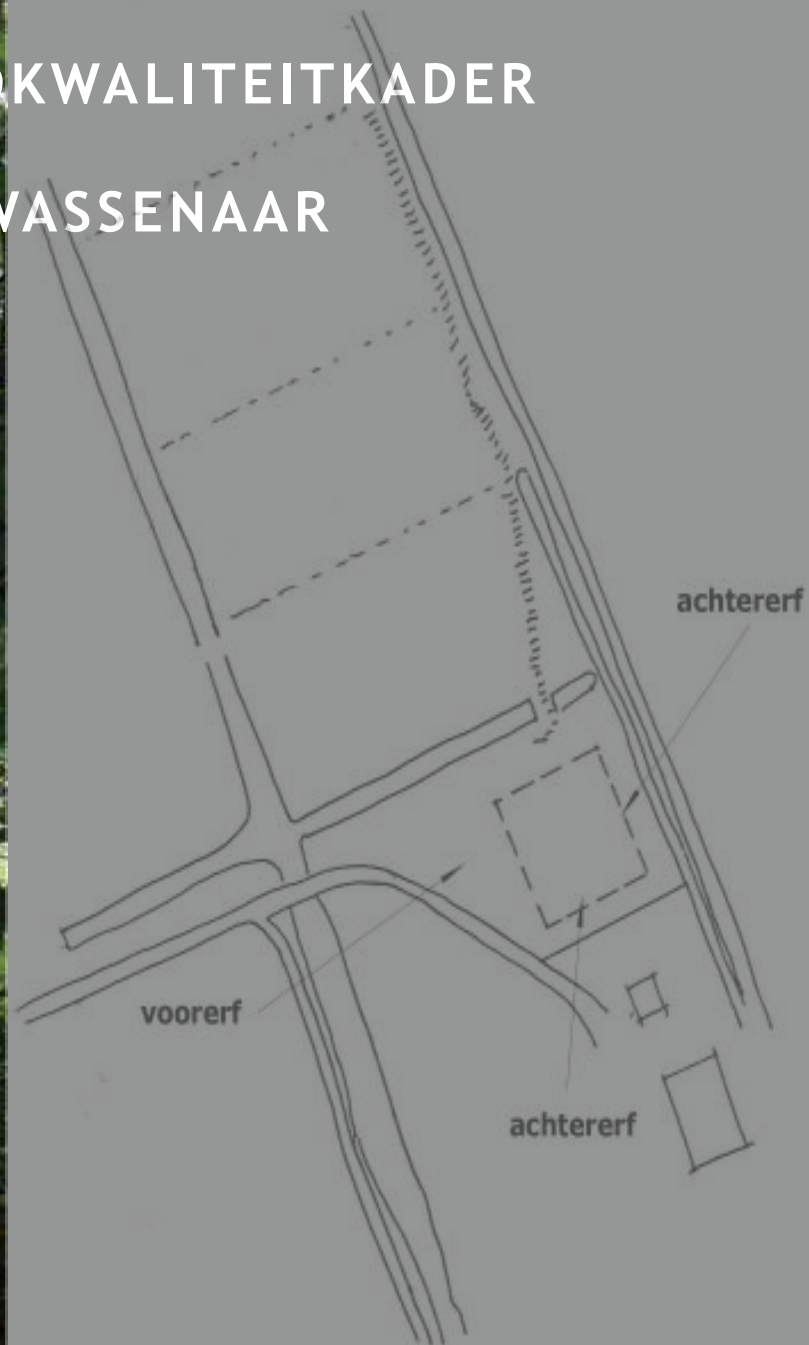


# CULTUURHISTORISCH- EN BEELDKWALITEITKADER AFZANDERIJ RAAPHORSTLAAN WASSENAAR

april 2018



In opdracht van werkorganisatie Duivenvoorde / gemeente Wassenaar

## Colofon

Opdrachtgever:  
Werkorganisatie Duivenvoorde/gemeente Wassenaar

Uitvoering/Research:

drs. ing. Marcel R. van Winsen (tekst en illustraties)  
ir. H. van Velzen  
Charlotte Ursem (Hogeschool Rotterdam): opmaak en kaarten  
Carla Scheffer (gemeente Wassenaar): redactie en eindredactie.

Met dank aan:

SB4 Bureau voor historische tuinen, parken en landschappen  
(voor ter beschikking stellen eerder onderzoek)  
J.H. Reus (eigenaar percelen).

april 2018

Flexus Architectuur Welstand Cultuurhistorie  
Provenierssingel 15A  
3033 ED Rotterdam  
[www.flexusawc.nl](http://www.flexusawc.nl)  
010-4661046





CULTUURHISTORISCH- EN BEELDKWALITEITKADER  
AFZANDERIJ RAAPHORSTLAAN WASSENAAR



# Inhoudsopgave

|          |                                                                     |           |            |                                                                                  |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------|-----------|------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding en methodiek</b>                                       | <b>5</b>  | <b>4.4</b> | <b>Aanbevelingen (SB4)</b>                                                       | <b>49</b> |
| 1.1      | Situatieschets en opgave                                            | 7         | 4.5        | Overige cultuurhistorische waarden (FlexusAWC)                                   | 49        |
| 1.2      | Onderzoeksmethoden                                                  | 8         | 4.6        | Cultuurhistorische en landschappelijke waardenkaart                              | 51        |
| <b>2</b> | <b>Ruimtelijke situatie</b>                                         | <b>9</b>  | <b>5</b>   | <b>Historisch (steden)bouwkundige karakteristieken landelijk wonen Wassenaar</b> | <b>53</b> |
| 2.1      | Landschappelijke en stedenbouwkundige situatie                      | 11        | 5.1        | Inleiding                                                                        | 55        |
| 2.1.1    | Grotere landschappelijke schaal                                     | 11        | 5.2        | De agrarische bebouwingstypen                                                    | 55        |
| 2.1.2    | Het deelgebied: Afzanderij en bosperceel                            | 15        | 5.2.1      | De Rijnlandse boerderij: gebouwen                                                | 55        |
| 2.1.3    | De bouwpercelen                                                     | 25        | 5.2.2      | De Rijnlandse boerderij: erf                                                     | 55        |
| 2.2      | Conclusies                                                          | 25        | 5.3        | Buitenplaats/landgoed                                                            | 57        |
| <b>3</b> | <b>Bouwplan en beleidsmatig/juridisch kader</b>                     | <b>29</b> | 5.4        | Villa's/villaparken                                                              | 57        |
| 3.1      | Inleiding                                                           | 31        | <b>6</b>   | <b>Aanbevelingen en beeldkwaliteitskader</b>                                     | <b>61</b> |
| 3.2      | Rijksniveau: beschermd dorpsgezicht Landgoederenzone                | 31        | 6.1        | Inleiding                                                                        | 63        |
| 3.3      | Provinciaal niveau: Visie Ruimte en Mobiliteit                      | 33        | 6.2        | Bosperceel                                                                       | 63        |
| 3.3.1    | Kroonjuweel Duin, Horst en Weide                                    | 33        | 6.2.1      | Identiteit                                                                       | 63        |
| 3.3.2    | Verordening Ruimte                                                  | 35        | 6.2.2      | Organisatie en ontsluiting perceel                                               | 63        |
| 3.3.3    | Natuurnetwerk Nederland                                             | 37        | 6.2.3      | Massa-opbouw en organisatie hoofdvolume                                          | 63        |
| 3.4      | Gemeentelijk niveau: Structuurvisie                                 | 37        | 6.2.4      | Massa-opbouw en organisatie bijgebouwen                                          | 64        |
| 3.5      | Gemeentelijk niveau: bestemmingsplan Landelijk gebied               | 38        | 6.2.5      | Architectuur                                                                     | 64        |
| 3.5.1    | Bestemming Wonen-1                                                  | 38        | 6.2.6      | Inrichting erf en tuin                                                           | 64        |
| 3.5.2    | Bestemming Natuur                                                   | 39        | 6.3        | Stalperceel                                                                      | 65        |
| 3.5.3    | Cultuurhistorische en archeologische dubbelbestemming               | 39        | 6.3.1      | Identiteit                                                                       | 65        |
| 3.6      | Gemeentelijke Welstandsnota                                         | 40        | 6.3.2      | Organisatie en ontsluiting perceel                                               | 65        |
| 3.7      | Conclusies                                                          | 40        | 6.3.3      | Massa-opbouw en organisatie hoofdvolume                                          | 65        |
| <b>4</b> | <b>Geschiedenis en cultuurhist. waarden onderzoeksgebied</b>        | <b>43</b> | 6.3.4      | Massa-opbouw en organisatie bijgebouwen                                          | 65        |
| 4.1      | Korte geschiedenis strandwallen en strandvlakten Wassenaar          | 45        | 6.3.5      | Architectuur                                                                     | 66        |
| 4.2      | Geschiedenis Afzanderij en bosperceel                               | 47        | 6.3.6      | Inrichting erf en tuin                                                           | 66        |
| 4.3      | Cultuurhistorisch & landschappelijke waarden onderzoeksgebied (SB4) | 49        | 6.4        | Beeldkwaliteitskader                                                             | 66        |
| 4.3.1    | Waarden                                                             | 49        | 6.4.1      | Bosperceel                                                                       | 67        |
| 4.3.2    | Toelichting                                                         | 49        | 6.4.2      | Stalperceel                                                                      | 69        |
|          |                                                                     |           | <b>#</b>   | <b>Literatuur en bronnen</b>                                                     | <b>71</b> |



# 1

INLEIDING / METHODIEK



## 1.1 Situatieschets en opgave

Dit cultuurhistorisch onderzoek en beeldkwaliteitskader is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen woonbebouwing op twee aangrenzende locaties aan de Raaphorstlaan, ter noordwesten van nummer 19b in Wassenaar. Beide locaties zijn nu van één eigenaar, de heer J. Reus. De noordwestelijk locatie bestaat gedeeltelijk uit bos op de strandwal (het zgn. **'bosperceel' kad.nr. D 2575**) en gedeeltelijk uit voormalige, door beukenhagen gescheiden kleine veldjes direct ten zuidoosten hiervan. De andere locatie (**'stalperceel' kad.nr. D 2802**) ligt in het verlengde van deze veldjes en is tot enkele jaren geleden gebruikt als paardenstal. Het bosperceel, inclusief aangrenzende veldjes, is grotendeels onbebouwd. Wel bevindt zich in het bos een ruïne van een recreatiewoning en een ruïne van een schuur onder aan de steilrand. Op het stalperceel bevinden zich nog paardenstallen, die nu niet meer worden gebruikt en een kleine paardenstal in één van de veldjes.

Op beide percelen is in het bestemmingsplan Landelijk gebied (vastgesteld 4 april 2016) een vierkant bouwvlak aangegeven van ca. 700 m<sup>2</sup> waar op elk bouwvlak één woning mag worden gebouwd van 1106 m<sup>3</sup> + 155 m<sup>3</sup> aan bijgebouwen. Als voorwaarde is gesteld dat alle bestaande bebouwing op de percelen wordt afgebroken en de paardenactiviteiten op de betrokken percelen, maar ook op enkele nabije, niet bij de verkoop betrokken percelen in eigendom bij de heer Reus, worden gestaakt. Op het stalperceel zal **256m<sup>2</sup>** moeten worden afgebroken, en tussen het stalperceel en de Raaphorstlaan(1) **165m<sup>2</sup>** aan illegale bouwsels.

De Raad van State heeft voor deze twee specifieke bouwlocaties, plus een locatie hier pal ten zuiden van, goedkeuring aan het bestemmingsplan Lan-

delijk Gebied onthouden (uitspraak 8 juli 2015), omdat de goedkeuring van de provincie voor deze bouwlocaties binnen het Natuurnetwerk Nederland ontbrak. Ondertussen heeft de provincie Zuid Holland de bouwvlakken uit het Natuurnetwerk gehaald. De bouwvlakken zelf worden als zodanig gehandhaafd wat betreft vorm, ligging en omvang. De regels worden op onderdelen aangepast.

Om de herziening van het bestemmingsplan voor deze twee locatie te kunnen beoordelen, heeft de provincie en goede onderbouwing nodig met daarbij een cultuurhistorisch en ruimtelijk afwegingskader en een beeldkwaliteitsplan. Ook voor de gemeente is een dergelijk afwegingskader benodigd, om onderbouwing voor de bouwplannen te kunnen toetsten. **Dit rapport verzorgt een dergelijk afwegingskader/leidraad. Het zal als bijlage worden toegevoegd aan het herziene bestemmingsplan.**

Beide bouwpercelen liggen in het provinciaal cultuurhistorisch Kroonjuweel Duin, Horst en Weide. Voor kroonjuwelen geldt de algemene sturingsrichtlijn 'behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle structuren en ensembles via bescherming én passende ruimtelijke ontwikkeling die van bovenlokaal belang is'. De gemeente Wassenaar stelt ook eisen aan de ontwikkelingen in dit gebied, die zijn verwoord in de Structuurvisie en het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Derhalve is onderzoek nodig naar die kwaliteiten en dienen randvoorwaarden te worden gesteld om de aanwezige waarde te behouden en te versterken. De cultuurhistorische belangen gaan daarbij boven andere belangen.

Daarbij komt dat de bouwpercelen ook in het rijksbeschermd dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg liggen. In het kader daarvan stelt het bestemmingsplan Landelijk gebied dat het bevoegd gezag bij de beoordeling van de bouwplannen een zo zorgvuldig mogelijke motivatie en integrale belangenafwe-

ging maakt waarom het bouwplan verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden.

Delen van het erf van de twee percelen liggen tot slot in het Natuurnetwerk Nederland, de vroegere ecologische hoofdstructuur. Hiervoor gelden strenge normen voor natuurbescherming. De bouwvlakken zelf liggen, door genoemde aanpassing, nu niet meer in het Natuurnetwerk.

In verband met de cultuurhistorische en landschappelijke hoge waarden zijn voor de ontwikkeling van deze percelen dus hoge eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing, zodat de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van het gebied waar de percelen in zijn gelegen over de hele lijn worden behouden of zelfs worden verbeterd.

Er is ten behoeve van deze twee percelen al in 2011 een cultuurhistorische verkenning gemaakt, die voornamelijk gericht was op de ontwikkelingsgeschiedenis en waardenstelling van het landschap. In deze studie van het historisch-landschappelijk bureau SB4 was tevens een derde locatie meegenomen, een voormalig agrarisch complex in de Veenzijdse polder (Raaphorstlaan 36, 37 en 38), eigendom van Staatsbosbeheer.

De gemeente Wassenaar stelde de eis dat voor de ontwikkeling van het bosperceel en het stalperceel dit perceel van Staatsbosheer diende te worden gesaneerd. Op dit moment is deze sanering al geregeld in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2016 en zal het Staatsbosbeheerperceel geen rol meer spelen in dit onderzoek.

Het onderzoek van SB4 is geheel gericht op analyse van cultuurhistorische waarden van het landschap. De gebouwde omgeving heeft minder aandacht gekregen. Om toch een goede landschappelijke en cultuurhistorische inpassing van de nieuwe bouwvolumes te garanderen, ook op de

schaalniveaus van stedenbouw en architectuur, is opdracht gegeven aan het cultuurhistorisch en ruimtelijk onderzoeks- en adviesbureau FlexusAWC uit Rotterdam aanvullend op het onderzoek van SB4 de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden en een beeldkwaliteitskader voor inpassing te formuleren.

De landschapsanalyses en landschappelijke waarden en aanbevelingen uit dat onderzoek zullen worden gebruikt en verkort worden weergegeven in dit onderzoek. Aanvullend hierop heeft analyse van vigerend beleid plaatsgevonden.

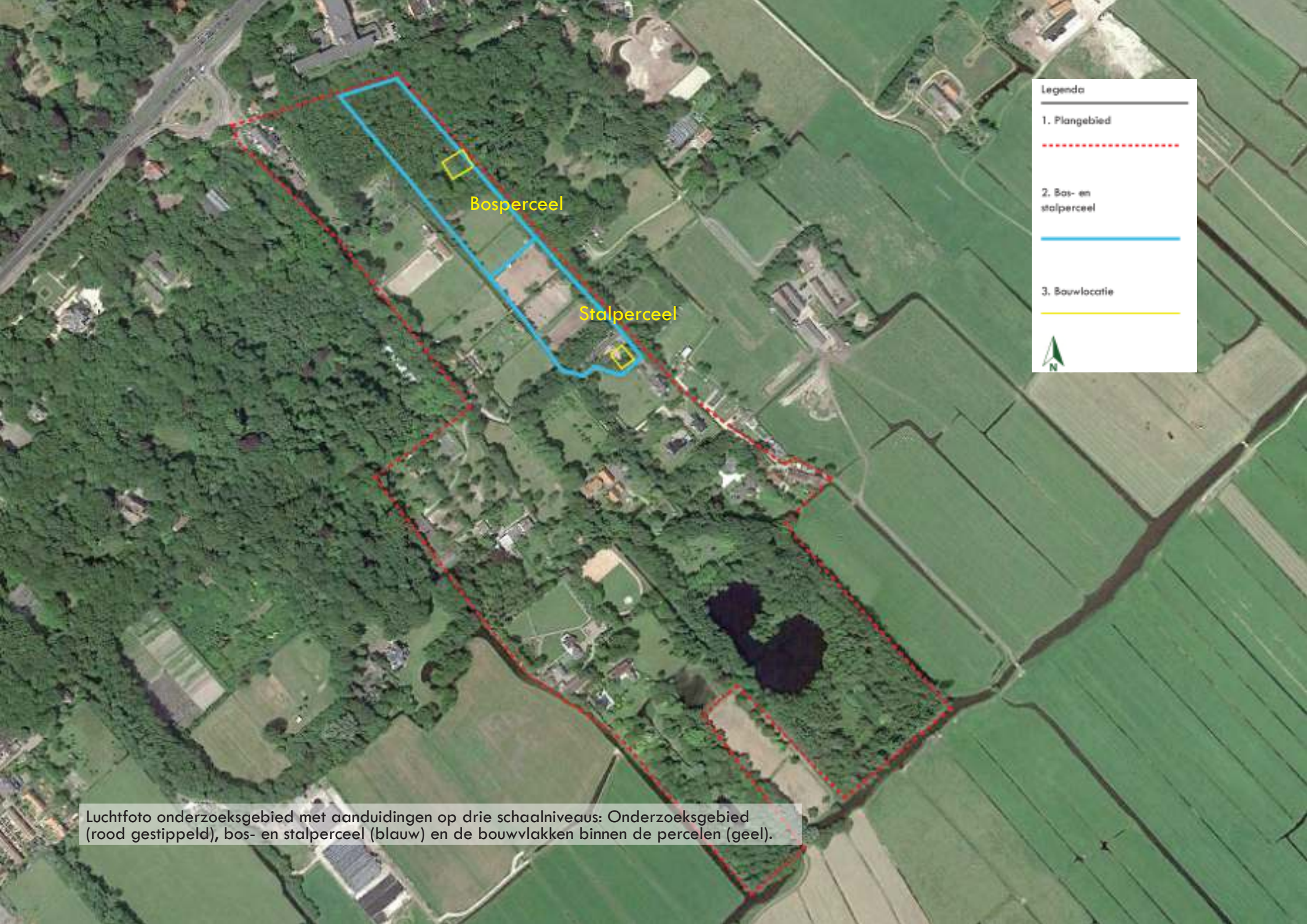
## 1.2 Onderzoeksmethoden

Voor deze analyse is gebruik gemaakt van een combinatie van:

- historisch-kartografisch onderzoek, vanaf de 17de eeuw tot aan nu;
- literatuuronderzoek met betrekking tot landgoederen en villa's in Wassenaar;
- een beknopte ruimtelijke analyse van het deelgebied waar de percelen in zijn gelegen;
- een studie van de vigerende ruimtelijke beleidsstukken (bestemmingsplan, beschermd stadsgezicht, landgoederenzone, etc.);
- een studie van het onderzoek van SB4 en een bezoek ter plaatse, waarbij een foto-opname heeft plaatsgevonden. Vanwege het beperkte karakter van de opdracht heeft archiefonderzoek niet plaatsgevonden.
- Analyse van het vigerend beleid.

2

RUIMTELIJKE SITUATIE



#### Legenda

1. Plangebied

2. Bos- en  
stalperceel

3. Bouwlocatie



Luchtfoto onderzoeksgebied met aanduidingen op drie schaalniveaus: Onderzoeksgebied (rood gestippeld), bos- en stalperceel (blauw) en de bouwvlakken binnen de percelen (geel).

## 2.1 Landschappelijke en stedenbouwkundige situatie

*Het deelgebied waar het stalperceel in is gelegen wordt in het hiernavolgende de **Afzanderij** genoemd. Het bosperceel ligt precies op de rand hiervan, maar ligt er net buiten*

**Voor de ontstaansgeschiedenis van het landschap en van de Afzanderij: zie hoofdstuk 4. Dit deel gaat over de ruimtelijke situatie.**

### 2.1.1 Grotere landschappelijke schaal

#### Strandwallen en strandvlakten

De Afzanderij grenst aan (en maakte voorheen deel uit van) de middelste van drie parallelle strandwallen (=evenwijdig aan de kust lopende zandruggen) tussen Den Haag/Leidschendam en Wassenaar/Voorschoten. Tussen de strandwallen in liggen lager gelegen strandvlakten. De strandwallen (Oostdorp-Duinhorst, Maaldrift-Duindigt en Voorschoten-Leidschendam) zijn bij een relatief steeds hogere zeestand ontstaan en ze liggen dan ook hoger naarmate ze jonger zijn en noordwestelijker liggen. De tussengelegen strandvlakten liggen daardoor ook steeds hoger en zijn dus droger. Zo ligt de strandwal van Leidschendam-Voorschoten op een hoogte van 0 m NAP.

Veel Oude Duinen die op de strandwallen zijn ontstaan zijn afgegraven of door de tijd heen afgevlakt. Alleen op de strandwallen bij Wassenaar zijn nog wat duinen aanwezig, al hebben ook deze veel van hun oorspronkelijk reliëf verloren. De Oude Duinen en strandwallen liggen 1 tot 4 m boven NAP. Ze bestaan uit leemarm, matig fijn zand, dat tot op grote diepte is ontkalkt.

De strandvlakten, langgerekte depressies met een zwak golvend reliëf, liggen tussen 0.5 m boven en 0.5 m beneden NAP. Tussen Wassenaar en Sche-

veningen bestaan ze uit een dikke laag matig fijn zand, dat tijdens en na de afzetting is ontkalkt.

Op de strandvlakte ten oosten van Wassenaar is (riet- en) zeggeveen gevormd. De strandvlakte ten zuiden van de Oude Rijn is met een minder dan 40 cm dikke laag zand bedekt. Dit zand is deels opgebracht en deels opgestoven.

Over de strandwallen lopen al vanaf de ontginning in de middeleeuwen langgerekte wegen over de lengterichting van de zandruggen. De huidige drukke vierbaans Rijksstraatweg over de middelste strandwal loopt over het tracé van zo'n van oorsprong middeleeuwse weg. Min of meer evenwijdig hieraan en aantakkend op de Rijksstraatweg ter hoogte van de Afzanderij loopt de Raaphorstlaan, vernoemd naar het middeleeuwse kasteel en later landgoed De Raephorst. Deze eveneens historische weg loopt langs de zuidoostelijke rand van de middelste strandwal en de hoofdontsluiting van deze rand en van de aangrenzende Veenzijdse Polder. De Raaphorstlaan is in tegenstelling tot de Rijksstraatweg nog steeds een smalle, rustige, door grote beuken en eiken geflankeerde buurtweg. Vanaf de Raaphorstlaan lopen smalle ontsluitingspaden voor de buurten, buitenplaatsen en boerderijen ten zuidoosten van de laan, gedeeltelijk in de Veenzijdse polder (zie voor de beschrijving van de wegen onder beparagraaf 2.2).

De strandwallen tussen Wassenaar en Den Haag zijn zeer lommerrijk, waarbij villa's, villaparken in wisselende dichtheid, historische buitenplaatsen, openbare en privéparken elkaar afwisselen. De strandvlaktes tussen de Jonge Duinen en de middelste strandwal zijn deels bebouwd met villa's en buitenplaatsen, maar kennen nog wel enkele agrarisch gebruikte open weides en grote, niet bebouwde ruimten.

De strandvlakte waar nu de Veenzijdse polder in is gelegen, grofweg tussen de Rijksstraatweg en de

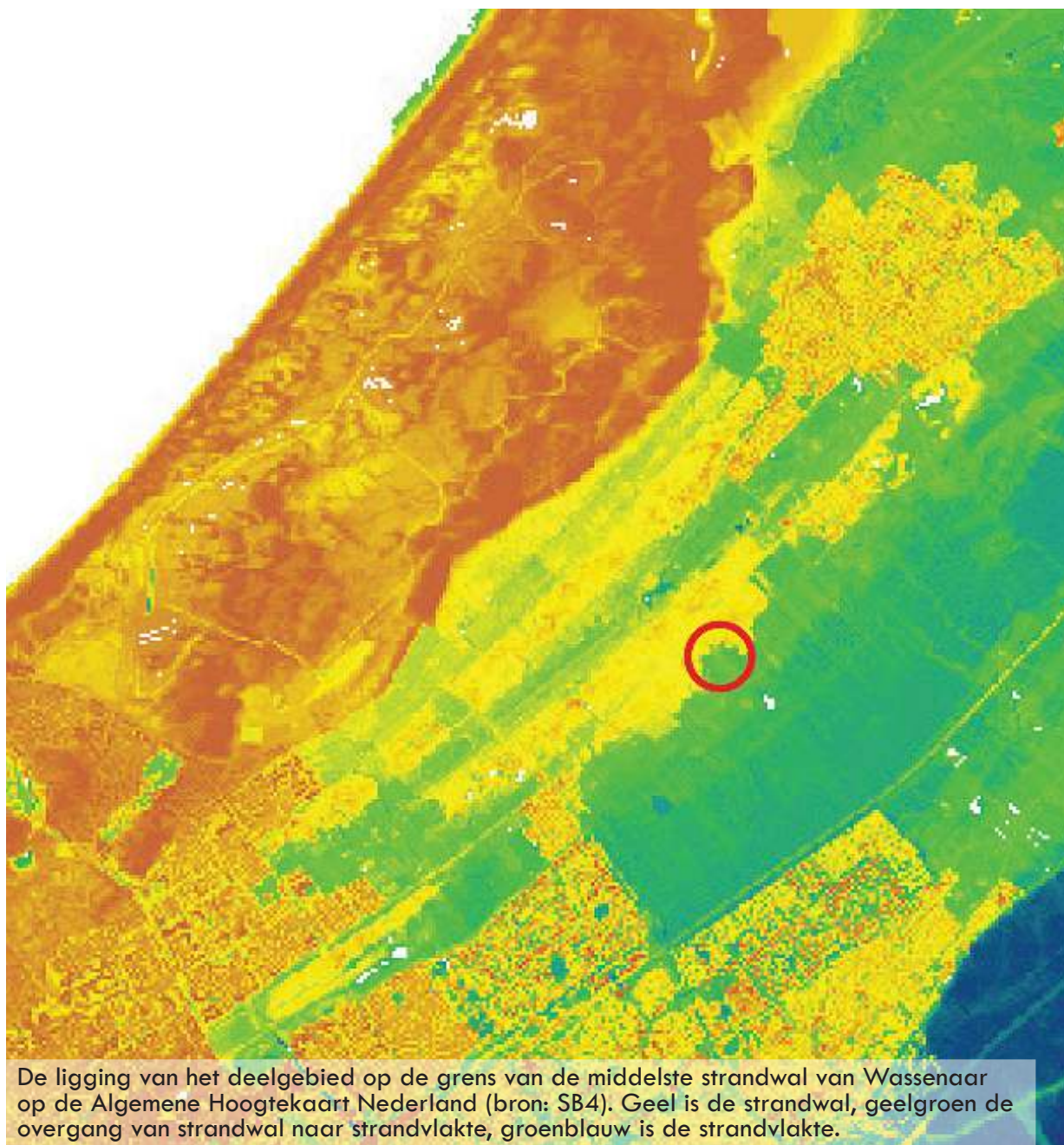
spoorbaan Den Haag-Leiden in, verschilt sterk van de andere strandvlakten: deze is zeer breed tot aan de strandwal van Leidschendam-Voorschoten, vrijwel geheel agrarisch en op natuurbeheer gericht en verkaveld met langgerekte parallelle sloten, zoals in een veenpolder gebruikelijk is.

#### Strandwal: buitenplaatsen en villa's

Vanaf de late middeleeuwen werden op de rand van het zand en veen boerderijen gesticht. Vanaf het eind van de 16de deed zich een nieuwe ontwikkeling voor toen er buitenplaatsen werden gesticht, vooral op de strandwal. Maar vooral vanaf de 19de eeuw werd de strandwal tussen Oostdorp en Duinhorst, net als de strandwal tussen Maaldrift en Duindigt - de strandwal waar de Afzanderij aan en het bosperceel op is gelegen - ingericht voor luxe wonen in een bosrijke omgeving. Grenzend aan de Rijksstraatweg zijn vooral zijn vanaf begin 20ste eeuw enkele buitenplaatsachtige villa's (= grote, vaak meerlaagse landhuizen in een privaat landschapspark gesitueerd) gerealiseerd en vanaf de jaren '20 van de 20ste eeuw nam de omvang en de kavels van de villa's af.

In de ruimere omgeving van de Afzanderij en het bosperceel staan buitenplaatsen zoals Oud-Clingendaal en Maarheze ten zuidwesten en direct grenzend aan de Afzanderij, en de Bloemert direct ten noordoosten van de Afzanderij. Een historische buitenplaats als Clingendaal ligt op enige afstand van de Rijksstraatweg, op de rand van de strandwal, terwijl de vroeg 20ste-eeuwse villa's als Maarheze, Bamestra, Vreehorst en Het Dok, dicht bij de weg staan.

In het grote parkbos van Oud Clingendaal zijn meerdere grote en monumentale landhuizen gelegen, zoals Maarheze. Vanaf de jaren '30 tot 1985 was hier ook Dierenpark Wassenaar gevestigd. Het terrein heeft in het bestemmingsplan een woon-



bestemming gekregen.

Direct ten oosten van de Afzanderij ligt De Bloemert, ontsloten vanaf de Raaphorstlaan. Het parkbos van de Bloemert, dat wordt ontsloten vanaf de Raaphorstlaan, grenst aan het bos dat behoort tot het Bosperceel. Het hoofdhuis van de Bloemert uit 1917 is echter in 2004 afgebrand. Er is nog geen ander huis voor in de plaats gekomen.

Doordat er in ieder geval vanaf 1822 continu hakhoutstruweel of bos langs de zuidwestelijke Raaphorstlaan (RHL1, zie kaart hiernaast) heeft gelegen (het Bosperceel en De Bloemert), is hier tot op de huidige dag geen sprake van een uitzicht over de bouw- en weilanden van de Veenzijdse Polder. [SB4,19]

Langs de Raaphorstlaan (RHL1) staan vooral ten noorden van de weg villa's, alsmede een groot, gestapeld appartementencomplex. Ten zuidoosten van de weg staat beduidend minder bebouwing. Vanaf de van laanbeplanting voorziene Raaphorstlaan gaan smalle, rechte insteekwegen de Veenzijdse polder in, naar de verschillende boerderijen. Dit zijn in de meeste gevallen onderharde paden zonder beplanting met hakhout of laanbomen. Ook langs en door de Afzanderij lopen zulke agrarische insteekwegen.

De Raaphorstlaan naar het noordoosten volgend ligt een kilometer verder het complex van de aaneengesloten, sterk beboste landgoederen van de Eikenhorst en Raaphorst, eveneens op uitstulpingen van de strandwal.

Tussen de Eikenhorst en de Afzanderij ligt een relatief grote afzanderij. Het is de enige afzanderij, die zichtbaar doorloopt tot aan de Rijksstraatweg en nog voor de tuinbouw in gebruik is. Tussen de noordelijke helft van het deelgebied met de percelen en deze uitloper van de Veenzijdse polder ligt het voormalige overbos van Rust en Vreugd dat deels verkaveld is met villa's en waar ook een kliniek heeft gestaan.



## Legenda

Binnen het  
onderzoeksgebied

Buiten het  
onderzoeksgebied

|                      |                                                      |                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|----------------------|
| 9 10                 | Bebouwing/bosperceel<br>(9)/stalperceel (10)         | Bebouwing            |
| RHL(1)               | Hoofdwegen/Raap-<br>horstlaan 1                      | Hoofdwegen           |
| RHL(2) RHL(3) RHL(4) | Insteekwegen                                         | Insteekwegen         |
| 1                    | Zandpad                                              |                      |
| 7 8                  | Water/vaarsloot(7)/<br>afwateringssloot (8)          | Water                |
|                      | Agrarisch (geen nr.)                                 | Agrarisch            |
| 4                    | Veldjes                                              | Overig groen         |
|                      | Overig groen (geen nr.)                              | Tuin                 |
|                      | Tuin (geen nr.)                                      | Parkbos              |
|                      | Parkbos (geen nr.)                                   | Natuurbos/hakhoutbos |
| 2                    | Natuurbos bosperceel                                 |                      |
| 6                    | Houthakstruweel                                      |                      |
| 5                    | Hagen                                                |                      |
| 3A 3B                | Steilrand bosperceel (3A)/<br>Steilrand zandpad (3B) |                      |

Overzicht onderzoeksgebied en directe omgeving met nummering. De nummers verwijzen naar de beschrijving in de tekst. Kaart: FlexusAWC





Raaphorstlaan(1)



Raaphorstlaan(2)



Raaphorstlaan(3)



Raaphorstlaan(4)

### Strandvlakte/Veenzijdse polder

De aan de middelste strandwal grenzende en van oorsprong middeleeuwse Duivenvoordse en Veenzijdse polder (ruimtelijk één geheel) bestaat hoofdzakelijk uit open weiland, enkele hakhoutbossen in het zuidoosten. De polder heeft zeer hoge natuur- en landschappelijke waarden. Er zijn slechts enkele dwarsverbindingen noordwest-zuidoost, uitsluitend voor langzaam verkeer. Het gebied is vooral zeer waterrijk en wordt gekenmerkt door een dicht patroon van voornamelijk noordwest-zuidoost gerichte parallelle sloten en dwars daarop enkele bredere wateringen. De centrale watering is de Veenwatering. Tussen de Veenwatering en de Rijksstraatweg is het sloten- en vaartenpatroon onregelmatiger dan ten zuiden van de Veenwatering en ook minder dicht. Dat is het gevolg de wijze waarop de ontginning van het gebied heeft plaatsgevonden. Bebouwing is er in de polder vrijwel uitsluitend te vinden langs deze noordwestrand.

Halverwege de Veenwatering en de Rijksstraatweg ligt op deze overgang van de strandwal naar de strandvlakte een historische band met boerderijen, die ook door het zuidelijk deel van de Afzanderij loopt. De boerderijen hebben hoofdzakelijk een noordwest-zuidoost gerichte oriëntatie, parallel aan de sloten.

De insteekwegen naar de boerderijen en de afwateringssloten staan haaks op de strandwal en op de Veenwatering. Ook de vaarsloten, die werden aangelegd voor zandafgravingen of ander transport, liggen haaks op de strandwal.

### 2.1.2 het deelgebied: Afzanderij en bosperceel

*De nummers achter de vet gedrukte woorden corresponderen met de kaart op pagina 13. De begrenzingen van het onderzoeksgebied worden gevormd door de donker gekleurde gebieden.*

*Tevens worden enkele aansluitende stroken, die tot de Veenzijdse polder behoren hier behandeld, als behorende bij de Afzanderij, omdat zij hier een ruimtelijke eenheid mee vormen.*

#### Afzanderij en bosperceel algemeen

De toekomstige bouwpercelen maken deel uit van een langgerekte noordwest-zuidoost gerichte strook van aan elkaar geschakelde kleine, rechthoekige akkers en weides. Deze worden van elkaar gescheiden door houtwallen en struweel. Het zuidwesten van het onderzoeksgebied grenst aan het parkbos van de vm. dierentuin, die in het westen eveneens grenst aan een parkbos, behorend bij de buitenplaats Oud Clingendael. Ook in het noordoosten grenst dit akker-weide complex aan de bossen van de strandwal die hier uitstulpen naar het zuiden, maar halverwege gaat dit over in het open weidegebied van de Veenzijdse polder.

Direct ten zuiden van het bosperceel ligt een zogenaamde afzanderij, een landschapstype dat op meer plekken langs de strandwal voorkomt. De Afzanderij maakte aanvankelijk deel uit van de strandwal, maar vanaf de 18de eeuw zijn delen van de strandwal afgegraven voor zandwinning en daarna vaak benut voor tuinbouw. [SB4,21] Deze afgraving is als karakteristiek fenomeen in de duinstreek goed herkenbaar op deze plek. Afzanderijen kwamen in Wassenaar meer voor, maar als herkenbaar historisch relict komt het nog maar op drie andere plekken in de gemeente voor.

### De ontsluitingswegen

De Afzanderij en het bosperceel worden in eerste instantie ontsloten via de Raaphorstlaan(1), de eigenlijke hoofdweg, en vanaf daar door drie insteekwegen die tot aan de polder doorlopen: Raaphorstlaan(2), Raaphorstlaan(3) en Raaphorstlaan(4).<sup>\*</sup> Raaphorstlaan(2) buigt ter hoogte van de zuidelijke veldjes af naar het oosten en voert zo naar het stalperceel.

<sup>\*</sup> Deze benamingen zijn voor dit rapport aan deze ontsluitingswegen gegeven, omdat zij alle Raaphorstlaan heten, maar verschillende wegen zijn.

#### Raaphorstlaan(1) (RHL1 op de kaart)

Dit is de oude Raaphorstlaan, voor de tweede helft van de 20ste eeuw Buurweg geheten, die al op kaarten uit 1615 is terug te vinden en een van de historische wegen van de strandwal is, net als de Rijksstraatweg. De weg had voor wat betreft het zuidwestelijk deel nog aan het eind van de 18de eeuw een ander beloop, namelijk afbuigend naar het zuiden, richting huis Perseyn. Op de kadastrale minuut van 1822 is de huidige aantakking op de Rijksstraatweg al aanwezig, en liep als Buurweg door tot over de Horsten, richting de Papeweg. De weg is nu een smalle ontsluitingweg die tot aan de Eikenhorst doorloopt en takt vlak bij de noordwestelijke hoek van de Afzanderij aan op de Rijksstraatweg. Ten noordoosten van, en grenzend aan de Raaphorstlaan is sprake van villaparken en een grootschalig appartementengebouw. De weg kent desondanks het karakter van een zeer groene, lommerrijke laan met statige bomen van de zandgronden aan weerszijden. Ten zuiden van de weg bevindt zich weinig bebouwing. Aan de zuidelijke kant opent zich na 400 meter zelfs het open landschap van de polder. De weg loopt langs de noordelijke rand van het bosperceel.



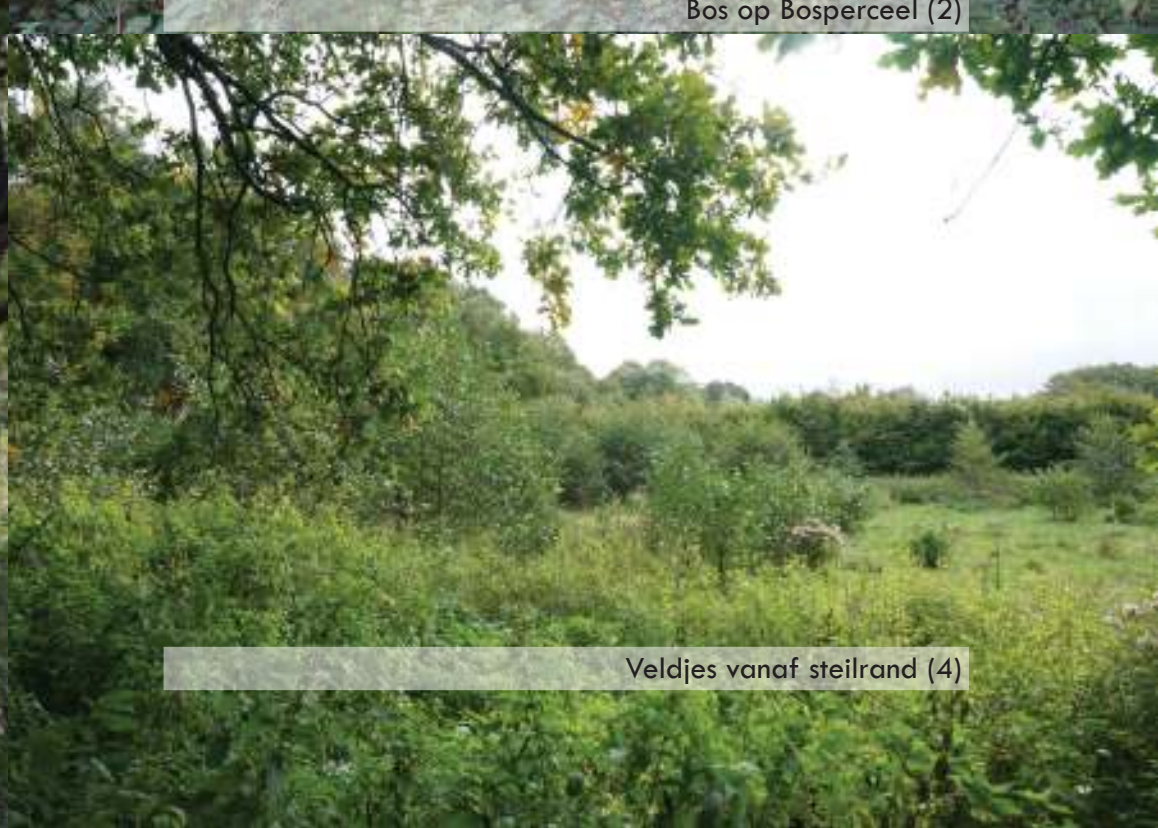
Zandpad(1)



Bos op Bosperceel (2)



Steilrand bij Bosperceel (3)



Veldjes vanaf steilrand (4)

### **Raaphorstlaan(2) (RHL2 op de kaart)**

De meest zuidwestelijke aftakking van de Raaphorstlaan(1) is de insteekweg Raaphorstlaan(2), die direct langs de bosrand van het bos van Oud Clingendaal en de voormalige dierentuin loopt. De bosrand is hier zeer dicht. De insteekweg is al te zien als een pad op de eerste kadastrale minuut uit 1822 (hoogstwaarschijnlijk een zandpad) en voerde naar een boerderij in het zuidoosten van het plangebied (Raaphorstlaan 34, boerderij De Wilde Zee). De weg heeft nu het karakter van een smalle laan - wel volledig geasfalteerd - met veel bomen en hagen langs de Oud Clingendaalkant en struikgewas en groene hagen langs de kant van de veldjes. Mogelijk is dit niet altijd zo geweest. Dergelijke insteekwegen voor boerderijen waren vaak niet vormgegeven als statige lanen, maar waren kaal of geflankeerd met geriefhout.

Oud Clingendaal is goed voelbaar vanwege de statige bomen van de zandgronden langs de boszoom. De weinige bebouwing langs de weg doet agrarisch aan.

De weg ligt op hetzelfde niveau als de veldjes, die ook goed te zien zijn vanaf de laan.

Ten zuiden van de bosrand van Oud Clingendaal voert de laan dwars door het gebied en ontsluit daar enkele woningen en voormalige boerderijen die ver van elkaar staan. Het landelijk karakter overheerst hier. Ter hoogte van de helft van de lengte van de Afzanderij splitst de weg zich, waarbij een wegdeel doorloopt naar De Wilde Zee, en een noordoostelijke tak naar het stalperceel en de cluster van woningen in het noordoosten van de Afzanderij.

### **Raaphorstlaan(3) (RHL3 op de kaart)**

Deze laan loopt op zeer korte afstand parallel aan Raaphorstlaan(2), maar heeft een ander karakter, omdat hij halfverhard is, met een grasstrook tussen de twee rijsporen in. Dat verleent aan deze laan een zeer landelijk en informeel karakter. Ook hier

bevindt zich weinig bebouwing aan. Deze laan is vermoedelijk ontstaan als insteekweg naar de bebouwing ter plaatse van Raaphorstlaan 29 en 27 en naar de boerderij van Raaphorstlaan 24. In dat geval is hij aangelegd in 1845, toen boerderij Vrijland werd gebouwd. Op de kadastrale minuut van 1822 staat hij nog niet afgebeeld. De bebouwing ter plaatse van nr. 27 al wel, maar deze werd nog ontsloten via de insteekweg naar de Wilde Zee. Op een kaart uit het derde kwart van de 19e eeuw is de insteekweg afgebeeld, net als de boerderij op nr. 24, al liep de weg toen rechtdoor, zonder de huidige afbuiging richting Raaphorstlaan(2). Het is de enige insteekweg die nog een karakter heeft die enigszins vergelijkbaar is met het originele zandpad dat naar de boerderijen leidde. Het meest zuidelijke stuk naar de boerderijplaats van nr. 24 is echter volledig geasfalteerd.

### **Raaphorstlaan(4) (RHL4 op de kaart)**

Deze insteeklaan voert aan de noordoostzijde vanaf de Raaphorstlaan(1) langs het bosperceel en de Afzanderij. Deze laan is eveneens al te zien op de kadastrale minuut van 1822 als een (zand)pad en leidde eveneens naar een boerderij, ter plaatse van Raaphorstlaan 20-22.

De laan loopt nu tussen het bos waar het bosperceel deel van uitmaakt en het parkbos van De Bloemert in.

Het bos van het bosperceel grenst op een natuurlijk, weinig aangelegde wijze aan de laan. Het zicht door het bos is vrij transparant en niet met dichte hagen dichtgezet. Voorbij de Bloemert is er zicht op de weilanden van de Veenzijdse polder.

Wanneer de Afzanderij echt begint, loopt de weg zo'n 3 meter hoger dan de Afzanderij. De weg heeft dus naar de veldjes toe ook een steilrand, die bovendien landschappelijk fraai is begroeid met open bomenrijen.

De flanken van deze weg zijn sfeervol begroeid met bomen van de zandgronden, maar deze zijn

minder systematisch aangeplant en behoren eerder tot de erven ter weerszijden van de weg. De laan heeft dus niet meer het oorspronkelijke karakter van een insteeklaan naar een boerderij, maar is anderzijds minder statig getransformeerd dan Raaphorstlaan(2).

De lange rijen hoge metalen hekwerken, zeker langs het terrein van de Bloemert en langs de nieuwe witte villa schuin tegenover het stalperceel, verstoren de landelijkheid van deze laan in hoge mate, temeer daar de hekwerken onbegroeid zijn en over grote lengte doorgaan.

De weg geeft ter plaatse van de veldjes een landschappelijk indrukwekkend vergezicht over de veldjes heen naar de bosrand van Oud Clingendaal. De bomenrijen zijn hier transparant genoeg voor een dergelijk vergezicht.

Voorbij de Bloemert is het aanzien van de laan verrommeld. De combinatie van houten schuttingen met erfafscheidingen van gebiedsvreemde erfbeplanting aan de kant van de Afzanderij, en aan de kant van de polder een keur aan bijgebouwen en facilitaire voorzieningen van de zorgboerderij in verschillende materialen en vormen verstoren hier het landelijk karakter. Bovendien raakt de hoeveelheid bebouwing een kantelpunt, waarop het landelijk gebied door de bebouwingsdichtheid eerder als een woonbuurt met vrijstaande woningen wordt waargenomen.

Het aantal onbelemmerde doorzichten vanaf de Raaphorstlaan(4) naar de polder is schaars.

### **Zandpad en flankerende haag / bomenrij (1)**

Het zandpad richting stalperceel, langs de afgegraven veldjes, parallel aan Raaphorstlaan(4) dateert van ca. 1880, maar mogelijk is het jonger. Het pad loopt van Raaphorstlaan(1), langs het bosperceel naar het stalperceel. Op de topografische kaart van 1934 is dit pad voor het eerst weergegeven [SB4,23]. Later is deze over de sloot doorgetrokken naar het erf van de manege, waar zich nu



Beukenhaag tussen veldjes (5)



Houtstruweel op Stallocatie (6)



Vaarsloot tussen veldjes richting noorden (dichtgegroeid (7)



Vaarsloot als parkachtig element in landschap opgenomen (7)

de brug bevindt naar de stallen. De rij overhangende bomen langs de insteekweg, deels eiken, deels beuken is waarschijnlijk ouder dan dit pad [SB4,23].

Het zandige en smalle toegangspad loopt onderlangs langs de steilrand van Raaphorstlaan(4) en de veldjes. Het hoogteverschil met de weg is in het noorden zeker 2 meter en tot de veldjes 2 tot 3 meter. Meer naar het zuidoosten komt de Raaphorstaan(4) lager te liggen en liggen pad en laan meer op elkaars hoogte. Bij het stalperceel is dit de situatie.

Het pad heeft een landschappelijke hoge meerwaarde voor deze omgeving, aangezien het onverhard en zandig is, de bomen over het pad heen hangen, het slingert en verschillende panorama's mogelijk zijn naar de omgeving. Bijzonder is ook dat er bomen/boomachtige hagen staan tussen het pad en de velden, die een zicht mogelijk maken op de velden, maar deze toch van het pad scheiden. Voor een deel zijn dit beuken en eiken. De ouderdom hiervan is onbekend.

### **Bos (2)**

Vanaf de Raaphorstlaan(1) over bijna de volle breedte van de Afzanderij tot zo'n 200 meter diep ligt op een uitloper van de strandwal een natuurbos, waar het te bebouwen 'bosperceel' in is gelegen. In 1822 was dit gebied tussen de Raaphorstlaan(1) en de huidige steilrand nog geregistreerd als geestgrond, met een smalle strook hakhout langs de Raaphorstlaan(1) en een brede strook aan de noordoostzijde van Raaphorstlaan(4). De situatie vóór de kadastrale minuut van 1822 is hier aan de hand van kaartmateriaal lastig te achterhalen. Tussen 1822 en 1845 maakte het gebied deel uit van een bosontginning die vanaf Raaphorstlaan(1) tot voorbij het stalperceel liep. Sindsdien is het perceel tot aan huidige steilrand als hakhoutbos in gebruik gebleven, terwijl de percelen ten zuiden van de steilrand bij de af-

graving in het derde kwart van de 19e eeuw als bouwland in gebruik zijn genomen. De beplanting is vermoedelijk in de Tweede Wereldoorlog gekapt, aangezien de luchtfoto van 1945 een kaal perceel weergeeft. Na de Tweede Wereldoorlog is het perceel wederom bebost en is er een bungalow nabij de steilrand gebouwd, waarbij rondom de bungalow het bos is uitgespaard. De bungalow is nu tot ruïne vervallen en heeft geen cultuurhistorische waarde. De locatie van de ruïne is nu nog steeds een open plek. Doorzichten over de steilrand heen zijn lastig vanwege de bomen.

