

Naslagwerk: procedure Fluvium Noord/Gashouderskwartier

18 mei 2021

Dit is een naslagwerk opgesteld door Bewonersinitiatief Gashouders, ontstaan door de samenwerking van 6 kopers uit het Gashouderskwartier die zich inzetten ten bate van het bespoedigen van de bouw van Gashouderskwartier Arnhem.

In het licht van de huidige woningcrisis willen we vanuit dit bewonersinitiatief pleiten voor transparantie en een proactieve aanpak door de gemeente. Hierbij willen we dat de gemeente de regie pakt richting een oplossing, en zich niet langer verschuilt achter (juridische) procedures en/of de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar en bezwaarmaker.

Het voor elkaar krijgen van woningbouw is immers niet alleen in ons 'kopers' belang, maar ook in het algemeen maatschappelijk belang gezien de huidige wooncrisis. Wij richten ons met onze brief en dit naslagwerk tot dezelfde gemeente die destijds (in 2004) het initiatief heeft genomen om op deze plek tot woningbouw te komen.

Inhoudsopgave

1. [Brandbrief](#)
2. [Tijdslijn](#)
3. [Links, media en bronvermelding](#)

Brandbrief

Als kopers van woningen in het toekomstige Gashouderskwartier te Arnhem richten wij deze brief aan u. Als raadslid bent u ongetwijfeld bekend met de problematiek rondom de realisatie van dit nieuwbouwproject, waarvan de bouw wordt vertraagd door bezwaren aangetekend door o.a. van Houtum Recycling B.V.

Al een decennium staat Arnhem in de top 10 van steden met de hoogste woningnood van Nederland. Sinds 2004 heeft de Gemeente Arnhem daarom plannen om het terrein tussen de Westervoortsedijk, de Van Oldenbarneveldtstraat en de Broekstraat geschikt te maken voor de bouw van woningen in het middensegment. Hierover hebben omliggende bedrijven, waaronder van Houtum Recycling BV, van het begin af aan zorgen uitgesproken m.b.t. geluidsoverlast voor toekomstige bewoners. Het gehele bedrijventerrein, inclusief zware bedrijvigheid, is al gedezoneerd.

Hoewel Van Houtum tot nu toe altijd bereid is geweest in oplossingen te denken, wordt hij tot op heden niet in het gelijke gesteld noch wordt er meegedacht in een oplossing. Ondertussen heeft projectontwikkelaar BPD, ondanks de bezwaarprocedure, de 86 koopwoningen in dit project verkocht. En daar zit 'm de crux: inmiddels is er in dit al lang slepende conflict een nieuwe partij betrokken geraakt – wij, de toekomstige bewoners – over wiens hoofden de procedures nu verlopen zonder dat wij hierin worden betrokken noch tijdig en voldoende geïnformeerd. Terwijl het nu juist inwoners van Arnhem zijn die van dit conflict directe negatieve financiële en emotionele gevolgen ondervinden.

Er is geen enkel perspectief voor bewoners, en als de zaak verder vertraagt, zal de projectontwikkelaar overgaan tot het verhogen van de v.o.n.-prijzen. Dit zal niet alleen de

persoonlijke financiële onzekerheid voor bewoners vergroten. Hiermee zal ook een woningbouwproject dat tien jaar geleden door de gemeente is geïnitieerd om de – toen al – oververhitte woningmarkt in regio Arnhem te ontlasten, stijgen tot in een segment dat voor de meeste van de huidige kopers financieel niet haalbaar is.

Zoals te lezen is in bijgevoegde tijdlijn, hebben enkele bewoners de handen ineengeslagen en Bewonersinitiatief Gashouders gevormd ten bate van het bespoedigen van de bouw van deze woningen. We hebben daarin al diverse stappen genomen. Op dit moment zijn wij echter de wanhoop nabij. Door het gebrek aan eigenaarschap en getoonde verantwoordelijkheid van BPD en de gemeente, voelen wij ons als enige daadwerkelijk 'eigenaar' van dit probleem. Het gebrek aan urgentie is schrijnend, gezien het bewoners- en algemeen belang in het licht van de huidige woningcrisis.

In uw rol als verkozen volksvertegenwoordiger verzoeken wij u om in deze zaak te pleiten voor spoedige probleemoplossing. U kunt samen met de raad en het college van B&W verdere negatieve emotionele en financiële gevolgen voor bewoners, de gemeente, BPD en Van Houtum voorkomen.

