

Oguz Yakkan
Thermionpark 32
6663 MM LENT

Lent, 17 maart '24

Gemeente Nijmegen
T.a.v. Wouter van Hest
ST 20
Postbus 9105
6500 HG NIJMEGEN

Betreft: kenmerk **D240043184** inzake beschermingsprocedure gemeentelijk monument voor Thermionpark 30-32 6663 MM Lent

Geachte heer Van Hest,

Ik schrijf u met betrekking tot de voorgestelde beschermingsprocedure voor het pand op Thermionpark 30-32 te Lent. Ik wil als eigenaar graag mijn zienswijze delen. Ik zal ingaan op diverse aspecten met betrekking tot het pand en de voorgestelde maatregelen, evenals enkele aandachtspunten die van belang zijn voor mijn standpunt.

1. Historische waarde:

Het pand op Thermionpark 30-32 Lent, inclusief de schoorsteen, heeft volgens u een aanzienlijke historische waarde voor de omgeving en is volgens u een belangrijk industrieel erfgoed en herinnering aan de industriële geschiedenis van de regio. U vindt het behoud ervan essentieel. Het is echter voor mij onbegrijpelijk, dat jullie dit berichten, pas nadat ik mijn sloopmelding voor de schoorsteen OLO-nummer 8087331 heb gedaan, zonder dat daarop een besluit is gekomen en jullie als voormalig eigenaar van dit pand zelf eerder geen maatregelen hebben genomen. Of het pand ook een historische waarde heeft betwist ik.

Het Ketelhuis en de schoorsteen hebben door de jaren heen diverse verbouwingen en aanpassingen ondergaan. Uit het onderzoek dat is uitgevoerd kan ik derhalve afleiden dat het gebouw een zeer beperkte mate van gaafheid kent. Omdat het ketelhuis en de schoorsteen weinig gaaf zijn, staat ook de waardering ter discussie en de daaraan gekoppelde voordracht voor de bescherming als monument. Ik ben van oordeel dat om oneigenlijke redenen wordt geopteerd voor aanwijzing als monument, waarbij mij opvalt dat de gemeente het ketelhuis in het recente verleden verkocht heeft en als zodanig geen monumentale waarde aan het pand leek toe te kennen. Dat is mijns inziens terecht: de gaafheid en authenticiteit van de gebouwen is immers in zeer beperkte mate aan de orde.

2. Voortijdige besluitvorming:

Laat ik vooropstellen dat mijn sloopmelding OLO-nummer 8087331 eerder bij u bekend was namelijk d.d. 27 september 2023, dan uw bericht over de beschermingsintenties d.d. 7 februari 2024. Dus deze melding valt buiten de beschermde status en zal ook op die manier afgehandeld moeten worden.

Het verbaast me dat de gemeente blijkbaar al geruime tijd het voornemen heeft gehad om het pand op Thermionpark 30-32 Lent op te nemen in de monumentenlijst. Echter, nu, een sloopmelding is gedaan voor de schoorsteen, lijkt dat de gemeente "eerder dan gepland" over te willen gaan tot deze besluitvorming. Dit roept vragen op over de transparantie en rechtmatigheid van dit proces. In dit verband verwijs ik andermaal naar hetgeen ik heb vermeld onder punt 1: de monumentale waarde is arbitrair.

3. Status sloopmelding:

Het is van belang om de status van de sloopmelding OLO-nummer 8087331 te verduidelijken. Deze sloopmelding is nog lopend. Ik wil de sloopmelding nog voortzetten. De financiële situatie waarin ik verkeer, met name als gevolg van de recente coronacrisis, maakt het onderhoud van de schoorsteen een aanzienlijke financiële last. Zonder externe ondersteuning is het behoud ervan niet haalbaar. Daarbij komt dat de status van de schoorsteen erg slecht is en eerder door voormalige eigenaren, waaronder ook Gemeente Nijmegen, niet goed/juiste manier is onderhouden.

