruimte tussen gebouwen in. Tegelijkertijd is het (hellend) dak kader stellend voor de maat en schaal van kleinere toevoegingen (dakkapellen). Te grote toegevoegde elementen verstoren het beeld van het object maar beïnvloeden ook in negatieve zin de omgeving waarin dat is geplaatst.

*6. materiaal, textuur, kleur en licht*
Van een bouwwerk mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving duidelijk maken. Materialisatie maakt het ontwerp tastbaar en zichtbaar. Beschikbaarheid van materialen is al lang niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Bijna alles is te leveren, elke combinatie is te maken en dat maakt de keuze moeilijker. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, wordt de betekenis ervan toevallig. Kiezen voor puur de decoratieve werking doet te vaak afbreuk aan de zeggingskracht van het bouwwerk en dateert het werk eerder als een trend dan een duurzame toevoeging aan goed gebouwd repertoire van Wassenaar.

## 2.6 Gebiedscriteria

Criteria zijn vaak niet op te leggen vanuit één gedachte, maar werken door vanuit verschillende schalen. Ligging in de gemeente, positie binnen een stelsel of aan een laan, geven diverse gezichtspunten voor welstandstoetsing. Hiermee zijn dan ook meerdere criteria aan de orde: adres a valt binnen landschapseenheid x, is deel van gebied y, en onder- deel van verzameling z. Een bijzondere ligging aan een laan of langs een wetering kan specifieke cri-

teria tot gevolg hebben.

De ligging van een bouwwerk binnen of buiten het beschermd dorps- gezicht is ook van invloed. Van de gebieden buiten het Beschermd Dorpsgezicht gaat het erom de beeldaspecten te benaderen (gericht veranderen), danwel te interpreteren. In deze gebieden is een ruime vrijheid aan mogelijkheden. Binnen het Beschermd Dorpsgezicht is de vrijheid voor verandering en planvorming beperkter. Het gaat hier om behoud van de bestaande beeldaspecten, of indien niet mogelijk zo veel mogelijk gericht te veranderen (benadering van de beeldaspecten).

Elk object in Wassenaar maakt deel uit van een gebied, een zone, en/of een verzameling die elk een eigen karakteristiek herbergt. Uitgangspunt voor de welstandstoetsing is dat de bestaande karakteristiek en beeldkwaliteit van een gebied leidend zijn. Door het vastleggen van de bestaande karakteristiek en beeldkwaliteit, is het mogelijk een aantal criteria op te stellen voor (toekomstige) planvorming waarmee in ieder geval de bestaande kwaliteit gehandhaafd blijft. Deze regels hebben betrekking op vorm, typologie, positie en materialisatie van de bebouwing, maar ook op de inrichting van de openbare ruimte en de overgang tussen privé en openbaar. In band II zijn circa 60 gebieden onderscheiden, afzonderlijk in kaart gebracht en van criteria voor welstandstoetsing voorzien.

## 2.7 Objectcriteria

Een groot deel van bouwvergunningaanvragen bestaat uit aanvragen voor kleinere bouwwerken. Mits goed ingepast en geïntegreerd in de bestaande bebouwing hoeven deze veranderingen geen grote impact te hebben op het ruimtelijk beeld. Aangezien het vaak kleine ingrepen zijn waarvoor geen uitgebreide welstands- toetsing noodzakelijk is, zijn ten aanzien van positie, vorm en materialisatie objectcriteria opgesteld.

De functie van de objectcriteria is tweeledig: enerzijds om aan initiatiefnemers vooraf inzicht te geven in de toetsingscriteria waaraan het plan dient te voldoen, anderzijds als een objectief stelsel van regels om de planaanvragen eenvoudig aan te toetsen. De objectcriteria zijn specifiek bedoeld voor kleinere bouwwerken en worden door de gemandateerd ambtenaar voorbereid. Bovendien zijn de criteria ook door de welstandscommissie te gebruiken in combinatie met de gebiedsgerichte beoordelingscriteria.

## 2.8 Commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed

Bouwactiviteiten en monumentzorg hangen in Wassenaar vaak nauw met elkaar samen. Een groot deel van de gemeente is evenals delen van de aangrenzende gemeenten Voorschoten en Leidschendam-Voorburg aangewezen tot beschermd dorpsgezicht. En in deze gebieden zijn talrijke Rijks- en Gemeentelijke monumenten aanwezig. Teneinde versnippering van advies tegen te gaan en bouwactiviteiten integraal te bezien, is gekozen voor een geintegreerde commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed Voorschoten en Wassenaar bij toetsing van bouwaanvragen. Afhankelijk van de voorliggende aanvragen zal in klein comité dan wel groot comité worden vergaderd.

Met de gemeente Voorschoten is, na onderzoek en overleg besloten om een gezamenlijke commissie in te stellen. Enerzijds wordt de commissie zo aantrekkelijker om in plaats te nemen voor de beroepsgroep, anderzijds spelen bestuurlijk-organisatorische overwegingen een rol. Als uitwerking van het strategisch project “Bestuurlijke samenwerking” (zie Agenda 2015 uit de Structuurvisie Wassenaar) is gezocht naar passende en actuele vormen van intergemeentelijke samenwerking. Voor stedebouwkundige en landschappelijke disciplines vormen de gemeentegrenzen niet altijd het werkkader. De eigenheid van een landschap, de continuïteit van landroutes en waterwegen en het type verstedelijking gaan daaraan te vaak voorbij. De grote overeenkomsten tussen de gemeente Wassenaar en de gemeente Voor-

schoten in ruimtelijke geaardheid, in historisch geografisch kader, in dynamiek van de planvorming en soorten architectonisch repertoire maken het legitiem tot een geintergreerde commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed te komen.

*Werkzaamheden*
De commissie heeft de volgende taken:
1. het College van B&W van de gemeenten Voorschoten en Wassenaar van gevraagd en ongevraagd advies te dienen over bouwplannen in de bouwvergunningprocedure inzake redelijke eisen van welstand. Hiertoe maakt zij gebruik van de welstandscriteria uit dit Handboek voor aanvragen betreffende de gemeente Wassenaar.
2. op verzoek of uit eigen beweging het College van B&W van beide gemeenten te adviseren over de toepassing van de Monumentenwet 1988 en voor de gemeente Wassenaar in het bijzonder ook de Monumentenverordening Wassenaar 2004; te weten advisering over de plaatsing van onroerende zaken op de gemeentelijke, provinciale of rijksmonumentenlijst en de vergunningverlening tot wijziging of afbraak van beschermde monumenten.
3. minimaal een keer per jaar verslag uit te brengen van haar werkzaamheden.

Naast bovenstaande wettelijke taken wordt de commissie gevraagd om al dan niet op verzoek:
- stedebouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente(n) te signaleren en hierover te adviseren;
- te adviseren over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, stedebouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken;
- maatschappelijk draagvlak en de discussie over de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente(n) te stimuleren. Voor het kunnen uitoefenen van hun werkzaamden is de gemeente verplicht de relevante plannen en voorstellen aan de welstands- en monumentcommissie voor te leggen.

*Samenstelling*
De commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed Voorschoten en Wassenaar bestaat uit onafhankelijke deskundigen uit de volgende vakgebieden: architectuur, archeologie, historische geografie, restauratie, landschap, stedebouwkunde en monumentenzorg. Van deze deskundigen wordt verwacht dat zij betrokkenheid en affiniteit tonen met de ontwikkeling van het vakgebied, de regionale context en de situatie in Voorschoten en Wassenaar in het bijzonder. Daarnaast zijn de inwoners uit beide gemeenten vertegenwoordigd door de aanwezigheid van een burgerlid per gemeente. De voltallige commissie bestaat uit acht onafhankelijke leden die deskundig zijn op de hierboven genoemde vakgebieden, waarbij de volgende verdeling is voorgesteld:

2 architecten
1 restauratie-architect/monumentenlid
1 tuin- en landschapsarchitect/monumentenlid
1 stedebouwkundige en/of landschapper
1 architectuur- of cultuurhistorie/monumentenlid
1 historicus/archeoloog/monumentenlid, bekend met Voorschoten als Wassenaar en 1 burgerlid per gemeente.

De commissieleden zijn in staat bouwplannen te beoordelen en daarover te communiceren zonder te vervallen in absolute vooringenomenheid ten aanzien van stijlen of trends. De leden moeten zich bewust zijn van de maatschappelijke betekenis van de ontwerpende disciplines, die zij vertegenwoordigen en van de waarde, die aan het uitoefenen van welstands- en monumententoezicht is verbonden.

Deze geintegreerde commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed Voorschoten en Wassenaar wordt ondersteund door twee secretarissen, vooralsnog per gemeente afzonderlijk, op

termijn een secretariaat vormend. De secretaris is een ambtenaar van de afdeling Primair process, team bouwen en bereidt tevens de gevallen voor waarbij een objectgerichte toetsing in het geding is. Benoeming van de leden van de commissie geschiedt voor een periode van drie jaar met de mogelijkheid tot verlenging van maximaal nog eens drie jaar (optie voor herbenoeming). Middels aankondigingen van de vacatures in landelijke dagbladen, streekbladen en vakbladen worden belangstellenden opgeroepen zich kandidaat te stellen als lid of plaatsvervangend lid van de geintegreerde commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed Voorschoten en Wassenaar.

*Werkwijze*
De commissie vergadert minimaal zes keer per jaar in voltallige samenstelling. Tenminste eenmaal per week is er een bijeenkomst in kleiner verband. Tussendoor zijn er extra vergaderingen indien wenselijk. De kleinere samenstelling kan specifiek gericht zijn op geselecteerd aanbod (meer op restauratieve of landschappelijke aspecten) en telt bij voorkeur een oneven aantal leden. Voor zover nodig, maar in ieder geval drie keer per jaar wordt met de verantwoordeliik wethouder vergaderd over de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen en de ingediende bouwaanvragen in het bijzonder. De vergaderingen van deze commissie over Welstand en Cultureel Erfgoed zijn openbaar.

## 2.9 Welstandsadvies

Ten behoeve van de afgifte van een bouwvergunning zal een voorstel getoetst dienen te worden aan de welstandscriteria, waarvoor het College van B&W de bestuurlijke verantwoordelijkheid draagt. In de volgende gevallen vraagt het College van B&W een welstandsadvies aan bij de commissie:
1. alle bouwaanvragen betreffende beschermde monumenten (vallende onder de monumenten-verordening);
2. de bouwaanvragen binnen het beschermd dorpsgezicht;
3. overige niet vergunningsvrije bouwwwerken (niet vallende onder het Bor, Bijlage II).

Het advies van de commissie geeft aan of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Deze beoordeling wordt gemaakt aan de hand van de welstandscriteria zoals die voor de gemeente Wassenaar zijn vastgelegd in band II van dit Handboek.

Voor de toetsing aan de welstandscriteria zijn minimaal de volgende vereisten nodig die door de aanvrager dienen te worden geleverd:
- kaart situatie schaal 1:1.000;
- kleurenfoto’s bestaande situatie (inclusief omgeving);
- tekening bouwaanvraag (aanzichten, plattegrond, doorsnede) met materialisering;
- eventueel foto’s voorbeeld-bouwwerk uit de omgeving waarop de aanvraag gebaseerd is.

Indien de aanvrager bewust afwijkt van de toetsingscriteria, dient een omgevingsvisie en een planmotivatie aan de commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed te worden gepresenteerd.

Het welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

*positief*
Er zijn geen bezwaren voor het verlenen van een bouwvergunning op grond van de omschreven welstandscriteria.

*negatief*
Er zijn op grond van de welstandscriteria bezwaren tegen verlening van een bouwvergun-

ning (aangeven op welke criteria).

*uitzondering*
Op grond van de omschreven criteria voldoet het bouwplan niet, doch het plan is van een uitzonderlijke aard en hoge kwaliteit waardoor in afwijking van de welstandscriteria positief geadviseerd wordt.

*aanhouding*
Op grond van het geleverde materiaal is (nog) geen welstandsoordeel te vellen; er wordt meer informatie en/of toelichting van de indiener verlangd (binnen een nog nader te bepalen termijn).

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijk eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daar- voor zwaarwegende redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Ook kunnen zij, eventueel op advies van de welstandscommissie, afwijken van de welstandscriteria zelf. Dit kan gebeuren bij de plannen die niet voldoen aan de vastgestelde criteria maar wel aan redelijke eisen van welstand. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. Tegen elke beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning kunnen belang- hebbenden bezwaar aantekenen. Deze bezwaarprocedure is in de Awb uitgewerkt. Jaarlijks stellen burgemeester en wethouders een verslag op voor de gemeenteraad van de wijze waarop zij met hun verantwoordelijk- heid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan.

*Vooroverleg*
Een negatief welstandsadvies in een laat stadium van aanvraag, wanneer ook al de benodigde berekeningen zijn gemaakt voor de technische toets, kan onnodige planvertraging veroorzaken. Teneinde deze vertraging te voorkomen is het voor de aanvrager mogelijk een vooroverleg te houden met de de commissie, en zo al in een vroeg stadium een pre-advies op hoofdlijnen te kunnen ontvangen. Met vooroverleg dient selectief te worden omgegaan. Het kan maximaal drie keer plaats vinden en aan deze gesprekken kunnnen geen rechten worden ontleend. Het vooroverleg kan worden gehouden zodra de juridisch-planologische aanvaardbaarheid van het plan aannemelijk is.

# DEEL 3

# BEELD-

# KWALITEIT

## 3.1 Beeldkwaliteit als kader

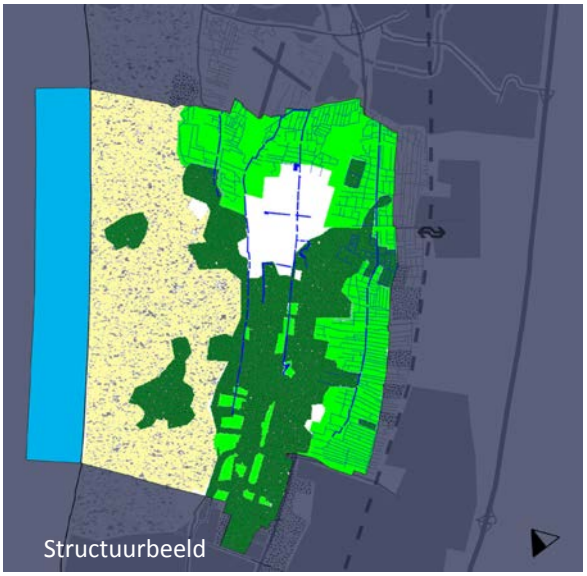
Als kwalitatief kader is beeldkwaliteit reeds ingezet in de Structuurvisie. Dit is de beleidsnota over ruimtelijke eigenschappen en ontwikkelingen van de gemeente. Het maakt het ambitieniveau van Wassenaar zichtbaar, gekoppeld aan het instrumentarium voor behoud, bescherming, beheer en ontwikkeling. In dit handboek wordt beeldkwaliteit specifiek ingezet als deel van het toetsingskader waaraan bouwaanvragen en gemeentelijke (her-) inrichtingsplannen onderworpen worden.

## 3.2 Structuurbeeld: Schotse Ruit

Wassenaar heeft een historisch waardevolle en sterke ondergrond. De wijze waarop uitleg en bebouwing door de eeuwen heen op het landschap hebben gereageerd, levert een begrijpelijke, goed herkenbare hoofdstructuur op. De lange lijnen op de strandwallen, de weteringen in de strandvlaktes, en de aangelegde korte dwarsverbindingen hebben tot een aantrekkelijk raamwerk van openbare ruimten geleid. Door deze historisch ruimtelijke ontwikkeling is er een afwisseling van volte (begroeiing en bebouwing op de strandwallen) en leegte (strandvlaktes) gevormd. Dit landschap is uniek door de wijze waarop met een specifiek repertoire woonmilieus het raamwerk in de loop van eeuwen is ingevuld.

Landgoederen, buitenplaatsen en villa-wijken hebben zich hierbinnen gevoegd en hebben tot het groene `buiten-beeld` van Wassenaar geleid. Ook het landschap aan de noordrand van Wassenaar, de polders achter de stroomrug van de Oude Rijn, kent een eigen consistentie in opbouw en gebruik. Hier gaat het landschap van lange lijnen over in een blokverkaveling. De weidsheid en openheid in alle richtingen zijn kenmerkend. Tezamen met uitgegroeide buurtschappen (Den Deijl, Oostdorp en Kerkehout) en een suburbaan, in delen uitgebouwd dorp zijn zo meerdere Wassenaars ontstaan. Een gevarieerd patroon van verschillende occupaties, een “groen en rood” landschap is het resultaat van cultuurhistorische ontwikkelingen binnen de Hollandse traditie.

De overgang van zand en duinen naar veen en weides heeft in verschillende vormen en op verschillende tijdstippen plaatsgevonden. De hoofdstructuur van de ondergrond draagt bij aan een betekenisvolle organisatie van ruimte en bebouwing. Een weefsel van lijnen, zones en richtingen dat tot een sterk en karakteristiek patroon heeft geleid: een ‘groen getinte, Schotse ruit’. Hoewel niet overal aanwezig in de ondergrond (zoals in de noordrand) dekt dit motief wel de onderlaag van het structuurbeeld: een herkenbaar patroon, een overheersende kleur (groen) en een stabiel geheel dat indien nodig `versteld` kan worden. In de loop der tijd is ook de “Schotse Ruit” aan verandering onderhevig geweest, en zal dat ook in de toekomst blijven. Economische en maatschappelijke processen initiëren nu eenmaal ruimtelijke dynamiek. Deze dynamiek heeft altijd plaatsgevonden binnen het bestaande raamwerk; hier en daar heeft dit zich verdicht door de aanleg van nieuwe lanen en dwarsverbindingen; de karakteristiek is echter niet veranderd.




In de programmatische invulling van de Schotse Ruit zit de noodzakelijke flexibiliteit om op maatschappelijke ontwikkelingen te kunnen reageren. Binnen het stel-

sel van structuurbepalende elementen liggen gebieden met algemene en meer specifieke programma's, bebouwd èn onbebouwd. Wisselend gebruik door de tijd heen (agrarisch, recre- atief) heeft zich bijna altijd binnen de Schotse Ruit gevoegd, en zo nu en dan weer plaats gemaakt voor nieuwe functies. Daarbij is vooral het woonprogramma in omvang toegenomen en het agrarisch gebruik afgenomen. Hoewel de karakteristiek van een groen milieu een wezenlijke bijdrage levert aan het woon- en leefmilieu in Wassenaar staat het zowel binnen als buiten de bebouwde kom nog altijd onder druk. De positie van Wassenaar tussen de verstedelijkte regio's van Den Haag en Leiden leidt tot aanspraken in gebruik van zowel het onbebouwde deel (recre- atieve mogelijkheden) als het bebouwde deel (geliefd woonprogramma). Daarmee staat niet de structuur ter discussie maar de wijze waarop in het maatschappelijk krachtenveld enerzijds behoud en versterking, en anderzijds vernieuwing en verandering gestalte krijgen. De leesbaarheid van Wassenaar is in drie noord-zuid-zones te vatten:

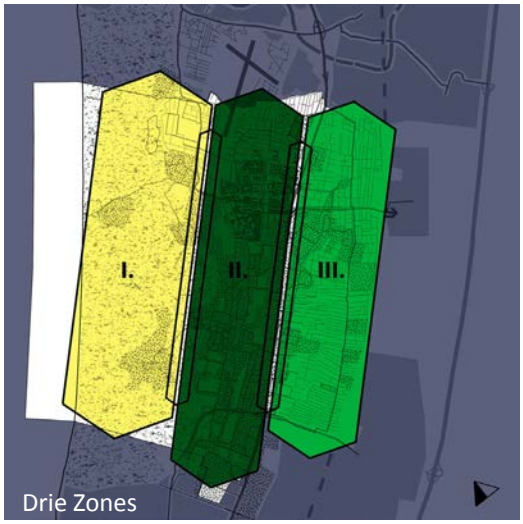
I *De kustzone van strand en duinen:*
de natuur als overgangsgebied van verstedelijkt achterland en binnenduinrand naar de zee toe. Een gebied met beschermde status, deel uitmakend van de zeewering, ten dienste van drinkwaterwinning en in gebruik voor extensieve vormen van recreatie en sport

II *De occupatiezone:* de zone op en tussen de strandwallen waar de bebouwings- en nederzettingstructuur van Wassenaar vorm heeft gekregen: extensieve groene verstedelijking (landgoederen, buiten- plaatsen, villabuurten), de buurten en uitbreidingen rondom het oude dorp, en de defensie-nederzetting van het vliegkamp Valkenburg

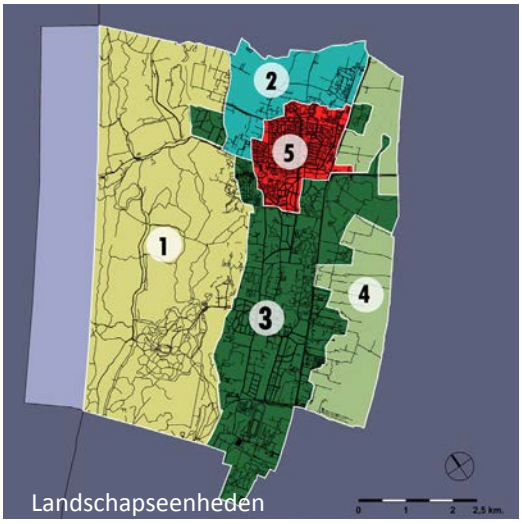
III *De open-weidezone:* het open agrarisch landschap van de strand- vlakte en veenweidegebied. De polder als groene buitenkamer met betekenis als buffergebied en ecologische corridor tussen de duinen en het Groene Hart. Een gebied dat kwetsbaar is voor sluipende verstedelijking aan de randen.

## 3.3 Landschaps-eenheden

Binnen de bovengenoemde drie functionele zones is Wassenaar onder te verdelen in vijf ruimtelijke landschapseenheden. Het zijn gebieden met een eigen samenhang en identiteit, ontleend aan hun ligging, aan eigenschappen van de ondergrond en/of de geschiedenis.



Drie Zones



Landschapseenheden

Deze gebieden zijn:

1. de duinen:een reliëfrijk gebied met openheid (duinpannen,vennetjes), geslotenheid (duinbossen) en vergezichten (duintoppen);
2. het rivierlandschap van de Oude Rijn: een relatief leeg polderlandsc- hap met vergezichten;
3. het strandwallenlandschap: de bossen als drager van een warande- milieu; een gesloten gebied met af en toe kamers erin (weides);
4. het weidelandschap: een open ruimte, die wordt omsloten door bebou- wing en bos;
5. Wassenaar-plaats: het intensief bebouwde deel van de gemeente.

De randen van de verschillende landschapstypes vormen interessante overgangen tussen open en gesloten, tussen vlak en reliëf. Op sommige plaatsen zijn deze randen duidelijk en hard, op andere plaatsen zijn zij rafelig en onduidelijk. Vanuit het weide-gebied is er een gaaf zicht op de strandwallen met daarachter de duinen. Ook bijzonder is de duinenrij langs de kust. Wanneer men hier vanuit land overheen komt, heeft men een vergezicht over de Noordzee.

*1. Duinen*
De Duinen vormen een belangrijk gebied voor Wassenaar, maar ook voor grote delen van Zuid-Holland. Het glooiende gebied met zijn (voor Hollandse begrippen hoge) duintoppen is een wereld op zich. In fraai contrast met de horizontaliteit van de zee en het vlakke achterland van polders. Dit stuk natuur is op vele plaatsen ook door mensen handen gemaakt en behouden: de duin-ontginningen van o.a. Meijendel, kolo- nisatie bij het Kievitsduin. In het gebied zijn op bescheiden schaal en vanuit diverse perioden infrastructurele werken toegevoegd, sommige nog in werking (drinkwater), andere slechts aanwezig als herinnering aan (verdedigingswerken).

*2. Polders van de Oude Rijn*
De polders aan de noordkant zijn sterk gericht op de loop van de Oude Rijn. Anderzijds zijn hier nog uitlopers van de strandwallen te vinden (Oostdorperweg, Maaldrift). De Ruijgelaanse, Zonneveldse en Omme- dijkse polders liggen behalve in Wassenaar ook in het grondgebied van de gemeenten Katwijk en Valkenburg. In tegenstelling tot het strandwallenlandschap met zijn strokenverkaveling, is de blokverkaveling hier kenmerkend. De leegte van de polder wordt versterkt en in stand gehouden door de aanwezigheid van het marinevliegkamp.

Temidden van de weilanden met een agrarische en ecologische (corridor) functie liggen hier -deels op de strandwaluitlopers- de elementen en functies van het techno-arcadische niemandsland die men niet binnen de stad kwijt kan: de resten van de Atlantikwall, een bedrijventerrein, defensie-complexen, een zandwinput en een slib- opslag. Binnen de verstedelijkte Deltametropool heeft dit relatief lege gebied bijzondere kwaliteiten die het behouden waard zijn (openheid, leegte,vergezichten).

*3. Warande-zone: Landgoederen en villawijken*
Van oorsprong een strandwallenlandschap, gekenmerkt door een zandbodem en de aanwezigheid van bos; in de loop der tijden in cultuur gebracht door de aanleg van landgoederen en buitens. De extensiteit van de buitenplaatsen is een van de kenmerken voor dit gebied. Ruime bossen en parken met weinig bebouwing zorgen voor rust en een haast serene sfeer. Open velden (landschapskamers) contrasteren met de bossen en het reliëf van de strandwallen en jonge duinen. De monumentale panden liggen in een ontworpen landschapstructuur; vaak in een middelpunt van zichtassen. Het gebied heeft vooral betekenis voor recreatie, cultuurhistorie en natuur, maar bezit ook een stedelijk programma in de vorm van bijzonder wonen (instellingen) en instituten.

In de warandezone liggen de villadorpen en appartementen complexen op de verbouwde

landgoederen en buitens. Dit woonmilieu van rijke oude suburbs is typerend voor Wassenaar, maar komt ook op andere plaat- sen zoals Bloemendaal en Aerdenhout voor. Kenmerkend is het groene karakter van deze wijken. Vanaf de weg zijn de meeste huizen groot- deels aan het oog onttrokken door tuinaanleg met heggen en struiken. Door de grootte van de kavels zijn de tuinen ruim, en zijn de vrijstaande villa en twee-onder-een-kapper het meest voorkomende type. Deze zijn ruim en goed onderhouden; naast de villa's uit het begin 20ste eeuw zijn ook moderne varianten te vinden. De appartementencomplexen zijn van recente datum.

*4. Veenzijdse Polders*
De openheid van de strandvlakte is nog terug te vinden in de polders aan de oostzijde: een uniek en gaaf gebied, verbonden met het achterliggende veenweidegebied. Die leegte contrasteert met de bosrijke strandwallen. Op de achtergrond bakenen de duinen de overgang van het land naar de zee af. De Veenzijdse polder en Papenwegse polder vormen samen een opvallende groene kamer in de Randstad vanaf Mariahoeve tot aan Leiden. Het gebied heeft met name een agrarische en natuurfunctie naast een opvallende belevingswaarde. Naast een bescheiden bebouwing leiden enkele recreatieve routes door het gebied heen.

*5. Wassenaar-Plaats: dorp, buurten en wijken*
Wassenaar-plaats is ontstaan uit een vroeg dorp van voornamelijk boer- derijen rondom een 11e eeuwse kerk. Langs de toegangswegen ontstond lintbebouwing. In de loop van de 19e eeuw vond in het dorp verdichting van bebouwing plaats. Aan het begin van de 20e eeuw werd de buurt rond de R.K.-kerk gebouwd voor de middenstand met oriëntatiepunten als de kerktoren en het Burchtplein. Tegelijkertijd werd Kerkehout ontwikkeld en Oostdorp gebouwd met sociale woningbouwcomplexen (o.a. Granpré Molière).

Rond de jaren dertig werden plannen gemaakt voor een grote uitbreiding van Wassenaar naar idee van architect Mutters waarvan slechts delen zijn gerealiseerd (Binnenweg e.o. en Deyleroord). Op basis van dit eerste bestemmingsplan maakten Dudok (Cornelis de Wittstraat, Adriaan Pauwstraat), en Froger (Zijlwatering) verdere bouw en bestemmingsplannen. Deze wijken werden voornamelijk aan de noordzijde gebouwd, echter zonder een overgangszone of vormgegeven stadsrand naar de polder toe. Aan de zuidzijde is een geleidelijke overgang naar de warandezone. De Weteringzone en het Havenkanaal hebben beide een karakteristiek die nog niet onderkend is.

## 3.4 Beelddragers

Binnen de landschapseenheden liggen verbindende stelsels die voortkomen uit de ondergrond. Deze ruimtelijke netwerken vertegenwoordigen naast een infrastructurele functie (waterhuishouding, verkeer) ook culturele en belevingswaarden; zij werken als beelddrager van de structuur. De lanen op de strandwallen vormen de hoofddragers: in de warandezone maar ook in de dorpsuitbreidingen van Wassenaar- plaats vormen zij een samenhangend lanenstelsel. De kwaliteit wordt gevormd door het profiel, de beplanting, en de wijze waarop de bebouwing in variaties deel uitmaakt van de ruimtelijke opbouw. Ze vormen een specifiek onderdeel van het openbare-ruimte-netwerk en tezamen met de fraai beplante en aaneengesloten landgoedparken staan ze model voor de groene kwaliteit van Wassenaar.

Naast de lanen moet ook de betekenis van de weteringen als beeld- drager onderkend worden. Nu zijn ze als een geheim van Wassenaar verborgen, terwijl er in vroeger tijd dankbaar gebruik van werd gemaakt. Het water was onderdeel van de vervoersinfrastructuur en vormde een beeldelement dat de landschapstuinen bij de buitenplaatsen aanvulde. Het aaneenrijgen van de open ruimtes van de strandvlaktes, nu en dan afgewisseld met bos en bebouwing leidt tot een karakteristiek van open en dicht die vanaf de weteringen goed ervaarbaar is.

Wassenaar kenmerkt zich door een groot contrast tussen de openheid van de weideland-

schappen en de geslotenheid van de (strandwal)bossen. Er bestaat een grote verscheidenheid aan ruimte- soorten: open weides, gesloten bossen, reliëf op de strandwallen en in de duinen. De kwaliteiten van Wassenaar liggen in de concentratie van deze unieke landschaptypen en de overgangen van de ruimtesoorten. Openheid kan bestaan als `vlakte` (de leegte van het landschap) of als kamer (de leegte in het landschap). In de vlaktes zijn de zichten op de horizon en op het reliëf van de duinen van betekenis, in de kamers de zichten op de randen van de bossen. Ruimtelijke verbijzonderingen in het landschap zijn uitlopers van de strandwallen (zoals Santhorst, en het lint van de Oostdorperweg) en de afgegraven vlaktes langs de duinrand ten behoeve van de bollenteelt (o.a. Lentevreugd).

Daarnaast worden de kwaliteiten gevormd door de architectonische bewerking van het landschap tot landgoed, buitenplaats, park of tuin met zichtassen, bijzondere bebouwing en landmarks. Van oudsher zijn de torens van zowel de N.H.-kerk in Wassenaar en als van de N.H.-kerk te Voorschoten die met name vanuit de weides goed zichtbaar zijn, voor Wassenaar opvallende gebouwen. Ook andere landmarks zoals de toren van de R.K.-kerk, de molen bij het Molenplein en de kerktoren van de Goede Herder in zuid zijn belangrijke oriëntatie-punten en mede iden- titeitdrager van Wassenaar.

