

Advies bescherming Oosteinde

Opdrachtgever: L Streuper
Projectcoördinator/ opsteller advies: M. Veliscek
Cultuurhistorisch onderzoek: E. Mattie

Inleiding

Het Oosteinde heeft een bijzonder karakter dat wordt gevormd door zijn historische panden, groene uitstraling en sterke samenhang tussen huizen, tuinen en bewoners. Onlangs is de woning aan het Oosteinde 36 gesloopt. Deze gebeurtenis heeft het gesprek op gang gebracht over hoe gemeente en inwoners samen de bijzondere sfeer en identiteit van deze omgeving kunnen behouden en versterken.

De gemeente is daarom een project gestart om te onderzoeken wat de erfgoedwaarden van dit deel van het Oosteinde zijn en hoe we die kunnen beschermen. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de gebouwen zelf, maar juist ook naar wat dit historische deel van Voorburg betekent voor de mensen die er wonen en werken — hoe het voelt om hier te leven, welke herinneringen en verhalen verbonden zijn aan deze plek, en wat het Oosteinde zo uniek maakt in de beleving van bewoners.

Werkwijze

Ter voorbereiding op het cultuurhistorisch onderzoek is een uitgebreid veldonderzoek uitgevoerd. Dit veldwerk vormde een eerste, verkennende stap om de huidige situatie van het gebied in kaart te brengen. Daarbij is gekeken naar de ruimtelijke opbouw, de karakteristieke elementen in het landschap, de stedenbouwkundige structuur en de architectonische kwaliteiten van de bebouwing. Het veldonderzoek leverde voldoende aanknopingspunten op om een verdiepend historisch onderzoek te starten naar de ontwikkeling van het Oosteinde door de tijd heen. Parallel hieraan is uitgebreid archiefonderzoek verricht, waarbij historische kaarten, kadastrale gegevens, bouwdoSSIERS, beeldmateriaal en literatuur zijn bestudeerd. Deze combinatie van bronnen maakt het mogelijk om zowel de fysieke als de historische gelaagdheid van het gebied goed te begrijpen.

Het Verdrag van Faro benadrukt dat de mens en zijn relatie tot erfgoed centraal staan. Erfgoed krijgt immers pas betekenis door de verhalen, ervaringen en herinneringen van de mensen die er dagelijks mee in aanraking komen. Vanuit die gedachte is participatie een essentieel onderdeel van dit project geweest. Op verschillende momenten zijn gesprekken gevoerd met bewoners, eigenaren en andere belangstellenden om hun perspectieven, lokale kennis en persoonlijke ervaringen op te halen. Deze bijdragen vormen een waardevolle aanvulling op het inhoudelijke onderzoek en geven inzicht in de manier waarop het erfgoed in het gebied wordt beleefd en gewaardeerd.

Op 21 november 2025 vond een eerste gesprek plaats met vertegenwoordigers van Stichting Mooi Voorburg, Erfgoed Prinses Marianne en de Historische Vereniging Voorburg. Tijdens deze bijeenkomst is gesproken over de historische waarde van het Oosteinde, de herkenbare kwaliteiten van het gebied en de zorgen en kansen die deze organisaties zien voor de toekomst.

Vervolgens is op 2 december 2025 een brede participatieavond georganiseerd, waar circa zestig eigenaren, bewoners en geïnteresseerden aan deelnamen. In groepen van ongeveer acht personen gingen zij aan de hand van vijf vragen met elkaar in gesprek over de betekenis, identiteit en beleving van het Oosteinde. De gesprekken leverden waardevolle inzichten op over wat bewoners belangrijk vinden, welke elementen zij als uniek ervaren en welke ontwikkelingen zij als wenselijk of juist als bedreigend zien.

