AIM | ADVOCATEN
VASTGOEDRECHT

Commissie voor bezwaarschriften Nijmegen
Kenmerk: D230083938
Datum van indiening: 7 maart 2023

AANVULLING GRONDEN BEZWAARSCHRIFT

inzake:

1. **STICHTING BEWAARDER SOUCHONG**,
   gevestigd te Laren,
2. **SOUCHONG BELEGGINGEN C.V.**, vertegenwoordigd door **SOUCHONG BEHEER B.V.**,
   gevestigd te Laren,

bezwaarmaaksters,
advocaat/gemachtigde: mr. A. Kamphuis,

tegen:

GEMEENTERAAD VAN NIJMEGEN,
zetelend te Nijmegen,
verweerder,

betreffende: het besluit d.d. 30 november 2022 (verzonden: 7 december 2022) waarbij het pand Stationsplein 26 is aangewezen als beschermd gemeentelijk monument (kenmerk: D221237421).

Op alle dienstverlening door of namens AIM Advocaten B.V. zijn de algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 62926209. Deze algemene voorwaarden, die zijn in te zien op www.aim-advocaten.nl en op verzoek zullen worden toegezonden, bevatten onder meer een beperkte aansprakelijkheid.

1 INLEIDING

1.1 Namens cliënten, Stichting Bewaarder Souchong, en Souchong Beleggingen C.V., vertegenwoordigd door de beherend vennoot Souchong Beheer B.V., is op 16 januari 2023 pro forma bezwaar ingediend tegen het besluit van de gemeenteraad van Nijmegen van 30 november 2022 (verzonden: 7 december 2022) waarbij het pand Stationsplein 26 is aangewezen als beschermd gemeentelijk monument (kenmerk: D221237421). Een kopie van het bestreden besluit is aangehecht als **bijlage 1**.

1.2 Bij brief van 1 februari 2023 (kenmerk: D230083938) is de ontvangst van het bezwaarschrift bevestigd en is een termijn gesteld voor het aanvullen van de gronden van vier weken. Deze termijn is per e-mail van 1 maart 2023 verlengd met één week, derhalve uiterlijk tot en met heden (8 maart 2023). Deze gronden worden thans derhalve tijdig aangevuld.

2 CLIËNTEN ZIJN BELANGHEBBEND

2.1 Cliënten zijn eigenaar van het perceel aan het Stationsplein 26 en de Van Schaeck Mathonsingel 101A. Het op dit perceel aanwezige gebouw (hierna: "**Gebouw**") is in het bestreden besluit aangewezen als gemeentelijk monument. Cliënten zijn dan ook belanghebbende bij dit besluit.

3 GRONDEN BEZWAAR

3.1 Hieronder worden de gronden van het bezwaar tegen de aanwijzing van haar Gebouw als gemeentelijk monument toegelicht.

Aanwijzing niet overeenkomstig gemeentelijke Erfgoedverordening

3.2 Cliënten betwisten dat aanwijzing van haar Gebouw in overeenstemming met de Erfgoedverordening Nijmegen 2021 heeft plaatsgevonden. Volgens de Erfgoedverordening is aanwijzing als beschermd gemeentelijk monument uitsluitend mogelijk wanneer het gebouw "*van bijzonder belang is voor de gemeente vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde*".[1]

3.3 Cliënten stellen vast dat in de redengevende omschrijving en de reactie op de zienswijze ter onderbouwing van de aanwijzing niet alleen op gestelde 'cultuurhistorische waarde' wordt gewezen, maar ook op 'architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden'. Niet duidelijk is hoe deze waarden zich verhouden tot de drie (limitatieve) aanwijzingsgronden uit de Erfgoedverordening. Cliënten betwijfelen dan ook dat deze waarden aanwijzing als beschermd gemeentelijk monument op grond van de Erfgoedverordening kunnen rechtvaardigen.

3.4 Dat 'architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden' als selectiecriteria worden genoemd in bijlage 1 bij de Erfgoedverordening, maakt dat niet anders. In de regels van de Erfgoedverordening wordt immers nergens naar deze bijlage verwezen (behalve in

[1] Art. 5, lid 1 Erfgoedverordening.