## 3.5 Cultuurhistorie

Bodem en landschap vormen de constante factoren in de geschiedenis van Wassenaar. Letterlijk en figuurlijk vormt het de ondergrond van de gemeente; fysiek ruimtelijk, maar ook in het mentale beeld. Het stratenpatroon kent een zelfde continue ontwikkeling. Op historische kaarten is al het patroon te zien dat heden ten dage in een groot gedeelte van de gemeente nog immer aanwezig is. Op sommige plekken heeft het netwerk zich verdicht. Langs de historische lijnen zijn de gebouwen als beelddrager op een bijzondere manier aanwezig: meer objectmatig dan continue.

Wassenaar heeft een rijke en omvangrijke collectie architectonische objecten: naast oude landhuizen en boerderijen uit de 17de eeuw voornamelijk woonhuizen uit de periode 1800-1945. Hiermee is de rol van bebouwing als beelddrager opvallend en divers. In de landgoederen en buitenplaatsen neemt het huis door zijn positie een prominente plaats in. Landhuizen, gebouwd tot 1918, vormen een grotere architectonisch eenheid met toegangshekken, dienst- en portiers-woningen en garages of koetshuizen, die in dezelfde stijl zijn opgetrokken. De villaparken, gebouwd na 1910, zoals De Kieviet, rond de buitenplaats De Paauw, De Drie Papegaaien en Het Rijksdorp zijn op ensembleniveau opvallend, omdat naast een ruim opgezette verkaveling en een landschappelijk stratenplan ook naar harmonie werd gestreefd tussen landschap, bebouwing en architectuur van de villa's onderling. Zij zijn opvallende bouwstenen van het kenmerkende warandemilieu van Wassenaar.

Naast een beperkt aantal dorpsuitbreidingen met een bijzonder karakter (sociale woningbouw in Oostdorp, het Burchtplein en omgeving), een serie fraaie openbare gebouwen uit de jaren '20 (van o.a. architect Co Brandes, waarvan teveel is gesloopt) en enkele architectonische ensem- bles, blijft karakteristiek dat het architectonisch object niet alleen zelf beeldbepalend is maar ook in combinatie met stedebouwkundige en landschaps-architectonische middelen. De oogst van bouwstenen aan deze collectie na 1945 is op een paar uitzonderingen na (karakteristieke wederopbouw, een incidentele villa) kwalitatief en kwantitatief achterge- bleven bij de mogelijkheden die Wassenaar te bieden heeft. Nieuwbouw moet bij zorgvuldige vervanging en vernieuwing ook kunnen leiden tot het toevoegen van opvallende en beeldbepalende gebouwen aan de Wassenaarse collectie.

De geschiedenis heeft op (tuin- en landschaps)architectonisch gebied haar sporen nagelaten. Met name uit de periode 1800-1945 zijn veel cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Zij zijn geïnventariseerd in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) "Jongere bouwkunst en stedebouw 1800-1945 Wassenaar". Hierin zijn zo'n 750 objecten uit Wassenaar opgenomen en beschreven. Van deze objecten is recent een gedeelte geselecteerd

en aangewezen als Rijksmonument. Ook van voor 1800 beschikte Wassenaar over een rijke collectie aan monumenten.

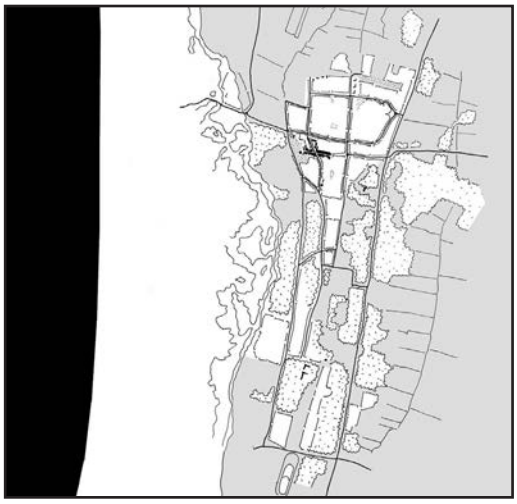
## 3.6 Beschermd Dorpsgezicht

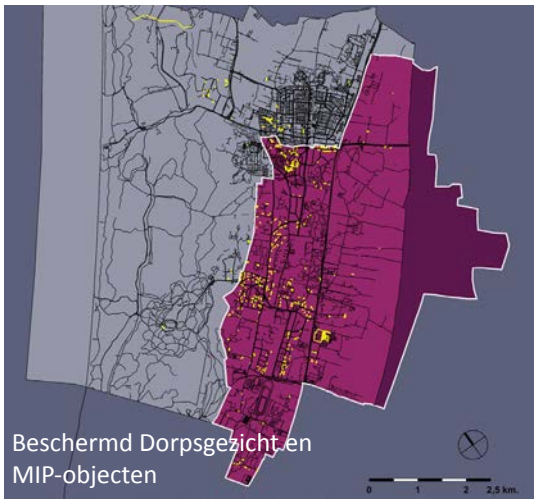
Het oude, kleine beschermde dorpsgezicht is uitgebreid met de 'Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam Voorburg' de aaneengesloten reeks landgoederen en buitenplaatsen met landerijen, en de villawijken binnen Wassenaar aan weerszijden van de Rijksstraatweg. Op het grondgebied van Voorschoten behoren hiertoe ook enkele buitenplaatsen en een strook weilanden en landerijen die functioneel ooit deel uitmaakten van de landgoederenzone. Het gebied omvat de vrijwel aaneengesloten reeks 18e-, 19e- en 20e-eeuwse landgoederen en buitenplaatsen -inclusief hun uitgestrekte (duin)bossen en weidegronden - en een aantal met name uit de eerste helft van de 20e eeuw daterende villaparken, villawijken en middenstandswijken, veelal aangelegd op de gronden van voormalige buitenplaatsen. De strandvlakte ten oosten van de Rijksstraatweg telt bovendien een reeks boerderijen die dominant en markant zijn gesitueerd langs een uitgestrekt weidegebied.

Het beschermde dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar- Voorschoten-Leidschendam Voorburg' vormt zo een representatief en merendeels gaaf bewaard voorbeeld van een historische landgoederenzone met aangrenzende villaparken, waar de continuïteit van grondgebruik en landinrichting en de vroeg-20e-eeuwse suburbanisatie zich in relatief gave vorm naast elkaar laten herkennen. De landgoederen en buitenplaatsen kennen vaak nog een historisch-functionele en/of visuele samenhang tussen de verschillende onderdelen. De villaparken hebben een planmatige aanleg, waarbij gebruik is gemaakt van aanwezige historisch-geografische en landschappelijke kenmerken en van aanwezige cultuurhistorische kenmerken van de buitenplaatsen en landgoederen.

Het beschermde dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar- Voorschoten-Leidschendam Voorburg' is van algemeen belang vanwege de gaafheid en de herkenbaarheid van de bijzondere en zeldzame historisch- geografische, cultuur- en architectuur-historische waarden, alsmede de stedebouwkundige complex- en ensemblewaarden. Met name is het gebied van belang:

- als een kenmerkend, goed herkenbaar en zeldzaam voorbeeld van een gebied dat wordt gedomineerd door 18e- en 19e-eeuwse landgoederen- en buitenplaatsen en vroeg-20e-eeuwse landhuis- en villabebouwing, maar waarin ook het oorspronkelijk agrarisch karakter nog zeer duidelijk aanwezig is;
- als een bijzonder voorbeeld van de intergratie van bestaande buitenplaatsen, landgoederen, (duin)bossen en sommige boerenbedrijven met een aantal gefaseerd en






Beschermd Dorpsgezicht en MIP-objecten

planmatig tot stand gekomen uitbreidingen van villa- en middenstandswijken, waarin deze elementen tot één uitgestrekt visueel samenhangend geheel zijn samengevoegd;
- vanwege het open weidegebied met markant gesitueerde en monumentale boerderijen, die een thans zeldzame structurele samenhang vertonen.

## 3.7 Morfologie van verstedelijking

De occupatie en verstedelijking in Wassenaar is volgens verschillende (historische) lijnen verlopen en heeft zich geuit in een rijk repertoire aan stedebouwkundige patroon. De veelheid aan gebieden wordt bij elkaar gehouden en ruimtelijk gedragen door het stelsel van lanen en weterin- gen. In hoofdlijnen zijn er in de morfologie van de stedebouw drie hoofdprincipes te onderscheiden: verstedelijking langs een lijn, verstedelijking van of in een vlak, of verstedelijking in een punt (object). In de gebieds- inventarisatie worden de gebieden aan de hand van deze verstedelijk- ingsmorfolgie gecategoriseerd.

*I. Verstedelijking langs een lijn*
Van oudsher vormen lijnen een belangrijke drager voor occupatie en stedelijke ontwikkelingen. Niet alleen wegen van A naar B zijn hieronder te scharen. Ook landschappelijke lijnen zoals rivieren, weteringen en hoogtelijnen (overgang van hoog en droog naar laag en nat) vormen zulke dragers. Vaak betreffen het routes met belangrijke cultuurhisto- rische en/of landschappelijke waarden. Naast dit aspect bevat elk type lijn een ander ruimtelijk opbouw en beeld, met bijbehorende beeldkwa- liteitsaspecten. In Wassenaar zijn er de volgende verstedelijkingslijnen te typeren:

**Lanen:** De historische lanen liggen over het algemeen op de hoger gelegen strandwallen, in de bosrijke landgoederenzone en het warande-milieu. In de meeste gevallen vormen ze een oude route van Leiden naar Den Haag. Ze kenmerken zich in profiel door de flankering met bomen van monumentale grootte. Langs de lanen liggen in eerste instantie de buitenplaatsen. Theatrale oprijlanen naar het hoofdhuis worden bij de aansluiting op de laan benadrukt met een poort of hek, en soms door de aanwezigheid van dienstwoningen of andere bijgebouwen. Zichtassen naar het hoofdhuis zijn op diverse plekken vanaf de laan waarneembaar. Met de verkaveling van de landgoederen tot villawijken veranderde de structuur. Alhoewel dit heeft geleid tot versnippering van het landgoed en tot meerdere toegangen langs de laan (inclusief de aanwezigheid van parkeerplaatsen) bleef de continuïteit van het profiel onaangetast.

**Dammen en stoepen:** De dammen en stoepen zijn Middeleeuwse, door mensenhanden aangelegde dwarsverbinding over de strandvlaktes tussen de lanen op de hoger gelegen strandwallen. Ze vormen de kortste verbinding dwars op de natuurlijke ondergrond van de wallen van verschillende routes.

**Linten:** De linten zijn de wegen in het (polder-) landschap waarlangs de boerderijen hun plek hebben gevonden. Ze zijn ooit zelf oprijlaan van een boerderij geweest of vormden een hoger gelegen weg op de strandwal. Ze kenmerken zich door de openheid van het omliggende landschap en de begeleiding door sloten aan weerszijden. De beplanting verschilt per lint: afwezig, enkelzijdig, dubbelzijdig, en regelmatig of gevarieerd. De boerderijen liggen voor het merendeel niet direct aan het lint maar op een erf dat via een toegangsweg bereikbaar is. Aan dit erf liggen ook de andere gebouwen behorende bij het boerenbedrijf of de boomgaard. In sommige gevallen zijn de linten gelegen op de uitlopers van de strandwallen (in de noordelijke polders) en zijn dan ook gekoppeld aan het lanenstelsel.

**Verdichtingen:** Door verdichting van een lijn zijn buurtschappen of (lint-) dorpen ontstaan. Meestal lag hier ook een ontmoetingsplaats of centrale voorziening zoals kerk, stadhuis, school en winkel. Kenmerk is een min of meer aaneengesloten maar soms verspringende straatwand van bebouwing uit verschillende periodes. Tussen de bebouwing zijn vaak stegen of doorgangen naar de achterliggende erven en bebouwing ontstaan die al dan niet

geprivatiseerd zijn. De bebouwing varieert in stijl, aard, hoogte, en materialisatie.

**Hoogtelijnen:** Op de grens van hoog en laag (ofwel droog en nat), tussen strandwallen en strandvlaktes is een occupatie-patroon ontstaan van boerderijen. Deze agrarische bedrijven hebben zich gevestigd op de grens van vruchtbare grond (vlaktes), die relatief nat was maar goed geschikt voor landbouw en de droge stevige strandwalgronden, die beter geschikt waren voor bebouwing. De bebouwing is bereikbaar via toegangswegen vanaf een laan op de strandwal. Dit patroon is goed zicht-baar in de Papenwegse en Duivenvoordsche polder en is kenmerkend voor de Oostdorperweg.

*II. Verstedelijking in of van een vlak*
Verstedelijking in of van een vlak bestaat uit een (ontworpen) gebiedsdeel, dat is pgebouwd uit een of meerdere bouwstenen. Het gehele vlak is als compositie samengesteld uit bebouwde en onbebouwde delen (huizen, erven en tuinen) en infrastructuren van wegen, water en groen. Beeld- kwaliteits-aspecten hebben betrekking op de ruimtelijke opbouw van het gebied als geheel, waarbij met name de massa-ruimte-opbouw van belang is, zowel voor de afzonderlijke delen en als tussen de delen onderling (openbaar-privé). Daarbij wordt ook aandacht gevragd voor bijzondere (visuele) kenmerken.

**Landgoederen en buitenplaatsen:** Landgoederen zijn van oudsher economische eenheden. Ze vormden een groot bezit op het platteland en waren deels bestemd voor bos of agrarisch gebruik. Het centrale gebouw is meestal de hofboerderij. Daarnaast staat de buitenplaats; een buitenverblijf met herenhuis of kasteel, omringd door een grote, vaak specifiek ontworpen tuin of park. Karakteristiek van de buitenplaats is het samenstel van landhuis, tuin en bijgebouw(en). Het landhuis is het middelpunt van de compositie van tuin of park in samenhang met de landschappelijke context. Het huis is het object, is vrijstaand en te beschouwen als “de ziel van het landgoed”. De bijgebouwen (dienstwoning, garage, stal) zijn meestal in dezelfde stijl als het hoofdgebouw gebouwd en ondergeschikt aan het hoofdhuis in massa en positie. De buitenplaats is zowel fysiek (via de toegangslaan) als visueel (door middel van zichtassen) verbonden met het lanenstelsel. De bebouwingsintensiteit is extensief.

**Villawijken:** De villawijken zijn de min of meer planmatig bebouwde delen van de landgoederenzone, waarbij ruime opgezette eenheden zijn verkaveld tot individuele percelen. Ze bestaan uit gevarieerde bebouwing in een parkachtige omgeving, rijk voorzien van groen en met bijzondere patroon- of vormkenmerken. De grote kavels zijn de bouwsteen van de villawijk en op het kavel staan hoofdzakelijk losse villa’s dan wel (dubbele) herenhuizen met annexen in de vorm van garages. De bebouwingsintensiteit is extensief. Binnen de categorie is sprake van villawijken met eenheid in stijl van gebouw en openbare ruimte (ensemblewaarde) en van villawijken waarbij meer aandacht ligt op de individuele expressie van kavel en woning.

**Buurt en buurt-ensemble:** Deze vorm van gebiedsverstedelijking bestaat uit een verzameling boerderijen of woningen, gelegen binnen of buiten de bebouwde kom van een nederzetting en veelal voorzien van een eigen (buurt)naam. Als planmatige vorm bestaat de verzameling uit verschillende elementen die tot een ontworpen eenheid zijn samengebracht. Er is veel aandacht besteed voor de relatie tussen en overgang van openbaar naar privé en het ambachtelijk detail. De drager is de openbare ruimte in relatie tot de architectonische en landschappelijke vormgeving, in alle aspecten tot aan het straatmeubilair toe. De categorie van het ontworpen buurt-ensemble stamt uit het begin van de 20ste eeuw en moet in relatie worden gezien met andere categorieën, zoals de villawijk (De Kieviet) en het tuindorp.

