



## Steeds vaker lopen woningbouwprojecten vast in schier eindeloze bezwaarprocedures. Hoe kan dat en wat is eraan te doen?

TEKST: SANDER VAN DER PLOEG / BEELD: PETER ARNO BROER

**O**ndanks zijn penibele situatie, praat Roderick Holslag (36) bedachtzaam. Zijn woorden verdrinken haast in de verkeersherrie van de Westervoortsedijk, een drukke verkeersader net ten oosten van de Arnhemse binnenstad. Een vrachtwagen trekt op. De dieseldampen blijven hangen door het windstille, miezerige weer. Parallel aan de weg ligt een verlaten, bouwrijp terrein. Een reclamebord verderop kondigt een nieuwbouwproject aan. Hier wil Holslag met zijn vrouw gaan wonen. Ruim honderdtachtig koop- en huurwoningen moet het Gashouderkwartier tellen, ontworpen in een industriële stijl, verwijzend naar de vroegere functie van dit gebied. Start bouw: januari 2021.

Hier had de verkeersherrie dus al lang moeten zijn overstemd door het monotone gedreun van hei-installaties of verwaaide vlagen van Hollandse hits uit een bouwradio. Hier hadden de eerste contouren van het Gashouderkwartier al te zien moeten zijn, waar volgens het reclamebord, "industriële historie toekomst krijgt".

Het punt is dat de industrie hier nog lang geen historie is. Aan de overzijde van het bouwterrein doemen grijze loodsen op. In een daarvan is recyclingbedrijf Van Houtum gevestigd. Papier, metaal, ijzer, kom maar door. Sinds 1870, meldt de bedrijfswebsite. Het recyclingbedrijf zit dus al een tijdje in Arnhem. En hoeft er ook door de naderende woningbouw ook niet weg. Toch ligt de bouw van het Gashouderkwartier door een bezwaarprocedure van dit bedrijf stil. Het recyclingbedrijf en een drietal andere daar gevestigde ondernemingen zijn bang dat de bewoners van het Gashouderkwartier straks gaan klagen over geluidsoverlast.

### Waar hoofdpijndossier

Holslag woont acht jaar in Arnhem. Lang genoeg om te weten dat woningbouw op deze plek al bijna twintig jaar een waar hoofdpijndossier is. Het bestemmingsplan voor hetzelfde gebied veran-

Het huidige Gashouderkwartierproject in Arnhem heette vroeger Fluvium en daarvoor Centrum-Oost.

derde ook meermaals van naam en verantwoordelijk wethouder. Iedere naamwisseling moest de mislukking van het vorige project doen vergeten. Maar de oorzaak daarvan is nooit opgelost. De ondernemingen op het naastgelegen bedrijventerrein voelen zich in hun voortbestaan bedreigd. "Natuurlijk wist ik van het gedoe", zegt Holslag. "Maar toen de verkoopwebsite online kwam, dacht ik dat het was opgelost. Bovendien was dit project voor ons een buitenkans: een huis met een tuin, aan de rand van het centrum."

Prompt na intekening vorig jaar zomer werd het stel ingeloot. Koopsom: 425 duizend euro. Geplande oplevering: eind januari 2022. Het stel verkocht vrijwel meteen hun appartement en trok in afwachting van de bouw in bij familie om dubbele lasten te vermijden.

"In onze hoofden hebben wij onze nieuwe woning al ingericht", zegt Holslag. "De keuken is al aanbetaald. Maar toen viel in oktober vorig jaar dit lijk uit de kast. De problemen tussen de naastgelegen bedrijven en de gemeente waren helemaal niet opgelost en nu ligt de boel stil. Als de keuken wordt geleverd, waar kan ik die dan kwijt? Ik woon al maanden bij mijn zwager."

Holslags situatie is niet uniek. In heel Nederland liggen woningbouwprojecten stil of worden geschrapt na bezwaarprocedures aangespannen door omwonenden, pressiegroepen of bedrijven. Vorig jaar bijvoorbeeld, veegde het hoogste rechtsorgaan, de Raad van State, Rotterdamse woningbouwplannen rond de Coolsingel van tafel. Kroegbazen uit de buurt vreesden voor klachten over geluidsoverlast. In Houten verloor de gemeente

afgelopen maart een volksraadpleging over de bouw van 4.800 woningen. Die zouden niet passen binnen het dorpse karakter van de plaats. Luttele kilometers verderop verzetten inwoners van de Utrechtse wijk Rijnsweerd zich tegen de bouw van studentenhuysvesting en een parkeergarage in de naastgelegen universiteitswijk.