### **Steilrand (3A + 3B)**

Op de grens van het afgegraven deel en de oorspronkelijke strandwal ligt een zogenaamde '**steilrand**', een plotselinge verhoging waar de strandwal begint. Deze vormt tevens de grens van het bos van het 'bosperceel' (**3A**). De steilrand is circa 2 meter hoog en is behalve aan het hoogteverschil ook goed herkenbaar aan de grens tussen bos en velden, die precies over de steilrand loopt. Het is een zeer aantrekkelijk en karakteristiek landschappelijk element.

De steilrand kwam rond 1940 tot stand, toen de afgravingswerkzaamheden tot een einde kwamen. De steilrand aan de noordoostzijde, parallel aan Raaphorstlaan(4), ontstond gedurende de afgraving vanaf ca. 1880 (**3B**).

### **Veldjes (4)**

Ten noorden van het stalperceel liggen aan weerszijden van en haaks op de noordwest-zuidoost lopende vaarsloot 12 kenmerkende rechthoekige veldjes, die aanvankelijk in gebruik zijn geweest als akkers en later als (paarden)weiland. De veldjes zijn deels van elkaar gescheiden door beukenhagen. De velden oostelijk van de vaarsloot zijn nu door verwaarlozing sterk begroeid met opschietende bomen.

De velden zijn ontstaan door het afgraven van de voormalige bos- en geestgronden tussen ca. 1880 tot ca. 1940 ten behoeve van de tuinbouw, zoals op meerdere plekken in Wassenaar gebeurde. De opstallen op de veldjes zijn in de loop der tijd (vanaf ca. 1930) geplaatst. De veldjes en hagen zijn zeer kenmerkend voor dit gebied en zijn een spiegel van de geschiedenis van de Afzanderij. Dergelijke veldjes hebben ook ten zuiden van het stalperceel het karakter van dit deelgebied bepaald, maar daar zijn zij nu verdwenen. In het zuidelijk deel van de Afzanderij zijn nog wel veel beukenhagen als erfafscheiding te vinden, maar niet meer ter plaatse van de oorspronkelijke scheidingen tussen de veldjes.

In het noordwestelijk deel van de veldjes ligt een terrein met kleine volkstuintjes, direct naast het bos en de steilrand. Tesamen met de stallen van de paardensportvoorziening ernaast toont dit deel zich als een intensief gebruikt en wat rommelig geheel.

Een dergelijke afzanderij met veldjes komt nog slechts op drie plekken in Wassenaar voor.

### **Hagen (5)**

De hagen ter afscheiding van de velden van de Afzanderij, uitsluitend bestaande uit beuken, zijn vooral in de noordelijke helft bewaard gebleven, zij het sterk uitgegroeid en verwaarloosd. Ten zuiden van de paardenstal zijn zij grotendeels verdwenen en bepalen hoog opgaande houtwallen, bomenrijen maar toch ook beukenhagen het beeld. De historische structuur is hier niet meer goed te herkennen.

De hagen zullen in samenhang met de ontginning van het terrein tot stand gekomen zijn, vanaf het midden van de 19de eeuw, met een fasering in noordwestelijke richting. Het oorspronkelijke sortiment is onbekend, maar het is waarschijnlijk dat dit reeds beuk was, gezien de leeftijd van de huidige hagen. Beuk is een veelgebruikte soort bij klein-



Woonbebouwing langs Raaphorstlaan(4), kant Afzanderij



Zuidelijk uiteinde Raaphorstlaan(4), kant Veenzijdse polder



Zorgboerderij langs Raaphorstlaan(4), kant Veenzijdse polder



Nieuwbouw villa Raaphorstlaan(4), kant Veenzijdse polder



Erfafscheiding langs Raaphorstlaan(4), kant De Bloemert



Kleinschalig landelijk wonen tussen Raaphorstlaan(2) en (3)



Historische boerderijplaats zuidelijk deel Afzanderij



Historische boerderijplaats zuidelijk deel Afzanderij



Bosperceel (bos & bijbehorende veldjes) en bouwperceel



Stalperceel (zuidelijk deel met stalgebouwen) en bouwperceel

Verbeelding van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015. Donker-groen is bestemming natuur, geel is wonen inclusief tuin of parkbos. De rode cirkels geven de beide bouwvlakken aan. De kruisarcering geeft de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie, almede de dubbelbestemming Waarde-Archeologie aan (op deze locatie Waarde-Archeologie-3).

schalige velden in deze streek (bijvoorbeeld bij bollenteelt). [SB4,23]

De oorspronkelijke hoogte van de haag was veel lager, zoals aan de stamdikte en takkenstructuur valt af te lezen. [SB4,20]

### **Hakhoutstruweel (6)**

Dit betreft de beplanting in de vorm van een diepe houtwal met gebiedseigen bomen (o.a. eik, esdoorn en els) tussen de toegangsweg/stallen van het stalperceel en de veldjes, inclusief enkele meters langs het pad. Deze strook is reeds vóór 1822 en sindsdien continu in gebruik als hakhoutperceel. [SB4,20] De houtwal loopt parallel aan een dwarsloot waar overheen een loopbrug is gelegd die aantakt op het zandpad.

De houtwal is opvallend breed, maar toch transparant.

### **Vaarsloot (7)**

Precies door het midden van de Afzanderij loopt van noordwest naar zuidoost een 'vaarsloot' als structuurbepalend element. De centrale watergang is vanaf de Veenwatering tussen ca. 1870 en 1930 gegraven voor de afvoer van zand en later mogelijk van (tuinbouw) producten. [SB4,20] In die zin is deze vaarsloot een belangrijk structuurbepalend element van dit landschapstype.

Aan deze vaarsloot is geen bebouwing gekoppeld, behalve in het noorden enkele lage gebouwen ten behoeve van een paardenmanege (niet te verwarren met de paardenstal van het stalperceel). De sloot heeft een natuurlijke oeverbegroeiing. Ten zuiden van het stalperceel is de sloot in een aantrekkelijk parkontwerp opgenomen. In het zuiden buigt de vaarsloot met een knik af naar het oosten en mondt uiteindelijk uit in de Veenwatering. Net boven het stalperceel loopt eveneens een aftakking van de vaarsloot naar de afwateringsloot die parallel loopt langs de Raaphorstlaan-oostelijke ontsluitingsweg. Deze sloot is gekoppeld aan het

houthakstruweel.

Thans is het onderscheid tussen de vaar- en afwateringssloten opgeheven, zodat deze een gelijk waterpeil kennen. Nu is de vaarsloot ten noorden van het stalperceel sterk verwaarloosd en dichtgegroeid.

### **Afwateringssloot (8)**

De afwateringssloot ligt tussen de bebouwing van het stalperceel en Raaphorstweg(4). Mogelijk was deze sloot reeds in 1822 aanwezig, aangezien de kavelgrens destijds al bestond; de kaarten geven geen nader uitsluitsel over een datering [SB4,20].

### **De bebouwing en erfstructuur**

Clusters van boerderij- en stalachtige volumes op een gezamenlijk erf komen voor in en aan de randen van de Afzanderij, met name in het zuidwesten. Hier is sprake van voormalige boerderijen. Tevens bevinden zich in het gebied nog enkele kleine, vooroorlogse landelijke woningen van een laag plus kap, met name in het midden van de Afzanderij.

In zijn algemeenheid dateren de vrijstaande woningen in en direct grenzend aan de Afzanderij echter grotendeels uit het laatste kwart van de 20ste eeuw of het begin van deze eeuw. Zij zijn, behalve de villa's gekoppeld aan de parkbossen in het zuiden van de Afzanderij, niet op een schaalniveau hoger dan de eigen kavel in het landschap ingebed, zoals dat bij monumentale buitenplaatsen middels zichtassen, parkbossen en grote lanen vaak wél het geval is. Zichtassen of andere ontworpen monumentale structuren spelen ter plaatse van de Afzanderij dus geen rol. De openheid van het gebied naar het landschap en het zicht op het open landschap van de strandvlakte is daarentegen wél een van belang zijnde koppeling aan een grotere landschappelijke structuur.

De vrijstaande woningen en voormalige boerderijen zijn niet volgens een groter stedenbouwkundig plan geordend maar duidelijk de resultante van incidentele ontwikkeling.

In het gebied bevinden zich uitsluitend vrijstaande woningen van één laag plus kap, die vergeleken met vooroorlogse villa's of buitenplaatsen zoals die veel buiten de Afzanderij worden aangetroffen van een betrekkelijk eenvoudige architectonische signatuur zijn. De zeer ruime gronden rondom deze vrijstaande woningen hebben eerder het karakter van tuinen dan van landschapsparken. Alleen in het zuiden van de Afzanderij bevinden zich enkele villa's in een uitgestrekt landschapspark.

Van een buitenplaats in de zin van een representatief, statig landhuis van twee bouwlagen plus kap in een uitgestrekt landschapspark, is in de Afzanderij geen sprake.

Als gevolg van de aanwezigheid van vrijstaande woningen aan de randen van het plangebied, is een vrij zicht vanuit het weinig bebouwde binnengebied naar de open polder zeer beperkt.

Opvallend is de oriëntatie van vrijwel alle bebouwing in de Afzanderij: deze is vrijwel zonder uitzondering parallel aan of haaks op de orthogonale structuur geplaatst. De bebouwing volgt daarmee de landschappelijke structuur van het gebied en draagt - op een enkele verstoring na - bij aan een heldere ordening.

Zoals al onder 'Raaphorstlaan(4)' vermeld, heeft de Afzanderij vooral bij de zuidoostelijke rand een verrommelde opzet als gevolg van de diversiteit van gebouwvolumes en functies, gebouworiëntaties, niet gebiedseigen beplanting en metalen gaashekken op de erfafscheidingen. De Afzanderij is in deze hoek niet echt landelijk meer, maar oogt ook niet als een villagegebied. Het heeft niet meer de uitdrukking van een polder, maar ook niet van een strandwal.

Aan de kant van de polder is recent een witte villa verzezen die - net als de bijgebouwen - gedraaid staat ten opzichte van de weg. Ook de nieuwbouw op het terrein van de Bloemert is gedraaid ten op-



Stallocatie (zuidelijk deel met stalgebouwen) en bouwperceel



Stallocatie ten zuiden van de stallen richting Raaphorstlaan(4)



Boslocatie, de plek van de toekomstige villa



Boslocatie, uitzicht vanaf de steilrand richting zuiden

zichte van de weg en ten opzichte van de andere gebouwen. Dit, zowel als de opvallende witte kleur van eerstgenoemde villa is schadelijk voor de leesbaarheid van deze laan als de rand van landelijk gebied en versterkt de beleving van 'willekeurig verstrooide' bebouwing in het landschap. Voor landelijke bebouwing zijn een dergelijke gedraaide positionering en lichte kleurstelling zeer atypisch.

### 2.1.3 de bouwpercelen

#### Bosperceel (9)

Het 'bosperceel' heeft twee afzonderlijke identiteiten: het ene deel ligt op de hogere strandwal en is volledig bebost, en het andere deel is gelegen in de lagere Afzanderij. Dit lagere terrein bestaat uit rechthoekige weides (voormalige akkers) gescheiden door beukenhagen. De overgang tussen de strandwal en de afzanderij heeft een betrekkelijk geringe hoogte (ca. 2 meter), maar het hoogteverschil is wél goed herkenbaar, vooral doordat het de grens is tussen bos en weides. De vakantiewoning die hier gestaan heeft (thans ruïne) is altijd ontsloten geweest vanaf de Raaphorstlaan(1), de hoofdontsluiting van deze rand van de strandwal. De twee weiden in het lagere gedeelte van de Afzanderij lopen tot aan de derde beukenhaag vanaf de strandwal gezien, en zijn ca. 80 meter diep en 60 meter breed.

In deze sectie bevinden zich nog twee opstallen, beide in ruïneuze staat. Deze zullen worden verwijderd als voorwaarde voor het verkrijgen van een bouwvergunning.

Het bestemmingsvlak binnen dit perceel ligt in het hogere bosgedeelte, dicht bij de rand, op zo'n 5 meter van de steilrand, ca. 20 meter van de westelijke rand en direct tegen Raaphorstlaan(4) aan. Dit bouwvlak beslaat 25 x 28 meter (728 m<sup>2</sup>). Het bestemmingsvlak volgt de diagonale richting van de steilrand en komt daarmee in een schuine hoek

ten opzichte van de historische verkavelingsrichting en de ontsluitingswegen te staan.

#### Stalperceel (10)

Het huidige erf, de bebouwing, de ontsluiting en de erfgronden van de manegestallen zijn aan het eind van de 20ste eeuw ontstaan. Het stalperceel wordt nu ontsloten vanaf een oostelijke aftakking van de Raaphorstlaan(2+3), een geasfalteerde laan.

Het stalperceel strekt zich eveneens uit over twee secties: de zuidelijke sectie (sectie 1) bevindt zich direct zuidelijk van de afwateringsloot/hout-hakstruweel. Dit is het deel waar de stallen zich bevinden. Deze sectie loopt door tot het perceel 19B en is zo'n 40 meter diep bij ca. 70 - 35 meter breed.

Het bouwvlak bevindt zich eveneens op dit deel en beslaat ca. 26 x 27 meter (695 m<sup>2</sup>). De noordwestelijke gevel van de nieuwe woning zal globaal liggen op de noordwestelijke rooilijn van de stal. De 2e sectie van dit perceel bevindt zich ten noorden van de dwarsloot, beslaat twee veldjes en loopt door tot aan de derde beukenhaag vanaf de dwarsloot. Deze sectie is ca. 120 meter diep en 70 meter breed.

Tussen sectie 1 en 2 bevindt zich een dwarsloot, die gekoppeld is aan een vrij open houtwal van ca. 10 à 15 meter diep.

40 meter ten zuiden van de locatie grenst het perceel aan een buurkavel met een grote villa van ca. 1100 m<sup>3</sup>. Een haag van dichte coniferen scheidt het stalperceel van deze buurkavel.

Het stalperceel ten zuiden van de sloot is aan alle kanten door dicht struweel begrensd.

## 2.2 Conclusies

#### Afzanderij algemeen

- De gehele Afzanderij en het bosperceel maken deel uit van het overgangsgebied tussen de middelste strandwal van Wassenaar en de

aangrenzende strandvlakte/Veenzijdse polder. Het midden van het plangebied is vanaf de 19e eeuw afgegraven en ingericht ten behoeve van de tuinbouw. Het zuidelijk deel van het onderzoeksgebied behoort meer tot de aangrenzende strandvlakte/veenpolder en is niet afgegraven.

- Het gebied van de Afzanderij en het bosperceel worden landschappelijk gekenmerkt door gradiënten, geleidelijke overgangen tussen de strandwal en de Veenzijdse polder. Door de afgraverij in de 19e eeuw is dit karakter van gradiënten wat al bestond, versterkt.
- Het gebied heeft een ambigu karakter: aan de kant van de Raaphorstlaan(1) overheerst het bossige en zandige karakter van de strandwal. In de aangrenzende Afzanderij heeft het landschap nog sterk de karakteristieken van een afzanderij ten behoeve van de tuinbouw, met zijn hagen, kleine veldjes en vaarsloot. Hier is het landschap opener en er liggen enkele vaarten en sloten. De begroeiing met bomen en hagen op erfgronden heeft daarbij de overhand gekregen. In die zin is dit deel echt een overgangsgebied. In het zuidelijk deel van het gebied overheersen de dichte parkbossen, van betrekkelijk recente aanleg, en is de oorspronkelijke verdeling in veldjes verdwenen, al zijn hagen ook hier nog steeds beeldbepalend.
- In het zuiden van de Afzanderij bevinden zich enkele voormalige boerderijcomplexen/boerderijplaatsen uit de 19e eeuw of ouder, die deel uitmaken van de structuur van boerderijen, die min of meer evenwijdig aan de strandwal / Rijksstraatweg in de Veenzijdse polder liggen.
- Deze historische boerderijen/boerderijplaatsen werden traditioneel door middel van insteekwegen - oorspronkelijk zandpaden zonder veel begroeiing - vanaf de Buurweg/Raaphorstlaan bereikt. Vanaf de Veenwetering waren zij verbonden met de polder door

middel van vaarsloten. Raaphorstlaan(2), (3) en (4) zijn van oorsprong historische insteekwegen vanaf de Buurweg/Raaphorstlaan(1) naar boerderijen. Raaphorstlaan(2) en (3) hebben nog een sterk landelijk karakter maar zijn dicht begroeid dan oorspronkelijk bedoeld en (deels) geasfalteerd. Raaphorsta(4) heeft een minder landelijk karakter als gevolg van een ontwikkeling van individuele woningbouw vanaf het vierde kwart van de 20e eeuw.

- Het is duidelijk aan het gebied af te lezen dat het - althans in recentere tijden - een andere ontwikkeling heeft doorgemaakt dan veel andere delen van de strandwal of de Veenzijdse polder. Van die zandafgravings- en tuinbouwgeschiedenis resten nog meerdere landschappelijke elementen, zoals de steilrand, het hoogteverschil met Raaphorstlaan(4), de rechthoekige veldjes met beukenhagen, de vaarsloot. Ook van vóór de afzanderij resteren nog landschapelementen, zoals het bos in het noorden, de houtwal en de afwateringsloot bij het stalperceel.
- Deze resten zijn vrij dominant in het noorden van de Afzanderij en hebben een hoge landschappelijke kwaliteit. Het uitzicht vanaf de hoger gelegen Raaphorstlaan(4) op de veldjes heeft een hoge belevingswaarde, net als het zandpad onderlangs de Raaphorstlaan(4), lopend van het bosperceel naar het stalperceel. Dat geldt ook voor het uitzicht vanaf de steilrand van het bosperceel naar het noordwesten en zuiden. De vaarsloot zou in het noorden een grote landschappelijke betekenis kunnen hebben, maar is nu vanaf het stalperceel dichtgegroeid en nauwelijks herkenbaar meer.
- Ook wat betreft bebouwing en gebruik is het gebied niet eenduidig: in de noordelijke helft van de Afzanderij overheerst een landelijk karakter (hoewel hier vanouds geen boerderijen voorkomen), mede door de geringe bebouwingsdichtheid. Daarentegen staan in het mid-

den en zuiden meer vrijstaande woningen met grote tuinen of landschapsparken, waaronder enkele getransformeerde boerderijen. Dit zuidelijk deel heeft meer het karakter van een uitgestrekt park, zonder dat het een villapark is, zoals in andere delen van Wassenaar.

- Het vrijwel ontbreken van monumentale of beeldbepalende gebouwen is opvallend in de Afzanderij. In architectonisch opzicht is de Afzanderij weinig specifiek.
- De Afzanderij heeft vooral bij de zuidoostelijke rand - ter plaatse van het stalperceel - een verrommeld karakter als gevolg van de diversiteit van gebouvvolumes en functies: vrijstaande woningen, stallen, schuren, bijgebouwen. Het uitzicht op de polder is niet meer riant en wordt verstoord door de vele facilitaire voorzieningen van de zorgboerderij. De recente schuin ten opzichte van de weg geplaatste witte villa draagt ook niet bij aan een heldere en logische landschappelijke identiteit van deze laan.
- De erfafscheidingen aan de Raaphorstlaan(4) zijn vrij dominant en gebiedsvreemd (metalen gaashekwerken, schuttingen, niet-gebiedseigen erfbeplanting) en tasten het karakter van deze landschappelijke overgangszone aan. Bij de andere insteeklanen in dit gebied is dat niet het geval; deze zijn landschappelijk vormgegeven.
- De bebouwingsdichtheid raakt in het zuidoostelijk deel van de Afzanderij een kantelpunt, waar vandaan een landelijk gebied in een ruim opgezette woonwijk kan veranderen.
- Dit alles draagt bij aan het ambiguë karakter van dit deel van de Afzanderij, wat dit betreft in negatieve zin: deze rand is niet echt landelijk meer. De gradiënten tussen strandwal en polder zijn hier verzwakt. Er wordt gewoond in het groen, maar het zijn geen villa's in het oorspronkelijk landschap, noch in een villawijk. Het heeft geen polder-, maar ook geen strandwalidentiteit en het karakter van een afzanderij is lastig te onderscheiden.

## Bosperceel

- Het Bosperceel is een zeer riant perceel en bestaat uit twee verschillende secties, met elk een ander karakter, die ook elk naar een andere periode in de gebruiksgeschiedenis van dit gebied teruggrijpen. Beide secties hebben grote landschappelijke kwaliteiten. Het bos sluit aan bij het karakter van de strandwal en het lagere gedeelte bij het vooroorlogse tuinbouwkarakter van de Afzanderij.
- Het Bosperceel ligt op een van de mooiste uitzichtpunten van de Afzanderij, precies aan de rand van de steilrand, in het bos, uitkijkend over de veldjes aan de zuidkant en het bos van Oud Clingendaal in het westen. De steilrand is hier goed zichtbaar, voornamelijk omdat deze aan de hoge rand begroeid is met bomen. Dit is een grote landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit. De locatie is nooit ontsloten geweest vanaf Raaphorstlaan(4), maar vanaf Raaphorstlaan(1). Een erfafscheiding is hier nooit geweest, waardoor de bosrand langs de Raaphorstlaan(1) en (4) geheel natuurlijk oogt, e.e.a. nog versterkt door het landschappelijk fraaie zandpad. Elders langs de Raaphorstlaan(4) zijn de randen van percelen langs de laan minder natuurlijk of zelfs oneigenlijk.
- Monumentale of bijzondere bebouwing of andere cultuurhistorisch interessante bouwwerken bevinden zich niet op dit perceel

## Stalperceel

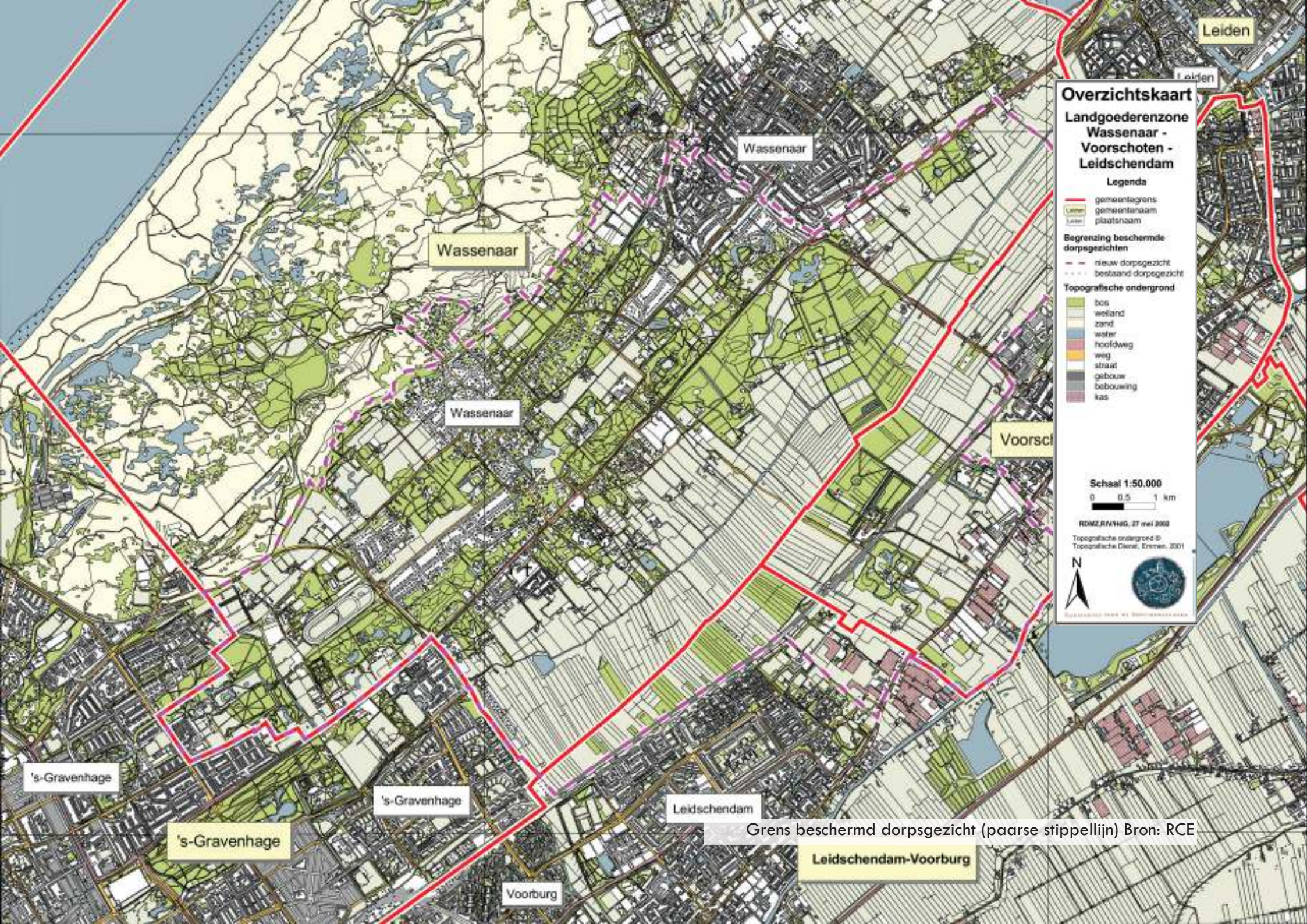
- Het stalperceel is eveneens een zeer riant perceel en bestaat net als het Bosperceel uit twee verschillende delen, zij het minder uitgesproken anders van karakter. Beide delen liggen in het afgegraven deel van de Afzanderij, langs de Raaphorstlaan(4) en worden verbonden door het landschappelijk aantrekkelijke zandpad met het bosperceel.