**Rijtjes-buurten:** De bouwsteen is het vrijstaande en geschakelde (Hol- landse) woonhuis als expressie van gebundelde individualiteit. De buurt is planmatig opgebouwd en bestaat uit verschillende clusters of stempels rondom of binnen een groter openbare-ruimte-stelsel (plantsoen, singel). Soms is de buurt aangevuld met een collectief woongebouw (portiketageflat, galerijwoningen) of een voorzieningencentrum. Het straten- patroon is meestal

gebaseerd op het traditionele onderscheid van een openbare voorkant en een meer privé of collectief te gebruiken achter- kant. In sommige situaties is hier bewust van afgeweken. De bebou- wingsintensiteit is suburbaan met als kengetal gemiddeld 30 won./ha.

**Passtukken:** De bouwsteen is net zo divers als de naam reeds aangeeft; vaak een overgebleven deel van bebouwing of verbouwing uit het verleden, soms een fragment van een groter geheel of een bijzonder type, dat verdwaald is in de plattegrond van de nederzetting. Het passtuk kan zijn ontstaan, maar wordt ook doelbewust gebruikt als opvulling van de marge tussen verschillende delen.

*III. Verstedelijking in een punt (object)*
Op sommige plekken in de gemeente hebben functies vorm gekregen als een object zonder samenhang met de omgeving danwel juist als een verbijzonderd object van de omgeving. Meestal zijn het schijnbaar kleine objecten die opgaan in de omgeving zonder als opvallend element te worden geregistreerd. Op andere plekken gaat om objecten die juist een opvallende positie hebben gekregen door omvang, maat, schaal, door functie of als uitzondering op een verzameling.

**Autonoom gepositioneerde complexen:** Deze autonome complexen zijn bebouwingspunten die los van de stedebouwkundige of landschappe- lijke context zijn neergestreken, en hun stempel drukken op de ruimte- lijke beleving van de omgeving. In functie onderscheiden ze zich van de omliggende bebouwing evenals in massa en omvang.

**Landmarks:** Opvallende gebouwen met een eigen beeldwaarde die dienen als oriëntatiepunt in de omgeving, of als plaatsaanduiding. Deze objecten zijn onderdeel van een bebouwd gebied en hebben tegelijker- tijd een visuele en symbolische functie op hogere schaal. Voorbeelden zijn kerktorens, maar ook specifieke landhuizen, zoals bijvoorbeeld De Paauw.

**Compositie van objecten:** Een verzameling van autonome gebouwen of complexen die zich samen hebben gevoegd in een landschappelijke compositie en zo een gezamenlijke meerwaarde hebben gekregen. De ligging ten opzichte van het landschap en de positie ten opzichte van elkaar geven een bijzonder karakter aan het gebied. Voorbeeld is het gebied Wavo-park - Johanna-huis - Campina-terrein waar rondom de open strandvlakte relatief grote complexen langs de bosrand zijn neer- gestreken en zo de maat en schaal van de open ruimte articuleren.

**Objecten-cluster:** Bouwsteen is een los object, een gebouw, waarvan er verschillende zijn samengevoegd tot een autonoom cluster. Ruimtelijk vertonen ze weinig verwantschap maar in functionele zin horen zij wel bij elkaar. Echter de relatie met de omgeving (stedenbouwkundige of landschappelijk) is gering of niet aanwezig. In band II Gebieden wordt ingegaan op de beeldkwaliteitaspecten van de onderscheiden buurten en delen van Wassenaar. Deels is de gebiedsindeling gebaseerd op de hierboven omschreven typologie van verstedelijking. Echter waar er samenhang bestaat tussen verschillende eenheden of waar verstedelijkingsvormen samen komen, zijn deze als een beschouwd. Ook zijn met het oog op de praktische uitvoering keuzes gemaakt voor samenvoeging van meerdere delen tot een. In de gebiedsinventarisatie wordt verwezen naar de algemene kenmerken van eenheden zoals hier omschreven en worden de bijzondere karak- teristieken van de gebieden beschreven zoals structuur, details en materiaalgebruik. Ook in de bijbehorende gebiedscriteria worden de algemene kenmerken van gebieden aangehaald en als uitgangspunt voor ontwikkeling en toetsing beschouwd.

## 3.8 Het belang van de openbare ruimte

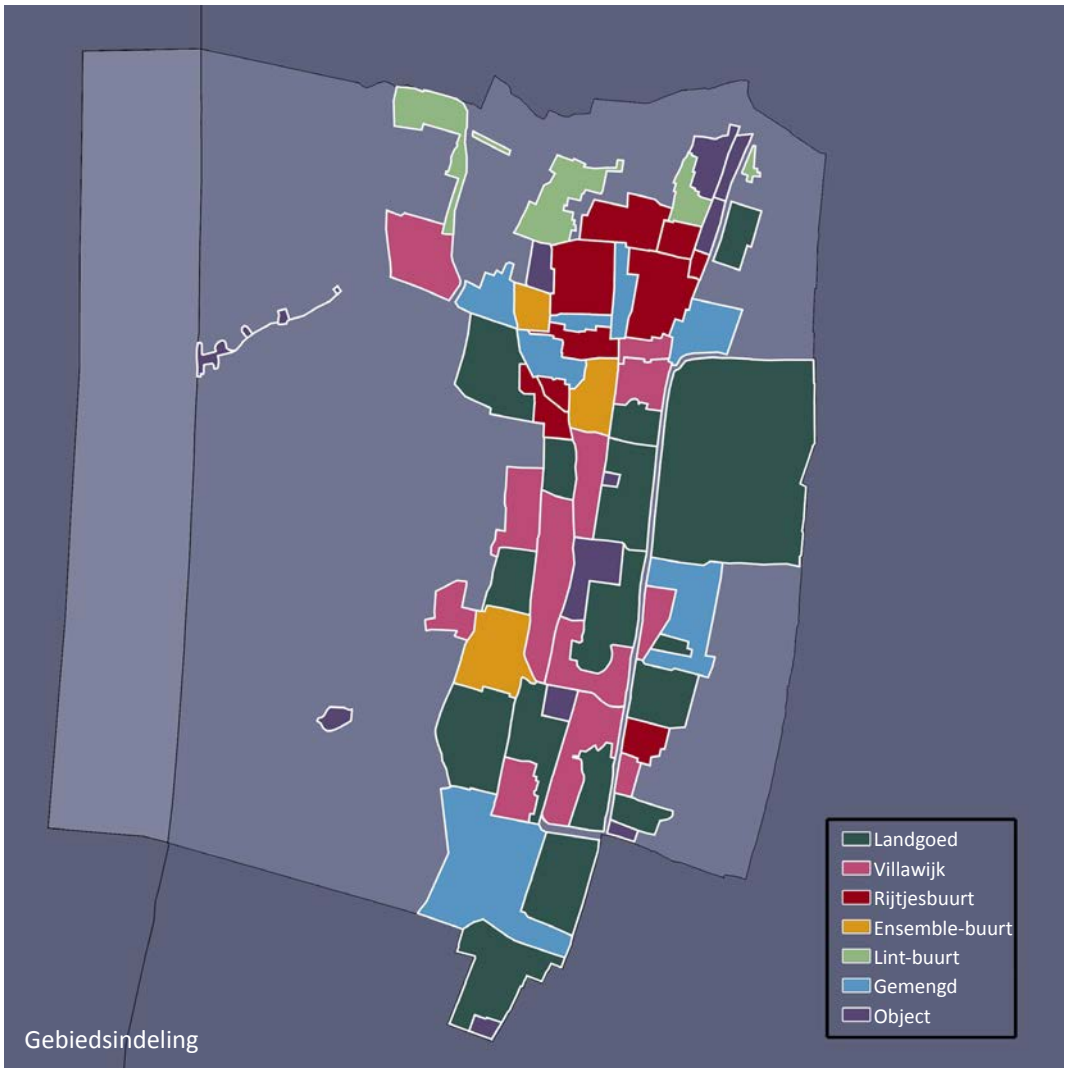
Behalve door de gebouwde omgeving wordt de beeldkwaliteit voor een belangrijk deel bepaald door de openbare ruimte en het groen in de omgeving, zowel particulier als open-

baar. Op de schaal van Wassenaar als geheel zijn de openbare-ruimte-stelsels van de lanen als beelddrager van wezenlijk belang. Op de lagere schaal van de wijk en buurt gaat het om de plantsoenen, parken, pleinen, en straten. Met name in de ensemble-gebieden is de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte van cruciaal belang vanwege het oorspronkelijke integrale ontwerp. Ook in veel andere buurten bestaat een duidelijke relatie tussen de vorm en inrichting van de openbare ruimte en de waardering voor de woonkwaliteit.

Als identiteitdrager is waarde toe te kennen aan de openbare ruimte; door het dagelijks gebruik en de aanwezigheid van opvallende elementen, kenmerkende materialen en monumentale beplanting wordt het mentale beeld mede bepaald. Het collectief geheugen, gebaseerd op de gemeenschappelijke voorstelling van de openbare ruimte, wordt ook beinvloed door bijzondere elementen zoals straatmeubilair (lantaarnpalen, bankjes, een klok) en bepaalt mede de identiteit van een wijk of buurt. Een goed beheer en onderhoud van de bestaande kwaliteiten van de openbare ruimte draagt bij aan een prettige leefomgeving. In de Structuurvisie is om deze openbare ruimten goed instand te houden en te versterken het uitvoeringsproject “Integraal beheer- en onderhoudsplan lanen en weteringen” aangedragen.

De openbare ruimte dient integraal (her-)ontworpen te worden vanuit technische randvoorwaarden, beeldkwaliteit en ruimtelijke aspecten. Het profiel van de weg, de materialisatie, beplanting en meubilair zijn van belang. Storende elementen zonder relatie met de omgeving en elementen die de continuïteit van de ruimte aantasten (zoals de geluidswering bij het zuidelijke deel van de Rijksstraatweg) dienen dan ook vermeden te worden. Verkeerstechnische hulpstukken dienen niet als standaard ontwerprepertoire voor de openbare ruimte gezien te worden. Daarvoor in de plaats zijn geïntegreerde, goed op de plek afgestemde oplossingen denkbaar die ook recht doen aan de beeldkwaliteit van de ruimte.

Daarnaast speelt het particulier groen een belangrijke rol - vooral in de villawijken waar de grote groene kavels van invloed zijn op het straatbeeld; meer nog dan de bebouwing. In de noordelijke wijken en buurten is de invulling van de voortuin van invloed op hoe het straatbeeld wordt ervaren: hoge of lage beplanting, de zichtbare aanwezigheid van tuinmeubilair, een hek of haag dragen bij aan of doen soms afbreuk aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Geparkeerde auto’s zowel op straat als op particuliere erven beïnvloeden veel sterker het ruimtelijk beeld van de openbare ruimte. Groene voortuinen vervangen door parkeerverharding is niet de meest gewenste oplossing. Indien dit onvermijdelijk is, dient (half-)verharding zoveel mogelijk aan te sluiten bij het gebouw en de omgeving.De nadere uitwerking van het aspect beeldkwaliteit in relatie tot welstand is te vinden in band II van dit Handboek Welstand & Beeldkwaliteit.




Gebiedsindeling

# DEEL 4

# OBJECT CRITERIA VOOR VEEL VOORKOMENDE KLEINE BOUWWERKEN

## 4.1 Objectcriteria voor kleinere bouwwerken

Een groot deel van bouwvergunningaanvragen bestaat uit aanvragen voor kleinere bouwwerken. Mits goed ingepast en geïntegreerd in de bestaande bebouwing hoeven deze geen grote impact te hebben op het ruimtelijk beeld. Teneinde deze vergunningaanvragen snel te kunnen behandelen zijn hiervoor objectcriteria opgesteld. De functie van de objectcriteria is tweeledig: enerzijds om aan initiatiefnemers vooraf inzicht te geven in de toetsingscriteria waaraan het plan dient te voldoen, anderzijds als een objectief stelsel van regels om de planaanvragen eenvoudig aan te toetsen. Daarnaast blijft het altijd mogelijk van de objectcriteria af te wijken indien een standaardoplossing tot ongewenste gevolgen leidt. In dat geval gelden de gebiedscriteria of de algemene criteria.

In de gewijzigde woningwet wordt de categorie vergunningvrije bouwwerken verruimd. Deze bouwwerken hoeven niet meer (preventief) getoetst te worden aan het bestemmingsplan of welstand. Voor beschermde monumenten en beschermd stads- en dorpsgezicht blijft altijd een bouwvergunning noodzakelijk.

## 4.2 Voorwaarden

a. Het betreft een van de volgende kleinere bouwwerken, conform de definitie die bij de criteria is omschreven:
   1. aanbouw en uitbouwen (of serre)
   2. bijgebouwen en overkappingen (in de nieuwe systematiek samengevoegd onder de noemer bijbehorende bouwwerken)
   3. dakkapellen en dakramen
   4. erf- of perceelafscheiding
   5. zonnecollectoren en -panelen
   6. antennes en masten
   7. kozijn- en gevelwijzigingen
   8. zonwering, rol- of spijlenhek, luik of rolluik
   9. gevelreclame

b. De objectcriteria zijn van toepassing op de vergunningsplichtige bouwwerken, binnen het Beschermd Dorpsgezicht. Ontwerpen voor deze bouwwerken worden altijd om advies aan de welstands- en monumentcommissie voorgelegd.

c. De objectcriteria zijn niet van toepassing op bouwwerken bij, op of aan Beschermde Rijks- of Gemeentelijke Monumenten. Deze bouwaanvragen dienen altijd om advies te worden voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie.

d. De objectcriteria zijn van toepassing buiten het beschermde gezicht voor zover de criteria uit Bijlage II van het Bor niet van toepassing zijn.

e. Als de objectcriteria niet van toepassing zijn volgt beoordeling aan de hand van gebiedsgerichte of algemene welstandscriteria.

## 4.3 Precedent-werking

Een belangrijk aspect in de welstandstoesting in het algemeen is het uitgangspunt dat de bestaande toestand leidend is voor de beoordeling van de bouwplannen. Dit heeft onder andere de precedentwerking tot gevolg: indien van een bepaald type bouwwerk reeds een voorbeeld in hetzelfde bouwblok en/of dezelfde straatwand (i.e. van hetzelfde architectonische beeld) aanwezig is, dan geldt dit bouwwerk in principe als voorbeeld voor nieuwe aanvragen binnen dat blok danwel die straat. Het dient dan uiteraard wel om een (ooit) goedgekeurd bouwwerk te gaan.

Indien in het originele bouwplan van het gebouw reeds een standaard of uitwerking van een bouwwerk is opgenomen, en als zodanig reeds door de welstandcommissie is beoordeeld en goedgekeurd, geldt dit eveneens als goedgekeurd bouwwerk. De precedentwerking van de zogenoemde trendsetters gaat dus voor de objectcriteria.

## 4.4 Wabo

De welstandstoetsing maakt deel uit van het pakket dat onder de Wabo valt. Ongeveer 25 vergunningen zijn onder de werking van de Wabo samengebundeld in een enkele omgevingsvrgunning.

## 4.5 Objectcriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken

Hieronder zijn de objectcriteria voor de veel voorkomende kleine bouwwerken beschreven.

# 1 AANBOUWEN EN UITBOUWEN

## Omschrijving

Aan- en uitbouwen zijn grondgebonden bouwwerken van één bouwlaag aan of tegen de gevel van een bestaand gebouw; voorbeelden hiervan zijn erkers en keuken-uitbouwen. Aangezien serres een bijzondere vorm van aanbouw zijn, transparant en gericht op licht- en zoninval, gelden voor serres aparte criteria betreffende detaillering en materialisatie. In wezen zijn zij een klimatologisch afgesloten buitenruimte bij een gebouw.

In de nieuwe regelgeving is er voor gekozen buiten het beschermde dorpsgezicht aan- en uitbouwen samen te voegen met bijgebouwen en overkappingen tot een nieuwe categorie bijbehorende bouwwerken. In Wassenaar, waar het beschermde dorpsgezicht voor een groot deel uit (half)vrijstaande bebouwing bestaat, is ervoor gekozen voor deze categorieen te blijven differentieren op basis van het oude onderscheid.

## Beoordelingsgrondslag

Bij aanbouwen en uitbouwen is basis voor beoordeling van de aanvragen, het uitgangspunt dat positie, omvang en materialisatie aan dienen te sluiten bij de bestaande karakteristiek van gebouw en omgeving. Aanbouwen en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa van het gebouw en zullen als zodanig ook duidelijk herkenbaar dienen te zijn.

Aanbouwen en uitbouwen op het voorterrein zijn van grote invloed op het straatbeeld en in de meeste gevallen (beschermd dorpsgezicht) niet toegestaan. In voorkomende gevallen wordt er altijd de welstandscommissie om advies gevraagd.

## Toetsingscriteria

1. Voorbeeldwerking:
   - Indien in de oorspronkelijk bouwtekening van het hoofdgebouw een voorstel voor de aanbouw of uitbouw is gedaan, is deze maatgevend (het verdient de aanbeveling in voorkomende nieuwbouwgevallen reeds een standaard in de plantekening op te laten nemen).
   - Een reeds aanwezige en door welstand goedgekeurde aanbouw of uitbouw binnen een bouwblok dient als voorbeeld voor aanvragen binnen het blok.
   - Binnen een gebieds-eenheid geldt een reeds aanwezige aanbouw of uitbouw binnen het gebied als voorbeeld voor aanvragen binnen het gebied.
   - Bij uitbreiding dan wel vergroting van een bestaande aan- of uitbouw dient deze als uitgangspunt met betrekking tot materialisatie, positie, en massa-verhoudingen.
   - Indien meerdere van bovenstaande gevallen van toepassing zijn, wordt bovenstaande volgorde aangehouden.

2. Afmetingen:
   - aan de achterzijde: niet breder dan de oorspronkelijke gevel,
   - aan de zijkant: niet breder dan de helft van de oorspronkelijke gevel, waarbij de zijkant van de aanbouw- of uitbouw niet samenvalt met de zijkant van de gevel (min. 0,5 m. marge).
   - bij een gebouw met één bouwlaag: de hoogte van de aan- of uitbouw is niet groter dan de gebouwhoogte en maximaal 3,25 m.
   - bij een gebouw met meerdere bouwlagen: de hoogte van de aan- of uitbouw ligt maximaal 0,15 m boven de vloer van de eerste verdieping (zie afbeelding 1.1).
   - de diepte is maximaal 3 meter.
   - de afzonderlijke erven zijn na plaatsing voor niet meer dan 50% bebouwd.

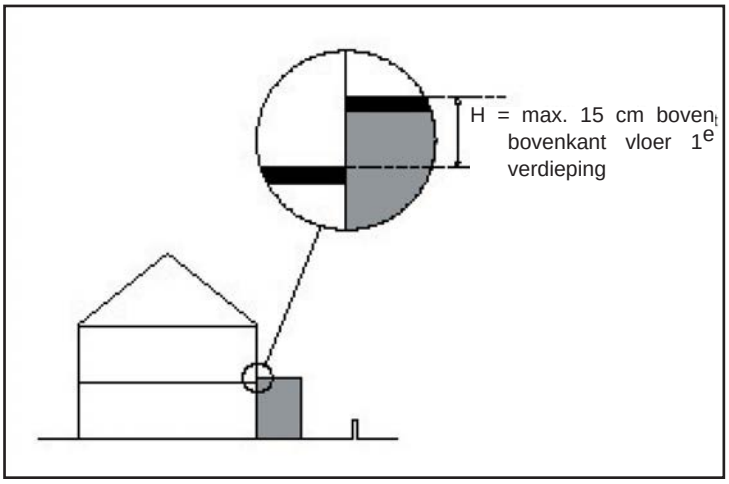
3. Positie:
   - bij bouwen op zij-erf: de afstand tot de voorgevellijn is minimaal 3 m.

- bij bouwen op achtererf of zij-erf: de afstand tot de zij-erfgrens is minimaal 1,5 m.
- de plek in de gevel is in overeenstemming met de gevelindeling als geheel.

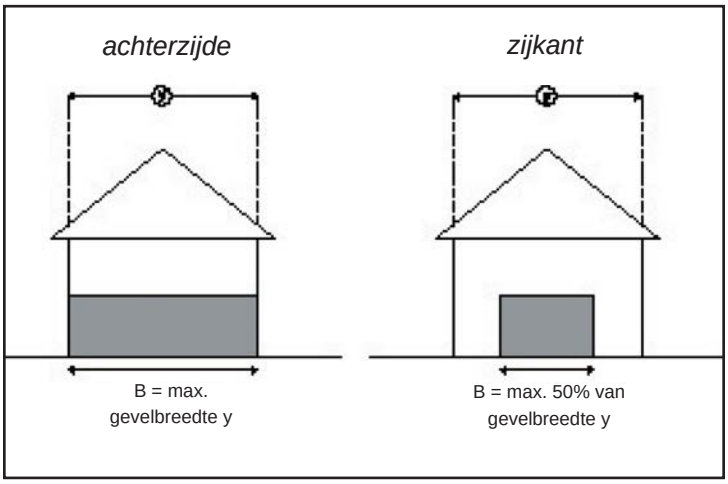
4. Detaillering en materialisatie:
   a. Voor aan- en uitbouwen die geen serre zijn:
   - De materialisatie, detaillering en kleur van de aan- of uitbouw zijn gelijk aan het gebouw of de betreffende gevel als geheel. Bij voorkeur worden neutrale tinten gebruikt.
   - De positie, afmetingen, indeling en profielen van gevelopeningen in de aan- of uitbouw zijn in overeenstemming met de gevelindeling en gevelopeningen van het gebouw of de betreffende gevel als geheel
   - Het dak van de aan- of uitbouw:
     - komt overeen met het dak van het gebouw in materiaal en dakhelling waarbij het dakvlak van de aan- of uitbouw evenwijdig is aan het bestaande dakvlak; of
     - is een plat dak; of
     - is een samenstelling van beide. Een schuin dak bevat geen verdere toevoegingen of openingen. Een plat dak kan een eventuele lichtkoepel bevatten.
   - Boeibord en dakoverstek van de aan- of uitbouw staan in verhouding tot de boeiborden en dakoverstek van het gebouw. Het verdient de voorkeur dezelfde maat dan wel een kleinere maat aan te houden.

   b. Voor serres:
   - De constructie van een serre is rank uitgevoerd in hout, staal, aluminium of kunststof overeenkomend met de kozijnen van het hoofdgebouw. De kleur van de constructie is afgestemd op het kleurgebruik van het gebouw waar het bijhoort. De verdere vulling van de gevel tussen de constructie is zoveel mogelijk van glas. Detaillering, ritme, en indeling van de serre zijn gericht op een zo transparant mogelijk uiterlijk.

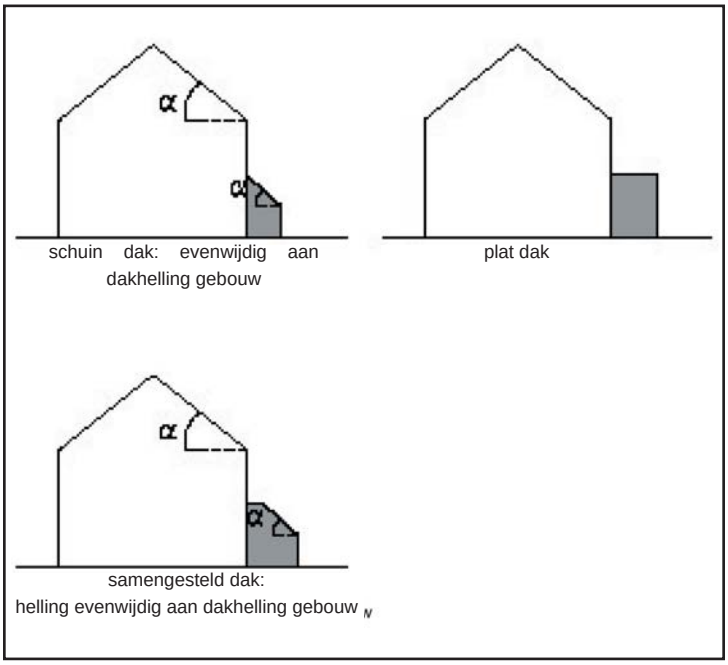
In de nieuwe regelgeving is er voor gekozen buiten het beschermde dorpsgezicht aan- en uitbouwen bijgebouwen en overkappingen samen te voegen met de aan- en uitbouwen tot een nieuwe categorie bijbehorende bouwwerken. In Wassenaar, waar het beschermde dorpsgezicht voor een groot deel uit (half)vrijstaande bebouwing bestaat, is ervoor gekozen voor deze categorieen te blijven differentieren op basis van het oude onderscheid.



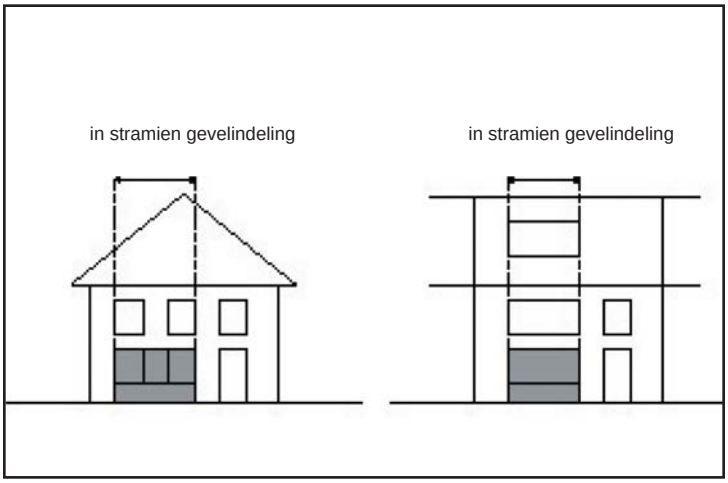

*afb. 1.1: Hoogte van de aan- of uitbouw*




*afb. 1.2: Breedte van de aan- of uitbouw*




*afb. 1.3: Dakvorm van de aan- of uitbouw*




*afb. 1.4: Positie van de aan- of uitbouw*

# 2 BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN

## Omschrijving

Bijgebouwen zijn grondgebonden gebouwen van één bouwlaag op het erf behorend bij een hoofdgebouw. Overkappingen zijn grondgebonden overkappingen van één bouwlaag op het erf behorend bij een gebouw.

## Beoordelingsgrondslag

Bij bijgebouwen en overkappingen is basis voor beoordeling van de aanvragen, het uitgangspunt dat positie, omvang en materialisatie aan dienen te sluiten bij de bestaande karakteristiek van het gebouw en de omgeving.

## Toetsingscriteria

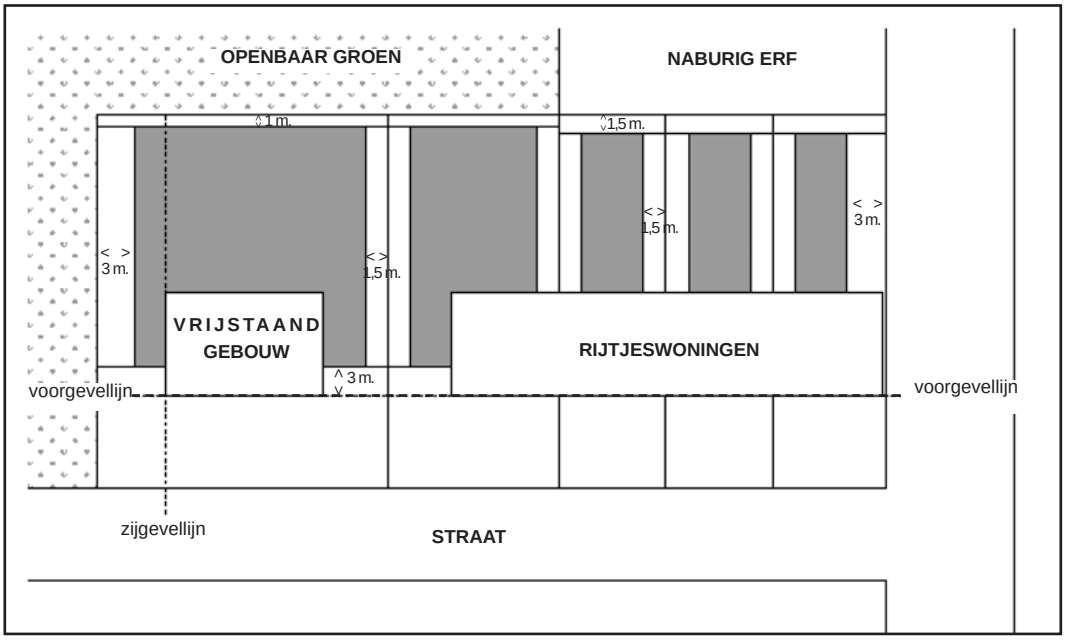
1. Voorbeeldwerking:
   - Indien in de oorspronkelijk bouwtekening van het hoofdgebouw een voorstel voor een bijgebouw of overkapping is gedaan, is deze maatgevend (het verdient de aanbeveling in voorkomende nieuwbouw-gevallen reeds een standaard in de plantekening op te laten nemen).
   - Een reeds aanwezig en door welstand goedgekeurd bijgebouw of overkapping binnen een bouwblok dient als voorbeeld voor aanvragen binnen het blok.
   - Binnen een gebieds-eenheid geldt een reeds aanwezige bijgebouw of overkapping binnen het gebied als voorbeeld voor aanvragen binnen het gebied.
   - Bij uitbreiding dan wel vergroting van een bestaande bijgebouw of overkapping dient deze als uitgangspunt voor het nieuwe bijgebouw of overkapping met betrekking tot materialisatie, positie, en massa-verhoudingen.
   - Indien meerdere van bovenstaande gevallen van toepassing zijn, wordt bovenstaande volgorde aangehouden.

2. Afmetingen:
   - De hoogte van een bijgebouw of overkapping is maximaal 3 m. en is kleiner dan de goothoogte van het betreffende gebouw indien deze uit één laag bestaat.
   - Het oppervlak van een bijgebouw of overkapping is maximaal 30 m2.
   - De afzonderlijke erven zijn na plaatsing voor niet meer dan 50% bebouwd.

3. Positie:
   - Gelegen op minimaal 3 m. achter de voorgevellijn.
   - De afstand tot het naburig erf is minimaal 1,5 m.
   - Bij bouwen op het achtererf:
     - indien de zijgevel ligt op een zij-erf dat direct grenst aan weg of openbaar groen: de afstand tot de zijgevellijn is minimaal 3 m,
     - indien het achtererf aan de achterzijde direct grenst aan de weg of openbaar groen: de afstand tot weg of openbaar groen is minimaal 1 m.
   - Bij bouwen op het zij-erf: het zij-erf mag niet direct grenzen aan weg of openbaar groen

4. Detaillering en materialisatie:
   - Materialisatie, detaillering en kleur van het bijgebouw of overkapping sluiten aan bij het gebouw als geheel. Gebruik bij voorkeur neutrale tinten.
   - Overkappingen hebben een plat dak of een dak met een lichte hel-ling. De constructie is zo transparant mogelijk, bij voorkeur van hout of staal.
   - Bijgebouwen hebben een plat dak of een dak dat verwant (dakhelling, materiaal) is aan het hoofdgebouw. Het dak bevat geen toevoegingen of openingen.
   - De wanden van het bijgebouw, die zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied, dienen enkele gevelopeningen te bevatten die verwant zijn aan de gevelopeningen van het hoofdgebouw.

- Boeiborden en dakoverstek van het bijgebouw of overkapping dienen in verhouding te staan tot de boeiborden en dakoverstek van het gebouw. Het verdient de voorkeur een gelijke maat dan wel een kleinere maat aan te houden.




*afb. 2.1: Positie van bijgebouw of overkapping*

# 3 DAKKAPELLEN EN DAKRAMEN

## Omschrijving

Dakkapellen en dakramen zijn (uitspringende) vensters aangebracht in het dakvlak van het hoofdgebouw (dus niet in het bijgebouw).

## Beoordelingsgrondslag

Bij dakkapellen en dakramen is basis voor beoordeling van de aanvragen, het uitgangspunt dat positie, omvang en materialisatie aan dienen te sluiten bij de bestaande karakteristiek van gebouw en omgeving. Dak-kapellen en dakramen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa van het gebouw en zullen als zodanig ook duidelijk herkenbaar dienen te zijn.

## Toetsingscriteria

1. Voorbeeldwerking:
   - Indien in de oorspronkelijk bouwtekening van het hoofgebouw een voorstel voor de dakkapel is gedaan, is deze maatgevend (het verdient de aanbeveling in voorkomende nieuwbouwgevallen reeds een standaard in de plantekening op te laten nemen).
   - Een reeds aanwezige en door welstand goedgekeurde dakkapel of dakraam binnen een bouwblok dient als voorbeeld voor aanvragen binnen het blok.
   - Binnen een gebieds-eenheid geldt een reeds aanwezige dakkapel binnen het gebied als voorbeeld voor aanvragen binnen het gebied.
   - Bij uitbreiding danwel vergroting van een bestaande dakkapel dient de oorspronkelijke dakkapel als uitgangspunt met betrekking tot materialisatie, positie, en verhoudingen.
   - Indien meerdere van bovenstaande gevallen van toepassing zijn, wordt bovenstaande volgorde aangehouden.

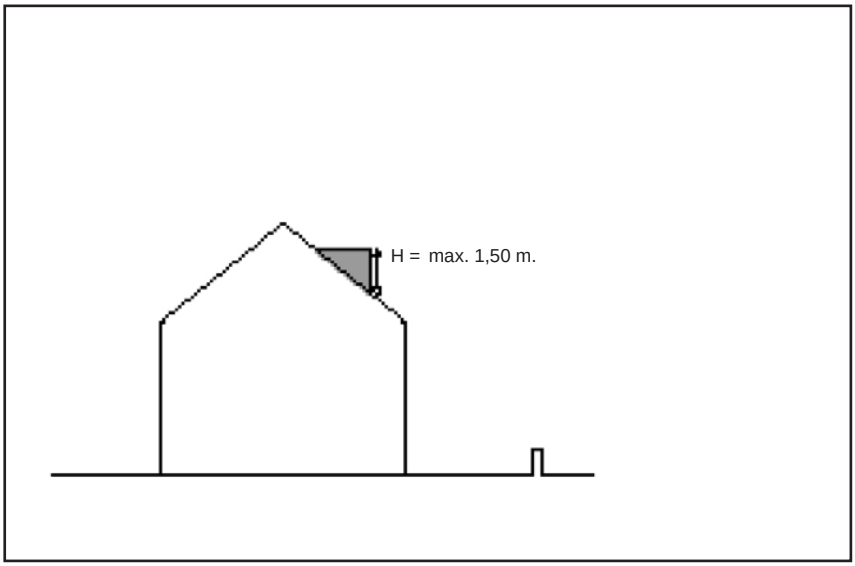
2. Afmetingen:
   - De hoogte van een dakkapel is maximaal 1,75 m. en is kleiner dan de dakhoogte.
   - Indien dakkapellen boven elkaar zijn aangebracht (alleen bij bestaande situaties toegestaan) is dit de totale gezamenlijke hoogte van de boven elkaar gelegen kapellen.
   - Aan de voorzijde is de gezamenlijke breedte maximaal 50% van de afzonderlijke dakbreedte y (zie afbeelding 3.2)
   - Aan de achterzijde en de zijkant is de gezamenlijke breedte van de dakkapellen maximaal 75% van de afzonderlijke dakbreedte y (zie afbeelding 3.2)
   - Het dakvlak bestaat hoogstens voor de helft uit dakkapellen, - ramen, of zonnecollectoren tenzij in het oorspronkelijk ontwerp in een groter percentage is voorzien.

3. Positie:
   - De dakkapel bevindt zich verticaal gemeten op een afstand van minimaal 0,5 m. onder de nok en minimaal 0,5 m. boven de dakgoot (zie afbeelding 3.3).
   - De dakkapel bevindt zich horizontaal op een afstand van minimaal 0,5 m. van de zijrand van het dak.
   - De dakkapel bevindt zich horizontaal bij voorkeur in het stramien van de horizontale geleding van de gevel, of is gelegen in het midden van het dakvlak.
   - Dakkapellen worden niet boven elkaar aangebracht, uitgezonderd (vervanging van) bestaande situaties.

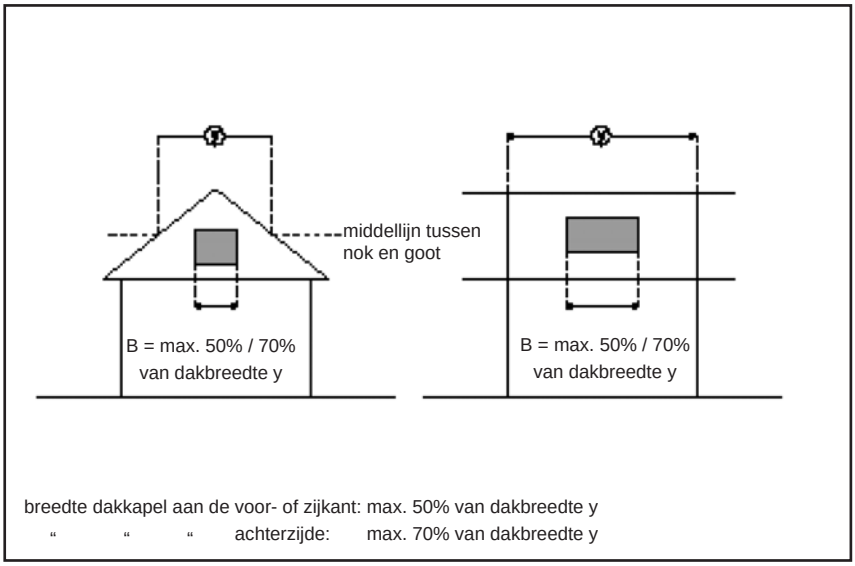
4. Detaillering en materialisatie:
   - De indeling en profielen van de dakkapel zijn in overeenstemming met de gevelramen en kozijnen van het pand.
   - Materialisatie, detaillering en kleur van de dakkapel sluiten aan bij het gebouw of de betreffende gevel als geheel. Gebruik bij voorkeur neutrale tinten.
   - Boeiborden en dakoverstek van de dakkapel dienen zowel in ver- houding te staan

tot de dakkapel als geheel als tot de boeiborden en dakoverstek van het gebouw. Het verdient de voorkeur een gelijke maat danwel (bij grote maten) een kleinere maat aan te houden.

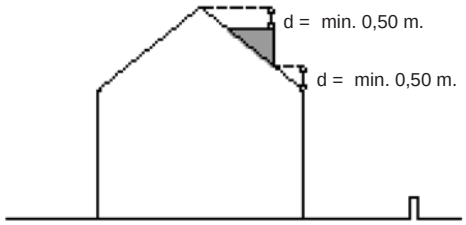
N.B.
de dakbreedte y = de dakbreedte gemeten op het middelste punt tussen nok en dakgoot




*afb. 3.1: Hoogte van de dakkapel of het dakraam*

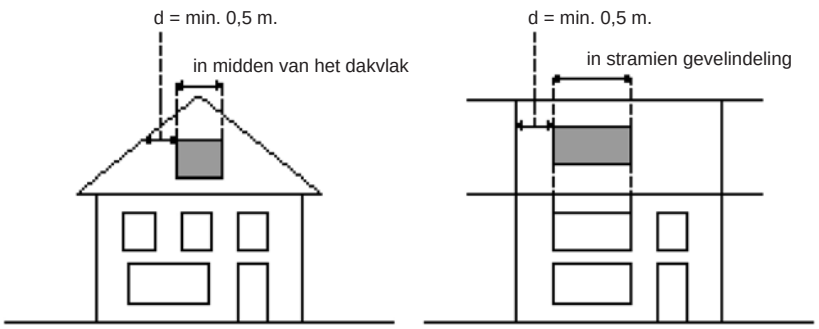



*afb. 3.2: Breedte van de dakkapel of het dakraam*




De afstand tot de nok en dakgoot is verticaal gemeten minstens 0,50 m.

*afb. 3.3: Verticale positie van de dakkapel of het dakraam*




*afb. 3.4: Horizontale positie van de dakkapel of het dakraam*

# 4 ERF- OF PERCEELAFSCHEIDING

## Omschrijving

Erf- en perceelafscheidingen zijn hekwerken, en bouwwerken ter afbakening van een erf of perceel. Ook groene elementen zoals een haag kunnen fungeren als afscheiding en verdienen soms de voorkeur boven een gebouwde afscheiding.

## Beoordelingsgrondslag

Bij erf- en perceelafscheidingen is basis voor beoordeling van de aanvragen, het uitgangspunt dat positie, omvang en materialisatie aan dienen te sluiten bij de bestaande karakteristiek van gebouw en omgeving. Erf- en perceelafscheidingen aan de openbare weg of groen hebben een grote impact op het straatbeeld en zullen visueel dan ook zo terughoudend mogelijk dienen te zijn.

## Toetsingscriteria

1. Voorbeeldwerking:
   - Indien in de oorspronkelijk bouwtekening een voorstel voor een erf- of perceelafscheiding is gedaan, is deze maatgevend (het verdient de aanbeveling in voorkomende nieuwbouwgevallen reeds een standaard in de plantekening op te laten nemen).
   - Een reeds aanwezige en goedgekeurde erf- of perceelafscheiding binnen een straat of bouwblok dient als voorbeeld voor aanvragen binnen het blok.
   - Indien meerdere van bovenstaande gevallen van toepassing zijn, wordt bovenstaande volgorde aangehouden.

2. Afmetingen en positie:
   - de hoogte is maximaal 1 m.
   - de hoogte is maximaal 2 m. indien op het erf of perceel reeds een gebouw staat, en
     - de positie van de erf- of perceelafscheiding meer dan 3 m. achter de voorgevellijn is;
     - de positie meer dan 3 m achter de zijgevellijn is (alleen indien dat zijerf direct grenst aan de weg of openbaar groen);
     - bij bouwen op het achtererf: de afstand tot de weg of openbaar groen is minimaal 1 m indien dat achtererf direct grenst aanweg of openbaar groen;
   - de hoogte is maximaal 2 m. indien op het erf of perceel reeds een gebouw staat, en het een transparante afscheiding (gaashekwerk) betreft die staat op meer dan 1 meter van de openbare weg of groen in een bossage of struikgewas van minimaal 3 meter diep.

3. Detaillering en materialisatie:
   - Bij voorkeur worden in plaats van gebouwde afscheidingen, hagen of andere groene afscheidingen toegepast (evt. in combinatie met een transparante afscheiding (gaashekwerk)).
   - Materialisatie van de erf- en perceelafscheidingen aan de voor- en achterzijde is afhankelijk van de ligging in Wassenaar:
     - groene en houten afscheidingen passen meer in het warande- milieu,
     - stenen afscheidingen (evt. in combinatie met andere materialen) meer in de intensiever bebouwde buurten,
     - gaashekwerken bij grotere percelen
     - transparante, overwegend houten hekwerken in het buitengebied.
   - Bij voorkeur worden duurzame materialen gebruikt, en op maat gemaakte afscheidingen in plaats van pre-fab scheidingen.
   - In een gelede straat of met een verspringende straatwand is een verticaal gelede afscheiding meer geëigend; in een straat met een rechte straatwand is een horizontale geleding meer op zijn plaats (zie ook onder gebiedscriteria)

- Bij voorkeur wordt in een straat hetzelfde type afscheiding gebruikt.
- De gekleurde (geverfde) delen van de afscheiding komen overeen met:
  - de gekleurde delen van het gebouw bij een koppeling aan het gebouw, of
  - de gekleurde delen van de naburige scheiding bij een koppeling aan de naburige afscheiding.
- Afscheidingen hoger dan 1 m. worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken met beplanting.

N.B.
bij een erf- of perceelafscheiding tussen twee particuliere erven- of percelen is overleg met de buren over de te kiezen erfafscheiding een goede zaak.

# 5 ZONNECOLLECTOREN EN -PANELEN

## Omschrijving

Zonnecollectoren zijn collectoren voor warmte-opwekking ter gehele of gedeeltelijke voorziening in de warmtebehoefte van het bouwwerk waarop of waaraan de collector is bevestigd. Zonnepanelen zijn panelen voor de opwekking van elektriciteit uit daglicht.

## Beoordelingsgrondslag

Zonnecollectoren- en panelen dragen bij aan de vermindering van schadelijke uitstoten. In die zin leveren collectoren en panelen een bijdrage aan een beter leefmilieu in brede zin. Om aantasting van het leefmilieu in enge zin (beeldkwaliteit van de woonomgeving) te voorkomen dienen ze zoveel mogelijk in het gebouw opgenomen te worden en in mindere mate als losse toevoeging te worden gebruikt. Basis voor beoordeling van de aanvragen is het uitgangspunt dat de collectoren en/of panelen zo min mogelijk storend aanwezig zijn. De positie en omvang dienen aan te sluiten bij de bestaande karakteristiek van het gebouw en de omgeving.

## Toetsingscriteria

1. Voorbeeldwerking:
   - Indien in de oorspronkelijk bouwtekening een voorstel voor een zonnecollector of -paneel is opgenomen, is deze maatgevend (het verdient aanbeveling in voorkomende nieuwbouwgevallen reeds een standaard in de plantekening op te laten nemen).
   - Een reeds aanwezige en goedgekeurde zonnecollector of - paneel binnen een straat of bouwblok dient als voorbeeld voor aanvragen binnen het blok.

2. Afmetingen en positie:

Het dakvlak bestaat hoogstens voor de helft uit panelen of col- lectoren en dakkapellen en/ of -ramen tenzij in het oorspronke- lijke bouwplan een groter percentage is voorzien.

- De zonnecollector of -paneel in een schuin dak bevindt zich horizontaal bij voorkeur in het stramien van de horizontale geleding van de gevel of het dakvlak.
- Bij ligging op een plat dak:
  - de afstand tot de dakrand is minimaal gelijk aan de hoogte van de collector;
  - de hellingshoek is kleiner dan 25°;
  - de hoogte is horizontaal gemeten max. 1,50 m.

N.B.
zie ook afbeeldingen bij de criteria voor dakkapellen en -ramen

# 6 ANTENNES EN MASTEN

## Omschrijving

Antennes zijn spriet-, staaf- of schotelantennes voor verzenden en ontvangst van signalen; hieronder worden niet begrepen antennes voor mobiele telefonie. C2000-antennemasten zijn antennemasten die onderdeel uitmaakt van de landelijke C2000- infrastructuur voor de mobiele communicatie van niet-commerciële hulpverleningsdiensten.

## Beoordelingsgrondslag

Antennes en masten dienen zo onopvallend mogelijk in het straatbeeld aanwezig te zijn. Bij schotel-antennes verdient het de aanbeveling per blok een gezamenlijk schotel-antenne te plaatsen. Bij de beoordeling wordt meegewogen dat voor een goede ontvangst een vrij zicht richting de satelliet nodig is: in Nederland om en nabij de zuidelijke richting.