Als vervolg op deze brede inventarisatie is op 5 februari 2026 een verdiepende sessie georganiseerd met een kleinere groep van circa twaalf bewoners en eigenaren. In deze bijeenkomst stond de vraag centraal hoe de kwaliteiten van het Oosteinde het beste kunnen worden geborgd voor de toekomst. Daarbij is gesproken over mogelijke instrumenten, vormen van samenwerking en manieren om zowel de historische waarden als de leef kwaliteit duurzaam te versterken.

Door deze combinatie van veldonderzoek, archiefonderzoek en intensieve participatie ontstaat een rijk en veelzijdig beeld van het Oosteinde: een gebied met een lange geschiedenis, een herkenbare identiteit en een gemeenschap die sterk betrokken is bij haar leefomgeving. Deze inzichten vormen een stevige basis voor het verdere cultuurhistorisch onderzoek en de aanbevelingen die daaruit zullen voortvloeien.

Participatie

Hieronder treft u een samenvatting met de grootste gemene deler van de verschillende participatie bijeenkomsten. Voor de volledige weergave wordt verwezen naar bijlage 2 van het college/ raadsvoorstel.

Samenvatting expertmeeting 21 november 2025

Tijdens de expertmeeting werd bevestigd dat het Oosteinde een uitzonderlijk waardevol gebied is binnen Voorburg, dankzij de combinatie van zeventiende-eeuwse buitenplaats restanten en een samenhangende reeks vroeg-twintigste-eeuwse panden, veelal in chaletstijl. Deze historische gelaagdheid maakt de straat uniek in de gemeente.

De sloop van Oosteinde 36 werd gezien als een aantasting van het historische straatbeeld. De villa had een duidelijke relatie met de voormalige buitenplaats van prinses Marianne en vormde een herkenbaar onderdeel van de architectonische samenhang.

Verschillende villa's langs het Oosteinde zijn verbonden met markante verhalen, zoals Villa Klein-Rusthof, de Arendshoeve en Villa Vijverhof. Deze verhalen illustreren de culturele rijkdom van het gebied en de rol van bekende bewoners en ontwerpers.

Voor het vergroten van de zichtbaarheid van het erfgoed werden middelen genoemd zoals stadsbakens, QR-codes en informatieve bordjes, maar ook het belang van het simpelweg ervaren van de laan door er te wandelen of te fietsen.

Het Verdrag van Faro werd besproken als kader waarin bewoners een grotere rol krijgen bij het bepalen en beschermen van erfgoed, al ligt de uitvoering hiervan primair bij de overheid.

Met betrekking tot bescherming werd gepleit voor behoud van alle bebouwing van vóór 1940 aan beide zijden van de straat. De brief van 22 januari 2025, die aan de gemeente werd verstuurd naar aanleiding van de sloop van Oosteinde 36, bevat hiervoor een nadere onderbouwing.

Draagvlak kan volgens de experts worden versterkt door kennisdeling en het toegankelijk maken van historische informatie, al wordt ook gesteld dat de waarde van het Oosteinde op zichzelf al evident is.

Uit eerdere projecten blijkt dat zorgvuldige restauratie goede resultaten oplevert, terwijl de sloop van Oosteinde 36 laat zien hoe kwetsbaar erfgoed is wanneer bescherming ontbreekt.

Tot slot werd benadrukt dat de gemeente meer instrumenten kan inzetten, zoals een sloopvergunning voor waardevolle panden en actualisatie van de monumentenlijst. Historische verenigingen spelen hierbij een belangrijke rol door hun kennis vroegtijdig in te brengen. Over de vroegste ontwikkelingsgeschiedenis is veel informatie beschikbaar, onder meer over de verkoop van de voormalige buitenplaats van prinses Marianne door haar zoon prins Albert.

Samenvatting van de participatieavond op 2 december 2025

Oud Voorburg – en in het bijzonder het Oosteinde – wordt door bewoners ervaren als een aantrekkelijke, groene en rustige woonomgeving met een dorps karakter en een vleugje allure. De ruime opzet, het vele groen, de historische gebouwen en de goed onderhouden woningen zorgen voor een harmonieuze en parkachtige sfeer. De architectuur is gevarieerd maar samenhangend, met veel witgeschilde huizen, ruime tuinen en oude bomen die de lanen grandeur en romantiek geven.

De wijk ademt historie, onder meer door de aanwezigheid van buitenplaatsen, het voormalige armenhuis en herinneringen aan Antoniusshove. Bewoners voelen zich sterk verbonden met elkaar; activiteiten van de wijkvereniging en sociale ontmoetingen versterken dit gemeenschapsgevoel. De nabijheid van de Herenstraat, de markt en sportvoorzieningen draagt bij aan de leefbaarheid.

Hoewel er kleine nadelen zijn – zoals geluid van de A4 – overheerst het gevoel van trots, rust en kwaliteit van leven. Het open karakter zonder hoge hekken, de zorg voor bomen en gevels en het ontbreken van moderne, detonerende bebouwing worden als belangrijke kwaliteiten gezien.

De identiteit wordt vooral bepaald door:

- Authentieke architectuur: villa's met rijke details, traditionele stijlen en samenhang in uitstraling;
- Groen en bomen: monumentale kastanjes, eiken en lindes geven grandeur en een parkachtige sfeer;
- Ruimte en openheid: brede straat, grote voortuinen, lage hekken en zichtlijnen;
- Historische elementen: kerk, orangerie, koepel, oude buitenplaatsen;
- Openbare ruimte: klinkerbestrating, rustige verkeerssituatie en passende verlichting.

Bewoners vinden het essentieel dat monumentale bomen behouden blijven. Wanneer bomen verdwijnen, moeten zij vervangen worden door volwassen exemplaren, niet door kleine boompjes.

De recente vervanging van bomen in het openbaar gebied wordt als onvoldoende ervaren, omdat jonge bomen de grandeur van oude bomen niet kunnen compenseren.

De buurt kent veel persoonlijke en historische verhalen die bijdragen aan de identiteit:

- Herinneringen aan verdwenen villa's, zoals nummer 36 met de vijver waar kinderen schaatsten;
- Markante bewoners zoals "Poederdot", de Bruynzeel-directeur en de burgemeester met hoge hoed;
- Verhalen rond prinses Marianne en de oude buitenplaatsen;
- Tradities zoals Sint Maarten, Lichtjesavond, Sinterklaas over het water, straatborrels, walking diners en activiteiten in Park Vronesteijn. Deze verhalen en tradities versterken het dorpsgevoel en de verbondenheid.

De grootste gemene deler is dat verandering mogelijk is, maar alleen met respect voor de bestaande sfeer:

- Nieuwbouw moet passen bij de omgeving en geen detonerende vormen aannemen;
- Groen moet worden beschermd: bomen mogen niet verdwijnen voor bebouwing; vervanging moet kwalitatief zijn;
- Klinkerbestrating behouden, geen asfalt;
- Architectonische samenhang bewaken via duidelijke kaders, een bijzonder welstandsregime en een goed beeldkwaliteitsplan;
- Bewoners willen betrokken worden bij besluiten over sloop, nieuwbouw en openbare ruimte;
- Vergunningsvrij bouwen dat tuinen aantast moet worden beperkt.

Overige opmerkingen

- Bewoners waren geschrokken van de sloop van nummer 36; het huidige systeem van alleen een sloopmelding wordt als onvoldoende gezien;
- De recente vervanging van trottoirs wordt als rommelig ervaren door het mengsel van oude en nieuwe tegels; men vraagt zich af waarom de Vlietzijde niet is meegenomen;
- Het Leger des Heils wordt gewaardeerd om zijn sociale functie;
- Er zijn zorgen over de toekomst van de Oranjehoek en over bouwverkeer en betonplaten in de straat;
- De welstandscommissie wordt als inconsistent ervaren; bewoners willen deskundigheid en lokale kennis (dit is door enkele bewoners genoemd);
- Verlichting in het park wordt als te fel ervaren; een sensoroplossing wordt voorgesteld.

Kortom: Oud Voorburg is een plek waar geschiedenis, natuur en gemeenschap samenkomen. Bewoners ervaren het als een wijk met klasse, ruimte en verbondenheid, en zijn trots om er te wonen.

Samenvatting van de participatieavond op 5 februari 2026

Bewoners maken zich zorgen over de historische laanbeplanting: oude bomen verdwijnen en de

nieuwe aanplant is zo klein dat het karakteristieke straatbeeld verzwakt. Het behoud van volwassen bomen wordt als essentieel gezien voor de identiteit van het Oosteinde en de aanloopstraten.

Er is een duidelijke voorkeur voor gebiedsbescherming boven bescherming van individuele panden. Bewoners vinden dat het geheel – architectuur, laanstructuur, tuinen en ruimtelijke opzet – beschermd moet worden.

De discussie over de begrenzing van het gebied laat twee perspectieven zien:

- cultuurhistorisch gezien ligt een begrenzing voor de hand die aansluit bij de historische ontwikkeling van buitenplaatsen en villapark;
- bewoners vinden dat ook de aanloopstraten architectonisch verwant zijn en bijdragen aan de beleving.

De grote voortuinen worden gezien als een wezenlijk onderdeel van het karakter. Bewoners vrezen verdichting, omdat voortuinen nu onder de woonbestemming vallen en bebouwing zoals carports mogelijk maakt.

Over de vergunningplicht zijn bewoners terughoudend: zij willen geen extra regels of strengere toetsing voor kleine wijzigingen, maar hechten wel aan behoud van groen, woningtypen en een hoogwaardige uitstraling. Regels voor sloop worden wel als nuttig gezien.

Cultuurhistorisch onderzoek

Hieronder treft u een samenvatting van het cultuurhistorisch onderzoek. Zie voor de volledige beschrijving Bijlage 3 toelichting beschermd dorpsgezicht van het college/ raadsvoorstel.

Inleiding

Het voorgestelde beschermde dorpsgezicht Oosteinde vormt een uitbreiding op het bestaande beschermde dorpsgezicht van Voorburg (1971). Waar de oude dorpskern een klassiek historisch centrum vormt, heeft het Oosteinde het karakter van een villawijk. Het gebied bestaat uit een samenhangend ensemble van herenhuizen, villa's en kleine landhuizen uit circa 1875–1925, ingebed in een groene omgeving. Binnen het gebied bevinden zich meerdere rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden die als 'ankerpunten' fungeren.

Verantwoording van de begrenzing

De begrenzing (zie bijlage 4 van het college/ raadsvoorstel) is gebaseerd op de historische ontwikkeling van buitenplaatsen, villapark en dorpslint. De nadruk ligt op vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing die stedenbouwkundig aansluit op het villaparkkarakter. Delen van de Groen van Prinstererlaan en de Prins Albertlaan zijn opgenomen vanwege hun hoge architectonische kwaliteit en directe samenhang met het Oosteinde. De R.K.-enclave rond de Sint Martinuskerk is eveneens opgenomen vanwege de hoge cultuurhistorische waarde. Aanloopstraten met gesloten bouwblokken vallen buiten het dorpsgezicht, maar worden afzonderlijk onderzocht voor mogelijke monumentenstatus of beeldbepalende zaak. De begrenzing vormt zo een logisch geheel waarin historische, stedenbouwkundige en architectonische samenhang leidend zijn.

Ontstaan en ontwikkeling

Het Oosteinde is ontstaan vanuit eeuwenoude structuren zoals de Heerwegh, Achterweg, Loolaan en

Weverslaan. In de 17e en 18e eeuw ontwikkelden zich hier buitenplaatsen zoals Vreugd en Rust, Rusthof en Noordervliet. Prinses Marianne speelde een belangrijke rol in de samenvoeging en uitbreiding van deze landgoederen. Na haar overlijden verkocht haar zoon Albert het geheel in 1904, waarna het gebied werd verkaveld voor woningbouw. De ontwikkeling van het villapark verliep organisch, zonder strak stedenbouwkundig plan. Restanten van vijvers, lanen en landschappelijke structuren van de buitenplaatsen werden geïntegreerd in de nieuwe wijk. Hierdoor ontstond een hybride gebied: deels lintbebouwing, deels villapark, deels halfopen bouwblokken.

De ontwikkeling tot villawijk

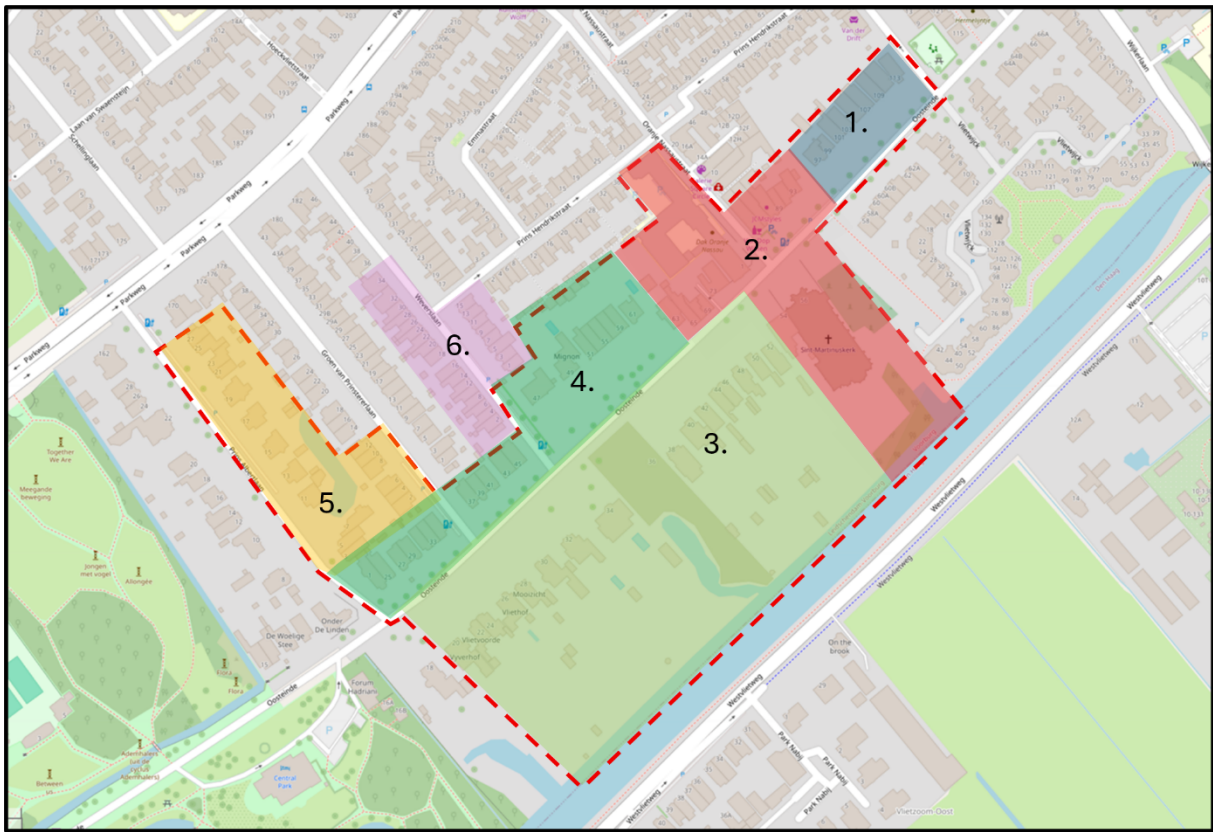
Na 1904 werden nieuwe straten uitgezet, waaronder de Prins Albertlaan en de Groen van Prinstererlaan. De eerste bebouwing verscheen tussen 1906 en 1914. De wijk ontwikkelde zich projectmatig, met een mix van vrijstaande villa's, herenhuizen en geschakelde woningen. De architectuur sluit aan bij de stijlen van rond 1900–1925, met baksteenarchitectuur, gepleisterde gevels, keramische dakpannen, erkers en rijke detaillering. De ruime kavels, diepe voortuinen en groene structuren geven de wijk een voorname uitstraling. De wijk is opvallend consistent gebleven: na de jaren '30 veranderde er nauwelijks iets aan de ruimtelijke structuur.

Huidig ruimtelijk karakter

Het dorpsgezicht Oosteinde heeft een hybride karakter, gevormd door de combinatie van villapark, dorpslint en halfopen bouwblokken. Een van de meest bepalende elementen is de aanwezigheid van opvallend diepe voortuinen, die al vóór 1900 ontstonden in de overgangszone tussen de historische dorpskern rond de voorganger van de St. Martinuskerk en de omliggende landgoederenzone. Deze voortuinen lopen visueel over in het openbaar groen en bepalen nog altijd sterk de ruimtelijke beleving.

Algemene kenmerken

- **Hoofdstructuur:** De historische route van de voormalige Heerwegh vormt de ruggengraat van het gebied en verbindt de primaire en secundaire dorpskern richting Leidschendam.
- **Ruimtelijke invulling:** Het gebied kent zowel lange, diepe kavels (met name aan de Westvliet en rond de R.K.-enclave) als reguliere bouwblokverkaveling met twee- en drie-onder-een-kapwoningen. Groen vormt de verbindende factor tussen deze verschillende typologieën.
- **Zichtlijnen:** Lange zichtlijnen langs het Oosteinde en naar de dwarsstraten zijn essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit. De toren van de St. Martinuskerk fungeert als belangrijkste oriëntatiepunt.
- **Rooilijnen:** De diepe voortuinen zorgen voor consistente rooilijnen per cluster, wat rust en samenhang in het straatbeeld creëert.
- **Openbare ruimte:** De inrichting is eenvoudig en klassiek: klinkerwegen, verhoogde trottoirs en laanbeplanting (aan de oneven zijde van het Oosteinde). In dwarsstraten is per straat één boomsoort toegepast.
- **Architectuur:** De bebouwing toont een breed spectrum aan stijlen uit 1875–1925, met een hoge gemiddelde kwaliteit. Het gaat om baksteen- en gepleisterde architectuur met keramische pannen of leien. De R.K.-enclave wijkt typologisch af, maar valt binnen dezelfde periode.



Gebiedsbeschrijving

Het dorpsgezicht bestaat uit verschillende deelgebieden, elk met eigen kenmerken maar samenhangend in sfeer en kwaliteit:

1. **Kop Oosteinde:** rijk gedetailleerde herenhuizen met diepe voortuinen, passend bij de villaparkontwikkeling.
2. **R.K.-enclave:** de Sint Martinuskerk en omliggende bebouwing vormen een waardevol cultuurhistorisch cluster.
3. **Oosteinde even zijde:** later ontwikkelde vrijstaande villa's op zeer diepe kavels, met restanten van historische vijvers die het buitenplaats karakter versterken.
4. **Oosteinde oneven zijde:** homogeen beeld van herenhuizen met diepe voortuinen, groene uitstraling en klassieke architectuur.
5. **Prins Albertlaan / Groen van Prinstererlaan:** een vergelijkbare ruimtelijke ontwikkeling als aan het Oosteinde, geclusterd rondom de oude vijverpartij van buitenplaats Rusthof.

Samen vormen deze deelgebieden een ruimtelijk en historisch samenhangend geheel waarin groen, architectuur en historische structuren elkaar versterken. Deelgebied 6 (Weverslaan) bevat ook waardevolle bebouwing, maar is om hieronder gemotiveerde redenen buiten het te beschermen gebied gelaten.

Overweging bescherming

Op grond van de uitkomsten van het cultuurhistorisch onderzoek en de participatie bijeenkomsten worden de volgende overwegingen gemaakt.