- Hier vormt niet een steilrand, maar een brede, karakteristieke houtwal met ontwaterings-sloot de landschappelijke intermediair tussen de twee secties. Een visuele verbinding met de veldjes is vanaf de andere kant van de houtwal wel mogelijk, omdat de houtwal vrij transparant is. Beide delen worden gekenmerkt door kleine agrarisch aandoende percelen met hagen of houtwallen. De houtopstanden bij het stalperceel zijn nog betrekkelijk gebiedseigen, in tegenstelling tot die bij de directe burens.
- De Raaphorstlaan(4) is hier lager gelegen en vanaf het stalperceel is een directe visuele relatie met de Raaphorstlaan(4) en de bebouwing aan de andere zijde van de Raaphorstlaan en deels met de polder mogelijk.
- Ook deze locatie wordt niet ontsloten vanaf de Raaphorstlaan(4), maar vanaf Raaphorstlaan(2), waardoor entree- of voorgebieden aan de Raaphorstlaan ontbreken. Voor de landschappelijke kwaliteit van de Raaphorstlaan(4) ligt er een kans dat de weg weer haar oorspronkelijke karakter terugkrijgt.
- Vanuit de aard en het karakter van het gebied bevindt zich hier geen bijzondere monumentale of bijzondere bebouwing.
- De bestemmingsgrens is hier parallel getekend ten opzichte van de Raaphorstlaan(4) en de veldjes en andere landschappelijke structuren. Dit sluit goed aan bij een van de kernkarakteristieken van het gebied.



3

BELEIDSMATIG/ JURIDISCH KADER



Grens beschermd dorpsgezicht (paarse stippellijn) Bron: RCE

### 3.1 Inleiding

Op het onderzoeksgebied waar de twee bouwlocaties binnen vallen is ruimtelijk beleid van toepassing dat in eerste instantie voortvloeit uit de ruimtelijke status die aan dit gebied is toegekend door het rijk en de provincie. De Afzanderij en het bosperceel maken deel uit van een groter landschapelijk gebied dat via meerdere routes als waardevol gebied is beschermd. Het gebied valt binnen:

- 1 Rijksbeschermd dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam';
- 2 Cultuurhistorisch topgebied van de provincie Zuid-Holland: Kroonjuweel Duin, Horst en Weide;
- 3 Natuurnetwerk Nederland, de vroegere Ecologische hoofdstructuur, beschermd door de provincie.

Ten behoeve van elk van de drie beschermingsregimes is een waardenstelling geformuleerd en zijn de waarden vertaald in regelgeving of richtlijnen voor ruimtelijk beleid. Het rijksbeschermd gezicht is in eerste instantie vertaald in regelgeving in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Het Kroonjuweel is vertaald in richtlijnen van de provincie en het Netwerk Nederland is eveneens vertaald in richtlijnen van de provincie.

Hierna zullen de waarden die deze beschermingsregimes toekennen aan dit gebied worden belicht en samengevat, omdat zij de basis vormen voor de cultuurhistorische leidraad en het beeldkwaliteitskader voor de nieuwbouwlocaties. Datzelfde zal gebeuren voor de regels en richtlijnen die door provincie en gemeente zijn gekoppeld aan deze waarden.

Tevens zullen aanvullende ruimtelijke waarden worden meegenomen, die van invloed kunnen zijn op de leidraad voor de nieuwbouwlocaties, zoals de beschermde landgoederen in de directe omgeving.

### 3.2 Rijksniveau: beschermd dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam

Het dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam' is door het rijk beschermd op 16 november 2007. In de toelichting op de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht is de volgende hoofdmotivatie omschreven:

'een visueel en functioneel samenhangend ensemble van 18e- en 19e-eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, historische boerderijen en weidegronden, en vroeg 20e-eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen. Het gebied draagt een voor ons land zeldzaam warandeachtig karakter, gekenmerkt door een duidelijk herkenbare en goed bewaard gebleven historische en landschappelijke continuïteit. Het gebied is van groot historisch-geografisch, cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang'.

'Kenmerkend voor het te beschermen gebied zijn de landschappelijke en visuele relaties met strand en duinen en met het oostelijk veenweidegebied. Zo zijn er vanuit meerdere posities bijzondere contrast- en gradiëntzones aanwezig waartegen het landgoederengebied zich aftekent'.

De hoofdwaarden zijn:

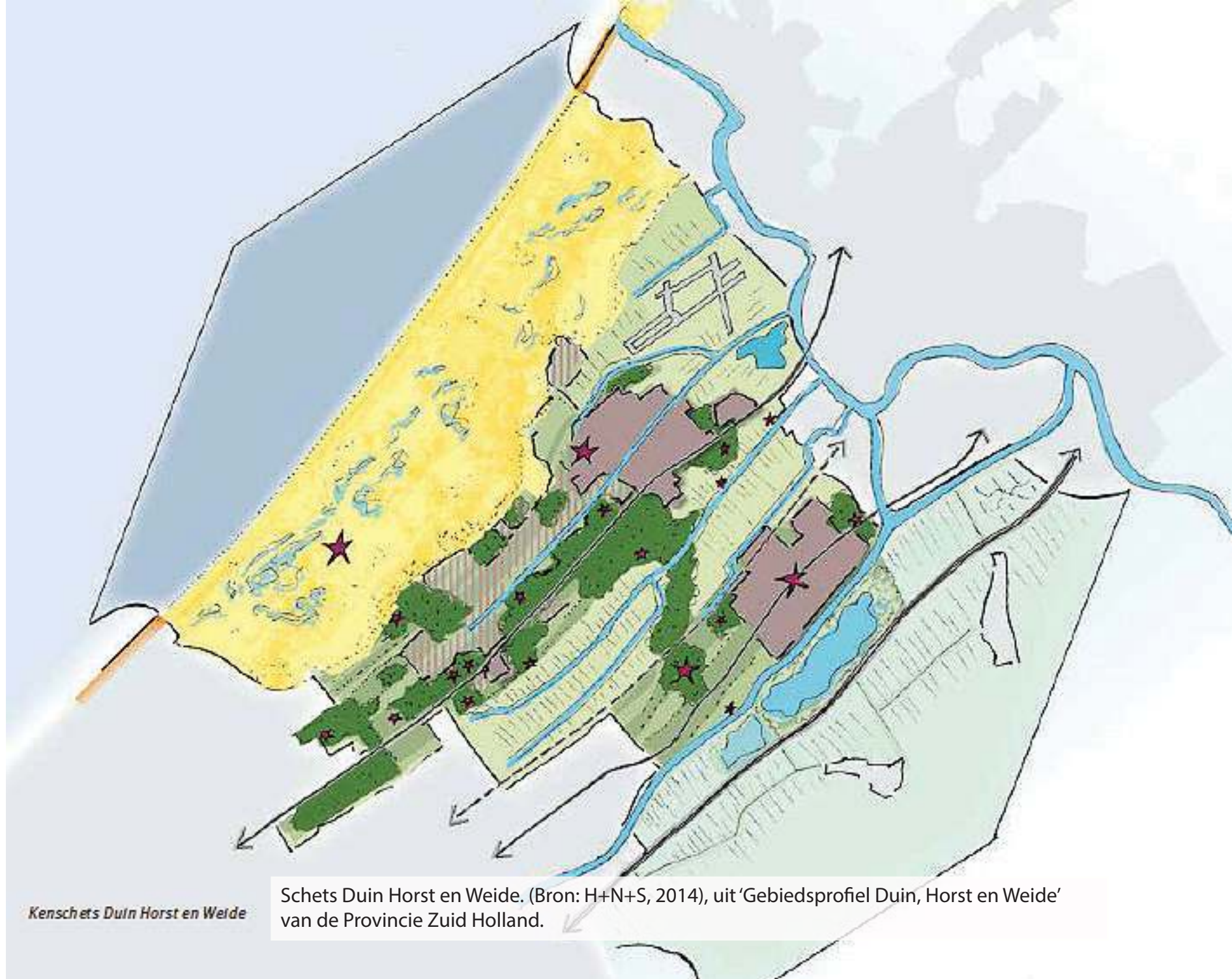
- 1 de hoofdstructuur van (historische) wegen, lanen en waterlopen die een afgeleide is van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap.
- 2 cultuurhistorische waarden en natuur- en landschapswaarden op perceelsniveau in relatie met de aanwezige bebouwing, zoals: beplantingsstructuren, restanten van cultuurhistorisch bebouwing, servituten en/of historische zichtassen.
- 3 ensembles van 19e- en 20e-eeuwse landhuizen en villa's.

- 4 cultuurhistorisch waardevolle panden die (nog) geen monumentenstatus hebben (voormalige MIP-panden: panden, die zijn opgenomen in het door het Rijk uitgevoerde Monumenten Inventarisatie Project, dat gaat over de periode 1850-1940).
- 5 erf- en tuinafscheidingen van huiskavels en landgoederen die de karakteristieke verkavelingsstructuur visualiseren.

In de toelichting op de aanwijzing zijn ook meer specifieke waarden geformuleerd, waarvan enkele raken aan de opgave voor de beide bouwlocaties in de Afzanderij:

- de erf- en tuinafscheidingen van de landgoederen, buitenplaatsen en huiskavels, meestal bestendigd door hekwerken, muren, grenspalen, greppels en hagen die een karakteristiek en belangrijk aspect van de verkavelingsstructuur vormen.
- de inrichting van de open ruimte, waar openbare en particuliere groenaanleg elkaar raken;
- de oude en jongere (laan)beplantingen. De oude beplanting, die gewoonlijk een voortzetting is van een eeuwenlange traditie en die soms ook teruggaat op zichtassen van landgoederen, bestaat uit soorten hoog opgaande bomen (kastanjes, beuken en eiken). Deze komen voor langs verscheidene oude wegen, zoals de Oud-Wassenaarse Weg, Schouwweg, Nachtegaallaan, Buurtweg, Raaphorstlaan, Rijksstraatweg en Papeweg, waar ze aspecten van beslotenheid en van diepte ondersteunen. Jongere laanbeplanting is soms in samenhang met het betrokken villapark aangebracht en in een aantal gevallen daarna ook nog vernieuwd;

De overig genoemde specifieke waarden hebben geen betrekking op de Afzanderij.



Schets Duin Horst en Weide. (Bron: H+N+S, 2014), uit 'Gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide' van de Provincie Zuid Holland.

## 3.3 Provinciaal niveau: Visie Ruimte en Mobiliteit

### 3.3.1 Kroonjuweel Duin, Horst en Weide

In de Visie Ruimte en Mobiliteit van de Provincie Zuid-Holland (geactualiseerd 14 december 2016 en nieuw ontwerp per januari 2018) worden verschillende cultuurlandschappen onderscheiden die van cruciaal belang zijn voor de identiteit van de provincie. Een van die landschappen is het gebied 'Duin, Horst en Weide', het gebied tussen Katwijk, Den Haag, Voorschoten en de kust. Het maakt deel uit van de 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' van de provincie en is één van de zogenaamde provinciale 'Kroonjuwelen', de cultuurhistorisch en landschappelijke topgebieden die een optimale bescherming genieten ('beschermingscategorie 1').

Het Kroonjuweel Landgoederenzone Wassenaar herbergt naast een groot aantal buitenplaatsen, de Veenzijdse en Duivenvoordse Polder en enkele groene uitlopers de stad in: het Haagsche Bos / Malieveld en Clingendael. De bescherming en versterking van deze unieke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten staat centraal. Gebieden met deze kwaliteiten liggen veelal buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar soms ook daarbinnen. Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden. Bij ontwikkelingen die vallen onder de categorieën 'aanpassing' en 'transformatie' zijn ontwikkelingen alleen toegestaan indien het gaat om bovenlokale infrastructuur, natuur, een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang.

Het gebiedsprofiel van Duin, Horst en Weide is uitvoerig onderzocht en omschreven in het rapport 'Gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide' van 1 juli 2014 (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 15 juli 2014).

De Afzanderij en omgeving ligt in dit Kroonjuweel, net als overigens het gehele dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam'.

De provincie heeft in de Provinciale Verordening (2014) de beleidsdoelen juridisch afdwingbaar vastgelegd en de belangrijkste uitgangspunten van beleid voor het gebiedsprofiel van Duin, Horst en Weide vastgesteld. Op basis hiervan zal de provincie de bouwplannen voor de beide bouwlocaties beoordelen.

Algemeen wordt Kroonjuweel Duin, Horst en Weide omschreven als:

*Kenmerkend voor het gebied is de unieke reeks van uiteenlopende landschappen parallel aan de kust. Deze zijn samen te brengen onder drie noemers: Duin, Horst en Weide. Een denkbeeldige doorsnede omvat 1) het natuurlijke duinlandschap, 2) de besloten strandwallen met landgoederen, boerderijen, buitens en dorpen en de open strandvlaktes daartussen en 3) de weidsheid van de polders van het veenweidegebied en droogmakerijen helemaal in het oosten. Dit zeer afwisselende landschap, vol contrasten is een grote kwaliteit en is uniek in Nederland. [Prov Zuid-Holland, 2014, p.122]*

De hoofdambities voor dit gebied zijn:

- *Versterken van de kwaliteit en identiteit van de opeenvolgende landschappen en de contrasten daartussen.*
- *Duin-Horst-Weide versterken als aansprekend en herkenbaar concept en naam van het gebied om daarmee het gebied als geheel beter op de kaart te zetten.*

- *versterken van de oost-westverbindingen en ontwikkelen van strategische knooppunten in het routenetwerk om de opeenvolging van de landschappen beter te kunnen beleven [Prov Zuid-Holland, 2014, p.122].*

Daarnaast zijn er aanvullende ambities, gekoppeld aan thema's die binnen dit kroonjuweel van toepassing zijn: 'groene verbinding', 'strandwal', 'vaarsloot', 'kwaliteit van stads- en dorpsrand', 'rand aan open strandvlakte', en 'boerenervenlint'. Voor de Afzanderij zijn de volgende ambities van belang:

#### Groene verbinding

Dit houdt in dat de provincie streeft naar het behoud van de open, groene en ecologische verbindingen tussen het Groene Hart en de Kust, welke laatste onder andere tot uiting komt in de afwisseling in hoge en lage delen in het landschap, de variatie in de ondergrond en waterhuishouding.

De ambities zijn o.a.: behoud van de landschappelijke verbinding door ongewenste versnippering, verrommeling en verdere verstedelijking van het landschap aan te pakken en op korte en lange termijn te voorkomen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het gegeven dat binnen kroonjuwelen het behoud van de cultuurhistorische waarden prevaleren boven andere belangen.

#### Strandwal

Het strandwallenlandschap van Wassenaar kenmerkt zich door een lommerrijk, besloten landschap van landgoederen en buitenplaatsen, bossen, parken en villawijken en het dorpsgebied van Wassenaar. Dit besloten landschap staat in sterk contrast met de open en lager gelegen strandvlakten. In de naoorlogse periode is dit landschap minder lommerrijk geworden en heeft een meer open karakter gekregen.

**Kaart 6 Beschermingscategorieën en verblijfsrecreatiegebied**  
(verbeelding aanklikbare kaartlagen digitale plan)

- Legenda**
- Beschermingscategorie 1 - gebieden met bijzondere kwaliteit
  - Beschermingscategorie 2 - gebieden met een specifieke waarde
  - Verblijfsrecreatiegebied



Provinciaal beschermingsbeleid: Afzanderij is beschermingscategorie 1

**Kaart 7 Compensatie natuur, recreatie en landschap**  
(verbeelding aanklikbare kaartlagen digitale plan)

- Legenda**
- NatuurNetwerk Nederland
  - Strategische reservering natuur
  - Belangrijk veedevogelgebied
  - Recreatiegebied rond de steden



Provinciaal beschermingsbeleid: Afzanderij is onderdeel van NNN

**Kaart 8 NatuurNetwerk Nederland en Natura2000**  
(verbeelding aanklikbare kaartlagen digitale plan)

- Legenda**
- NatuurNetwerk Nederland
  - Natura2000-gebied
  - Grote wateren en Noordzee



Provinciaal beschermingsbeleid: Afzanderij is onderdeel van NNN

De ambities zijn o.a.:

- *Behoud en versterking van het contrast tussen de meer besloten strandwallen en de open strandvlakte.*
- *Behoud en versterking van het lommerrijke karakter van de strandwallen met lanen, landgoederen/buitenplaatsen, bossen en groene villawijken.*
- *ruimte bieden voor beperkte woningbouw in de vorm van nieuwe landgoederen/buitenplaatsen, groen ingepaste erven/buurtschappen en woningen in het lint.*

### Kwaliteit van dorpsrand

De dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. De relatie tussen dorp en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Het is een hoogwaardig en geliefd woonmilieu; de genoegens van stedelijk en buiten wonen komen hier samen. Daarnaast zijn de routes en functies in de stadsrand van grote betekenis voor de bewoners.

De ambities zijn o.a.:

- *Ontwikkelingen in de stads- en dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met overgangskwaliteit. Daarbij wordt in de provinciale kwaliteitskaart onderscheid gemaakt tussen de volgende overgangskwaliteiten met contrast (front), contact en contract (overlap).*
- *Er worden drie strategieën gepresenteerd waaruit kan worden gekozen bij de ontwikkeling van een stads- of dorpsrand: contrast, contact of overlap.*

### Rand aan de open strandvlakte

Randen aan de open strandvlakte hebben een directe (zicht)relatie met het landschap. Het zijn de plekken waar men vanuit de voordeur als het ware zo het landschap instapt. De randen kunnen op verschillende manieren worden vormgegeven, maar de grens tussen de besloten rand en de open

strandvlakte is helder. Vanuit het landschap zijn deze groene stads- en dorpsranden goed zichtbaar. Zij vormen het decor en kaderen de ruimte af. Een belangrijk kenmerk van deze groene dorpsranden is het informele en kleinschalige karakter. Dit betekent dat de inrichting continu varieert. Hierbij wordt soms gebruik gemaakt van de voor de strandvlakte zo karakteristieke wateringen en de lange, smalle sloten.

De ambities zijn:

- *Er wordt ingezet op een heldere, groene rand aan de open strandvlakte. De afwisseling van private tuinen en openbaar groen draagt bij aan het groene en informele karakter.*
- *Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan een heldere landschappelijke afronding van het dorp of de stad. Hogere bebouwing wordt zorgvuldig ingepast en doet geen afbreuk aan de groene uitstraling van de rand.*
- *Achterkanten hebben een nette uitstraling.*
- *Landschappelijke structuren, zoals wateringen en linten, blijven herkenbaar en worden zorgvuldig ingepast. Deze structuren lopen waar mogelijk door in het stedelijk gebied en vormen visuele en fysieke verbindingen tussen stad en land.*
- *De toegankelijkheid en beleefbaarheid van de rand verbeteren door routes en zichtrelaties te handhaven dan wel te versterken. Daarnaast de stads- of dorpsrand gebruikswaarde en betekenis geven voor bewoners.*
- *Nieuwe ontsluitingswegen in samenhang met het landschap en de stad ontwerpen, zodat het stedelijk gebied niet afgesneden raakt van de strandvlakte.*

### Band van boerenerven

Zuidoostelijk van en min of meer evenwijdig aan de Rijksstraatweg bevindt zich een eeuwenoude band van boerderijen die precies is gebouwd op de grens van hogere en lagere gronden. Deze band

is kenmerkend voor de strandvlakte en ontleent hier een sterke identiteit aan.

De ambities zijn o.a.:

- *Behoud van de historische boerderijgebouwen en erven (het ensemble) en herkenbaar houden van de markante ligging van de boerderijen op de rand van de strandwallen.*
- *Eventuele nieuwbouw past binnen de erftypologie en vormt een moderne interpretatie van de historische boerderijgebouwen.*

### 3.3.2 Verordening Ruimte

De provincie Zuid-Holland heeft in de Verordening Ruimte de ambities voor Kroonjuwelen doorvertaald naar voorschriften voor het behoud en de ontwikkeling. Daarbij verwijst de Verordening naar de bijbehorende kaart 'Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit' Duin Horst en Weide. Duin, Horst en Weide is een zogenaamd 'Kroonjuweel van cultuurhistorie' van de provincie en valt onder beschermingscategorie 1, het hoogste beschermingsniveau.

In een dergelijk gebied krijgt de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden die kenmerkend zijn voor het gebied voorrang boven alle andere ontwikkelingen. Cultuurhistorie is met andere woorden 'kaderstellend'.

Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en 2) moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpopimalisaties, inpassingsmaatregelen



Rood omcirkeld zijn de boerderijen uit de historische band van boerderijen op de overgang van strandwal naar strandvlakte. Paarse sterren duiden landgoederen/buitenplaatsen aan (bron: SB4, 2011)

of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. [Prov Zuid Holland, 2016, Toelichting Verordening Ruimte, p. 58]

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen de beschermde waarden, is vooral de ruimtelijke impact van belang.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen: 'Inpassing', 'Aanpassing', en 'Transformatie'. Inpassing is een ontwikkeling met een geringe impact, transformatie heeft een zware impact. Aanpassing zit daar tussen in.

'Inpassing' wordt door de provincie omschreven als een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit. [Prov Zuid Holland, 2016, Toelichting Verordening Ruimte, p. 57]

In het geval van de bouwlocaties in en bij de Afzanderij gaat het om **inpassingen**: opgaven in een topgebied, van relatief beperkte omvang, die passen bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Inpassingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden. Hierbij is een beeldkwaliteitsparagraaf vereist.

### 3.3.3 Natuurnetwerk Nederland

De Afzanderij en het bosperceel maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur. Alleen de bouwvlakken zelf maken hier geen deel van uit. Een groot deel van de erven/tuinen van de toekomstige bebouwing maken dus wél deel uit van de NNN.

Ontwikkelingen in het NNN mogen de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en natuurwaarden van deze gebieden niet significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

Vinden er toch ontwikkelingen plaats, dan is er een compensatieregeling, waarin mogelijk is gemaakt dat er elders natuurwaarden worden gecreëerd, aansluitend aan of nabij het aangetaste gebied. Er dient geen nettoverlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de wezenlijke kenmerken en waarden plaats te vinden.

Bij het bepalen van de bouwmogelijkheden op het stalperceel en boslocatie heeft er reeds compensatie plaatsgevonden, door de natuurontwikkeling op de Staatsbosbeheerlocatie in de Veenzijdse polder (Raaphorstlaan 36, 37 en 38) direct te koppelen aan de bouwmogelijkheden op de genoemde bouwpercelen.

Deze compensatie zal buiten beschouwing blijven, bij het onderzoek naar de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische randvoorwaarden voor de beide bouwlocaties.

### 3.4 Gemeentelijk niveau: Structuurvisie

Op 22 maart 2017 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee' vastgesteld. In deze nieuwe structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke visie voor Wassenaar in 2025 geschetst. Het plangebied is gele-

gen in het buitengebied. Voor het specifieke deel van het buitengebied waarin het plangebied ligt, zijn de volgende gebiedsambities of speerpunten relevant:

- Een vitaal en toekomstbestendig buitengebied met behoud van de groene en cultuurhistorische kwaliteiten;
- Duurzaam behouden en versterken van cultuurhistorische waarden als belangrijke dragers van de identiteit van het buitengebied;
- Herkenbaar houden cultuurlandschappelijke structuren;
- Creativiteit en maatwerk bij herbestemming/herontwikkeling, passend in maat en schaal bij historisch karakter;
- Geen extra woningbouw in buitengebied anders dan transformatie of herontwikkeling van huidige bebouwing, met als uitgangspunt versterken van de bestaande kwaliteiten.

De bouw van de twee woningen in het plangebied is onlosmakelijk verbonden met de sloop van opstallen: **256 m<sup>2</sup>** bij de stallocatie en **165 m<sup>2</sup>** aan illegale bebouwing tussen stallocatie en Raaphorstlaan(1). De nieuw te bouwen woningen zullen worden ingepast in het (cultuurhistorisch) landschap. Het Staatsbosbeheer terrein (buiten het plangebied) zal worden teruggebracht naar weidegebied. De voorgenomen ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt in het plangebied past hiermee in de gebiedsgerichte ambities of speerpunten van de structuurvisie.

## 3.5 Gemeentelijk niveau: bestemmingsplan Landelijk Gebied

### 3.5.1 bestemming Wonen-1 (bijlage bij art.41)

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied (vastgesteld 4 april 2016) is voor beide percelen een bestemmingsvlak vastgesteld waarbinnen gebouwd kan worden. De Raad van State heeft goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden voor deze twee bouwpercelen (zie inleiding van dit rapport (uitspraak 8 juli 2015), maar in de reparatieslag die nu wordt uitgevoerd, worden de bestaande bouwvlakken in ligging, vorm en omvang gehandhaafd en worden de regels op onderdelen aangepast.