## Toetsingscriteria

1. Afmetingen en positie:

   Bij spriet- en staaf-antennes:
   - Gelegen achter de voorgevellijn, op minimaal 1,5 m. van de erf- of perceelsgrens.
   - Gelegen achter de zijgevellijn indien het een openbare zijkant betreft.
   - Niet aangebracht op of aan het gebouw of bijgebouw, of op een stellage.
   - Hoogstens 1 antenne per erf of perceel.

   Bij schotelantennes:
   - De hoogte is maximaal 5 m. en de doorsnede maximaal 2 m.
   - De schotelantenne is niet zichtbaar vanaf de openbare straat of groen: d.w.z. gelegen aan de achterzijde.
   - Bij voorkeur wordt het hoofdgebouw niet aangetast door de schotel-antenne:
     - de schotelantenne is gelegen op het achter-erf op min. 1,5 m. van de erfgrens, achter de zijgevellijn indien het een openbare zijkant betreft, en niet aangebracht op een stellage, of
     - aangebracht aan een bijgebouw aan een niet-openbare zijde op min 1,5 m. van de erfgrens, of op het platte dak ervan waarbij de afstand tot de dakrand minimaal gelijk is aan dehoogte van de schotelantenne.
   - Indien wel aan het gebouw, bij gebouwen met een plat dak:
     - gelegen op het dak,
     - de afstand tot de dakrand is minimaal gelijk aan de hoogte van de schotelantenne.
   - Indien wel aan het gebouw, bij gebouwen met een schuin dak:
     - bevestigd aan de achtergevel van het gebouw,
     - vallend binnen het silhouet van de achtergevel,
     - niet voor karakteristieke geveldelen,
     - niet uitstekend t.o.v. de dakvorm,

   òf:
     - gelegen op het platte dak van een dakkapel aan de achterzijde van het gebouw, en niet uìtstekend buiten de dakkapel.
   - Indien wel aan het gebouw:
     - op een balkon of loggia aan de achterzijde of aan een niet- openbare zijkant, en niet uìtstekend buiten het balkon of loggia.
     - Hoogstens 1 schotelantenne per adres.

2. Detaillering en materialisatie:
   - Bij bevestiging van schotelantennes aan het gebouw worden geen omzichtige constructies gebruikt. De bevestiging dient zo plaats te vinden dat er geen aantasting of beschadiging van het gebouw plaats vindt. Bij verwijdering wordt de gevel of anderszins in originele staat hersteld.

N.B.
een spriet- of staafantenne is ook van invloed op het zicht van de buren: overleg met de buren over de te kiezen positie wordt sterk aangeraden.

# 7 KOZIJN- EN GEVELWIJZIGINGEN

## Omschrijving

Kozijn- en gevelwijzigingen zijn veranderingen in of vervanging van de gevelopeningen van een gebouw. Toevoegingen aan de gevel (luifels, afdak boven deuren) vallen hier niet onder, evenals uitstulpende kozijnen of uitkragende erkers.

## Beoordelingsgrondslag

Basis voor beoordeling bij gevelwijzigingen is dat het oorspronkelijke gevelbeeld behouden blijft, en indien er sprake is van een architectonische continuïteit, ook deze behouden blijft. Vrijstaande gebouwen hebben hierin relatief meer vrijheid dan rijtjeshuizen en architectonische ensembles. Met name veranderingen aan een openbare kant van het gebouw zijn van grote invloed op de belevingswaarde en zullen dan ook scherper worden beoordeeld dan aan de achterkant.

## Algemeen

Aan de achterzijde en niet-openbare zijkant worden zowel kozijn- en gevelwijzigingen met objectcriteria getoetst. Aan de voorzijde en de openbare zijkant worden alleen veranderingen van kozijnen, vensters, deuren en ramen met objectcriteria getoetst; veranderingen in het aantal of de grootte van de gevelopeningen worden aan de welstands- en monumentencommissie voorgelegd.

## Toetsingscriteria

1. Voorbeeldwerking:
   - Een reeds goedgekeurde kozijn- of gevelwijziging binnen een bouwblok dient als voorbeeld voor aanvragen binnen het blok.
   - Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijke kozijn en de oorspronkelijke gevelindeling als uitgangspunt voor het nieuwe kozijn en gevelopening (materialisatie, positie, verhoudingen).

2. Positie en afmetingen

   A. Aan de achterzijde en niet-openbare zijkant:
   - de kozijnverandering is in kleur en materiaal afgestemd op de gevel als geheel, en zoveel mogelijk gelijk aan de oorspronkelijke kozijn- en gevelmaterialen (interpreteren);
   - de gevelwijzigingen zijn in maatvoering afgestemd op de oorspronkelijke gevelverhoudingen.

   B. Aan de voorzijde en openbare zijkant:
   - de kozijnverandering is in maatvoering, kleur, materiaal en detail afgestemd op de gevel als geheel, en zoveel mogelijk gelijk aan de oorspronkelijke kozijn- en gevelmaterialen: (behouden (binnen Beschermd Dorpsgezicht) dan wel gericht veranderen.

# 8 ZONWERING, ROL-/ SPIJLENHEK, LUIK OF ROLLUIK

## Omschrijving

Zonweringen en markiezen zijn buiten de gevel boven een gevelopening aangebrachte, beweegbare voorzieningen om binnenvallend zonlicht te minderen (hieronder worden niet verstaan luifels). Rolhekken en rolluiken zijn binnen of buiten evenwijdig aan de gevel beweegbare voorzieningen voor inbraakwering en zonwering. Luiken zijn buiten de gevel naast een gevelopening aangebrachte, beweegbare voorzieningen voor inbraakwering en zonwering. Indien zonweringen of markiezen, rolhekken, luiken of rolluiken reclame-uitingen bevatten vallen ze onder de criteria voor gevelreclame.

## Beoordelingsgrondslag

Zonweringen en markiezen, rolhekken, luiken of rolluiken dienen zo onopvallend mogelijk in het straatbeeld aanwezig te zijn, tenzij de architectuur van het gebouw het toelaat dat een markies of luik een bijzonder accent in de gevel vormt. Gesloten gevels aan de openbare weg of groen door geheel dichte rolhekken, luiken of rolluiken dienen zo veel mogelijk voorkomen te worden, temeer daar dit een gevoel van onveiligheid geeft aan passanten. Basis voor beoordeling van de aanvragen, is het uitgangspunt dat ze zo min mogelijk storend aanwezig zijn. De positie, omvang, en kleurstelling dienen aan te sluiten bij de bestaande karakteristiek van het gebouw en de omgeving.

## Toetsingscriteria

A. Bij woning of woongebouw

1. Voorbeeldwerking:
   - Een reeds aanwezige en goedgekeurde zonwering of markies, rolhek, luik of rolluik binnen een straat of bouwblok van dezelfde architectuur dient als voorbeeld voor aanvragen binnen het blok.
   - Indien in de oorspronkelijk bouwtekening een voorstel voor een zonwering of markies, rolhek, luik of rolluik is gedaan, is deze maatgevend (het verdient de aanbeveling in voorkomende nieuwbouwgevallen reeds een standaard in de plantekening op te laten nemen).

2. Afmetingen, positie en materiaalgebruik en detaillering:

   *Zonwering of markies:*
   - Aan de voorzijde of openbare zijkant:
     - vensterbreed of max 70% van de gevelbreedte indien aangebracht aan de eerste bouwlaag (Begane Grond);
     - vensterbreed indien aangebracht aan de bovenliggende bouwlagen (Verdiepingen).
   - Aan de achterzijde of niet-openbare zijkant:
     - vensterbreed of gevelbreed indien aangebracht aan de eerste
     - bouwlaag (Begane Grond);
     - vensterbreed indien aangebracht aan de bovenliggende bouwlagen (Verdiepingen).
   - Bij voorkeur een egale kleur voor een zonwering. Een bij de kleurstelling van het gebouw passende kleur voor een markies.

   *Rolhekken of rolluiken:*
   - Aan de voorzijde of openbare zijkant:
     - bij voorkeur aan de binnenzijde van uitwendige scheidingsconstructie geplaatst,
     - max. vensterbreed,
     - bij voorkeur een neutrale donkere kleur passend bij de kleurstelling van het gebouw.

- Aan de achterzijde of niet-openbare zijkant:
  - max. vensterbreed,
  - bij voorkeur een neutrale donkere kleur passend bij de kleurstelling van het gebouw.

*Luiken:*
- Alleen toegestaan indien passend in de bouwstijl van het gebouw (evt. ter beoordeling aan de welstands- en monumentencommissie).
- Kleurstelling overeenkomend met rest van het gebouw.
- Afmetingen in relatie tot de gevelopeningen.

B. Bij andere gebouwen dan woning of woongebouw

1. Voorbeeldwerking:
   - Een reeds aanwezige en goedgekeurde zonwering of markies, rolhek, luik of rolluik binnen een straat of bouwblok van dezelfde architectuur dient als voorbeeld voor aanvragen binnen het blok.
   - Indien in de oorspronkelijk bouwtekening een voorstel voor een zonwering of markies, rolhek, luik of rolluik is gedaan, is deze maatgevend (het verdient de aanbeveling in voorkomende nieuwbouwgevallen reeds een standaard in de plantekening op te laten nemen).

2. Afmetingen, positie en materiaalgebruik en detaillering:

*Zonwering of markies:*
- Aan de voorzijde of openbare zijkant:
  - vensterbreed of max 70% van de gevelbreedte indien aangebracht aan de eerste bouwlaag (Begane Grond);
  - vensterbreed indien aangebracht aan de bovenliggende bouwlagen (Verdiepingen).
- Aan de achterzijde of niet-openbare zijkant:
  - vensterbreed of gevelbreed indien aangebracht aan de eerste bouwlaag (Begane Grond);
  - vensterbreed indien aangebracht aan de bovenliggende bouwlagen (verdiepingen).
- Bij voorkeur een egale kleur als rood/oranje voor een zonwering. Een bij de kleurstelling van het gebouw passende kleur voor een markies.

*Rolhekken, spijlenhekken of rolluiken:*
- Aan de voorzijde of openbare zijkant:
  - rolhek of rolluik bij voorkeur aan de binnenzijde van uitwendige scheidingsconstructie geplaatst, of anders zoveel mogelijk achter de voorgevellijn;
  - rolhek of rolluik minimaal 90% glasheldere doorkijkopeningen (m.u.v. het gedeelte tot 0,5 m. boven het maaiveld);
  - rolhek of rolluik max. vensterbreed en de rolkast binnen de gevel en de geleidingsrail ingebouwd in de neggen;
  - spijlenhek dat wegklapt tegen de neggen, gevel- of puibreed;
  - bij voorkeur een neutrale donkere kleur passend bij de kleurstelling van het gebouw.
- Aan de achterzijde of niet-openbare zijkant:
  - max. vensterbreed,
  - bij voorkeur een neutrale donkere kleur passend bij de kleurstelling van het gebouw.

Luiken:

- Alleen indien passend in bouwstijl (evt. ter beoordeling aan de welstands- en monumentencommissie).
- Kleurstelling overeenkomend met rest van het gebouw.
- Afmetingen in relatie tot de gevelopeningen.

# 9 GEVELRECLAME

## Omschrijving

Gevelreclame is iedere aanduiding van commerciële of niet- commerciële aard in de vorm van een opschrift, aankondiging, mededeling of beeld-symbool, aangebracht aan of op de gevel en zichtbaar vanaf de openbare weg of groen.

Beoordelingsgrondslag
Gevelreclames dienen terughoudend in het straatbeeld aanwezig te zijn. Bij de beoordeling wordt gelet of de reclame in maat, vorm, kleur, sfeer en plaats rekening houden met de stedebouwkundige situatie. Tevens wordt gelet op de ligging binnen Wassenaar en de aard van het betreffende gebied: woongebied, winkelgebied, bedrijfsterrein, of buitengebied. Gezien de impact van reclame- uitingen op het straatbeeld, zijn deze objectcriteria alleen van toepassing op de winkelgebieden en bedrijventerreinen. Voor de overige gebieden is een advies van de welstands- en monumenten- commissie vereist.

## Toetsingscriteria

1. Ligging:
   - Gelegen in een van de winkelgebieden: Langstraat*-Luifelbaan; Stadhoudersplein.
   - Gelegen op een van de bedrijfsterreinen: Van Hallstraat; Maaldrift; Hoge Klei.
   - Gelegen westelijk van de Rijksstraatweg tussen Rozenplein en Lange Kerkdam; oostelijk van de Rijksstraatweg ter hoogte van Kerkehout.
     - N.B. de objectcriteria zijn niet geldig voor gemeente-, provinciale of rijksmonumenten. Hiervoor dient altijd een advies van de welstands- en monumentencommissie gevraagd te worden.

2. Algemeen:
   - Per pand zijn twee reclame-objecten toegestaan: één plat tegen de gevel, en één haaks op de gevel die verwant aan elkaar zijn (type, afmetingen, positie).
   - Panden behorend tot een (doorlopende) bouwblok van dezelfde architectuur hebben identieke reclame-objecten in type, afmetingen en positie.
   - Een reeds aanwezig en goedgekeurd reclame-object binnen een bouwblok van dezelfde architectuur dient als voorbeeld voor aanvragen binnen het blok.
   - Indien in de oorspronkelijk bouwtekening een voorstel voor een reclame-object is gedaan, is deze maatgevend (het verdient de aanbeveling in voorkomende nieuwbouwgevallen reeds een standaard in de plantekening op te laten nemen).

3. Afmetingen en positie
   - Reclame-uitingen vallen binnen het bouwsilhouet (dus staan ze niet op het dak of in de goot), met uitzondering van reclame- uitingen op gebouwen met een plat dak op de bedrijfsterreinen.
   - Reclame-uitingen mogen het verkeer niet belemmeren.
   - Het uitzicht op verkeersborden of straatnaamborden mag niet worden belemmerd door reclame-uitingen.

Reclame plat tegen de gevel dient te voldoen aan de volgende eisen:
- Indien de reclame wordt uitgevoerd in losse belettering:
  - De reclame bestaat uit geschilderde, open (neon) of losse tekens.
  - Verticaal bevindt de reclame zich op de borstwering van de eerste verdieping.
  - Horizontaal bevindt de reclame zich ofwel in het midden van de gevel, ofwel gecentreerd boven de etalage.
  - De reclame is niet breder dan 80% van de gevel en niet hoger dan 0,7 m.
  - Indien de reclame verlichting bevat of wordt verlicht is dit een continue verlichting (geen veranderend of intermitterend licht).
- Indien de reclame wordt uitgevoerd als lichtbak:

- Alleen toegestaan indien het betreffende gebouw onderdeel is van een doorlopend bouwblok met dezelfde architectuur.
- Lichtbak niet dikker dan 0,15 m. of verzonken in de gevel.

Reclame haaks op de gevel dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Verticaal is de reclame aangebracht aan de borstwering van de eerste verdieping, doch minimaal op +2,40 m. vanaf maaiveld.
- De reclame is verwant aan de reclame plat tegen de gevel (indien aanwezig) in type, afmetingen, en positie.
- De reclame is niet groter dan 0,7 bij 0,7 m. en niet dikker dan 0,15 m.
- De reclame vormt geen belemmering voor het verkeer.

Reclame op een markies dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Markies toegestaan volgens de criteria van zonweringen en markiezen.
- De reclame bestaat uit belettering die is aangebracht op de volant.

4. Overig:
   - Reclame-uitingen dienen gebonden te zijn aan de functie van het betreffende gebouw.
   - Lichtstrengen om een reclame-object en/of de contouren van een gebouw te accentueren zijn niet toegestaan, met uitzondering van bijzondere festiviteiten van beperkte duur.
   - Vlaggen en reclame-banieren zijn niet toegestaan, met uitzondering van bijzondere festiviteiten van beperkte duur.