3.5 Wat betreft de gestelde cultuurhistorische waardering staat in de redengevende omschrijving dat het Gebouw uiting is van een destijds experimentele woonvorm met stadse allure; voor het eerst werd in een kantoorgebouw gewoond, in een nieuw type woning; de maisonnettewoning. In de zienswijze is erop gewezen dat het Gebouw daarmee in Nijmegen helemaal niet onderscheidend in (laat staat van zodanig 'bijzonder belang' om als gemeentelijk monument te worden aangewezen). Daarbij is gewezen op een groot aantal andere woon/kantoorgebouwen, inclusief acht voorbeelden uit de eigen gemeentelijke 'Inventarisatie wederopbouw Nijmegen Centrum' (**bijlage 2**).

3.6 In de reactie op de zienswijze wordt daar simpelweg overheen gestapt met de verder niet gespecificeerde stelling dat de genoemde voorbeelden typologisch van het Gebouw afwijken *of* omdat het volledige woongebouwen zijn *of* omdat zij soberder in materiaalgebruik en vormgeving zijn. Deze motivering schiet te kort. De genoemde voorbeelden komen uit de eigen gemeentelijke inventarisatie. Als de gemeente nu – in afwijking van de eigen inventarisatie destijds – meent dat het daarbij niet gaat om een combinatie van wonen en kantoor, zou dat in elk geval moeten worden toegelicht. Ook zou moeten worden verduidelijkt in elk opzicht de genoemde voorbeelden zodanig soberder in materiaalgebruik en vormgeving zijn, dan die voorbeelden niet, maar het Gebouw wel als gemeentelijk monument moet worden aangewezen. Zonder deze toelichting lijkt de keuze van de raad om het Gebouw als gemeentelijk monument aan te wijzen willekeurig.

3.7 Voor zover de gemeenteraad aan het aanwijzingsbesluit het – uiterst beknopte – advies van de Commissie Beeldkwaliteit van 7 juni 2022 ten grondslag heeft gelegd, wijzen cliënten nog op het volgende:

- Cliënten betwijfelen dat deze Commissie kan worden aangemerkt als de adviescommissie waarbij verplicht advies moet worden gevraagd als bedoeld in artikel 8 van de Erfgoedverordening. Daar moet het immers gaan om een gemeentelijke commissie als bedoeld in artikel 17.9 van de Omgevingswet;[2] die wet is nog niet in werking getreden.
- Uit het advies van de Commissie Beeldkwaliteit blijkt bovendien niet dat zij heeft getoetst aan de aanwijzingsgronden zoals in de Erfgoedverordening zijn opgenomen. De Commissie lijkt in plaats daarvan eigen criteria te hebben gehanteerd waar zij schrijft dat zij van mening is dat de gemeente zoveel mogelijk een "*staalkaart van verschillende architectuur uit allerlei tijden*" dient te zijn en dat aanwijzing bijdraagt aan een "*kwalitatief stadsbeeld*".
- De overwegingen van de Commissie maken niet duidelijk waarom het Gebouw zou moeten worden aangewezen als gemeentelijk monument en niet kan worden volstaan met – bijvoorbeeld – aanwijzing als beeldbepalend pand.
- Volgens cliënten is het advies om deze redenen naar wijze van totstandkoming om al deze redenen niet zorgvuldig. In strijd met artikel 3:9 Awb heeft de raad zich hiervan niet vergewist.

[2] Aldus art. 1, aanhef en lid 8 Erfgoedverordening.

3.8 Vanwege het bovenstaande, concluderen cliënten dat het bepalen van de waarden van haar Gebouw niet zorgvuldig en in elk geval niet in overeenstemming met de gemeentelijke Erfgoedverordening heeft plaatsgevonden. Al hierom kan het bestreden besluit in bezwaar niet in stand blijven.

