

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	27 juni 2023
Zaaknummer	645515
Portefeuillehouder	Jelmer Kruijt
Onderwerp	Motivering collegebesluit om de paardenstallen niet aan te wijzen als gemeentelijk monument

1. Kennisnemen van

Het besluit van het college om de paardenstallen op het Hocras-terrein aan de Franse Kampweg 30a-c in Bussum niet als gemeentelijk monument aan te wijzen.

2. Inleiding

In 2020 zijn drie aanvragen monumentenstatus ontvangen voor de paardenstallen op het Hocras-terrein. De aanvragen zijn afkomstig van de Historische Kring Bussum (5 juli 2020), Bond Heemschut (3 november 2020) en Vrienden van 't Gooi (11 november 2020).

Op 22 november 2022 hebben we als college het besluit genomen tot afwijzing van de aanvraag om de paardenstallen aan Franse Kampweg 30a-c in Bussum aan te wijzen als gemeentelijk monument. Tegen dit besluit hebben Erfgoedvereniging Heemschut en Cuypers Genootschap tezamen en ook Walden Buurtgroep bezwaar gemaakt.

Op 12 juni jl. is het advies van de Commissie voor de bezwaarschriften ontvangen. Het bezwaar van de Walden Buurtgroep is niet ontvankelijk, omdat ze niet aangemerkt zijn als (informele) vereniging. Het Cuypers Genootschap en de Erfgoedvereniging Heemschut zijn beiden door de Commissie aangemerkt als belanghebbenden en hun bezwaarschrift is ontvankelijk. De Commissie adviseert het college om het bezwaar gegrond te verklaren, het besluit van 22 november 2022 te herroepen en opnieuw, duidelijker gemotiveerd, te beslissen op de aanvraag.

3. Kernboodschap

Op 27 juni hebben we als college opnieuw beslist op de aanvraag. In deze raadsmededeling lichten wij de nadere motivering toe die heeft geleid tot een integrale afweging om de paardenstallen niet als gemeentelijke monument aan te wijzen.

4. Consequenties

We kunnen als college, al dan niet op aanvraag van een belanghebbende, een monument aanwijzen als gemeentelijk monument. We hebben bij de aanwijzing van een gemeentelijk monument beleidsvrijheid. Bij de beslissing is de monumentale waarde van belang, maar ook andere belangen kunnen een rol spelen. Deze belangen moeten concreet worden gemaakt en voldoende onderbouwd en gemotiveerd zijn.

De cultuurhistorische waarde van de paardenstallen wordt in beginsel niet bestreden

Om de aanvraag voor de monumentenstatus te kunnen beoordelen is in 2020 onderzoek gedaan door Monumenten Advies Bureau (MAB). Bij het opleveren van de rapportage (3 december 2020) werden de stallen niet als monumentwaardig aangemerkt. Naar aanleiding van een aantal vragen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, is door MAB de puntenscore bijgesteld en waren de stallen wel monumentwaardig (24 september 2021). Vanwege de maximale zorgvuldigheid is besloten om een second opinion uit te voeren. Die is uitgevoerd door Het Oversticht en is ontvangen in december 2021. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat de stallen een cultuurhistorische waarde hebben: het heeft zeldzaamheidswaarde als stalgebouw behorende bij een renbaan. Het ontwerp van het stalgebouw is echter aangetast, zowel op hoofdlijnen als in detail. Wel achten ze het gebouw monumentwaardig. Vervolgens is advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed (CRK&E). Op 26 januari 2022 adviseerde de CRK&E de paardenstallen de monumentenstatus te verlenen. De conclusies van de onderzoeken en het advies van de CRK&E worden in beginsel niet betwist.

De herontwikkeling van de Hocras-locatie dient het algemeen belang.

Met de ontwikkeling van het plan De Walden wordt een bijdrage geleverd aan meerdere opgaven binnen de gemeente Gooise Meren, waarmee bijgedragen wordt aan een breed algemeen belang:

- In de Woonvisie 2017 -2025 is opgenomen dat het zorgen voor voldoende en gedifferentieerd woningaanbod prioriteit is voor de gemeente Gooise Meren. Het beleid is erop gericht om ca. 2.800 woningen toe te voegen aan de lokale woningmarkt voor 2025.
Voor de herontwikkeling van de Hocras-locatie is de afgelopen periode het stedenbouwkundig plan De Walden ontwikkeld. Het plan voorziet in 157 woningen, waarvan 1/3 in het sociale segment. Het plan geeft daarmee mede invulling aan een voor onze gemeente belangrijke opgave.
- Het uitgewerkte plan voorziet in de realisatie van een nieuwe VO-school. Het schoolbestuur is nauw betrokken bij de uitwerking van het plan voor de school op deze locatie. De schoollocatie op het Hocras-terrein is ter vervanging van 2 oudere locaties, die van de Vitus-mavo en het Willem de Zwijgercollege. Door nieuw te bouwen op deze locatie is geen tijdelijke huisvesting nodig, want de huidige schoolgebouwen hoeven niet op dezelfde plek gerenoveerd/herbouwd te worden en kunnen later bovendien dienst doen als tijdelijke huisvesting voor de andere VO scholen die aan renovatie/nieuwbouw toe zijn. Dit levert een besparing op van ca. 15 mln euro. De realisatie van een VO-school op de Hocras-locatie heeft dan ook prioriteit. Een alternatieve locatie voor de school is (op korte termijn) niet beschikbaar.
- Het plan voorziet in 14 bedrijfsunits, in lijn met de economische doelstelling geen bedrijfshuisvesting verloren te laten gaan.