# DEEL 5

# BIJLAGEN

# Inhoudsopgave bijlagen


| | | |
|---|---|---|
| A | Lijst van termen | bijlage A-1 |
| B | Voor- en achterkantbenadering | bijlage B-1 |
| C | Literatuuroverzicht en Verantwoording | bijlage C-1 |

# Bijlage A Lijst van termen (begrippen)

**Aanbouw -** grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw

**Achterkant -** de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw-, de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen

**Afdak -** dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen

**Afvalcontainer** - container voor het gescheiden inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet milieubeheer;

**Beschermd dorpsgezicht -** gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet

**Bestemmingsplan -** door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd

**Bestrating -** verharding van straatstenen of tegels

**Bijgebouw -** grondgebonden gebouw van één bouwlaag dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat,- meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage

**Blinde muur of gevel -** gevel of muur zonder raam, deur of andere opening

**Borstwering -** lage muur of hekwerk langs balkon, galerij, dakrand etc.

**Boeibord -** opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal

**Boerderij -** gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis

**Bouwblok -** een aan alle zijden door straten, wegen of groen begrensde groep gebouwen, die een stedebouwkundige eenheid vormt

**Bouwlaag -** begane grond of verdieping van een gebouw

**Bouwvergunning** - vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid, van de wet

**Buitengebied -** zie landelijk gebied
**Bungalow -** meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd

**buurtschap -** een aantal bijelkaar staande woningen

**C2000-antennemast** - antennemast die onderdeel uitmaakt van de landelijke C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie van niet-commerciële hulpverleningsdiensten

**Carport -** afdak om de auto onder te stallen bij een woning

**Dak -** afdekking (vlak of hellend) van een gebouw

**Dakhelling -** de hoek van een hellend dak

**Dakkapel -** uitbouw op een hellend dakvlak

**Dakopbouw -** een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert

**Dakraam -** raam in een hellend dak

**Detail -** ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam

**Elektronische sirene** - elektronische sirene ten behoeve van het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten of de dreiging daarvan, alsmede de daarbij behorende bevestigingsconstructie

**Ensemble -** architectonisch of stedebouwkundige compositie van meerdere panden

**Erf** - al dan niet omheind onbebouwd stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw

**Erker** - kleine uitbouw (meestal van één bouwlaag) aan een kamer waardoor deze uitspringt uit de gevel

**Flat -** groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

**Galerij -** gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen

**Geleding -** verticale of horizontale indeling van de gevel

**Gevel -** buitenmuur van een gebouw (voor-, zij- of achtergevel)

**Hoogbouw -** gebouwen van meer dan vier lagen

**Individueel gebouw -** zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

**Kavel -** grondstuk, kadastrale eenheid

**Laag -** zie bouwlaag

**Laagbouw -** gebouwen van één of twee lagen

**Landelijk gebied -** buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel buitengebied genoemd

**Lessenaarsdak -** dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

**Lichtkoepel -** constructie in een plat dak met als doel daglicht toe te laten in de onderliggende ruimte

**Lijst -** een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel,

raam of deur

**Lint -** langgerekte weg met daarlangs bebouwing

**Luifel -** een uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

**Maaiveld -** bovenzijde van een terrein

**Mansardekap -** dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat

**Massa -** volume van een gebouw of bouwdeel

**Metselverband -** het zichtbare patroon van metselwerk

**Nok -** de hoogste lijn van het dak waar twee dakvlakken samenkomen

**Ondergeschikt -** voert niet de boventoon

**Ontsluiting -** de toegang tot een terrein of een gebouw

**Oriëntatie -** de richting van een gebouw

**Overstek -** bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

**Parcellering -** indeling in percelen

**Planmatige bebouwing -** groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

**Plint -** een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw

**Portiek -** ingebouwde ruimte voor de voordeur; bij meergezinswoningen vaak gecombineerd met een gemeenschappelijk trappenhuis

**Renovatie -** vernieuwing van een gebouw

**Rijtjeshuis -** huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

**Rooilijn -** lijn, die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

**Schilddak -** dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken

**Schuur -** bijgebouw en behoeve van opslag

**Situering-** de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

**Speeltoestel** - speeltoestel als bedoeld in artikel 1, onderdeel c, van het Besluit veiligheid attractie- en speeltoestellen.

**Uitbouw -** aan het gebouw vastzittend bouwwerk van één bouwlaag dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is

**volant -** strook doek aan markies of kleed

**Voorgevellijn -** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk

**Voorkant -** de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw-, de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen

**Weg** - weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994

**Wet** - in deze nota wordt met de wet bedoeld de Woningwet

**Welstandsnota** - welstandsnota als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de wet

**Zadeldak -** dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

**Zonnecollector** - collector voor warmte-opwekking ter gehele of gedeeltelijke voorziening in de warmtebehoefte ten behoeve van het bouwwerk waarop of waaraan de collector is geplaatst

**Zonnepaneel** - paneel voor de opwekking van elektriciteit uit daglicht

**Zij-erf** - erf gelegen tussen de zijgevellijn en de erfgrens met de openbare ruimte (straat, openbaar groen) langs het desbetreffende perceel

**Zijgevellijn -** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk

# Bijlage B Voor- en achterkant-benadering

Een deel van het vergunningenstelsel en het welstandsbeleid wordt bepaald door de positie van het bouwwerk ten opzichte van de openbare ruimte, i.c. de ligging aan de voorkant, achterkant, of (openbare) zijkant van het hoofdgebouw. In deze bijlage is een gedeelte van de Nota van Toelichting bij het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en welstandscriteria (voortvloeiend uit de wet tot wijziging van de Woningwet) opgenomen waarin e.e.a. verduidelijkt wordt:

<u>CONCEPT februari 2001</u>

Besluit van … houdende voorschriften omtrent het bouwen waarvoor het vereiste van een bouwvergunning niet geldt, en omtrent het bouwen waarvoor een lichte bouwvergunning vereist is, en voorschriften omtrent welstandscriteria (Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en welstandscriteria)

(…)

**Nota van toelichting**

(…)

De randvoorwaarden met betrekking tot de plaats van het bouwwerk zijn ingegeven door de zogenaamde “voor- en achterkant-benadering” en het belang van buren.

“Voor- en achterkant-benadering”.
Deze benadering houdt in dat er met het oog op stedebouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan “de voorkant” in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan “de achterkant”. Onder “voorkant” wordt in dit verband verstaan de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw, en de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde direct grenst aan de weg of het openbaar groen.

Eén en ander komt erop neer dat het vergunningsvrije bouwen met betrekking tot een aantal typen bouwwerken alleen betrekking zal hebben op “de achterkant” en dat het bouwen aan “de voorkant” vergunningplichtig is. Deze “voor- en achterkant-benadering” zal worden toegepast op aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, dakkapellen, kozijn- en gevelwijzigingen en op meer dan één meter hoge erfafscheidingen. Concreet is in artikel 2 op de volgende wijze uitwerking aan die “voor- en achterkant-benadering” gegeven:

- aan- of uitbouwen: bouwvergunningsvrij mits a) 3 m achter de voorgevellijn, en b) 3 m achter de zijgevellijn wanneer die zijkant van het gebouw of erf direct grenst aan de weg of openbaar groen

- bijgebouwen en overkappingen: bouwvergunningsvrij mits a) 3 m achter de voorgevellijn, b) 3 m achter de zijgevellijn wanneer dat zij-erf direct grenst aan de weg of openbaar groen, en c) op het achtererf op minstens 1 m afstand van de weg of het openbaar groen wanneer dat achtererf direct grenst aan de weg of het openbaar groen

- dakkapellen: bouwvergunningsvrij mits a) niet op het voordakvlak, b) niet op een

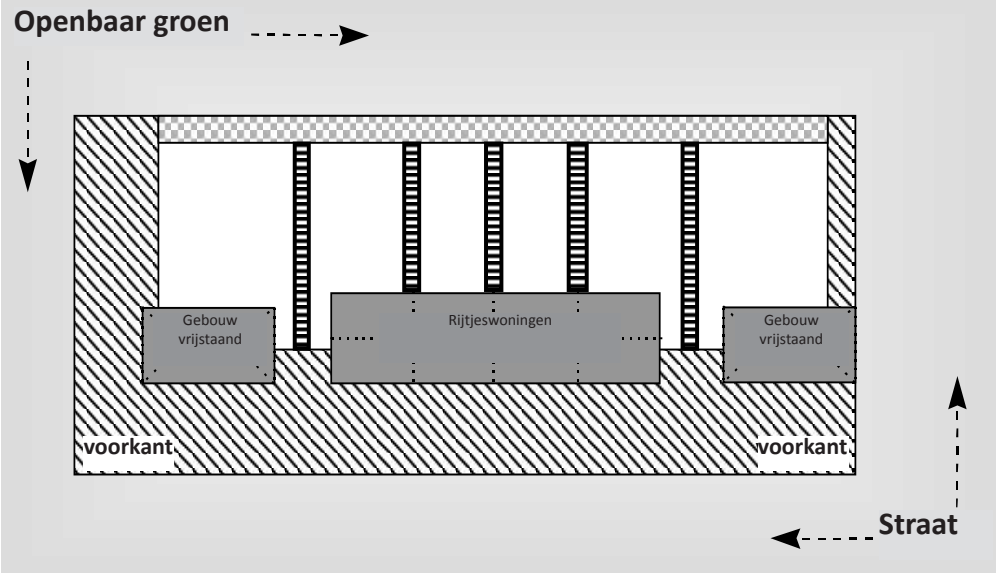
zijdakvlak wanneer die zijkant van het gebouw/erf direct grenst aan de weg of openbaar groen, c) 3 m achter voorgevellijn, en d) 3 m achter zijgevellijn indien die zijgevel ligt op een erf dat direct grenst aan de weg of het openbaar groen

- kozijn-gevelwijzigingen: bouwvergunningsvrij mits a) niet aan de voorgevel, en b) niet aan een zijgevel wanneer die zijkant van het gebouw/erf direct grenst aan de weg of openbaar groen

4 erf of perceelafscheidingen van meer dan 1 m hoog: bouwvergunningsvrij mits a) 3 meter achter de voorgevellijn, b) 3 m achter de zijgevellijn wanneer het zij-erf direct grenst aan de weg of openbaar groen, en c) op het achtererf op minstens 1 m afstand van de weg of het openbaar groen wanneer dat achtererf direct grenst aan de weg of het openbaar groen.

*Belangen van buren.*
Met het oog op de bescherming van de belangen van degenen die als directe buur met een bouwwerk op het erf worden geconfronteerd, mogen aan- en uitbouwen aan een zijgevel en bijgebouwen en overkappingen op grond van artikel 2 alleen bouwvergunningsvrij worden gerealiseerd wanneer de afstand van het bouwwerk tot het erf van de buren 1,5 meter of meer is.

De voor- en achterkant-benadering wordt geïllustreerd in onderstaande figuur.




bouwen aan 'de voorkant'(aanbouwen, bijgebouwen, carports, dakkapellen, kozijn/gevelwijzigingen en erfafscheidingen > 1 m) licht vergunningsplichtig

bouwen aan 'de achterkant'(aanbouwen, bijgebouwen, carports, dakkapellen, kozijn/gevelwijzigingen en erfafscheidingen > 1 m) vergunningsvrij

bouwen binnen 1 m van grens privé-weg c.q. openbaar groen (bijgebouwen, carports en erfafscheidingen > 1 m) licht vergunningsplichtig

bouwen binnen 1,5 m van grens met burenerf (aanbouwen aan zijgevel alsmede bijgebouwen en carports) licht vergunningsplichtig

Los van de voor- en achterkant-benadering zijn in artikel 2 nog de volgende plaatsgebonden randvoorwaarden opgenomen:

- Anticumulatieregeling. Met het oog op ongewenste dichtslibbing van zij- en achtererven en opeenstapeling van bouwwerken is de randvoorwaarde opgenomen dat het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet tot gevolg mag hebben dat het oorspronkelijk bij het gebouw aansluitend zij- of achtererf voor meer dan 50% is bebouwd. Dakkapellen (en dakramen, zie artikel 3, onderdeel a) mogen alleen maar bouwvergunningsvrij worden gebouwd wanneer dat niet tot gevolg heeft dat het betreffende dakvlak voor meer dan de helft in beslag wordt genomen door dakkapellen of dakramen.

- Recreatiewoningen en tijdelijke bouwwerken. Met name vanuit planologisch oogpunt is het ongewenst dat aan, bij of op recreatiewoningen en tijdelijke bouwwerken als bedoeld in artikel 45 van de Woningwet (bijvoorbeeld een tijdelijke woonkeet) bouwvergunningsvrij aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en dakkapellen zouden kunnen worden gerealiseerd. Wanneer dat wel het geval zou zijn, zouden onbedoeld namelijk voorwaarden kunnen worden geschapen voor het zonder

voorafgaande overheidsbemoeienis omzetten van het recreatief gebruik van een recreatiewoning in permanent gebruik of het omzetten van het tijdelijk gebruik van bijvoorbeeld een woonkeet in langdurig gebruik. Met het oog daarop is het bouwen van de in artikel 2, eerste lid, van het besluit genoemde bouwwerken niet bouwvergunningsvrij maar licht-vergunningplichtig wanneer dat bouwen plaatsvindt aan, bij of op recreatiewoningen of bedoelde tijdelijke bouwwerken."

# Bijlage C Literatuuroverzicht


- Welstand op een nieuwe leest; project in opdracht van de Rijksbouwmeester prof. ir. W.Patijn; ISBN 9012088364, 1999
- Naar een gemeentelijke welstandsnota; werkdocument, Marijke Beek, José van Campen, ISBN 90-322-7749-9, 2000
- Nota Belverdere, beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting; Fred Feddes, redactie.; ISBN 90 322 7615 8, 1999
- Spelregels voor bouwen en verbouwen volgens de Woningwet per 1 januari 2003; publicatie Ministerie van VROM
- Gewijzigde Woningwet, meer vrijheden, nieuwe procedures; brochures, informatie-bladen, praktijkboek; ministerie van VROM, 2002
- Welstandsnota's; de eerste oogst; projectbureau Welstand op een nieuwe leest en de Federatie Welstand, 2003
- Landschappen in Zuid-Holland; Hans Oerlemans; ISBN 90 399 01872, 1992
- Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam; Rijksdienst voor de Monumentenzorg, concept besluit, toelichting en begrenzingskaart MSP/35/01. najaar 2002
- Welstandsnota Voorschoten; gemeente Voorschoten concept april 2002
- Cultuurhistorische verkenning Wassenaar centrum; Mattie & De Moor, 2002
- Monumentaal groen in Wassenaar; Frans Micklinghoff; ISBN 90-76330-03-4, 1999
- Een eeuw Wassenaar; Frans Micklinghoff; ISBN 90-76330-04-2, 1999
- Het dorpscentrum van Wassenaar; Frans Micklinghoff; ISBN 90-76330-05-0, 2000
- Kastelen, buytenplaetsen en landgoederen in Wassenaar; Frans Micklinghoff; ISBN 90-76330-01-8, 1998
- Jong Monumentaal Wassenaar; Robert van Lit, Carla Scheffer, TasT; gemeente Wassenaar, ISBN 90-80-6942-1; 2002
- Jongere bouwkunst en stedebouw 1800-1945 Wassenaar, deel 1 en 2; Monumenten Inventarisatie Project (MIP), Provinciaal Bestuur van Zuid-Holland, Den Haag, 1994

# Verantwoording

december 2003
WELSTANDSNOTA WASSENAAR

samenstelling
CH & PARTNERS stedebouw en landschap, Den Haag

i.s.m.
SEVENHILL urban producers, Rotterdam
VOLTA 43 procesmanagement, Rotterdam

in opdracht van
Gemeentebestuur Wassenaar

2010
HERZIENING
WELSTANDSNOTA WASSENAAR

redactie:
M&MD architectuurhistorisch en stedenbouwkundig adviesbureau

digitalisering:
Crotec

wijzigen lay-out:
NieuwBlauw Stedenbouw en landschapsarchitectuur