### Alarmerende signalen

Hoeveel bouwprojecten nu dreigen te sneuvelen, is onbekend. Tussen 2015 en 2019 kwamen bijna 500 zaken over woningbouwprojecten voor de rechter, blijkt uit cijfers van de Raad van de Rechtspraak, opgevraagd door vakblad Cobouw. Maar het is een vertekend cijfer dat ook klachten over verbouwingen betreft en bezwaren van bouwers en ontwikkelaars zelf.

“Precieze cijfers heb ik ook niet. Maar de alarmerende signalen van onze leden liegen er niet om”, zegt Jan Fokkema, directeur van de koepel van projectontwikkelaars NEPROM. “We vragen de politiek al tijden er iets aan te doen. Want we hebben niet alleen te maken met steeds meer bezorgde omwonenden, maar ook met professionele dwarsliggers.”

Die “beroepsquerulanten” vormen volgens Fokkema een steeds groter probleem. “Dit zijn mensen die precies weten wat de bouwplannen behelzen en hoe ons rechtssysteem functioneert. Ze dreigen met juridische stappen een heel project lam te leggen om er zelf financieel beter van te worden. Want tegen een forse schadevergoeding zijn zij ineens wél bereid het verzet te staken.” Aardig wat bouwers en ontwikkelaars laten zich zo chanteren, of kopen bezwaarmakers juist om. Want een eenmalige ‘schadevergoeding’ is altijd nog goedkoper dan een jarenlange procedure. Hoe vaak dit voorkomt, is eveneens onbekend. Projectontwikkelaars praten er niet over, de bezwaarmakers evenmin. Met het geld wordt ook hun zwijgen gekocht.

Dat laat niet onverlet dat er ook omwonenden, bedrijven en milieugroeperingen zijn met oprechte bezwaren. En ook dat aantal neemt toe, ziet emeritus-hoogleraar Gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw. “We proppen onze steden steeds voller. Dan is het logisch dat je vaker op iemands tenen trapt.”

De Zeeuw ziet het naast de Randstad vooral gebeuren in middelgrote steden zoals Arnhem, Deventer, Hoorn of Zwolle. “Sommige steden presenteren roekeloze bouwplannen omdat ze een ‘echte stad’ willen worden, met hoogbouw en al.

Inwoners hechten juist aan de gemoedelijkheid van een provinciestad. En bedrijven zien de woningen tot hun schrik steeds dichterbij naderen. Bezwaarmakers zijn meestal niet tegen woningbouw op zich, maar wel tegen de manier waarop.”

### Loopgravenoorlog

Daarbij komt dat mensen beter opgeleid, beter geïnformeerd en kritischer zijn dan voorheen, denkt De Zeeuw. “Ze zijn volwaardige tegenspelers geworden voor gemeenten en ontwikkelaars”, zegt hij. “Gebiedsontwikkeling is gebaat bij goede samenwerking, maar mondt geregeld uit in een oorlog over verschillende belangen, in overdachtelijke zin dan. Het dreigt nu steeds vaker een loopgravenoorlog te worden, terwijl we kampen met een grote woningnood. We moeten onszelf er echt uitpolderen.”

En gepolderd wordt er, op doordeweekse avonden in zaaltjes of gemeentehuizen. Daar vinden de inspraakavonden plaats, het startpunt van participatietrajecten voor omwonenden van een nieuwbouwproject. Voornaamste doel: pijnpunten verwerken, die zo goed mogelijk verwerken in het bestemmingsplan en daarmee draagvlak creëren. Onderliggend doel: procedures voorkomen. Vaak lukt dat, te vaak nog niet, merken zowel Fokkema als De Zeeuw. En dat rekenen zij vooral gemeenten aan. “Als je ziet hoe ongeïnteresseerd

sommige gemeenten participatietrajecten oppakken, dan zakt de moed je in de schoenen”, zegt Fokkema. Ook De Zeeuw is “niet bepaald onder de indruk” van de gemeentelijke draagvlakinspanningen. Gevolg: meer boosheid, meer rechtszaken. Meteen na indiening van het eerste bezwaar bij een gemeente gaat de klok lopen, rekent belangenbehartiger en jurist Steven Wayenberg van Vereniging Eigen Huis voor. “Een gemeente heeft maanden de tijd om te bepalen of een bezwaar gegrond is en kan die termijn nog een keer verlenen. Dat gebeurt geheid, want veel gemeenten kampen met capaciteitstekort. Komt de zaak voor de rechter, dan geldt hetzelfde verhaal. Vervolgens kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State en ja, die komt ook mensen tekort. Zo kan een bouwproject zomaar jaren stilliggen.”