Wij hebben transparantie, daadkracht en perspectief nodig van de gemeente Arnhem, die een grote invloed heeft op alle mogelijke oplossingsrichtingen (aanpassing bouwplannen, bedrijfsverplaatsing) en onze belangen dient te behartigen.

Neemt u alstublieft de regie, en vraag het college dit met u te doen. Laat ons zien dat u er bent voor burgers en het algemeen maatschappelijk belang.

Tijdlijn procedure Fluvium Noord/Gashouderskwartier

- 2004** - Gemeente Arnhem kiest voor partiële herziening bedrijventerrein Westervoortsedijk, om hier in de toekomst tot woningbouw te kunnen komen.

- 2011** - Start sanering oude gasfabriekterrein t.b.v. woningbouw;
 - Gemeente informeert omliggende bedrijven;
 - Bedrijven uiten direct de zorgen over combinatie (zware) industrie en wonen, die onherroepelijk zal leiden tot geluidsoverlast voor bewoners;
 - De gemeente bevestigt dat er niet gewoond kan worden op korte afstand van Van Houtum en andere bedrijven zonder de bedrijfsmogelijkheden te beperken en daarbovenop nog akoestische maatregelen te treffen;
 - De eerste stap van de gemeente richting een oplossing is om het volledige bedrijventerrein te dezoneren;
 - Van Houtum kan bedrijfsvoering zoals die (gepland) was, daardoor niet voortzetten;
 - Van Houtum geeft bij Gemeente Arnhem/behandelend wethouder aan bereid zijn tot bedrijfsverplaatsing;

- Gemeente Arnhem wil hier niet aan mee werken, wel wil zij kijken naar verdere akoestische maatregelen;
 - Bezwaren en belangen bedrijven worden niet meegewogen in plan voor woningbouw.
- 2013**
- Onderzoek en rapportage door Gemeente Arnhem i.s.m. bedrijven om een geluidswerende muur van 10 meter hoog naast Van Houtum te plaatsen, waardoor bedrijfsverplaatsing niet nodig zal zijn;
 - Het concept onderzoeksrapport dat wordt gepubliceerd inclusief kosten wordt niet afgemaakt;
 - Omwille van de kosten wordt dit plan voor de geluidswerende muur niet doorgezet door de Gemeente Arnhem.
- 2014**
- Risicomanagement rapport t.b.v. het E&C-contract (Engineering & Construct) op te stellen voor de bovengrondse infrastructuur inclusief de aanleg van groenstroken (bomen) wordt opgesteld door Movares.
Onduidelijk blijft of in dit risicomanagement de zorg om bedrijvigheid voldoende is besproken. Rapport opgesteld door: Joof.Tummers@movares.nl 06 53 10 62 63.
- 2015**
- Aanpassing bestemmingsplan Fluvium
“In een later stadium zal een integrale aanpassing van het gehele gezoneerd industrieterrein in procedure worden gebracht.”
“L.J. Costerstraat is bestemd wordt bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied' i.p.v. het eerdere ‘bedrijventerrein’;
 - Provincie Gelderland is voornemens een vergunning te verlenen voor het plaatsen van een mobiele puinbreker op terrein Van Houtum en stelt de wethouder op de hoogte van gebrek aan weigeringsgronden. Datum : 3 juli 2015;
 - De door de provincie op handen zijnde vergunning wordt door wethouder Mink verdoezeld/ontkend voor de gemeenteraad in de besluitvorming over Bestemmingsplan Fluvium;
 - Bestemmingsplan Fluvium voor wonen wordt vastgesteld op 13 juli 2015;
 - Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan is de omgevingsvergunning van de puinbreker van Van Houtum uitgebreid besproken en de behandelend wethouder heeft tot en met 13 juli volgehouden dat het in de verwachting lag dat de vergunning niet verleend zou worden;
 - Echter, uit nieuwe informatie van de provincie, die via een WOB-verzoek boven water gekomen is, blijkt na het besluit dat de wethouder al op 3 juli op de hoogte is gesteld door de provincie dat zij geen weigeringsgronden had;
 - De omgevingsvergunning is dan ook conform verwachting op 14 juli, 1 dag na de vaststelling van het bestemmingsplan, afgegeven;