Deze bestemmingsvlakken hebben de bestemming W1. De bouwmogelijkheden worden geregeld in Bijlage 1: 'Bouwmogelijkheden binnen de bestemming Wonen-1 voor woningen onder voorwaarden'.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn er maximale inhoudsmaten gegeven voor de hoofdvolumes en bijgebouwen van beide percelen (zie bijlage 1).

Voor beide percelen spreekt het bestemmingsplan van 1106 m<sup>3</sup> voor het hoofdhuis en 155 m<sup>3</sup> voor bijgebouwen.

Hier komt per hoofdhuis ca. 40 m<sup>3</sup> bij, als uitvloeisel van een compensatieregeling voor een kap-schuur van Staatsbosbeheer die aanvankelijk in het gebied van de Afzanderij zou worden gebouwd, maar welk plan geen doorgang vindt.

Het hoofdhuis mag dan maximaal 1147 m<sup>3</sup> inhouden, en de bijgebouwen blijven per woning op 157 m<sup>3</sup>.

Voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verkregen zullen alle bestaande opstallen moeten worden verwijderd op de te verkopen percelen en op enkele aangrenzende percelen van dezelfde eigenaar-verkoper, die buiten de verkoop blijven (zie bijlage 1).

Andere belangrijke voorwaarden voor de omgevingsvergunning zijn:

- Er mag maar één woning per perceel worden gebouwd.
- Er moet een inrichtingsplan worden gemaakt, waarin aangegeven is hoe de landschappelijke inpassing van de woning en het behoud van de cultuurhistorische waarden wordt gerealiseerd. Het bepaalde van art. 53 'Waarde cultuurhistorie' blijft hierbij van kracht.
- Ontwikkelingen in het NNN mogen de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en natuurwaarden van deze gebieden niet significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

Voor de hoofdvolumes geldt:

- De goothoogte en de bouwhoogte van de woningen mogen maximaal 3 meter respectievelijk 9 meter bedragen. De woningen moeten worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten minste 30 graden zal en maximaal 52 graden mag bedragen.

Voor bijgebouwen geldt:

Bij iedere woning zijn maximaal twee bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van de bijgebouwen per woning niet meer mag bedragen dan 157 m<sup>3</sup>;
- b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw maximaal 2,75 meter respectievelijk 5,00 meter mogen bedragen;

- c. de vrijstaande bijgebouwen moeten worden gebouwd op een afstand van tenminste 2,00 meter van de woning;
- d. de vrijstaande bijgebouwen moeten worden gebouwd op een afstand van tenminste 5,00 meter van de bestemming water;
- e. indien vrijstaande bijgebouwen zijn gesitueerd achter het verlengde van de achtergevel en naast het verlengde van de zijgevel, dan wel de achter- en/of zijgevelbouwgrens, de afstand tot de woning tenminste 1,00 meter moet bedragen;
- f. dakkapellen op bijgebouwen niet zijn toegestaan;
- g. kelders onder bijgebouwen zijn toegestaan met dien verstande dat koekoeken en/of een inritconstructie die toegang biedt tot een kelder onder het bijgebouw niet zijn toegestaan.

Voor overige bouwwerken geldt dat:

- a. De bouwhoogte maximaal 2,50 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel maximaal 1 meter mag bedragen en achter de voorgevel 2 meter. Voor entreehekken geldt een maximum bouwhoogte van 2,50 meter.
- c. waar een redelijkerwijs een inhoud kan worden gemeten, moeten worden gebouwd op tenminste 2,00 meter van de achtergevel of een in het verlengde daarvan te trekken lijn;
- d. waar redelijkerwijs een inhoud kan worden gemeten, mag de totale oppervlakte aan andere bouwwerken buiten het bouwvlak maximaal 6,00 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. een kelder onder een gebouw is toegestaan met dien verstande dat koekoeken en/of een inritconstructie die toegang biedt tot de kelder buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan.

Onoverdekte zwembaden en de daarbij behorende andere bouwwerken zijn toegestaan, mits:

- a. per woning niet meer dan één zwembad wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een zwembad niet meer bedraagt dan 65 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van een zwembad maximaal 0,50 meter bedraagt;
- d. de zwembaden dienen te worden gesitueerd achter en minstens 5 meter uit de voorgevelbouwgrens of een in het verlengde daarvan te trekken lijn.

Dat betekent dat hier vrijstaande woningen worden mogelijk gemaakt van een betrekkelijk grote categorie.

In het gebied staan reeds vrijstaande woningen, waarvan de meeste een slag kleiner zijn, rond de 800 m<sup>3</sup>, zoals de villa's van Raaphorstlaan 19A en 19C. De vrijstaande woning van 19B is een slag groter, rond de 1100 m<sup>3</sup>. Alle categorieën vrijstaande woningen hebben hier één laag plus (hoge) kap, ongeacht het aantal kubieke meters.

De villa's van het bosperceel en het stalperceel zijn van deze laatste categorie. Deze villa's houden het midden tussen landhuizen en de kleinere vrijstaande woningen van 800 m<sup>3</sup>.

### 3.5.2 Bestemming Natuur (art. 27)

De bestemmingsvlakken van de bos- en stallocatie hebben de bestemming Wonen-1, maar liggen temidden van de bestemming natuur.

Het bouwvlak is nog niet ingetekend in de bestemming (want is nog niet gerealiseerd).

Het erf valt volledig binnen het bestemmingsvlak van W1. Daarbuiten is geen ruimte voor het realiseren van een erf.

Ook de tuin valt binnen het bestemmingsvlak. Daarbuiten is geen ruimte voor het realiseren van een tuin.

Er is eveneens geen ruimte voor het aanleggen van een parkeerterrein in de bestemming Natuur.

Er mogen wel bouwwerken ten dienste van de bestemming Natuur worden gebouwd, mits deze maximaal 3 meter hoogte bedragen. De terreinafscheidingen mogen maximaal 1,50 hoog zijn.

Wel kunnen ontsluitingspaden worden aangelegd.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en/of voorzieningen als deze eisen gewenst of noodzakelijk zijn in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied.

Uitgangspunt is dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een inpassingsplan ter beoordeling voorligt dat recht doet aan de kwaliteiten van het betreffende (deel)gebied en aan een goede landschappelijke inpassing.

Voor werkzaamheden aan de gronden (terreinverhardingen, afgravingen, beplanten van gronden etc. is een vergunning van het bevoegd gezag vereist.

Deze wordt slechts verleend als wordt onderbouwd dat de natuur- of landschapswaarden niet worden aangetast.

### 3.5.3 Cultuurhistorische en archeologische dubbelbestemming (art.53 bestemmingsplan Landelijk Gebied en Waarde - Archeologie 3 (art.4 Paraplu-bestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar Panden, objecten en Archeologisch erfgoed 2016))

Behalve deze concrete bouwregels geldt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied een zogenaamde 'dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie'.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, naast de specifieke bestemming van een grondstuk, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 6 bij het bestemmingsplan.

Deze bestemming stelt vooral procedurele eisen ten aanzien van de omgevingsvergunning. Deze eisen zijn erop gericht de randvoorwaarden te scheppen voor het bevoegd gezag om een zo zorgvuldig mogelijke motivatie en integrale belangenafweging te maken waarom het bouwplan verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden.

Het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in lid 53.2.1, sub a en b adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE).

Voorts regelt deze dubbelbestemming dat ook voor werkzaamheden (niet zijnde onderhoud) aan de gronden, wegen en wateren eveneens een omgevingsvergunning nodig is, waarbij de landschap- en natuurwaarden, alsmede de cultuurhistorische waarden niet in onevenredige mate worden aangetast.

Op deze gronden ligt een tweede cultuurhistorische dubbelbestemming: 'Waarde-Archeologie 3'. Dit is geregeld in het paraplubestemmingsplan *Cultureel Erfgoed Wassenaar Panden, objecten en Archeologisch erfgoed 2016*, artikel 4.

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet zonder archeologisch onderzoek of archeologisch advies worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Ook het uitvoeren van werkzaamheden in of op de grond, geen bouwwerk zijnde zijn gebonden aan een omgevingsvergunning krachtens artikel 4.

### 3.6 Gemeentelijk niveau: welstandsnota

In het Handboek Welstand en beeldkwaliteit Wassenaar (herziening 2010) worden de spelregels geformuleerd waaraan bouwvoorvragen door de Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed worden getoetst. Deze commissie toetst de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van nieuwbouwen verbouwplannen per gebied en per type bouwactiviteit.

Ook de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals die in het handboek Welstand en Beeldkwaliteit zijn genoemd, of zoals deze in een aanvullende rapportage zijn geformuleerd,

worden meegewogen in de beoordeling. Dit oordeel wordt geformuleerd als een advies aan het College van Burgemeester en Wethouders.

De Afzanderij valt in het Handboek onder het deelgebied Duivenvoordse polder (deelgebied 41).

Het handboek spreekt over de karakteristieken van dit gebied als 'rijke overgangen en waardevolle contrasten tussen de landgoedbossen en het open weidegebied' en 'Overheersend in het gebied is de rust, de openheid en de aanwezigheid van weiden, koeien en watering zo dicht bij de Rijksstraatweg.' Over de bebouwing in het gebied laat het Handboek zich niet uit, behalve over de handelskwekerij aan de Rijksstraatweg.

Voor de gewenste ontwikkeling zegt het Handboek: *'Behoud van de bestaande structuur en aanwezige kwaliteiten, de openheid van het landschap met daarin duidelijk gearticuleerd de boerderijcomplexen, op regelmatige afstand van elkaar, zonder beeldverstorende elementen in het tussengebied. Tegengaan van meer en teveel "witte" bebouwing in dit bijzondere buitengebied.'*

De zichtlijnen over het open weidegebied worden hoog gewaardeerd.

De voor de bos- en stalpercelen relevante criteria zijn:

- Uitgangspunt voor nieuw-, aan- en verbouw is het behoud van de beeldkwaliteit en de karakteristiek van het deelgebied door aan te sluiten op de aanwezige bebouwing in typologie, massa, materialisatie en detaillering.
- Vervangende nieuwbouw is eigentijds en tegelijkertijd specifiek voor de situatie ontworpen. Binnen de boerderijcomplexen volgt de bebouwing de agrarische typologie.
- Vrijstaande bebouwing, zodanig dat aan alle zijden van de bebouwing een ruime maat wordt aangehouden. Waar mogelijk oriëntatie

van de hoofdgevel (voorzijde) op een zichtlijn/oprijlaan.

- Relatie tussen inrichting van tuin, positie bebouwing en aard van het landschap benadrukken (formele zichtassen, landschappelijke inscenering, architectonische benadering/route).
- Bebouwing is individueel vormgegeven. Alle zijden van bebouwing zijn belangrijk in vormgeving.
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw.
- Materiaal en detaillering sluiten aan en zijn gelijk of gelijkwaardig aan het materiaal en de detaillering van de kenmerkende bebouwing binnen het deelgebied.
- Bij aan- of verbouw zijn materiaal en detaillering gelijk of gelijkwaardig aan het materiaal en de detaillering van het hoofdgebouw.

### 3.7 Conclusies

- Het deelgebied Afzanderij is een viervoudig beschermd gebied:
  - Het maakt deel uit van het rijksbeschermd dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam'
  - Het maakt deel uit van het provinciaal 'Kroonjuweel Duin, Horst en Weide (beschermingscategorie 1)
  - Het maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: EHS)
  - het is in het bestemmingplan Landelijk gebied beschermd met de dubbelbestemming 'Cultuurhistorische waarden' en Archeologische waarden'
- Op grond van de verordening ruimte betekent dat dat de cultuurhistorische waarden **kaderstellend** zijn, dat wil zeggen leidend bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen zijn hier slechts goed gemotiveerd mogelijk en alleen wanneer

de cultuurhistorische, ruimtelijke en natuurkwaliteiten van het gebied worden behouden en ontwikkeld worden. Behoud van de overige natuurwaarden zijn hieraan nevens geschikt.

- De toelichting op het rijksbeschermd dorpsgezicht biedt beperkt houvast hoe om te gaan met de bouwlocaties. De karakteristieke stedenbouwkundige en architectonische waarden van de bebouwing of het bebouwingsbeeld worden verder niet uitgelicht. Daarentegen wordt er veel nadruk gelegd op de waarden van de onderliggende landschappelijke structuren, in de zin van beplantings- en verkavelingsstructuren en zichtassen. maar ook erf- en tuinafscheidingen worden van groot belang geacht voor het behoud van de kernkarakteristieken van dit gebied. Gebouwen worden uitdrukkelijk niet op zichzelf gezien maar in relatie tot het landschappelijk verleden en hun landschappelijke inbedding.
- De provincie heeft in de Visie Ruimte en de Verordening ruimte het beleid voor Duin, Horst en Weide uitgewerkt. Behoud en versterking van de karakteristieken is hier kaderstellend.
- De provincie streeft hier o.a. naar:
  - handhaven of versterken van de verschillen tussen de strandwal en de strandvlakte en van de overgangen hiertussen
  - voor de strandwallen betekent dat het behoud en versterking van het lommerrijke karakter met lanen, landgoederen/buitenplaatsen, bossen en groene villawijken,
  - voor de strandvlakte betekent dit het behoud van de openheid, het kenmerkende lint van boerderijen en de vaarten.
  - tegengaan van versnippering, verrommeling en verstedelijking van deze verbindingzone tussen het Groene Hart en de kust
  - een heldere, groene rand aan de open strandvlakte. De afwisseling van private tuinen en openbaar groen draagt bij aan het

groene en informele karakter.

- routes en zichtrelaties langs de randen van gebieden handhaven en versterken
- Er is ruimte voor beperkte woningbouw in de vorm van nieuwe landgoederen/buitenplaatsen, groen ingepaste erven/buurtschappen en woningen in het lint.
- Eventuele nieuwbouw in het boerderijenlint past binnen de erftypologie en vormt een moderne interpretatie van de historische boerderijgebouwen.
- Voor het bepalen of een ontwikkeling passend is in dit gebied, en onder welke voorwaarden die ontwikkeling kan plaatsvinden, heeft de provincie verschillende typen ontwikkelingen onderscheiden ('Inpassing', 'Aanpassing' of 'Transformatie'). In het geval van de bouwlocaties in en bij de Afzanderij gaat het om inpassing: een opgave in een topgebied, van relatief beperkte omvang, die passen bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Inpassingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Hierbij is een beeldkwaliteitsparagraaf vereist.
- De Afzanderij en het bosperceel maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur. Alleen de bouwvlakken zelf maken hier geen deel van uit. Een groot deel van de erven/tuinen van de toekomstige bebouwing maken dus wél deel uit van de NNN.
- Ontwikkelingen in het NNN mogen de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en natuurwaarden van deze gebieden niet significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.
- Ontwikkelingen in dit Netwerk zijn mogelijk, mits deze worden gecompenseerd. Bij de huidige

bouwlocaties is een compensatieregeling van toepassing, waar de locatie van Staatsbosbeheer een rol in speelt. Dit heeft geleid tot de bebouwingsmaatvoeringen zoals in het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn vastgelegd.

- In de gemeentelijke Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee' (22 maart 2017) wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke visie voor Wassenaar in 2025 geschetst.
- Voor het specifieke deel van het buitengebied waarin het plangebied ligt, zijn de volgende gebiedsambities of speerpunten relevant:
  - Een vitaal en toekomstbestendig buitengebied met behoud van de groene en cultuurhistorische kwaliteiten;
  - Duurzaam behouden en versterken van cultuurhistorische waarden als belangrijke dragers van de identiteit van het buitengebied;
  - Herkenbaar houden cultuurlandschappelijke structuren;
  - Creativiteit en maatwerk bij herbestemming/herontwikkeling, passend in maat en schaal bij historisch karakter;
  - Geen extra woningbouw in buitengebied anders dan transformatie of herontwikkeling van huidige bebouwing, met als uitgangspunt versterken van de bestaande kwaliteiten.
- De bouw van de twee woningen in het plangebied is onlosmakelijk verbonden met de sloop van opstallen: **256 m2** bij de stallocatie en **165 m2** aan illegale bebouwing tussen stallocatie en Raaphorstlaan(1). De nieuw te bouwen woningen zullen worden ingepast in het (cultuurhistorisch) landschap. Het Staatsbosbeheerterrein (buiten het plangebied) zal worden teruggebracht naar weidegebied. De voorgenomen ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt in het plangebied past hiermee in de gebiedsgerichte ambities of speerpunten van de structuurvisie.

- In het bestemmingsplan Landelijk gebied is voor beide percelen een bestemmingsvlak vastgesteld waarbinnen gebouwd kan worden. Het hoofdhuis mag dan maximaal **1147 m3** inhouden, en de bijgebouwen blijven per woning op **157 m3**.
- Andere belangrijke voorwaarden voor de omgevingsvergunning zijn:
  - Er mag maar één woning per perceel worden gebouwd.
  - er moet een inrichtingsplan worden gemaakt, waarin aangegeven is hoe de landschappelijke inpassing van de woning en het behoud van de cultuurhistorische waarden wordt gerealiseerd. Het bepaalde van art. 53 'Waarde cultuurhistorie' blijft hierbij van kracht.
- Er mag slechts worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak. Ook bijgebouwen, overige gebouwen, parkeervoorzieningen, een zwembad en inrichtingselementen behorende bij een erf moeten binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd. In de bestemming natuur, die de beide bouwlocaties omgeeft, mag niet worden gebouwd, noch mag dit bij het erf worden getrokken.
- In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is een volume mogelijk gemaakt van één bouwlaag + kap.
- In het bestemmingplan Landelijk Gebied worden maatvoeringen en andere randvoorwaarden gegeven voor hoofdhuis, voor de bijgebouwen, parkeervoorzieningen en een zwembad.
- In de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', eveneens opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied en op deze bouwlocaties van toepassing, zijn vooral procedurele eisen ten aanzien van de omgevingsvergunning opgenomen, die een zo zorgvuldig mogelijke motivatie en integrale belangenafweging mogelijk maken in relatie tot de cultuurhistorische waarden.
- De gemeentelijke welstandsnota stelt eveneens eisen aan dit gebied. Die eisen zijn gericht op het aansluiten bij de aanwezige bebouwing in typologie, massa, materialisatie en detaillering.
- Hierbinnen zijn moderne architectuurthema's mogelijk.

# 4

GESCHIEDENIS EN CULTUURHISTORISCHE  
WAARDEN ONDERZOEKSGBIED



## 4.1 Korte geschiedenis strandwallen en strandvlakten Wassenaar

### Onstaan van het landschap van strandwallen en strandvlakten

De drie parallele strandwallen en de tussengelegen strandvlakten tussen Den Haag/Leidschendam en Leiden/Voorschoten werden zo'n 3500 à 4000 jaar geleden gevormd. Via zeegaten hield de zee toegang tot het achterliggende gebied. Tussen de strandwallen in liggen de lager gelegen strandvlakten, die eveneens zijn gevormd door de zee. Toen zo'n 2500 jaar geleden deze strandwallenkust vrijwel werd gesloten, stagneerde de zanden klei-afzetting in de strandvlakten en werden de omstandigheden voor veenvorming gunstiger. De strandwallen (Oostdorp-Duinhorst, Maaldrift-Duindigt en Voorschoten-Leidschendam) zijn bij een relatief steeds hogere zeestand ontstaan en ze liggen dan ook hoger naarmate ze jonger zijn en noordwestelijker liggen. De tussengelegen strandvlakten liggen daardoor ook steeds hoger en zijn dus droger. Zo ligt de strandwal van Leidschendam-Voorschoten op een hoogte van 0 m NAP. [Bookelman 1994, p. 3- 7]

### Ontginning en bewoning van strandwallen en strandvlakten

De eerste met zekerheid vastgestelde en meer permanente bewoning vond plaats rond 2000 voor Christus. De drogere delen van de strandwallen werden ontbost, onder andere voor akkerbouw. In de Vroege Middeleeuwen ontstonden op de strandwallen nederzettingen.

De wegen ontstonden het eerst op de kruin of langs de flanken van de strandwallen, terwijl de hoofdwateringen in de lengterichting van de strandvlakten werden gegraven. Dit verklaart het dominan-

te zuidwest-noordoost verloop van de wegen en hoofdwateringen. De huidige Rijksstraatweg ligt op een van de belangrijkste tracés van zo'n van oorsprong middeleeuwse zandweg. Tussen Wassenaar en Voorschoten ligt de zogenaamde Scheidingswatering, die in de Middeleeuwen de grens was tussen de ontginningen vanaf de aan weerszijden ervan gelegen strandwallen. Om de strandvlakten over te steken werden al in de Middeleeuwen enkele dwarswegen (dijken) aangelegd, waarvan de verbinding tussen Wassenaar en Voorschoten de belangrijkste werd: de Papeweg. [Verhaal van Wassenaar, p.3].

Vanaf de 13e eeuw werden op enkele strategische plekken op de strandwallen kastelen en versterkte huizen gebouwd. Door de ontginning verdween langzaam maar zeker het aanwezige bos. Aan het eind van de 13e eeuw was vrijwel al het bos van de strandwallen verdwenen. Geleidelijk aan werden ook de lage natte strandvlakten tussen de strandwallen ontgonnen en als weiland ingericht. Vooral vanaf de 16e eeuw werd het ontginnen van de strandvlakten doorgezet, zodat ook deze gronden grotendeels werden ontbost. De ligging van de boerderijen in de Veenzijdsepolder en de Oostdorp-polder op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte is kenmerkend voor deze ontginning. [Verhaal van Wassenaar, p.2-3].

### Buitenplaatsen en herbebossing

Door de laat-middeleeuwse ontginningen werd het binnenduinlandschap vrijwel geheel van zijn bos beroofd. Nadat de middeleeuwse kastelen vanaf de 16e eeuw meer en meer het karakter kregen van luxe woonhuizen, deed de buitenplaats als lustoord en statussymbool vanaf de 17e eeuw zijn intrede. Voor het eerst werden toen huis, tuin en interieur onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dit leidde op de toenmalige heide- en akkergronden op de strandwallen op grote schaal tot herbebossing.

Terwijl zo tussen de 15e en de 19e eeuw de hogere wallen grotendeels weer met bomen werden beplant, bleven de lager gelegen vlakten grasland. [Bookelman 1994, p. 3- 7]

Vanaf omstreeks 1800 raakten veel buitenplaatsen in verval en werden afgebroken, maar er werden toch ook enkele nieuw aangelegd, met zeer ruim opgezette landschapsparken, zoals Clingendaal (1800/1838).

Al vanaf de 17e eeuw werden duinen en stukken strandwal afgegraven ten behoeve van de groei van de steden. In de eerste helft van de 20e eeuw vonden nog afzandingen plaats ten behoeve van wegen- en woningbouw, dijk aanleg, enz. Daarnaast werd de binnenkant van de jonge duinen onder Wassenaar afgezaagd om het voor de bollenteelt geschikte areaal uit te breiden.

Van oudsher leefden de inwoners van Wassenaar hoofdzakelijk van het boerenbedrijf. Er werd voornamelijk veeteelt bedreven, in latere jaren ook bloembollenteelt en wat tuinbouw. Ook akkerbouw vond plaats, zoals de teelt van aardappelen.

De weg Den Haag-Leiden werd rond 1800 op initiatief van één der buitenplaatsbezitters, mr. A.P. Twent, minister van Waterstaat onder Koning Lodewijk Napoleon, bestraat.

Tot ver in de 19e eeuw bestond het grootste deel van Wassenars wegnnet uit zandwegen. Daarnaast waren er een paar met puin verharde wegen en zelfs een enkele weg die met klinkers bestraat was. De zand- en puinwegen waren vaak moeilijk begaanbaar. Pas in de jaren '20 van deze eeuw werden de Wassenarse wegen op grote schaal verhard. [Bookelman 1994, p. 11-12]

### Verstedelijking

Kort na 1900 werden er behalve buitenplaatsen ook villa's gebouwd in Wassenaar. De stad Den

Transformatie Afzanderij  
vanaf begin 19de eeuw tot  
1974 (bron: SB4)



Situatie begin 19e eeuw



Situatie ca. 1876



Situatie ca. 1924



Situatie ca. 1940



Situatie ca. 1964



Situatie ca. 1974

Haag groeide snel en zowel binnen de stad als daarbuiten werden door particuliere bouwgrondmaatschappijen villaparken aangelegd. In Wassenaar gebeurde dat vooral in de periode vóór de Eerste Wereldoorlog. De villaparken werden vaak aangelegd op aangekochte buitenplaatsen, zoals bij De Paauw, maar ook werden zij aangelegd op voorheen onbebouwde gronden. Deze eerste villaparken hadden een riante en landschappelijke opzet: de kavels waren zeer ruim, de wegen waren vaak (licht) gebogen ontworpen.

Ook werden in deze periode nog nieuwe, kleinere buitenplaatsen gesticht, vaak op oude terreinen van verdwenen buitenplaatsen, zoals Meyland op Backershagen, Iveck op Backershagen en Maarheze op Oud Clingendaal.

In het Interbellum werden eveneens veel villa's gebouwd op de Wassenaarse strandwallen, vaak in villawijken. De kavels waren hier kleiner en vaak werden er twee-onder-een-kappers ontworpen. Na de Tweede Wereldoorlog verschoof de nadruk sterk van ontwikkeling naar bescherming van het landschap.