### Onmogelijke situatie

Een recente uitspraak van diezelfde Raad van State maakt het er niet eenvoudiger op. Tot voor kort kon alleen bezwaar worden ingediend tijdens de voorbereidingsfase van een project. Gebeurde dit niet, dan was rechtsgang naderhand zinloos. Deze regel schafte de Raad van State onder druk van het Europees Hof in april dit jaar af. Iedereen moet altijd toegang kunnen houden tot de rechter. Deze uitspraak levert volgens Wayenberg “een onmogelijke situatie” op, waar vooral beroepsbezwaarmakers dankbaar gebruik van kunnen maken. “Stel: het bestemmingsplan is klaar, het participatietraject is succesvol afgerond, de eerste paal kan de grond in en dan pas meldt zich de bezwaarmaker. Alles ligt stil en als aan het eind van de juridische cyclus de Raad van State het bezwaar gegrond verklaart, dan begint de hele boel opnieuw: wéér een nieuw bestemmingsplan, wéér een participatietraject. Zo kun je een bouwproject eindeloos trainen.”

—  
*“We proppen onze steden steeds voller. Logisch dat je dan vaker op iemands tenen trapt.”*

Geen wonder dat ontwikkelaarsvoorman Fokkema in Den Haag lobbyt voor kortere procedures en meer mankracht voor de rechtsspraak.

“Natuurlijk willen wij geld verdienen, maar wij dienen ook een maatschappelijk belang. Er zijn woningen nodig. Alleen, hoe meer wij bouwen, hoe meer bezwaren, zeker binnen de bebouwde kom. Zonder politiek ingrijpen zijn woningzoekenden uiteindelijk de dupe.” Ook Wayenberg wijst op het belang van woningbouw, maar niet ten koste van rechtsbescherming. “Gemeenten moeten meer moeite steken in participatietrajecten. Neem omwonenden serieus. Mocht je er niet uitkomen, laat een rechter snel kunnen beslissen of een bezwaar gegrond is. Verplicht bezwaarmakers ineens met al hun argumenten te komen en vergroot de slagkracht van de Raad van State.”

### Duurdere woningen

In Arnhem zegt verantwoordelijk wethouder Cathelijne Bouwkamp nog eens te gaan praten met de bezwaarmakers om een gang naar de Raad van State te voorkomen. Ook vraagt ze om coulanse bij de projectontwikkelaar. Deze kan op basis van de opschortende voorwaarden getekende koopcontracten ontbinden. Mocht de bouw later alsnog doorgaan, dan kan Holslags woning wel eens een stuk duurder uitvallen, zeker als de huizenprijzen ondertussen verder blijven stijgen. De projectontwikkelaar rekent veranderende marktomstandigheden en eventuele gemaakte proceskosten hoogstwaarschijnlijk door aan de klant. Holslag hoopt dat de wethouder slaagt, waar haar voorgangers faalden. “Ik hoorde onlangs dat de gemeente het recyclingbedrijf wil herplaatsen. De wethouder en Van Houtum praten in ieder geval weer. Ik ga ervan uit dat ze er nu eindelijk uit gaan komen.” Zijn droom van een huis met tuin in het Gashouderskwartier geeft hij sowieso niet op. “Wat moeten we anders? De woningmarkt zit op slot.”

Naast de heropende gesprekken zijn er meer lichtpuntjes. Holslags keukenleverancier stelt de levering van de nieuwe keukens met maximaal twee jaar uit. Ook zijn geldverstrekker heeft begrip voor zijn situatie nu zijn hypotheekofferte verloopt. “En ik heb mijn verhaal mogen doen”, besluit Holslag. “Ik kon mijn onmacht even kwijt.” Hij stapt op z’n fiets en rijdt de Westervoortsedijk af. In de miezer. Nog steeds.