Slopen is overigens voordeliger dan onderhoud. De schoorsteen heeft verder geen functionele toevoeging voor de omgeving. Tevens is het niet veilig voor de omwonenden. Kinderen klimmen vaak op de schoorsteen.

Zie punt 6.

Ik wil ook nogmaals attenderen dat de sloopmelding eerder bekend was dan uw bericht over intenties voor een beschermde status. De status is dan ook tardief en kan eigenlijk niet in de weg staan aan mijn verzoek om een sloopmelding. Voor de sloopmelding hebben we een verzoek tot aanvulling ingediend. In de week van 23 oktober 2023 zou er contact opgenomen worden met mij door gemeente voor een afspraak. Dit is niet gebeurd. Het uitblijven van de afspraak met de gemeente heeft tot gevolg dat het indienen van een nieuwe/aanvullende sloopmelding onmogelijk is vanwege de huidige bescherming die op het pand rust. Ik wil onderstrepen dat ik hierdoor frustratie heb vanwege de vertraging in het proces van de sloopmelding die ik al op 27 september 2023 heb gedaan.

4. Geen voordelen voor mij als eigenaar:

Tot op heden zie ik alleen maar nadelen verbonden aan de toevoeging van het pand aan de monumentenlijst. Sterker nog de bescherming biedt geen enkel voordeel voor mij als eigenaar. Tenzij de gemeente bereid is consequent tot einde bestaan pand substantiële subsidies wil verstrekken. Het is van belang dat er duidelijkheid komt over mogelijke voordelen voor mij als eigenaar bij deze toewijzing.

5. Impact op bedrijfsontwikkelingen en financiële lasten:

De voorgestelde toevoeging aan de monumentenlijst brengt ongetwijfeld beperkingen met zich mee voor toekomstige bedrijfsontwikkelingen, waarde van mijn pand zal dalen bij eventuele toekomstige verkoop. Dit betekent voor mij een financieel verlies. Een pand zonder beschermde status levert financieel meer op. Vergunningsvrij bouwen is niet langer mogelijk en alle veranderingen, zowel aan de buiten- als binnenkant, zullen onderhevig zijn aan procedures en kosten met zich meebrengen voor mij als eigenaar.

Ik wil benadrukken dat de financiële situatie waarin ik verkeer, mede beïnvloed door de recente coronacrisis, mij niet in staat stelt om de benodigde middelen te alloceren voor het onderhoud van het pand en de schoorsteen. Het behoud van de

schoorsteen zou aanzienlijke financiële lasten met zich meebrengen, die niet haalbaar zijn zonder externe ondersteuning. Ik heb geen budget hiervoor en wil zeker hierdoor ook niet in de toekomst in financiële problemen komen.

Als de schoorsteen en/of het ketelhuis als monument wordt aangemerkt, brengt dit niet alleen de verplichting met zich mee om o.a. de schoorsteen te behouden, maar ook om deze te onderhouden en te conserveren. Deze kosten kan ik als eigenaar niet voor mij rekening nemen. Ik wil erop aansturen, dat dit zorgvuldig overwogen moet worden.

Kortom, de meerkosten die voortvloeien uit een beschermde status kan ik niet dragen en wil ik deze financiële verantwoordelijkheid niet voor mijn rekening nemen. Tenzij de gemeente deze kosten voor zijn rekening wil nemen, gedurende de beschermde status pand. Ik vind dat ik in alle gevallen word benadeeld als eigenaar en laat het daarom ook duidelijk zijn, dat ik tegen het besluit van beschermde status ben.

6. Inspectie Gemeente Nijmegen donderdag 14 maart '24:

Tijdens de inspectie is geconstateerd door aanwezigen Harm Meijer schoorsteen expert, Frank Rosier Van Kessel Janssen BV bouwkostendeskundige, Martijn de Waal architect en mijzelf dat het toestand van de schoorsteen zeer slecht is. Er zijn in alle lagen van de schoorsteen scheurvormingen, voegen die loslaten, bliksembeveiliginginstallatie voldoet niet aan de NEN-vorm 1014. Het is niet op de juiste hoogte verlengd volgens de deskundige Harm Meijer. Dit was blijkbaar al voor mijn aankoop van het pand afgeknipt. Ik begrijp dan ook niet waarom ik hier de verantwoordelijkheid voor moet nemen, als de gemeente als voormalig eigenaar dit niet op de juiste manier heeft onderhouden.