## 4.2 Geschiedenis Afzanderij en bosperceel

*De onderstaande geschiedenis is een samenvatting van de geschiedenis die bureau SB4 heeft gemaakt in haar studie naar dit gebied, uit 2011 (zie literatuur en bronnen). Deze samenvatting gaat voornamelijk over het deelgebied van de Afzanderij en het bosperceel.*

In de 18e eeuw waren veel gronden in de Veenzijdse polder in handen van Kasteel Duivenvoorde. De gronden werden veelal verpacht aan kleine boerenbedrijven en het landschap was kleinschalig. Of de gronden ter plaatse van de huidige Afzanderij en het bosperceel ook al in de 18e eeuw in handen

waren van Duivenvoorde heeft dit onderzoek niet duidelijk gemaakt. De eerste Kadastrale Minuut uit 1822 laat zien dat in die tijd de gronden ter plaatse van de huidige Afzanderij en het bosperceel in handen zijn van Henriëtte Jeane Christine van Neukirchen. Zij was kasteelvrouw van Duivenvoorde en trouwde in 1830 met jhr. Nicolaas Johan Steengracht. Duivenvoorde met bijbehorende landerijen ging vervolgens over in de bezittingen van de familie Steengracht.

Op de kadastrale Minuut van 1822 liggen de boerderijen ter plaatse van de huidige adressen Raaphorstlaan 35 en 20-22 er al. Ook de kleinere bebouwing ter plaatse van nrs. 27 en 30 is er al. Voor de rest was het onderzoeksgebied geheel onbebouwd. Raaphorstlaan(1), toen Buurweg geheten had al zijn huidige beloop, net als de insteekwegen Raaphorstlaan(2) en (4), naar de voornoemde boerderijen. De perceelsindeling was een geheel andere dan de huidige, afgezien van de hoofdomtrek van het gehele terrein dat gevormd wordt door de huidige veldjes. Ook het hakhoutstruweel boven het stalperceel lag er al in de huidige vorm. De vaarsloot in het midden van het onderzoeksgebied was nog niet gegraven.

De percelen van het onderzoeksgebied maken deel uit van de zuidoostelijke helling van de strandwal, die in het verleden bekend stond als 'Hooge Veenzijde' of het 'Overduin'. Het hoge deel behoorde tot de schrale zandgronden (heide, bos, hakhout) of geestland. Met de term geestland, die in het eerste kadastrale register wordt gehanteerd, wordt waarschijnlijk bouwland van de laagste categorie aangeduid: arme zandgronden die een jaar bebouwd worden (met o.a. rogge of aardappels) en daarna twee jaar braak liggen. Op de overgangszone ten zuidoosten hiervan zijn de boerderijen van het historische boerderijenlint gesitueerd, met in hun nabijheid bouwland, boomgaard, moestuinen

en hakhoutbosjes.

Het perceel van Henriëtte van Neukirchen heeft in 1822 eenzelfde sequentie van geestland en hakhout in het noordwesten naar weiland in het zuidoosten, waarbij op het eigendom - ingeklemd tussen de insteekwegen naar de naastgelegen boerderijen - bebouwing en ontsluitingswegen ontbreken. De landerijen werden aan naastgelegen boerderijen verpacht. [bron (citaten): SB4, 2011]

Henriëtte van Neukirchen liet omstreeks 1845 een pad aanleggen langs de zuidwestrand van het perceel "geestland", mogelijk met het doel de gronden te ontginnen (= Raaphorstlaan(3)). Volgens de veldminuut betreft dit een bosontginning, aangezien de kaart het perceel (nr. 148) volledig met bosaanplant weergeeft. Het is ook mogelijk dat het pad als toegangsweg naar boerderij Vrijland (Raaphorstlaan 28) wordt aangelegd, die in het sterfjaar van Henriëtte (1849) werd gebouwd. In dezelfde tijd werden de Achterlaanhoeve (Raaphorstlaan 1) en Beerestein (Raaphorstlaan 4) door de familie Steengracht vervangen door nieuwbouw.

De gronden kwamen daarna via enkele tussenstappen in eigendom van Willem Anne Assueris baron Schimmelpenninck van der Oye, achterkleinzoon van Henriëtte van Neukirchen [bron (citaten): SB4, 2011]. Aangezien deze baron eveneens heer van Duivenvoorde was, bleven de gronden verbonden aan Kasteel Duivenvoorde. Nu nog altijd zijn enkele boerderijen in pacht van de Stichting Duivenvoorde.

Onder familie Schimmelpenninck van Oye wordt omstreeks 1881 begonnen met de afgraving en ontginning van het grote perceel "geestland". Daarbij vindt een splitsing van het perceel plaats in een noordwestelijk deel, dat geregistreerd wordt als "bosch/hakhout", en een zuidoostelijk deel dat als "woeste grond" te boek komt te staan.



Zandpad tussen Raaphorstlaan(4) en de veldjes

De aanleg van de vaarsloot naar de Veenwatering omstreeks 1875 duidt eveneens op (plannen voor) de afgraving van het terrein. De afvoer van zand vond destijds vrijwel altijd per schip plaats, waarbij de vaarsloot na de afgraving dienst kon doen voor de aanvoer van mest en afvoer van agrarische producten.

Op de topografische kaarten van 1903-1904 is de vaarsloot tot de vier zuidoostelijke veldjes doorgetrokken. De kaart duidt erop dat de meer noordwestelijk gelegen veldjes nog in ontginning zijn of nog dienen te worden afgegraven; de perceelscheiding tussen de vier zuidoostelijke veldjes worden al aangeduid als haag. Op de topografische kaart van 1934 is de ontginning gevorderd tot de meest oostelijke steilrand. De afgraving en ontginning van het deel ten zuidwesten van de vaarsloot vervolgt nog enkele tientallen meters, waarbij wordt afgeweken van de regelmaat van eerdere veldjes. Waarschijnlijk wordt van het afgraven van het noordoostelijke deel afgezien, omdat hier omstreeks 1935 een vakantiewoning of bungalow in het bos wordt gebouwd.

Na de Tweede Wereldoorlog wordt het ontginningsproces niet meer doorgezet: op een luchtfoto uit 1945 is een situatie zichtbaar die vergelijkbaar is met de huidige. Uit deze luchtfoto blijkt geen duidelijke gebruiksvorm van de percelen, enkel een zeer kleinschalig gebruik met reeds de huidige perceelsindeling. De perceelsgrenzen zijn sindsdien dus niet gewijzigd en mogelijk dat aan het eind van de 19de eeuw, of in ieder geval vóór 1945, de beukenhagen al aanwezig waren. Nabij de vakantiewoning zou een nertsenfokkerij met diverse bebouwing aanwezig zijn geweest, waarvan thans nog enkele funderingen getuigen [bron (citaten): SB4, 2011].

Ook na de Tweede Wereldoorlog is het gebruik nog lange tijd hoofdzakelijk agrarisch geweest.

In de jaren '60 en '70 vond veel nieuwbouw van woningen in het gebied plaats, met name ten zuidoosten van het onderzoeksgebied, waar tot ca. 1960 een pluimveefokkerij aanwezig was. De boerderijen De Wilde Zee (nr. 35) en Vrijland (nr. 28) zijn sinds 1943 niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. Rond 1960 werd ten oosten van De Wilde Zee een zandwinningsput gegraven, waar rondom bos werd aangelegd. Omstreeks 1974 werd er een villa gebouwd op de plaats van boerderij De Wilde Zee. Het pand aan Raaphorstlaan 22 is kort na 2002 vervangen door nieuwbouw, het pand op 19b kort na 2010.

Ook aan de overzijde van de Raaphorstlaan vond nieuwbouw plaats. Zo werd tussen 1974 en 1981 serviceflat Zomerland gebouwd.

[bron (citaten): SB4, 2011]

### 4.3 Cultuurhistorisch-landschappelijke waarden Afzanderij (SB4)

#### 4.3.1 Waarden

Vanuit landschaps- en cultuurhistorie waardevolle elementen in het onderzoeksgebied:

- Hakhoutstruweel, als een restant van hakhoutbos dat hier al vóór 1822 lag.
- Centrale vaarsloot, steilrand langs boslocatie, en beukenhagenstructuur, als belangrijke cultuurhistorische elementen behorende bij de afgraving vanaf 1875.

#### 4.3.2 Toelichting

Het onderzoeksgebied maakt deel uit van het landelijk gebied met strandwallen en veenweidegebieden tussen Den Haag en Wassenaar, waar grote delen zijn benut voor de ontwikkeling van landgoederen, buitenplaatsen en villabebouwing. De agrarische gebieden die niet onder de ruim-

telijke configuratie van deze buitenplaatsen vielen, waren vaak evengoed qua bezit verweven met de grootgrondeigenaren. Net als op meer plekken op de strandwal werd in het onderzoeksgebied zand afgegraven en het terrein ingericht voor tuinbouwkundige activiteiten. Deze afgraving vond relatief laat plaats, maar is als karakteristiek fenomeen in de duinstreek goed herkenbaar op deze plek. De aanwezigheid van de steilrand en vaarsloot is hierin bepalend. De historische hagenstructuur is kenmerkend voor de kleinschalige inrichting na de afgraving, ten behoeve van de tuinbouwkundige activiteiten. De ontsluiting langs de noordzijde is met name landschappelijk interessant. Ten slotte resteren een aantal elementen, die dateren van vóór de afgraving en ontginning, namelijk het bos, het hakhoutstruweel en vermoedelijk de afwateringssloot langs het manegegebouw.

De voormalige vakantiewoning - nu ruïne - vertegenwoordigt een beperkte historische waarde. Het erf van de manege en de ontsluiting hiervan hebben geen historische relevantie. Het agrarisch karakter overheerst binnen het onderzoeksgebied. Zichtassen spelen op deze locatie geen historische rol, wel de openheid van het gebied zelf en de overgang van de bosrijke strandwal naar de open strandvlakte. De plek wordt gekenmerkt door een continuïteit van de ontwikkeling, waarbij het grondgebruik regelmatig veranderde. Hierdoor zijn grotere eenheden opgedeeld, zowel ruimtelijk als qua eigendom, en maakt het gebied een versnipperde en verrommelde indruk. De verbinding tussen de strandwal en de polder is verbroken door de komst van bebouwing en erfbeplanting op de terreinen ten zuidoosten van het onderzoeksgebied. Ook de verbinding van de vaarsloot met de Veenwatering is verbrokkeld.

### 4.4 Aanbevelingen (SB4)

Met het staken van de activiteiten van de manege en het opruimen van de diverse opstallen kan duidelijk kwaliteitswinst voor het gebied worden behaald.

Nieuwbouw in dit gebied biedt kans de historische waardevolle relict en landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken, waarbij recht wordt gedaan aan de openheid en het agrarisch karakter, de beukenhagen en het hakhoutstruweel worden behouden en onderhouden, en het beheer van landschapselementen en open veldjes kan worden verzekerd.

### 4.5 Overige cultuurhistorische waarden (FlexusAWC)

Aanvullend op de waarden van SB4 kunnen de volgende landschappelijk-cultuurhistorische waarden in het deelgebied worden onderscheiden:

- Het open en agrarische karakter van de veldjes, alsmede de afleesbare geschiedenis als typische tuinbouwontginning op geestgronden, door middel van afgraving en herindelings, zoals dat vaker vanaf de 19e eeuw in Wassenaar werd toegepast heeft hoge cultuurhistorische waarden.
- De rechthoekige vorm van het grondstuk waarbinnen de veldjes zijn gelegen, als een historische structuur van vóór 1822.
- De orthogonaliteit van de structuur tussen het bos en de houtwal ten noorden van het stalperceel, als belangrijke cultuurhistorische element behorende bij de afgraving vanaf 1875.
- De insteekwegen Raaphorstlaan(2) en (4) als representant van de historische insteekwegen naar de boerderijen ter plaatse van nr. 22 en 35, inclusief de gebiedseigen beplanting, voor

- zover aanwezig.
- De insteekweg Raaphorstlaan(3) als cultuurhistorisch restant van de insteeklaan naar boerderij Vrijland en als hoge landschappelijke waarde.
- Het zandpad langs Raaphorstlaan(4), dat het bosperceel met het stalperceel verbindt, vanwege de hoge cultuurlandschappelijke waarde en het uitzicht op de veldjes.
- De bomenrijen in een open structuur tussen het zandpad en Raaphorstlaan(4), die een hoge landschappelijke waarde hebben en mogelijk nog dateren van vóór de afgraving.
- De bomenrijen/ hagen tussen het zandpad de veldjes, die een hoge cultuurlandschappelijke waarde hebben en mogelijk uit de tijd van de aanleg van de afgraving en de veldjes dateren.
- De steilrand van de Raaphorstlaan(4), als hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde.
- Het bosgebied van het bosperceel als hakhoutbos uit de 19e eeuw.

Binnen de grenzen van het deelgebied van de Afzanderij en het bosperceel bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

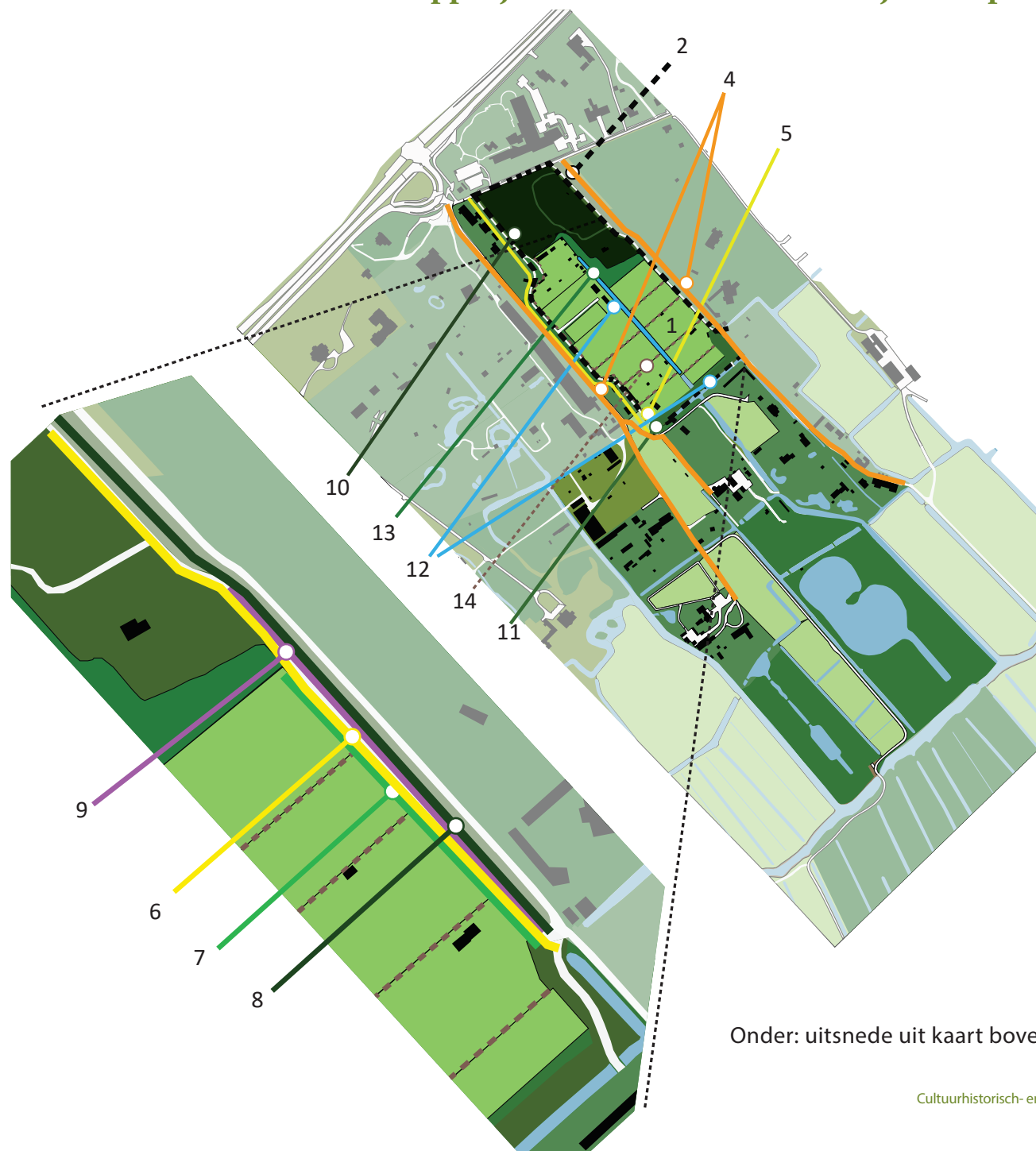
Daarentegen bevinden zich hier wel enkele gebouwen die zijn opgenomen in de lijst van karakteristieke objecten, die zijn beschermd in het paraplu-bestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed Wassenaar - panden, objecten en archeologie' (vastgesteld 10-10-2016). Dit zijn Raaphorstlaan 26, een kleine arbeiderswoning en nr. 28, de voormalige boerderij Vrijland uit de 19e eeuw.

De voormalige boerderij Raaphorstlaan 35 (boerderij De Wilde Zee) is niet opgenomen als karakteristiek object maar vertegenwoordigt als historische boerderijplaats wel een zekere historische waarde, net als het historische volume van de nrs. 32 en 33.

## Waarden (toelichting kaart hiernaast)

1. Het open en agrarische karakter van de veldjes, alsmede de afleesbare geschiedenis als typische tuinbouwontginning op geestgronden, door middel van afgraving en herindeling, zoals die vaker vanaf de 19e eeuw in Wassenaar werd toegepast.
2. De vorm van het grondstuk waarbinnen de veldjes zijn gelegen, als een historische structuur van vóór 1822.
3. De orthogonaliteit van de structuur tussen het bos en de houtwal ten noorden van de stalloot, als belangrijk cultuurhistorisch element behorende bij de afgraving vanaf 1875. (Niet op kaart)
4. De insteekwegen Raaphorstlaan(2) en (4) als representant van de historische insteekwegen naar de boerderijen ter plaatse van nr. 22 en 35, inclusief de gebiedseigen beplanting, indien aanwezig.
5. De insteekweg Raaphorstlaan(3) als cultuurhistorisch restant van de insteeklaan naar boerderij Vrijland en als hoge landschappelijke waarde.
6. Het zandpad langs Raaphorstlaan(4), dat de boslocatie met de stalloot verbindt, vanwege de hoge landschappelijke waarde en het uitzicht op de veldjes.
7. De bomenrijen in een open structuur tussen het zandpad en veldjes, die een hoge landschappelijke waarde hebben en mogelijk nog dateren van vóór de afgraving.
8. De bomenrijen/ hagen tussen het zandpad en Raaphorstlaan(4), die een hoge landschappelijke waarde hebben en mogelijk uit de tijd van de aanleg van de afgraving en de veldjes dateren.
9. De steilrand van de Raaphorstlaan(4), als hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde.
10. Het bosgebied van de boslocatie als hakhoutbos uit de 19e eeuw.
11. Hakhoutstruweel, als een restant van hakhoutbos dat hier al vóór 1822 lag.
12. Centrale vaarsloot en dwarsloot als belangrijke cultuurhistorische elementen behorende bij de afgraving vanaf 1875.
13. Steilrand langs boslocatie als belangrijke cultuurhistorische elementen behorende bij de afgraving vanaf 1875.
14. De beukenhagenstructuur als belangrijke cultuurhistorische elementen behorende bij de afgraving vanaf 1875.

#### 4.6 Cultuurhistorische en landschappelijke waardenkaart Afzanderij en bosperceel

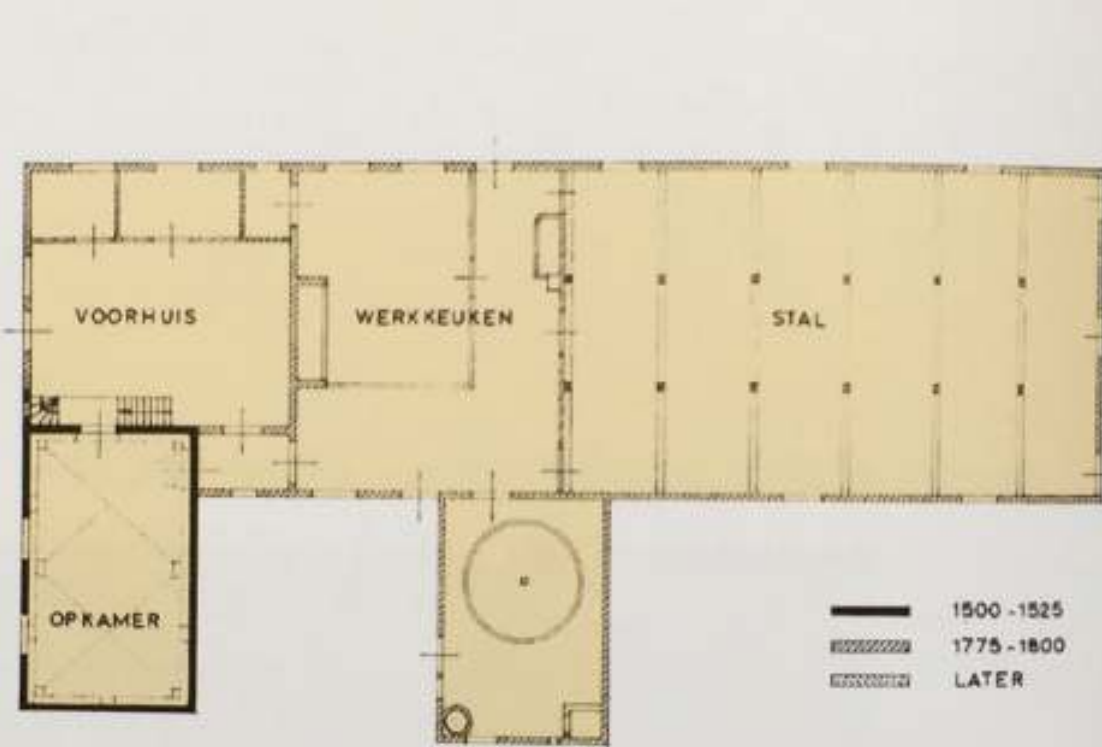


Onder: uitsnede uit kaart boven t.p.v. Raaphorstlaan(4)



# 5

HISTORISCH-(STEDEN) BOUWKUNDIGE  
KARAKTERISTIEKEN LANDELIJK WONEN  
WASSENAAR



Twee plattegronden van een Rijnlandse boerderij: links met dwars voorhuis, boven met parallel zomerhuis. (bron: Scheffer, 2006)



Erfindeling van een Rijnlandse boerderij.  
Rechts: een langgerekte Rijnlandse boerderij met karnhuis  
(bron: Scheffer, 2006)



## 5.1 Inleiding

Voor een begrip van de cultuurhistorische karakteristieken van dit gebied voor wat betreft de bebouwing ligt het in de rede om de aandacht vooral te richten op drie functies die hier historisch gezien dominant zijn: de agrarische functie, de buitenplaats en de villa.

Deze typen zullen hier beknopt worden besproken, in relatie tot de geschiedenis van het grotere gebied rondom de Afzanderij.

## 5.2 De agrarische bebouwingstypen

### 5.2.1 De Rijnlandse boerderij: gebouwen

Historische boerderijen in het gebied tussen Den Haag en Leiden zijn in zijn algemeenheid van het zogenaamde Rijnlandse type.

Tot eind 16e eeuw overheerste een L-vormige variant, waarbij tegen het houten langhuis als eerste een stenen onderkelderde opkamer werd aangebouwd. Deze L-vormige boerderij werd vanaf eind 16e eeuw geleidelijk aan vervangen door het type van een langgerekte, rechthoekige boerderij, waarbij de lange zijde van de kelder evenwijdig lag aan het voorhuis, waardoor het voorhuis en de opkamer onder één zadeldak konden worden geplaatst. Geleidelijk aan werd de zuivelbereiding vanuit het voorhuis naar de werkkeuken verplaatst, die zich achter het voorhuis tot een zelfstandige ruimte ontwikkelde. Daarachter bevond zich de stal, die vaak lager was dan het voorhuis, omdat het hooi elders werd opgeslagen. Stallen die onder hetzelfde zadeldak werden ondergebracht kwamen eveneens vaak voor.

Bij de Rijnlandse veeteeltboerderijen werd het hooi achter op het erf opgeslagen, in de vorm van hooibergen, ook wel kap- of kaaiberg of hooischelf genoemd.

Begin 18e eeuw werd de karmolen ontwikkeld, die werd ondergebracht is een afzonderlijk veelhoekig karmolenhuis. Vaak werd deze tegen de lange buitenwand van de werkkeuken aangebouwd [Scheffer, 2006]

Vanaf het eind van de 19e eeuw veranderde er veel in het gebruik en de indeling van de Rijnlandse boerderij. In die tijd werd een tendens waarneembaar om de zuivel- en voedselbereiding te verplaatsen naar een vrijstaand gebouw. Dit werd het zomer- of bakhuis genoemd. Dit zijn aparte langhuizen, vaak kleiner dan het hoofdhuis, waarheen het bereiden van zuivelproducten en voedsel zich verplaatste in de zomer. Vaak werd er ook gewoond. Achter het woon-werkgedeelte bevonden zich vaak werkplaatsen en stallen voor het jonge vee. Dikwijls werden deze zomerhuizen dicht bij het hoofdhuis en parallel hieraan gebouwd.