- Aan de westzijde van het plangebied komt een ecologische verbindingszone langs het Luye Gat. Het plan voorziet in veel groen. Ook dit is in lijn met gemeentelijk beleid en ambities.

Bij behoud van de paardenstallen is er geen sprake meer van een haalbaar plan

In het advies geeft de Commissie aan dat aan de adviezen van deskundigen niet voorbij kon worden gegaan, als niet op een objectieve wijze is vastgesteld dat de herontwikkelingsplannen aan de Franse Kampweg niet haalbaar zijn als de paardenstallen worden aangewezen als gemeentelijk monument.

De herontwikkeling van de Hocras-locatie betreft een private ontwikkeling. De eigenaar realiseert de planontwikkeling voor zijn "rekening en risico". De gemeente participeert niet risicodragend in de ontwikkeling. De rol van de gemeente beperkt zich tot de verkoop van een aangrenzend gemeentelijk perceel grond en de aankoop van een perceel om de school te realiseren.

De afspraken over de planontwikkeling zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst, die is gesloten tussen de eigenaar en gemeente op 6 december 2022. In de overeenkomst is opgenomen dat de eigenaar het recht heeft een ontbindende voorwaarde in te roepen, in geval dat de paardenstallen behouden dienen te blijven. Deze voorwaarde is opgenomen omdat er in dat geval geen sprake meer is van een (financieel) haalbare ontwikkeling.

Dit wordt bevestigd door een gemeentelijke grondwaardeberekening, waarin de verwachte kosten en opbrengsten van de eigenaar zijn bepaald. Deze berekening kan door raadsleden vertrouwelijk ingezien worden, indien daartoe een verzoek wordt gedaan. Deze gemeentelijke berekening laat op basis van het huidige plan een licht verlies zien. Als de paardenstallen behouden blijven vervallen 18 tot 22 appartementen. Op basis van de gemeentelijke berekening loopt het verlies daarmee op tot tussen 2 en 2,5 mln euro. Er is dan geen sprake meer van een haalbaar plan.

Dit nog los van het gegeven dat bij behoud van de paardenstallen de eigenaar fors zal moeten investeren om deze te restaureren, zodat deze dienst kunnen gaan doen voor een andere functie.

Er is niet voldoende transformatieruimte beschikbaar binnen het plangebied

Er is verkend of het mogelijk is om de paardenstallen te behouden en de appartementen die op deze locatie geprojecteerd zijn, elders binnen het plangebied te realiseren, om daarmee de financiële consequenties te compenseren.

Een eerste variant is het uitbreiden van het aantal appartementen in het plan, door de andere geplande complexen te verhogen of grondgebonden woningen te vervangen door appartementen. Dit leidt tot een verdichting van het plangebied, wat ruimtelijk niet wenselijk is.

Een tweede variant is het niet realiseren van de VO-school op deze locatie. Hier zouden dan appartementen gerealiseerd kunnen worden. Dit heeft tot gevolg dat niet op aanvaardbare termijn voldaan kan worden aan de doelstellingen rondom onderwijshuisvesting.

We hebben een integrale afweging gemaakt

In het kader van de integrale belangenafweging hebben we de algemene belangen hoger gewaardeerd dan de cultuurhistorische waarde die aan de paardenstallen is toegedicht.

We geven met het plan 'De Walden' ruimte aan gewenste nieuwe ontwikkelingen voor woningbouw en voorziet hiermee tevens in de realisatie van benodigde onderwijshuisvesting, waarbij de kwaliteit van de leefomgeving, de verkeersveiligheid en de natuur in voldoende mate wordt betrokken. Daarmee sturen wij op de voortgang van dit al geruime tijd lopende ruimtelijke project. In de integrale afweging betekent dit ook dat we besloten hebben om de voormalige paardenstallen op het Hocras terrein niet aan te merken als gemeentelijk monument en daarmee ruimte maken voor de beoogde nieuwe bebouwing.

5. Communicatie

Deze raadsmededeling wordt toegevoegd aan de vergaderstukken voor de meningsvormende raad van 5 juli a.s.

6. Vervolg

Het streven is om de cultuurhistorische waarde van de locatie nadrukkelijk invulling te geven binnen het nieuwe plan. Aan dit collegebesluit is de voorwaarde gekoppeld om dit najaar een alternatieve erfgoedstrategie uit te werken. De erfgoedstrategie houdt in dat (hoog gewaardeerde) cultuurhistorie en architectuurhistorische waarden zichtbaar worden gemaakt binnen het plangebied De Walden. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de eigenaar hiervoor een bedrag van € 40.000 beschikbaar stelt.

We willen deze erfgoedstrategie de komende 3 maanden in samenspraak met de belanghebbenden en verenigingen uitwerken in een concreet voorstel dat ingepast kan worden in het huidige plan. We willen dit doen onder leiding van een externe en onafhankelijke deskundige.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester