

Opvattingen van het college of burgemeester ex. artikel 33 Reglement van Orde. De griffie zorgt voor verspreiding. Beantwoording volgt zo snel mogelijk en in ieder geval binnen 4 weken.

**Naam en fractie:** Erik-Pieter Vlaanderen, GDP/Hart  
**Datum indiening:** 6 december 2022  
**Datum antwoord:** 2 maart 2023  
**Onderwerp:** Hocras

### **Inleiding**

Wij hebben kennis genomen van alle presentaties en het feit dat het college heeft besloten de oude boerderij/ stallen niet tot monument te verklaren.

Tevens hebben wij kennis genomen van het feit dat maar liefst 3 deskundigen het pand wel monumentwaardig vinden.

### **Vraag 1**

Als het monument wel ingepast zou moeten worden in het onderhavige plan, wat zijn daarvan de stedenbouwkundige consequenties en wat zijn daarvan de financiële consequenties?

### **Antwoord**

De inpassing van de paardenstallen heeft tot gevolg dat 1 complex met 11 dure appartementen volledig vervalt en het daarnaast gelegen complex gedeeltelijk vervalt, waardoor 11 middel-dure appartementen minder gerealiseerd kunnen worden. Dit geeft een geraamde grondwaardevermindering tussen 2 en 2,8 miljoen euro. De eventuele ver- of herbouwkosten van de paardenstallen tot woningen of andere functies zijn hierin nog niet betrokken.

. De consequenties van het inpassen van de paardenstallen leidt in het huidige plan tot een financiële onbalans en daarmee is deze combinatie van functies niet meer haalbaar.

### **Vraag 2**

Is het wellicht mogelijk het bestaande pand tot monument te bestemmen maar er een aantal woonappartementen in onder te brengen? Of kan het gebouw een nuttige functie krijgen in het schoolgebouwen?

### **Antwoord**

Het herontwikkelen van de paardenstallen tot woonappartementen is mogelijk, maar complex. De bouwkundige staat van de stallen is slecht. Om de hoofdvorm intact te houden, zullen de buitenmuren voor het grootste deel opnieuw opgetrokken moeten worden, om het gebouw een woonfunctie te kunnen geven. Binnen het gebouw zal de stalindeling aangepast moeten worden, omdat voor een woonfunctie meerdere stallen samen gevoegd moeten worden voor voldoende woonoppervlak. Het is dus complex, maar niet onmogelijk, om de karakteristieke elementen waar mogelijk te behouden en tegelijkertijd te voldoen aan de hedendaagse normen qua duurzaamheid en afmetingen.

De school is juist bij de entree van het plangebied gesitueerd waar het stallencomplex aan de achterzijde ligt. Hiervoor is gekozen om het aantal verkeersbewegingen in het woongebied te beperken. Het heeft de voorkeur van het schoolbestuur de activiteiten van de school zoveel mogelijk te concentreren op het schoolterrein. Hierdoor is het voor de school en de ontwikkelaar niet aantrekkelijk om de stallen als bijgebouw van de school te positioneren.

### **Vraag 3**

Is het mogelijk het gebouw een welzijnsbestemming te geven ter vervanging van een ander gebouw?

### **Antwoord**

Binnen de ontwikkeling van het plan Walden is geen welzijnsbestemming voorzien, dus een verschuiving hiervan binnen het plan is niet mogelijk. Het toekennen van een welzijnsfunctie als ook een maatschappelijke functie is mogelijk, maar de impact op het plan Walden is vergelijkbaar met een herontwikkeling tot een woonfunctie, zoals toegelicht bij de vragen 1 en 2.

### **Vraag 4**

Indien het niet mogelijk is het gehele pand te behouden kunnen dan wellicht wel een aantal gevels bewaard blijven?

### **Antwoord**

In de rapportage van Het Oversticht (december 2021) is aangegeven dat de hoofdvorm van het gebouw nog goeddeels intact is.

De gevels zijn daarentegen ingrijpend gewijzigd en dus niet in hun originele vorm aanwezig. Het terugbrengen van de gevels of herkenbare elementen kan een opgave zijn voor de te realiseren bebouwing, als onderdeel van de erfgoedstrategie. De erfgoedstrategie houdt in dat (hoog gewaardeerde) cultuurhistorie en architectuurhistorische waarden zichtbaar worden gemaakt binnen het plangebied Walden. Daarbij in overleg tredend wordt bekeken hoe dit te doen met de betrokken partijen.

Bij visualisatie van erfgoed wordt vaak gekozen voor een artistieke oplossing als eerbetoon aan het geheel en niet het re-integreren van losse onderdelen. Een voorbeeld is een kunstwerk van Andere Pielage in Vathorst (De Uiverhoeve). Een soortgelijk eerbetoon zou in verbinding met het terrein en het dan enige overgebleven gebouw, het jockeyverblijf, kunnen worden gepositioneerd. Binnen het renbaan verleden is de connectie tussen het Jockeyverblijf (Rijksmonument ID: 513244) en het stallencomplex uit beeld geraakt door o.a. hekken en erfafscheidingen.

**Vraag 5**

Vraag 4 graag zowel beantwoorden in de variant van het volledig behouden van de bestaande gevels als ook in de variant waarin de gevels volledig in kaart gebracht worden en gaan dienen als voorgevel voor een nieuw te bouwen woning.

**Antwoord**

Zie beantwoording vraag 4.