- Provincie Gelderland verleent de vergunning voor het plaatsen van een mobiele puinbreker op terrein Van Houtum om tot 100.000 kg ton puin te breken. Datum : 14 juli 2015.
- 2016**
- Gemeente Arnhem vecht de door de Provincie Gelderland aan Van Houtum verleende vergunning voor een lichte puinbreker, om 100.000 kg ton afval per jaar mee te breken, aan bij de Raad van State;
 - Bestemmingsplan Fluvium-Westervoortsedijk wordt opnieuw geagendeerd;
 - PVDA en VVD spreken zorgen uit over plannen Fluvium i.c.m. bedrijvigheid: “De wethouder had beloofd dat de bedrijven de bestaande bedrijfsactiviteiten konden behouden en in goed overleg tot oplossingen te komen. Echter er werden enkel juridische procedures gevoerd met deze bedrijven met alle consequenties van dien. We verwachten van het college van B&W een goede oplossing voor de bedrijven en woningbouw in het gebied.”;
 - Wethouder Mink (SP) treedt af (maart 2016);
 - Van Houtum maakt meermaals aan de Gemeente Arnhem kenbaar dat zij openstaan voor een bedrijfsverplaatsing. Mede omdat hierdoor ook op korte termijn woningbouw plaats kan vinden op het huidige terrein waar Van Houtum nu bedrijf houdt, en dit verlichting kan bieden in de woningcrisis;
 - Gemeente Arnhem gaat hierin niet mee;
 - Hiervoor wordt aan Van Houtum noch de media een gedegen motivatie gegeven.
- 2017**
- Gemeente Arnhem verzoekt Van Houtum toch om bedrijfsverplaatsing, omdat het akoestische probleem nog steeds bestaat als bezwaar/complicatie voor woningbouw;
 - Van Houtum is bereid hierover met de wethouder (Ron Konig) in gesprek te gaan. Verschillende opties worden besproken;
 - Onafhankelijke deskundigen worden ingeschakeld om een juiste herplaatsing van het bedrijf te realiseren;
 - Van Houtum oppert de verhuizing zelf te bekostigen, als er op het huidige terrein ook woningbouw wordt toegestaan kan hij de verhuizing met de verkoop van het huidige terrein bekostigen;
 - De bouwgrond wordt overgenomen van de Gemeente Arnhem door de projectontwikkelaar, BPD. Eventuele conflicten in de pre-bouwfase over bestemmingsplan en bouwvergunning komen vanaf dit moment voor rekening van de projectontwikkelaar.
- 2018**
- De behandelend wethouder (Ron Konig) van de herplaatsing vertrekt om burgemeester te worden van Deventer;

- Gemeente Arnhem wijzigt haar plannen. Bedrijven worden hierover niet geïnformeerd. Er wordt simpelweg niet meer gewerkt aan herplaatsing;
- Wel wordt gemeld dat er akoestische maatregelen (dove gevel, geluidswal) zullen worden getroffen tijdens de bouw van de woningen.

2020

- Juni/Juli: Projectontwikkelaar BPD start met de verkoop van fase 1 koopwoningen in dit project
- 15 juli: Besluit omgevingsvergunning gemeente Arnhem voor Gashouderskwartier gebied J2 afgegeven. Deadline bezwaar = 26-8-2020;
- 17 juli: Besluit omgevingsvergunning gemeente Arnhem voor Gashouderskwartier gebied J3 afgegeven. Deadline bezwaar = 30-8-2020;
- 23 juli: Besluit omgevingsvergunning gemeente Arnhem voor Gashouderskwartier gebied J1 afgegeven. Deadline bezwaar = 03-9-2020;
- 28 augustus: het eerste pro forma bezwaar van de Smidse wordt ontvangen door de gemeente Arnhem;
- 31 augustus: het 1e bezwaar is door BPD ontvangen vanuit de gemeente;
- 3 september: heeft BPD het bericht aan de makelaars doorgegeven;
- 9 september: een van de kopers van fase 1, Rozerie Bosma, heeft telefonisch contact met de Rabobank waarin wordt gesproken over eventuele bezwaren op de omgevingsvergunning. Adviseur van de Rabobank geeft aan navraag te hebben gedaan bij de Willemsen Makelaars die meldt dat zij nog geen weet hebben van een bezwaar;
- 10 september: een van de kopers van fase 1, Rozerie Bosma, heeft verkoopmakelaar Jim Smith telefonisch gevraagd of er een bezwaar is binnengekomen. Antwoord: Nee. Ook wordt er contact gezocht met Willemsen Makelaars. Zijn niet beschikbaar. Terugbelverzoek is door koper Fase 1 aangevraagd voor maandag 13 september 2020 (= datum deadline ontbindende financiële voorwaarden). Zij wordt niet teruggebeld. Op beschikbare informatie keuze gemaakt om geen gebruik te maken van ontbindende voorwaarden financiering alsook keuze voor hypotheekofferte van 6 maanden;
- Van Houtum concludeert dat de woningen niet volledig voldoen aan de gestelde akoestische eisen waar de Gemeente Arnhem van mening is dat hier wel aan wordt voldaan;
- Oktober: bezwaar van Van Houtum ondersteund door rapport Peutz m.b.t. toetsing omgevingsvergunning;
- Oktober: Projectontwikkelaar BPD en de BAM starten met de verkoop van de 51 koopwoningen in dit project
- Oktober: (Potentiële) kopers wordt door BPD en Willemsen makelaars gemeld dat er nog een klein vergunninkje loopt waartegen van Houtum *“die tot nu toe tegen alles bezwaar heeft gemaakt waartegen zij maar bezwaar konden maken”* bezwaar zal maken, en dat dit hooguit enkele maanden vertraging op kan leveren omdat de Gemeente Arnhem vóór de bouw van de woningen is;