1. Aanwijzen van een gemeentelijk dorpsgezicht ten behoeve van een sloop- en aanlegvergunningstelsel.

Voor sloop is een omgevingsvergunning nodig, die pas kan worden verleend wanneer er een goedgekeurd bouwplan ligt. Dit zorgt er voor dat vervangende nieuwbouw aansluit bij de karakteristieken die zijn beschreven in het cultuurhistorisch onderzoek. Daarnaast kan door middel van specifieke criteria sloop van karakteristieke panden worden ontmoedigd.

Voor de rijksbeschermden dorpsgezichten is in het omgevingsplan artikel 39 opgenomen. De bouwregels in dit artikel zijn meer gericht op een dicht stedelijk weefsel, zoals de oude dorpskern. De karakteristieke diepe voortuinen passen niet binnen deze bouwregels. Sloop is in dit artikel alleen mogelijk bij calamiteiten of bouwwerken die reeds beeld verstorend zijn en niet passen binnen de karakteristiek van het dorpsgezicht. Er zijn geen specifieke voorwaarden verbonden aan sloop.

De bewoners hebben aangegeven dat sloop gereguleerd zou moeten worden om de karakteristiek van het Oosteinde te behouden. Daarnaast hechten de bewoners er aan dat bomen die vervangen worden voldoende maat hebben die aansluit bij het bestaande beeld.

2. Begrenzing van het gebied

De bewoners vinden dat ook de aanloopstraten, zoals de Weverslaan, architectonisch verwant zijn en bijdragen aan de beleving. De gemeente onderschrijft de architectonische kwaliteiten en de belevingswaarde van de aanloopstraten, maar is terughoudend met het vergroten van het gebied.

- De voorgestelde begrenzing is historisch goed te onderbouwen.
- Bij uitbreiding wordt het lastig om een logische grens te bepalen en ontstaat het risico op een 'olievlek' richting Parkweg en Loolaan, zonder historische onderbouwing.

Om de architectonische kwaliteiten van de aanloopstraten te behouden, kan worden onderzocht of bepaalde woonblokken een beeldbepalende of gemeentelijke monumentenstatus kunnen krijgen. Gezien de wens om sloop te reguleren maar geen extra regels te creëren voor kleine wijzigingen, heeft uitbreiding van het gebied weinig toegevoegde waarde. Woonblokken met meerdere particuliere eigenaren zijn immers minder kwetsbaar voor sloop. Wanneer behoud van architectonische kwaliteiten centraal staat, ligt een status als beeldbepalende zaak het meest voor de hand.

3. Aanpassen en/of aanvullen van de criteria in de *Nota Omgevingskwaliteit*.

De Nota omgevingskwaliteit is opgebouwd uit algemene regels en specifieke criteria. Voor het Oosteinde zijn de regels voor maatwerkregie van toepassing. In deze regels staat zorgvuldige omgang met cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten centraal. Deze waarden bepalen de identiteit van stad en landschap en vragen daarom altijd om maatwerk bij ruimtelijke ingrepen.

Maatwerkregie betekent dat ontwikkelingen mogelijk zijn, maar alleen wanneer ze passen bij de aanwezige én gewenste kwaliteit. De aanloopstraten, zoals de Prins Albertlaan, vallen hier niet onder.

Daarnaast zijn er 'Gouden regels' opgenomen waarvan regels 2 en 6 specifiek in gaan op de historische context.

Naast de algemene regels zijn er specifieke criteria opgenomen over de plaatsing en het uiterlijk van bouwwerken. De beschreven karakteristieken onder 2.3.2. Woongebieden zijn gericht op villaparken in diverse perioden en zijn voor de toepassing voor het Oosteinde te algemeen van aard. De criteria 4.2 grote (ver)bouwplannen zijn afdoende om sturing te geven aan de algemene criteria voor maatwerkregie. Voor de toepassing van de 'gouden regels' is een uitgebreidere cultuur historische beschrijving noodzakelijk.

Inwoners hebben aangegeven geen extra regels of zwaardere toetsing voor kleine wijzigingen te willen.

4. **Aanwijzen van individuele panden en/of objecten** als gemeentelijk monument of beeldbepalende zaak.

Ter ondersteuning van de kwaliteiten van het gebied en om specifieke panden te beschermen kan het college gebouwen, gebieden en objecten aanwijzen als monument. Als onderdeel van het onderzoek naar de erfgoedwaarden van het Oosteinde wordt een quickscan gemaakt van objecten die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor een gemeentelijke monumentenstatus.

Wat betekent een monumentenstatus?

Voor monumenten geldt een instandhoudingsplicht. Dat betekent dat het pand in principe niet gesloopt mag worden en dat het pand onderhouden moet worden. De erfgoedverordening maakt het mogelijk om onder specifieke omstandigheden en zeer zwaarwegende argumenten, zowel intrinsiek als van het algemeen belang, een monument te slopen. Er is een vergunning nodig voor wijzigingen aan onderdelen van het monument die cultuurhistorisch van waarde zijn. Dit geldt voor zowel interieur als exterieur. Het wijzigingen van een recente badkamer of keuken mag bijvoorbeeld wel zonder vergunning.

Beeldbepalende zaak

Een beeldbepalende zaak wordt alleen beschermd vanwege de beeldbepalende uitstraling van het exterieur. Het interieur blijft buiten beschouwing. Het gaat uitsluitend om de (architectonische) uitstraling en de grote van het volume in de directe omgeving. Het stedenbouwkundige effect en de ensemble waarde spelen een belangrijke rol.

Er is een subsidieregeling voor het in stand houden van monumenten en beeldbepalende panden. Deze regeling geldt ook voor "karakteristieke panden ouder dan 50 jaar" binnen beschermde dorpsgezichten.

5. **Niets doen.**

Dit betekent dat voor sloop alleen een melding nodig is en dat er onvoldoende kan worden gestuurd op de kwaliteiten en karakteristieken van het gebied.

Bewoners vinden dit niet wenselijk.

Conclusie

Op basis van de participatie, het cultuurhistorisch onderzoek en de mogelijkheden voor sturing in de Nota Omgevingskwaliteit wordt geadviseerd om het Oosteinde conform de begrenzingskaart (bijlage 4) aan te wijzen als gemeentelijk dorpsgezicht.

Het is van belang dat er een koppeling wordt gemaakt tussen de regels in het omgevingsplan en de toelichting op het gemeentelijk dorpsgezicht zodat de regels en de criteria in de Nota Omgevingskwaliteit kunnen worden toegepast met de juiste historische context.

Een gemeentelijk dorpsgezicht heeft dragers van de kwaliteit nodig. Hiervoor wordt een quickscan gemaakt van verschillende panden om te onderzoeken of deze in aanmerking kunnen komen voor aanwijzing tot gemeentelijk monument. Daarnaast is het wenselijk om de bestaande architectonische kwaliteiten van de aanloopstraten te onderzoeken en indien van toepassing aan te wijzen als beeldbepalende zaak. Het behoud van deze karakteristieken is een nadrukkelijke wens van bewoners om de beleving van het hele gebied te behouden.

In bijlage 5 worden in rood een voorstellen gedaan voor aanpassingen in artikel 39 van het omgevingsplan. Deze aangepaste versie zal gelden voor het beschermde gezicht van het Oosteinde. Hiermee worden de waarden van dit gebied voldoende beschermd en wordt daarmee aangesloten bij de wens van de bewoners.

Om de openheid van de voortuinen te beschermen kan aan het voorerf gebied de bestemming Groen worden gegeven in het omgevingsplan. Voorheen kon dat met de bestemming tuin, maar onder de omgevingswet zijn naast de woonbestemming ook in de bestemming tuin vergunning vrije bouwwerken toegestaan.