Belangen cliënten verzetten zich tegen aanwijzing

3.9 Maar zelfs als zou worden aangenomen dat het Gebouw van cliënten monumentale waarden heeft, dan nog had de gemeenteraad in dit geval niet tot aanwijzing als gemeentelijk monument kunnen overgaan nu cliënten hierdoor onevenredig in hun belangen worden geraakt. Daarbij wordt erop gewezen op de vaste rechtspraak dat in het kader van een aanwijzingsbesluit een belangenafweging moet worden gemaakt waarbij ook de belangen van de eigenaar moeten worden betrokken.[3] Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de nadelige gevolgen van de monumentenstatus voor herontwikkeling; afweging van deze gevolgen kunnen niet worden doorgeschoven naar toekomstige (monumenten)vergunningprocedures.[4]

3.10 De belangen van cliënten verzetten zich tegen aanwijzing, nu aanwijzing als gemeentelijk monument ervan uitgaat dat het bestaande Gebouw behouden blijft. Dat is in dit geval echter niet realistisch. Het Gebouw heeft namelijk het einde van zijn levensduur bereikt. In feite de hele schil van het gebouw, inclusief dakbedekking, de kozijnen en de natuurstenen gevel, is onomkeerbaar verouderd. Bovendien vertoont het betonnen skelet van het gebouw carbonatie. Dit alles blijkt uit de analyse van de conditie van het Gebouw die cliënten na aankoop in 2020 hebben gemaakt op basis van NEN 2767 en die aan de gemeente is gepresenteerd op 30 september 2021.

3.11 Wanneer het Gebouw behouden moet blijven, zijn de noodzakelijke investeringskosten onredelijk hoog. Een eerste inschatting in 2021 (dus nog vóór de forse bouwkostenstijging van het afgelopen jaar) laat zien dat voor behoud van het bestaande Gebouw een investering noodzakelijk is van ruim 7,1 miljoen euro. Gelet op deze kosten, is het gebouw 'total loss'. Sloop van het bestaande Gebouw, waarna hier nieuwbouw kan worden gerealiseerd is dan ook aangewezen.

3.12 Sloop/nieuwbouw sluit overigens ook aan bij de eigen gemeentelijke ambities voor dit perceel, die blijken uit het op het perceel gevestigde voorkeursrecht en de beleidsstukken waarop dat voorkeursrecht is gebaseerd. In het besluit op het bezwaar dat cliënten tegen het voorkeursrecht hadden ingediend, wordt door uw gemeente nota bene expliciet overwogen dat de gewenste bestemming voor het perceel (intensivering van wonen, horeca en kantoorruimtes) afwijkt van het huidige gebruik (**bijlage 3**). Deze intensivering is alleen realistisch bij sloop van het huidige Gebouw.

3.13 Onder voornoemde omstandigheden, is aanwijzing als gemeentelijk monument van het bestaande Gebouw dat noodzakelijkerwijs moet worden gesloopt, onevenredig. Dit nog

[3] ABRvS 3 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2238, r.o. 7; ABRvS 28 september 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2819, r.o. 4.
[4] ABRvS 12 januari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:54, r.o. 6.

temeer nu uit de reactie op de zienswijze blijkt dat uw gemeente kennelijk hoofdzakelijk tot aanwijzing als gemeentelijk moment is overgegaan om bij eventuele herontwikkeling en transformatie zelf positie in te kunnen nemen. Deze positie heeft uw gemeente echter ook al op andere manieren, zoals via het bestemmingsplan en via het gevestigde voorkeursrecht, die voor cliënten minder nadelig zijn dan aanwijzing als gemeentelijk monument. Het aanwijzingsbesluit is dan ook helemaal niet noodzakelijk om dit doel te bereiken.

3.14 Als de gemeenteraad het bestaande Gebouw ondanks het bovenstaande toch vanwege het algemeen belang zou willen behouden en daarom de aanwijzing als gemeentelijk monument in bezwaar in stand houdt, zal – om de onevenredigheid van dit besluit weg te nemen – in elk geval moeten worden voorzien in een (subsidie)regeling waarmee wordt voorzien in de kosten voor het behoud van het Gebouw.

4 CONCLUSIE

4.1 Volgens cliënten kan vanwege al het bovenstaande de aanwijzing van haar Gebouw als gemeentelijk monument in bezwaar niet in stand blijven.

MET VERZOEK:

I. het bezwaar gegrond te verklaren;
II. het bestreden besluit te herroepen en af te zien van aanwijzing van Stationsplein 26 als gemeentelijke monument;
III. de kosten te vergoeden die bezwaarmaaksters in verband met dit bezwaar redelijkerwijs hebben moeten maken.

advocaat/gemachtigde

Deze zaak wordt behandeld door mr. A. Kamphuis van AIM Advocaten B.V., Sarphatistraat 370, 1018 GW Amsterdam, telefoon: 020-520 6589.