Voor de boerderijen die eigendom waren van Duivenvoorde- zeker tot eind 19de eeuw was dat in de omgeving van de huidige Afzanderij het geval - deed het hooihuis zijn intrede. Dit is een aan één tot drie zijden open schuur om hooi in op te slaan. Deze bevond zich vaak achter op het erf, waar voorheen de hooiberg had gestaan. Halverwege de 19e eeuw werd door de industrialisatie de kaaskamer overbodig en werd het voorhuis gebruikt als pronkstuk. De voordeur werd alleen nog gebruikt voor speciale gelegenheden en de deur naar de werkkeuken werd de hoofdingang, waardoor woon- en werkruimte meer gescheiden werden. [Scheffer, 2006]

Vanaf de 20e eeuw, en dan zeker de tweede helft, werden boerderijen sterk gemechaniseerd, uitgebreid en van nieuwe gebouwen voorzien. Kleine

bijgebouwen werden vervangen door grotere loop- en ligboxenstallen, silo's en kuilplaten. Door mechanisatie verdwenen de hooibergen als beeldbepalend element op het erf.

### 5.2.2 De Rijnlandse boerderij: erf

De indeling van het erf was direct verbonden met het gebruik ervan. Zo diende het voorste deel van het erf, het domein van de boerin en direct gelegen aan het woongedeelte van de boerderij, soms als siertuin. Vaak waren hier aan de zijanten ook een door een windsingel of hagen omgeven boomgaard en een rechthoekige, soms door sierbloemen omzoomde moestuin aangelegd. Het achterste deel, vanaf de werkkeuken, werd beheerd door de boer. Hier had het erf een meer natuurlijke begroeiing met struiken en hak- en geriefhout, waarna het in het weiland overging. Ook de hooibergen en schuren bevonden zich hier. Direct rondom de boerderij was het erf bestraat met klinkers, grind of schelpen, verder was het erf onverhard. Een sloot diende vaak als erfafscheiding en als afwatering. Ook lag hier een boot om het vee of de zuivel te vervoeren. Hekwerken, bijvoorbeeld op de dam of rond de boerderij, werden van hout gemaakt of van horden, vlechtwerk van onder andere rijshout. De erfbeplanting was vooral functioneel. Zo waren de oprijlanen in sommige gevallen beplant met hak- en geriefhout, waaronder essen, wilgen en iepen, voor gebruik in bijvoorbeeld de stallen, als erfafscheiding of voor klompen. Daarnaast was er de boomgaard met hoogstamfruitbomen. Voor of naast de boerderij stonden vaak leibomen, zoals linden of kastanjes, die het woongedeelte koel moesten houden. Een walnoot vlakbij de keuken, stal of waterput moest muggen en vliegen weren. Uiteraard hadden bomen ook een sierfunctie. Grote rode beuken, linden of andere majestueuze soorten werden vaak aangeplant als statussymbool en versiering van de boerderijplaats.



Villa Maarheze vanuit de lucht. Het heet een villa, maar het heeft alle kenmerken van een buitenplaats.

Rondom de boerderij werden eveneens vaak bomen en bosjes geplaatst, als windsingel, geriefhout of erfbegrenzing, maar dit verschilde per streek. Op een van de oudste kaarten van dit gebied, de kaart van het Rijnland van Floris Balthasar uit 1615, is rondom elk boerenerf in dit gebied systematisch een rij bomen getekend. Dit kan een historische situatie reflecteren, maar ook fungeren als een cartografisch symbool voor een boerenerf. De meer betrouwbare militair-topografische kaarten uit het midden en de tweede helft van de 19e eeuw geven eveneens bomen aan rondom meerdere erven, maar niet alle, en ook zijn de erven vaak niet volledig omgeven met bomen. Maar in algemene zin kan gesteld worden dat de meeste boerderijen voorzien waren van een windsingel.

### 5.3 Buitenplaats/landgoed

In de loop van de 17e eeuw kochten steeds meer welgestelde stedelingen terreinen op het platteland aan als belegging, voor ontginning of voor recreatieve doeleinden. Aanvankelijk was de buitenplaats niet veel meer dan een boerderij, waarvan een aantal vertrekken de landheer ten dienste stond. Op den duur werd het bezit getransformeerd tot een buitenplaats, die aanvankelijk verrijkt werd met een geometrisch aangelegde tuin. Na het midden van de 18e eeuw werden deze tuinen opgevolgd door de landschapsstijl, aanvankelijk vrij kleinschalig aangelegd, maar later meer gekenmerkt door grootschalige landschapsparken (de 'late landschapsstijl'). Hier werkten vermaarde tuinarchitecten aan mee, zoals J.D. Zocher sr. en Zochter jr. Deze grootschalige landschapsparken werden gekenmerkt door grote waterparijen, doorzichten naar landschappen of landmarks buiten het park, ruime gazons en bijzondere landschappelijke of recreatieve elementen zoals bloementuinen, pergola's of tuinkoepels.

Rond 1850 telde Wassenaar zo'n 25 grotere en kleinere buitenplaatsen, nog afgezien van het omvangrijke bezit van Prins Frederik, die zijn 6 buitenplaatsen met een 'Umfahrungsweg' liet verbinden. Als particulier bezit waren de buitenplaatsen meestal niet voor het publiek toegankelijk. Ook na 1900 werden nog enkele grote villa's met een buitenplaatstypologie aangelegd, zoals Villa Maarheze. Maar na 1900 kwam vooral de ontwikkeling van villaparken op gang.

De ruimtelijke organisatie van buitenplaatsen tot aan ca. 1920 was per buitenplaats anders, maar er zijn wel algemene hoofdlijnen te onderscheiden:

- Het terrein van huis en bijborende gronden/park is zeer ruim, doorgaans meerdere hectaren.
- Het hoofdgebouw staat vrij in een parkachtig landschap, met een afwisseling van bomen, boomgroepen, parkbossen, weides, open ruimten en vaak water.
- Er is een sterke afwisseling van open en begroeiende plekken en van een grote variëteit van bomen en heesters.
- Het landschap en het landschapsontwerp is vaak leidend voor de organisatie van het terrein, van de ontsluitingswegen, de plaatsing en oriëntatie van de gebouwen.
- De buitenplaats is vanaf de omgeving doorgaans als zodanig goed te herkennen aan het beboste karakter en het zicht op het hoofdhuis door een bepaald panorama heen.
- Het hoofdgebouw is doorgaans op grote afstand van de ontsluitingsweg geplaatst en daar vandaan niet altijd te zien.
- Bijgebouwen als tuinmanswoning, orangerie of theekoepel zijn opgenomen in een weloverwogen totaalontwerp en landschapsplan.
- Bijgebouwen zijn vanaf de 19e eeuw vaak niet direct bij het hoofdhuis geplaatst, maar een eind daar vandaan, vaak uit het zicht van het

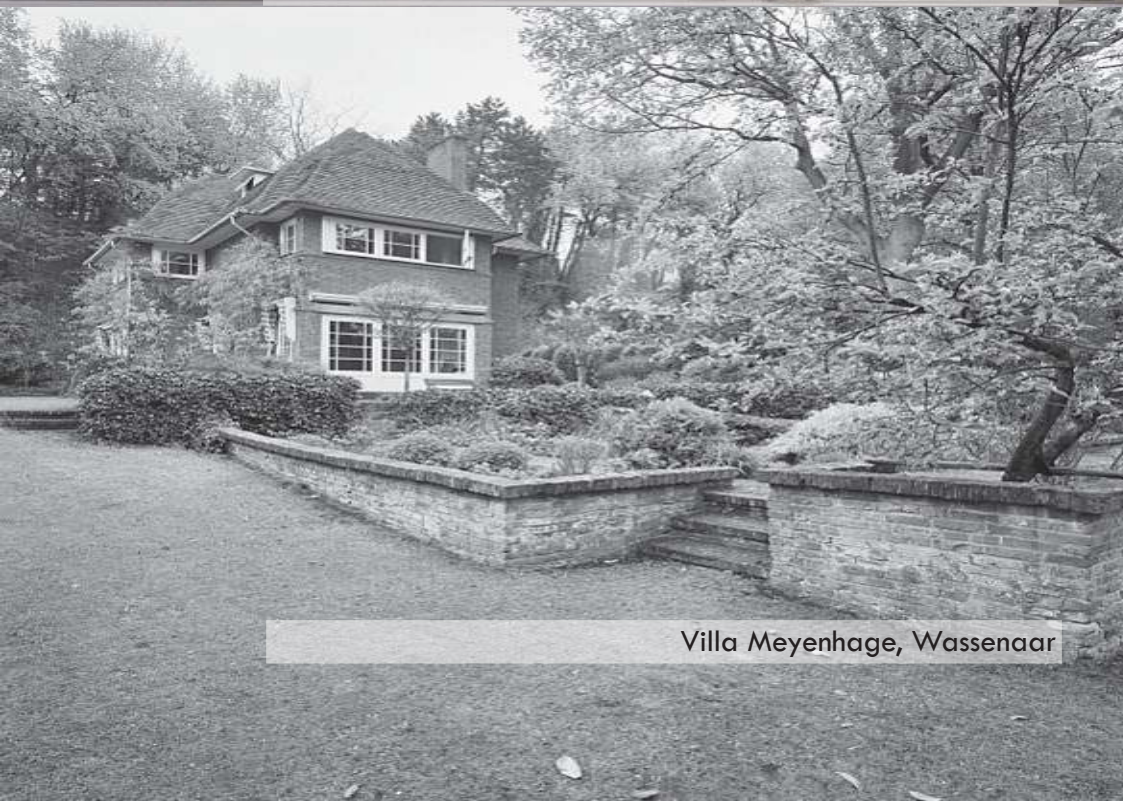
hoofdgebouw of bij de entree tot het terrein. Deze bijgebouwen zijn hiërarchisch ondergeschikt aan het hoofdhuis, maar kunnen toch volwaardige woningen of betrekkelijk grote volumes zijn.

- De volume-opbouw van het hoofdhuis is doorgaans twee verdiepingen plus kap. Het hoofdvolume heeft doorgaans een eenvoudig rechthoekig of vierkant grondplan zonder veel plastiek. Bij de Engelse landschapsstijl kan het grondplan complexer zijn.
- Het hoofdhuis is een driedimensionaal gebouw, dat wil zeggen dat alle gevels op architectonisch vertoon zijn vormgegeven, maar zij verschillen in vormgeving al naar gelang de oriëntatie.
- De entreegevel en de entreepartij in het bijzonder zijn uiterst representatief vormgegeven en onderscheiden zich van de andere gevels door een grotere formaliteit. In het ontwerp is statigheid een belangrijke uitdrukking van de architectuur.
- Kappen maken meestal deel uit van het volume, maar zijn niet expressief of dominant vormgegeven. De nadruk ligt op de statigheid van de onderbouw.
- Aan de achtergevel is een relatie van het gebouw tot het park ontworpen.

[bron: C. Scheffer, 1998; J. De Haan, 1986]

### 5.4 Villa's / villaparken

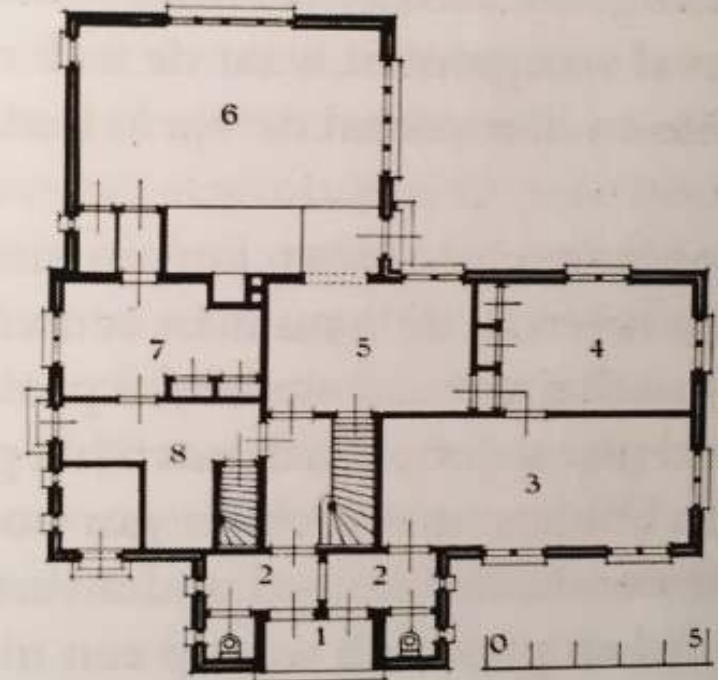
Na 1900 deed een nieuw fenomeen in Wassenaar zijn intrede: het villapark. De stad Den Haag groeide snel en zowel binnen de stad als daarbuiten werden door particuliere bouwgrondmaatschappijen villaparken aangelegd. In Wassenaar gebeurde dat in de periode kort vóór de Eerste Wereldoorlog. De villaparken werden vaak aangelegd op aangekochte buitenplaatsen, zoals bij De Paauw. Deze eerste villaparken hadden een ri-



Typische villaplattegrond uit de bloeiperiode van villabouw

BEGANE GROND:

1. Portiek.
2. Ingang.
3. Kantoor.
4. Kantoor.
5. Hal.
6. Woonkamer.
7. Keuken.
8. Bijkeuken.



ante en landschappelijke opzet: de kavels waren zeer ruim, de wegen waren vaak (licht) gebogen ontworpen, hoogteverschillen werden benut en het geheel was in weelderig groen ingebed. De villa's hadden elk een individueel karakter. Nederlandse historische bouwstijlen en Engelse landschapstijl zijn veel voorkomende stijlfactoren in deze eerste periode van villabouw. De villa's uit de eerste fase waren nog vaak symmetrisch van opzet, telden vaak twee lagen onder een kap en hadden een eenvoudiger kappenlandschap dat autonoom was vormgegeven ten opzichte van de onderbouw. In meerdere opzichten sloten zij dicht aan bij de architectuur van buitenplaatsen.

Deze eerste fase duurde tot aan de jaren '20, waarna er een nieuwe periode aanbrak, mede als gevolg van de noodzaak voor de gemeente Wassenaar een uitbreidingsplan te maken. De villaparken die in de jaren '20 en '30 werden gebouwd, waren minder ruim opgezet, hadden een meer lineair wegenplan, de kavels waren krappere en oude buitenplaatsen bleven vaker buiten schot. De grens tussen een ruim opgezette woonwijk en een villapark is in deze periode minder goed te trekken. Hoe meer er sprake is van repetitie tussen de panden en van schakeling van woningen in twee-, drie- of vier-onder-een-kap hoe minder gesproken kan worden van een villapark, zoals in de buurt rondom de Burchtlaan.

In deze periode worden de villa's grotendeels in de stijl van de Nieuwe Haagse School gerealiseerd. Na de jaren '30 is de grote, beeldbepalende hausse in de Wassenaaarse villapark-aanleg voorbij, mede door strengere regulering en de wens tot natuur- en landschapsbehoud. De wijken of invullingen met individuele woningbouw die na de oorlog nog worden gerealiseerd zijn klein, de bebouwing architectonisch minder uitgesproken en bovendien repetitiever. Er is eigenlijk geen sprake meer van villabouw, maar van een ruim opgezette eengezinswijk, zoals rond de Eikenhorstlaan en Wasse-

naarseweg.

In beide fasen zijn villa's voor wat betreft meerdere eigenschappen goed vergelijkbaar. In beide fasen werden de villa's grotendeels gekenmerkt door een grote mate van schilderachtigheid en landelijkheid als gevolg van:

- Een samengestelde plattegrond waar verschillende bouwdelen uitsteken (specifiek voor vrijstaande en niet-geschakelde woningen).
- Een driedimensionaal ontwerp, met evenveel ontwerpaandacht voor alle gevels, maar de functies van de verschillende gevels in relatie tot de organisatie van het gebouw en van de buitenruimte komen wel in het ontwerp tot uiting. De gevels aan de achterzijde (tegenoverliggend aan de entreezijde) hebben vaker architectonische elementen die op het buitenleven en de tuin gericht zijn. De voorzijde kent een meer formele ordening, binnen de onregelmatige basisordering van het villatype.
- De vensters en deuren zijn expressief, ambachtelijk en niet gestandaardiseerd vormgegeven. Doorgaans vormen de vensters een belangrijke of zelfs de belangrijkste decoratieve elementen van het gebouw.
- Reliëf in de gevelbehandeling speelt een belangrijke rol.
- De kappen zijn zeer expressief en zijn minstens zo belangrijk in de totale expressie van het gebouw als de onderbouw. Het ontwerp van de onderbouw en de kap/kappenlandschap is één samenhangend totaalontwerp.
- De kappen zijn meestal niet 'leeg', maar hebben architectonische elementen die deze benadrukken, als geveltoppen, schoorstenen, dakkapellen.
- Bijgebouwen zijn relatief klein en staan noodgedwongen vrij dicht bij het huis. Ze concurreren niet met het huis.

- Erfbeplanting is deels niet streekeigen en meer autonoom.
- De materialisatie en het kleurgebruik zijn traditioneel (grotendeels baksteen, aardkleuren, gebroken wit voor kozijnen) en sluiten nauw aan bij de landelijke expressie.

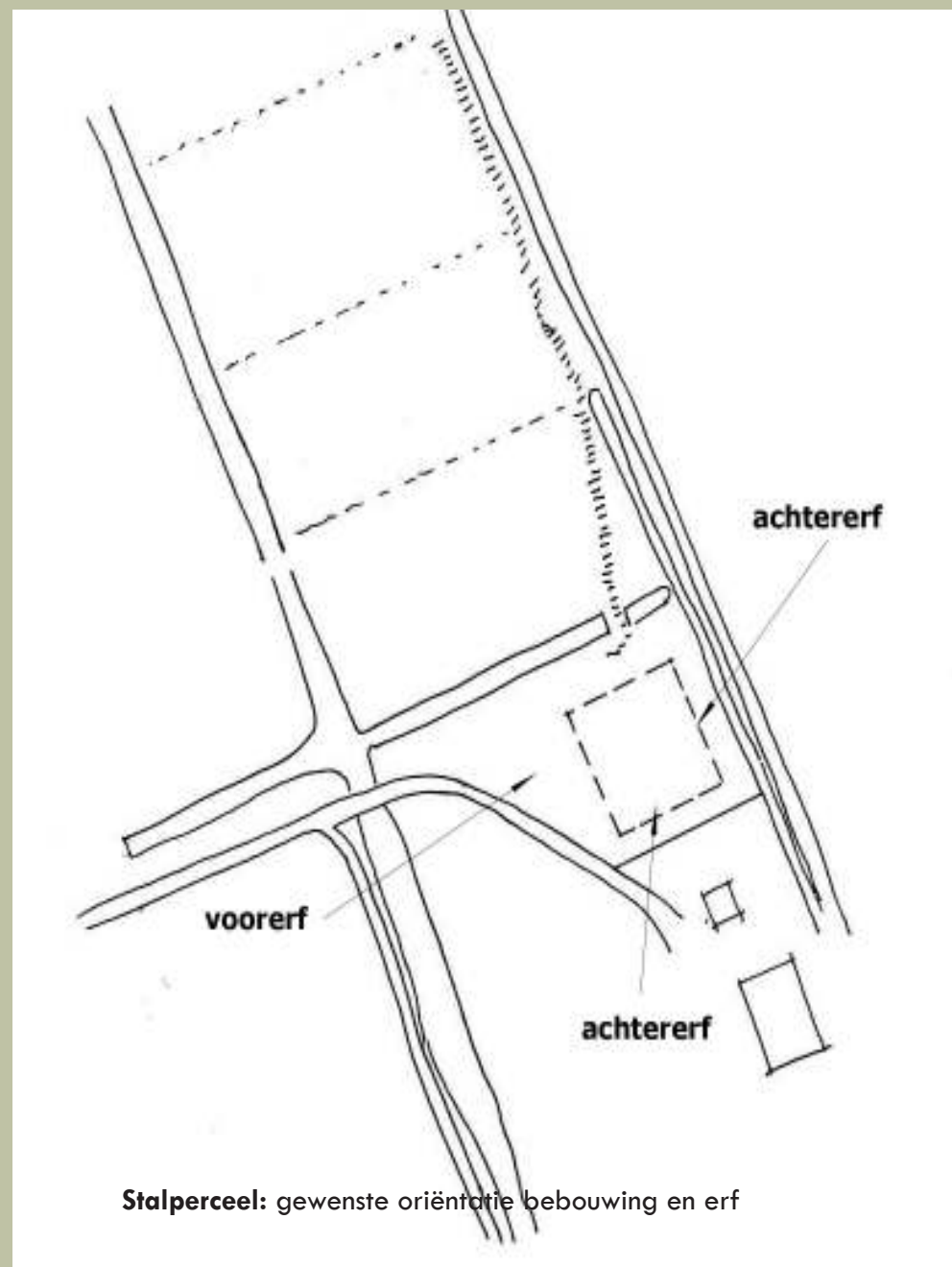
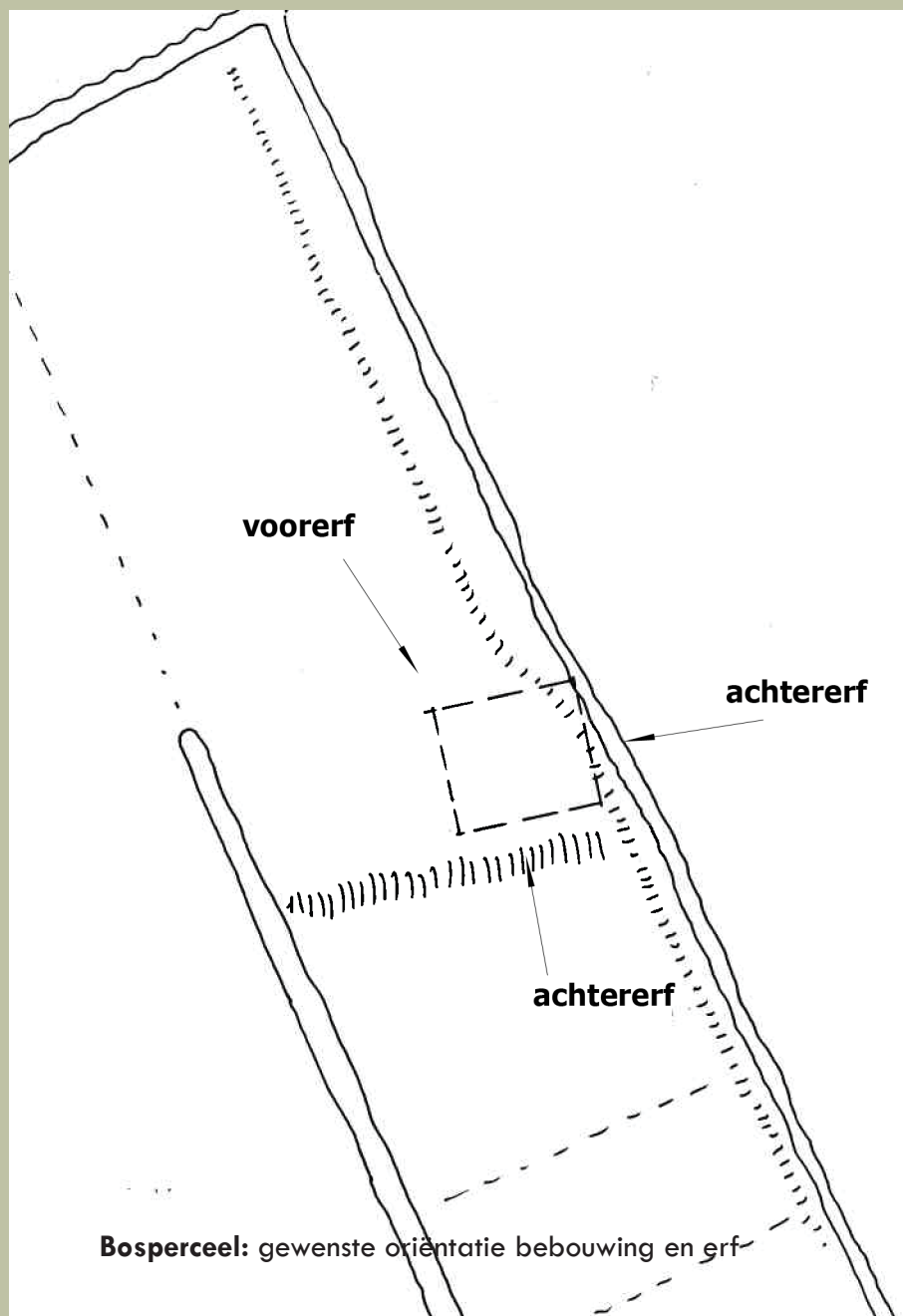
Villa's uit de tweede fase hebben in het bijzonder nog de volgende eigenschappen:

- Een vrije, niet-symmetrische ordening van de vertrekken.
- Het kappenlandschap is doorgaans complex, omdat zij de complexiteit van de onderbouw volgt. Uitbouwen die niet worden doorgezet in het kappenlandschap zijn niet gebruikelijk.
- Gebouwen tellen zijn doorgaans één laag plus kap, waarbij de kap zeer hoog kan zijn uitgevoerd, en meerdere gebruikslagen telt. Plaatselijk kan de gevel hoger zijn opgetrokken, waardoor delen van gevels twee lagen hoog schijnen.
- Er zijn betrekkelijk weinig sokkels en plinten, zodat huis en tuin in elkaar kunnen overlopen.
- Het erf is zeker in de tweede fase van villabouw betrekkelijk klein, soms niet meer dan drie of vier maal de oppervlakte van het grondplan van het huis zelf.
- De entree tot het erf is dikwijls niet expliciet vormgegeven.



# 6

## AANBEVELINGEN EN BEELDKWALITEITS- KADER



## 6.1 Inleiding

Uit de voorgaande analyses worden de stedenbouwkundige en architectonische aanbevelingen gededuceerd voor de twee bouwlocaties. De voorschriften van het bestemmingplan Landelijk Gebied worden hierbij als kader aangenomen. Er worden aanbevelingen opgenomen voor de organisatie van (gebouwen op) het perceel en de ontsluiting, de massa-opbouw en organisatie van het hoofdhuis, de massa-opbouw en organisatie van de bijgebouwen, de architectuur (inclusief materiaal- en kleurgebruik) en de inrichting van het erf.

## 6.2 Bosperceel

### 6.2.1 Identiteit

- Ontwerp een villa die met de positionering, ontsluiting, massa-opbouw, architectuur, terreininrichting en erfafscheidingen uitdrukt dat het hier gaat om een perceel op de strandwal met de allure van een statige villa.

#### **Toelichting**

Het bosperceel behoort landschappelijk tot de meest oostelijke strandwal van Wassenaar. Het bos en het type beplanting drukken dat ook uit. Het Bosperceel bevindt zich op de rand van de strandwal en de Afzanderij. Het perceel drukt door zijn ligging en karakteristieken als vanzelf de overgang van de strandwal naar de lager gelegen geestgronden en uiteindelijk de veenpolder uit. De steilrand benadrukt de overgang en de gradiënten.

Vanwege het hoogteverschil is hier een aantrekkelijk uitzicht mogelijk over de Afzanderij en op de bossen van Oud Clingendaal.

Op deze locatie heeft nooit een grote villa of een buitenplaats gestaan, in het bestemmingplan wordt ruimte geboden voor een grote villa, inclusief natuurbos.

### 6.2.2 Organisatie & ontsluiting perceel

- Plaats het hoofdvolume in een rechte hoek ten opzichte van de ontsluitingsweg (Raaphorstlaan(1) of (4)) en met de lange zijde haaks op Raaphorstlaan(4).

#### **Toelichting**

Een plaatsing in een schuine hoek ten opzichte van de weg is ook voor villa's of buitenplaatsen in Wassenaar niet vanzelfsprekend. Het kan - zeker bij een plaatsing dicht op de weg - een verzwakking betekenen van de heldere ordening van de stedenbouwkundige structuur en de indruk van een incidentele, weinig gestuurde ontwikkeling versterken. Gezien de al zwakke ruimtelijke ordening van de Raaphorstlaan(4) is een dergelijke plaatsing ongewenst.

Bovendien is in de Afzanderij de situering van gebouwen ten opzichte van de ontsluitingsstructuur vanouds gekenmerkt door een plaatsing haaks op of parallel aan de weg. De heldere orthogonale structuur van de Afzanderij wordt hiermee versterkt.

- Ontsluit het erf via de Raaphorstlaan(1) of (4). Bij ontsluiting vanaf Raaphorstlaan(4) bij voorkeur vanaf een punt op de Raaphorstlaan(4) die op geruime afstand ligt van het voorerf, waardoor een toegangslaan ontstaat naar het huis.

#### **Toelichting**

Op dit perceel met monumentale afmetingen en allure is een meer bos- of parkachtige ontsluiting passend, dat wil zeggen niet te kort op het hoofdhuis.

- Organiseer het voorerf aan de noordwestzijde van de bouwlocatie, en het achtererf aan de zuid- of zuidoostzijde (steilrandzijde).

- Positioneer de parkeergelegenheid op het voorerf (uit het zicht van de steilrand).
- Streef ernaar de bijgebouwen zodanig te positioneren dat de ruimtelijkheid van het perceel en de monumentaliteit van het hoofdbouw zoveel mogelijk intact blijft of versterkt wordt.
- Positioneer de bijgebouwen of het zwembad niet op het achtererf of in het zicht van de steilrand.

#### **Toelichting**

Bijgebouwen bij hoofdolumes van grote villa's staan in de regel op grotere afstand van het hoofdhuis, om de riantheid van de locatie, de ruime opzet van het erf en de hiërarchische verhoudingen tussen hoofd- en bijgebouwen te benadrukken. De steilrand is een belangrijk landschappelijk en cultuurhistorisch artefact. Het uitzicht vanaf de veldjes of het ontsluitingspad op de villa dient zo geordend mogelijk te zijn. Bijgebouwen op of in het zicht van de steilrand verstoren het landschappelijk beeld. Dat geldt ook voor parkeergelegenheid of een zwembad dicht op of langs de steilrand.

### 6.2.3 Massa-opbouw & organisatie hoofdvolume

- Ontwerp een massa-opbouw op basis van een rechthoekige of vierkante basisplattegrond waar verschillende bouwdelen beperkt uitsteken (ondiep uitgebouwde of verspringende vertrekken). Een L-vormige basisplattegrond met gelijkwaardige vleugels is niet gewenst. Een hoekverdraaiing binnen de rechthoek is mogelijk.
- Ontwerp een kappenlandschap dat de opzet en complexiteit van de onderbouw volgt. Uitbouwen die niet worden doorgezet in het kappenlandschap van het hoofdgebouw zijn mogelijk wanneer zij zeer ondiep zijn (erkers, terrassen).

Aangebouwde of geïntegreerde 'bijgebouwen' kunnen onder een eigen kap worden ondergebracht, onder de voorwaarden zoals vermeld onder 6.2.2.

- Geveldelen die hoger doorsteken dan de gootlijn en een verbinding met de kap aangaan zijn een middel om de vervlechting tussen kap en onderbouw te realiseren.

#### **Toelichting**

*Op dit perceel met grote afmetingen en allure is een villa met een groter statuut vereist dan gebruikelijk bij een gestandaardiseerde basisplattegrond en massa-opbouw van kleinere vrijstaande woonhuizen. Voortbouwen op de typologie van villabouw uit de meest beeldbepalende periode van de Wassenaaarse villabouw draagt bij aan het begrijpen van de logica van dit volume op deze plek.*

*Monumentaliteit, rijzigheid en een meer complex en met de onderbouw vervlochten kappenlandschap is hiervan een wezenskenmerk.*

- De entree tot het hoofdgebouw is gekoppeld aan het voorerf of aan het zijerf langs de insteeklaan.

#### **Toelichting**

*In een villa-ontwerp voor deze locatie is het gewenst de organisatie van het gebouw zichtbaar te ontwerpen op de organisatie van het erf en op de aankomst bij de villa.*

### **6.2.4 Massa-opbouw & organisatie bijgebouwen**

- De bijgebouwen hebben een rechthoekige of vierkante plattegrond en een dakvorm en -helling die een duidelijke relatie legt met de dakvorm- en -dakhelling van het hoofdgebouw.

- Bijgebouwen zijn hiërarchisch duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

#### **Toelichting**

*Wanneer hoofdgebouw en bijgebouwen in hoofd-vorm een duidelijke relatie hebben met elkaar vormt het geheel een ensemble en een weloverwogen ontwerp.*

### **6.2.5 Architectuur**

- Het ontwerp en de gekozen architectonische middelen hebben een hoge ambitie die past bij de statuur van deze locatie. Het ontwerp als geheel en in al zijn onderdelen is expressief en oogt gedistingeerd. Architectonische uitdrukkingsmiddelen die refereren aan landelijkheid zijn gewenst.
- Het hoofdhuis is een driedimensionaal ontwerp, met evenveel ontwerpaandacht voor alle gevels. De functies van de verschillende gevels in relatie tot de organisatie van het gebouw en van de buitenruimte komen in het ontwerp tot uiting. De achterzijde heeft architectonische elementen die op het buitenleven en de tuin gericht zijn. De voorzijde kent een meer formele ordening, binnen de onregelmatige basisordening van het villatype.
- Ontwerp een kappenlandschap dat een expressief en monumentaal onderdeel is van het totale ontwerp. Schoorstenen en -indien passend bij het ontwerp - dakkapellen vormen integraal onderdeel van deze expressiviteit.
- De vensters en deuren zijn expressief en niet gestandaardiseerd vormgegeven.
- Het materiaal- en kleurgebruik van de gevel- en dakoppervlakken is verbindend naar de natuur en het landschap. Baksteen in bruin/rood/gele tinten is het hoofdmateriaal. Hout kan als secundair materiaal voor de gevels worden toegepast. Wit of grijs als hoofdtint voor de geve-

loppervlakken is ongewenst. Grote glazen oppervlakken zijn mogelijk op specifieke plekken in het gebouw.

- Daken worden uitgevoerd in keramische pannen, riet, zink, (gebakken) leien of houten dakafwerking.

### **6.2.6 Inrichting erf en tuin**

- Beukenhagen tussen de veldjes als cultuurhistorisch en landschappelijk element behouden en als betrekkelijk lage elementen onderhouden. Een onderbreking in de hagen moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Herkenbaarheid van aanleg en structuur zijn het uitgangspunt. De hagen moeten als lineair en functioneel element herkenbaar blijven.
- De hagen/bomen/geriefhout langs beide zijden van het zandpad onderhouden en waar nodig herstellen en aanvullen. De transparantie van deze rand handhaven en niet dichtzetten met schuttingen of dichte heesters/bomen. Indien hier behoefte is aan privacy deze realiseren door middel van het verdichten van streekeigen hagen/bomen.
- Handhaven van voldoende bomen/heesters op de steilrand om deze als element voelbaar te houden. Niet dicht zetten van de steilrand met dichte bomen of heesters; geen erfafscheiding langs de steilrand.
- Het erf zo min mogelijk verhard. Alleen toepassen waar het voor het gebruik noodzakelijk is. Deze verharding van het erf uitvoeren met klinkers, keitjes of andere materialen die niet uit grote eenheden bestaan en die gebruikelijk zijn bij villa's in Wassenaar. De kleur en materialisering van de verharding is verbindend naar het landschap.
- Erfafscheidingen langs de Raaphorstlaan(1) en (4) bestaan uit gebiedseigen hagen of heesters (beuken, meidoorn, veldesdoorn), bomenrijen,

of gaashekwerk. Deze laatste oplossing alleen mits dicht met klimop begroeid en niet tussen Raaphorstlaan(4) en de veldjes.

- Een eventuele entreepoort tot het terrein is bescheiden vormgegeven in mooi verouderende materialen en verhoudt zich zorgvuldig tot de vormgeving van de gebouwen.

## 6.3 Stalperceel

### 6.3.1 Identiteit

- Ontwerp op deze locatie een woongebouw volgens het archetype van een boerderijcomplex, met verwijzingen naar het Rijnlandse type. Dit voor wat betreft de situering, oriëntatie, hoofdvorm, vormgeving, erfinrichting en erfafscheiding. Een hedendaagse interpretatie wordt hiermee niet uitgesloten.

#### *Toelichting*

*Het stalperceel ligt op het lagere, afgegraven deel van dit gebied en ligt in de overgangszone tussen de strandwal en de Veenzijdse polder. Dat is tevens de zone waar traditioneel de boerderijen in de Veenzijdse polder liggen. Het stalperceel ligt (nagenoeg) op de lijn van deze boerderijenzone. In de Afzanderij bevinden zich nog twee voormalige boerderijcomplexen.*

*Behalve dat met de keuze voor het archetype van een boerderij aangesloten wordt bij dit cultuurhistorisch gegeven, is deze oplossing ook wenselijk om de impressie van een villawijk op deze locatie te voorkomen. De aantallen vrijstaande woonhuizen zonder relatie met het gebied langs deze rand van de Afzanderij zijn nu dermate hoog dat een kantelpunt bereikt wordt wat betreft de identiteit van dit gebied.*

### 6.3.2 Organisatie & ontsluiting perceel

- Het complex dient haaks met de nokrichting op de Raaphorstlaan(4) te worden ontworpen, en sluit daarmee aan op de oriëntatie van de streekeigen boerderij in de directe omgeving van het plangebied.
- De ontsluiting vindt plaats langs de Raaphorstlaan(2).
- Maak een duidelijk onderscheid in een voorerf en een achtererf. Organiseer het voorerf aan de kant waar de ontsluitingsweg aantakt op het erf. De meest representatieve gevel richt zich op het voorerf.
- De bijgebouwen staan met de nokrichting evenwijdig aan en langs die van de boerderij; met uitzondering van een bijgebouw dat refereert naar de hooiberging, dat zich ook achter het 'stalgedeelte' kan bevinden..
- Parkeren zo veel mogelijk naar de achterkant van het erf.

#### *Toelichting*

*Bij een boerderij van het Rijnlandse type is er traditioneel een sterk onderscheid tussen het voorerf en zij- en achtererf. De voorzijde van het erf was het representatieve gedeelte. Zowel de voorgevel als het voorerf werden op uiterlijk vertoon vormgegeven. Het zijerf en vooraf het achtererf hadden een meer bedrijfsmatige invulling. De bijgebouwen werden zo veel mogelijk naar achteren geplaatst, naar het functionele gedeelte van het erf.*

### 6.3.3 Massa-opbouw & organisatie hoofdvolume

- Het hoofdvolume is een langgerekt, rechthoekig gebouw, of een samenstel van een langgerekt, rechthoekig gebouw ('primaire volume') met een

verkleinde variant ('secondaire volume', geen bijgebouw zijnde), dat smaller en lager is dan het primaire volume. Bij het toepassen van een secundaire volume wordt deze uit de typologie van de Rijnlandse boerderij gekozen, zoals die van een karn- of zomerhuis.

- Het hoofdvolume en het eventuele secundaire volume zijn beide afgedekt met een doorlopend zadeldak. Het secundaire volume heeft een kap met dezelfde hellingshoek als het hoofdvolume.
- De kap van het hoofdvolume kan boven het 'stalgedeelte' lager worden uitgevoerd.
- De kap(pen) heeft/hebben een hellingshoek tussen de 45 en 53 graden.
- De zijgevels steken nergens door dit zadeldak heen.
- Toepassing van topgevels is gewenst (topgevel = boven een achterliggende kap uitstekende gevel, of doorgesloken kap boven een driehoekige gevel)
- Kleine uitbouwen aan de zij- of langsgevels zijn mogelijk, mits nadrukkelijk ondergeschikt en voorzien van een kap, waarbij aangesloten wordt bij een passende typologie en vormen-taal.

### 6.3.4 Massa-opbouw & organisatie bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn vrijstaand en hebben een nok evenwijdig aan het hoofdhuis.
- Bijgebouwen hebben dezelfde enkelvoudige, langgerekte basisplattegrond als het hoofdgebouw. Een vierkante plattegrond met een zadelf- of tentdak is eveneens mogelijk. Dit laatste dient gemotiveerd te worden vanuit de typologie van de Rijnlandse boerderij (karnhuis, hooiberg).
- Bijgebouwen die met een zadeldak zijn afgedekt hebben een hellingshoek vergelijkbaar met het hoofdgebouw.

- Bijgebouwen zijn hiërarchisch duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

### 6.3.5 Architectuur

- Het ontwerp en de gekozen architectonische middelen hebben een hoge ambitie, die past bij het meervoudig beschermd karakter van dit gebied. Het ontwerp als geheel en in al zijn onderdelen is ingetogen, maar dient terughoudend expressief te zijn ter plaatse van de representatieve delen van het volume. De architectuur kan een hedendaags karakter hebben. De verwijzingen naar de historisch-agrarische architectuur blijven daarbij echter voelbaar.
- Eén van de kopse kanten van het ontwerp is behandeld als representatieve voorzijde. Er is een hiërarchisch onderscheid tussen de voorgevel, zijgevels en achtergevel.
- Het hele complex is een driedimensionaal ontwerp met evenveel ontwerpaandacht voor alle gevels en er dient een nadrukkelijke verwantschap te zijn tussen de verschillende gevels en onderdelen van het complex.
- In de basisopzet van een boerderij bestaat een onderscheid tussen het woon- en het stalgedeelte. Dit komt onder meer tot uiting in een andere behandeling van de gevel- en kapopeningen. Boven het 'stalgedeelte' worden over het algemeen geen dakkapellen toegepast. In de gevels van het 'stalgedeelte' zijn de gevelopeningen kleiner en specifiek van vorm. Het is gewenst een dergelijk onderscheid in het complex tot uitdrukking te brengen.
- Het materiaal- en kleurgebruik van de gevel- en dakoppervlakken is verbindend naar de natuur en het landschap. Baksteen in bruin/rood/gele tinten is het hoofdmateriaal. Hout kan als secundair materiaal voor de gevels worden toegepast. Wit of grijs als hoofdtint voor de gevel-

oppervlakken is ongewenst. Grote glazen oppervlakken zijn mogelijk op specifieke plekken in het gebouw.

- Baksteen is niet gemeleerd, maar monochroom. Baksteenornamentiek door middel van afwijkende kleur is mogelijk.
- Bijgebouwen kunnen (deels) met hout als hoofdmateriaal worden uitgevoerd.
- De bijgebouwen zijn architectonisch verzorgd, maar hebben een sobere en meer gesloten expressie dan het hoofdgebouw.
- Daken worden uitgevoerd in keramische pannen. Rood heeft de voorkeur voor het hoofdgebouw en de bijgebouwen.

### 6.3.6 Inrichting erf en tuin

- Beukenhagen tussen de veldjes als cultuurhistorisch en landschappelijk element behouden en als betrekkelijk lage elementen onderhouden. Een onderbreking in de hagen moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Herkenbaarheid van aanleg en structuur zijn het uitgangspunt. De hagen moeten als lineair en functioneel element herkenbaar blijven.
- Houtwal en dwarssloot behouden. Een onderbreking in de houtwal en/of dwarssloot moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Herkenbaarheid van aanleg en structuur zijn het uitgangspunt. De houtwal en dwarssloot moeten als lineair en functioneel element herkenbaar blijven.
- De hagen/bomen/geriefhout langs beide zijden van het zandpad onderhouden en waar nodig herstellen en aanvullen. De transparantie van deze rand handhaven en niet dichtzetten met schuttingen of dichte heesters/bomen. Indien hier behoefte is aan privacy deze realiseren door middel van het verdichten van de hagen/bomen.
- Het erf zo min mogelijk verhard. Waar voor het gebruik noodzakelijk, de verharding van

het erf uitvoeren met klinkers/keien. De kleur van de verharding is verbindend naar het landschap.

- Erfafscheidingen bestaan uit gebiedseigen hagen of heesters (beuken, meidoorn, veldesdoorn) of bomenrijen.
- Een eventuele entreemarkering tot het terrein is terughoudend vormgegeven in mooi verouderende materialen en verhoudt zich zorgvuldig tot de typologie van het gebouwde.

## 6.4 Beeldkwaliteitskader

In aanvulling op deze geschreven aanbevelingen volgt hierna een beeldkwaliteitskader, waarin met referentiebeelden wordt aangeduid welk ambitieniveau wordt nagestreefd en hoe de verschillende aanbevelingen moeten worden geïnterpreteerd.

**Aangezien er geen referentiebeelden voorhanden zijn waarin in één beeld alle aanbevelingen kunnen worden gevat, worden er verschillende referentiebeelden opgenomen die elk een ander aspect weergeven van de bedoelingen van de aanbevelingen. Met andere woorden: de getoonde referentiebeelden geven niet in zijn geheel het nagestreefte beeld weer, maar deelaspecten. De begeleidende teksten zijn leidend.**

**Er zijn in de referentiebeelden derhalve ook stedenbouwkundige of architectonische aspecten zichtbaar die niet overeenkomen met de aanbevelingen.**

## 6.4.1 Bosperceel



Voorerf en tuinzijde vertalen zich in een villa op twee verschillende wijzen in de gevels. **Boven: erfzijde, onder: tuinzijde.** De voorzijde is beperkt formeel, de achterzijde is ontworpen op de tuin.



In de villa is de kap een expressief onderdeel van het totale ontwerp, of zelfs dominant. De kap reageert op de bewegingen van de basisplattegrond.



De architectonische elementen van het dak (schoorstenen, dakkapellen) zijn uitdrukkelijk ontworpen en spelen zelfs een beeldbepalende rol in het totale ontwerp.

## 6.3.1 Bosperceel



Materialen die een verbinding aangaan met het landschap overheersen, maar moderne materialen kunnen op onderdelen worden toegepast.



Vrijstaande bijgebouwen worden zodanig gepositioneerd en ontworpen dat de ruimtelijkheid van het perceel en de monumentaliteit van het hoofdbouw zoveel mogelijk intact blijft of versterkt wordt.



Baksteen domineert als materiaal, maar bepaalde gevelvlakken kunnen worden opengewerkt. Kozijn- en raamhout spelen een belangrijke rol in de architectonische expressie van het gebouw.



Een licht geknikt volume is mogelijk.

## 6.4.2 Stalperceel



Twee parallelle volumes naast elkaar, met een hiërarchisch ondergeschikt secundair volume. De voorzijde van het complex is in het Rijnlandse type op representatie en uiterlijk vertoon gericht.



Delen van het gebouw kunnen transparanter worden uitgewerkt, als onderdeel van een meer hedendaagse expressie.



Het stalgedeelte onderscheidt zich van het woongedeelte, door andere gevelopeningen en door een dakvlak zonder dakkapellen.



Zijgevels in boerderijen hebben een andere, functionelere uitdrukking dan de voorgevel. De kopse gevels zijn topgevels, die onder een dakoverstek eindigen - zoals hier - of die boven het dakvlak uitsteken.

## 6.4.2 Stalperceel





LITERATUUR EN BRONNEN



## # Literatuur en bronnen

Beek & Kooiman Cultuurhistorie, 'Tussen Rust en Vreugd' en 'In de Werelt is veel Gevaar'. Actualisatie buitenplaatsen CHS; de buitenplaatsbiotoop in Zuid-Holland, Deel A, Achtergronddocument, Deel B, Deel B Samenvattende tabel, lijsten, beschrijvingen, Amsterdam, 2010, i.o.v. Provincie Zuid Holland

Bestemmingsplan Landelijk gebied 2015, Gemeente Wassenaar 7 april 2015.

- Regels
- Toelichting
- Bijlage 1 bij de regels: Bouwmogelijkheden binnen bestemming Wonen-1 (7 en 8: Raaphorstlaan 19b (stallocatie en boslocatie) (deelblad 3)

Bestemmingsplan Landelijk gebied 2015, Gemeente Wassenaar 7 april 2015, Paraplubestemming Cultureel Erfgoed Wassenaar Panden, objecten en Archeologisch erfgoed 2016:

- Regels
- Bijlage 1 bij de regels: Beschrijvingen panden en objecten
- Bijlage 2 Pandenlijst

Bookelman, M. e.a., Jongere Bouwkunst En Stedebouw 1800-1945 Wassenaar Deel 1, Den Haag, 1994.

Haan, J.A. de, Landhuizen en villa's in Nederland tussen 1840 en 1916, Delft 2016

H+N+S Landschapsarchitecten & Enno Zuidema Stedebouw, Gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide, Amersfoort en Rotterdam juli 2014, i.o.v. Provincie Zuid Holland

Jongste, P., Structuurvisie Cultuurhistorie 2013-2028: Beleidskaarten, Provincie Zuid-Holland, XXXXX

Kooij, B. & Toebast, J. (red.), Het grote boerderijenboek, Zwolle, 2013.

Micklinhoff, Frans H., Kastelen, Buytenplaatsen en Landgoederen Wassenaar, Krommenie, 1998.

Programma Ruimte, Geconsolideerde versie. Bijgewerkt tot en met Actualisering 2016, Provinciale Staten, 14 december 2016

Bijlagen: Kaarten actualisering 2016 (16 stuks)

SB4 Bureau voor historische tuinen, parken en landschappen, Cultuurhistorisch onderzoek Raaphorstlaan te Wassenaar, Wageningen 2011.

Scheffer, C. & Robert, L. van, Boerenerfgoed. Het boerderijenboek van Voorschoten en Wassenaar, Hollandsche Rading, 2007.

Scheffer, C., De stedenbouwkundige ontwikkeling van een buitenplaatsenlandschap naar een bosrijk villadorp. De waardering voor en omgang met historische buitenplaatsen in Wassenaar na 1900, in: Jaarboek Monumentenzorg, p. 29-47, Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist 2013.

Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, 2007.

Verordening Ruimte 2014, Geconsolideerde versie. Bijgewerkt tot en met Actualisering 2016, Provinciale Staten, 14 december 2016

Visie ruimte en mobiliteit. Geconsolideerde versie. Bijgewerkt tot en met Actualisering 2016, Provinciale Staten Zuid Holland, 14 december 2016

Bijlagen: Kaarten actualisering (21 stuks)

Kaarten actualisering (13 stuks)

Visie ruimte en mobiliteit. Actualisering 2016. Nota van Toelichting. Partiële wijziging:

- Visie ruimte en mobiliteit
  - Programma ruimte
  - Verordening ruimte 2014
  - Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS)
- Provinciale Staten Zuid Holland, 14 december 2016

Interview dhr. J.N. Reus met FlexusAWC, 31 september 2017

Bingmaps: <https://www.bing.com/maps>