Andere problemen die zijn geconstateerd zijn tijdens de inspectie op 14 maart 2024 o.a. het metselwerk die los is gegaan door eerdere foutieve restauratie door voormalige eigenaren, een verbindingsring die voor versteviging is bedoeld moest, omdat het kapot is verwijderd worden in verband met veiligheid. De schoorsteen was eerder eigendom van Gemeente Nijmegen. Op basis van de huidige toestand van de schoorsteen, blijkt dat Gemeente ook niet eerder voorzorgsmaatregelen heeft genomen. Het is dan ook niet schappelijk dat er nu van mij verwacht wordt, dat er restauratie moet plaatsvinden, terwijl in het verleden geen (juiste) maatregelen zijn genomen. Bijvoorbeeld voor de schoorsteen had kalk cement gebruikt moeten worden. Bij een eerdere restauratie zijn foutieve materialen gebruikt. Er zijn foto's en videofilmpjes gemaakt die ik graag in onze mondelinge toelichting van zienswijze wil tonen.

Ik stel dan ook voor op basis van veiligheid de sloop door te zetten.

Zie ook eerdere rapport van bouwinspectie d.d. 21 oktober 2023, reeds bij u ingediend met sloopmelding.

7. Oplossingen:

Ik maak graag gebruik van mijn recht om bezwaar te maken, desalniettemin zou ik graag tot een oplossing willen komen. Bijvoorbeeld, kan de Gemeente Nijmegen Het Ketelhuis, Thermionpark 30-32 loskoppelen van het Thermion (het pand ernaast) en niet de monumentale status geven?

In 2016 heeft het pand aan Thermionpark 30-32 al een renovatie ondergaan, waardoor al een aantal oorspronkelijke aspecten van het pand niet meer aanwezig zijn en er geen historische waarde aan gekoppeld hoeft te worden.

De kelder op het buitenterras zou in principe ook geen monumentale waarde hebben. Dit zou een onterechte toewijzing zijn voor een monumentaal status.

Slopen van de schoorsteen is goedkoper, dan onderhouden. Daarnaast zoals eerder vermeld heeft de schoorsteen geen functionele toevoeging en is het niet veilig voor de omwonende en kinderen, aangezien dit een woonwijk is.

Daarbij komen de punten dat ik voor uw bericht al een sloopmelding heb gedaan, de gemeente als voormalig eigenaar zelf niet het juiste onderhoud heeft gedaan, waarvan ik niet verantwoordelijk gesteld kan worden en ten slotte de beschermde status brengt voor mij als eigenaar alleen maar nadelen. Dit maakt dat ik bezwaar heb voor de beschermde status.

Indien de gemeente zelf de kosten wil dragen en mij hiervoor vrijwaart, ben ik bereid mijn zienswijze te herzien. Ook ben ik bereid te spreken over mogelijk verkoop van alleen de schoorsteen.

8. Verzoek tot duidelijkheid en overleg:

Ik verzoek de gemeente vriendelijk om duidelijkheid te verschaffen over de genoemde aandachtspunten en om open te staan voor overleg om tot een passende oplossing te komen die zowel recht doet aan de belangen van het pand als aan mijn eigen belangen als eigenaar.

Ik dank u voor uw aandacht en tijd in deze kwestie en zie uit naar een constructieve dialoog. Ik wens mijn zienswijze ook met de gemeente te bespreken in een zienswijzegesprek. Ik treed graag in overleg en zal mijn adviseurs (advocaat, bouwexpert en architect) dan meenemen.

Met vriendelijke groet,

Oguz Yakkan

Thermionpark 32
6663 MM LENT
T 06-4105 6004