- November: de bezwaren van Van Houtum lijken, indien dit tot aan de Raad van State zal lopen, behoorlijk wat vertraging op te kunnen leveren. Mattijs Loor, D66, stelt hierover vragen aan het college van B&W omdat hij vreest voor de impact die dit zal hebben op de woningcrisis en voor toekomstige bewoners. Marco Bouman publiceert hierover een artikel in de Gelderlander;
- College van B&W reageert met de mededeling dat deze zorgen niet nodig zijn, dat zij in gesprek zijn geweest met Van Houtum over herplaatsing maar niet tot overeenstemming zijn gekomen en dat het proces in het ergste geval 1,5 – 2 jaar vertraging kan opleveren
(<https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Arnhem/d7cd7000-c839-40d6-be32-0dd4380fc6ae>);
- Gemeente Arnhem verplaatst de geplande zitting over de zaak naar januari 2021, hetgeen het hele traject direct een stuk extra vertraging geeft.

- 2021**
- Het wordt middels de media bekend dat de bezwaren van Van Houtum, indien dit tot aan de Raad van State zal lopen, nog 1,5 – 2 jaar vertraging op te kunnen leveren;
 - 29 januari: de zitting van de bezwarencommissie vindt plaats. Tientallen kopers nemen virtueel deel. Er wordt aangegeven dat de commissie zo snel mogelijk met een advies komt, ‘binnen 4 weken’;
 - 9 februari: Bewoners vrezen voor de financiële en emotionele gevolgen van vertraging van het project en formuleren gezamenlijk een brief aan Van Houtum, deze wordt in 24 uur 133 maal onderschreven
(https://www.petities.com/signatures/oproep_van_bewoners_aan_van_houtum_recycling_stop_de_bezwaarprocedure_mbt_gashouderskwartier_arnhem/);
 - Gilles van Houtum reageert binnen 48 uur met een persoonlijke, meelevende reactie met daarbij een samenvatting van het proces sinds 2011, de eigen beweegredenen en motivatie om niet te kunnen stoppen met de bezwaarprocedure: hij betreurt de gevolgen voor bewoners, maar had al eerder aangegeven bij gemeente dat het zo niet verder kop. Zijn bedrijfsactiviteiten en daaraan gekoppelde vergunningen zijn niet te combineren met woningen op zo’n korte afstand. Het gehele bedrijventerrein, inclusief zware bedrijvigheid, is al gedezoneerd (teruggebracht in toelaatbare milieucategorie en bedrijfsmogelijkheden beperkt). Hij heeft op basis van nieuwe berekeningen en rapporten geconcludeerd dat de woningen niet volledig voldoen aan de gestelde akoestische eisen;
 - Januari: Bewonersinitiatief Gashouders komt virtueel samen;
 - 21 februari: er is nog geen advies van de bezwarencommissie binnen, en lijkt het erop dat er weinig schot in de zaak zit. BPD laat de kopers van fase 1 al weten dat hun deadline van 1 april niet wordt gehaald, en waarschuwt kopers van fase 2 dat de kans groot is dat 1 mei ook niet wordt gehaald;

- 22 februari: een online informatiebijeenkomst voor bewoners door BPD heeft plaatsgevonden en zij sturen kopers alle stukken toe;
- Februari: Bewonersinitiatief Gashouders komt virtueel samen;
- 5 maart: naar aanleiding van berichten van verschillende bezorgde bewoners en op dringend verzoek van het gevormde 'Bewonersinitiatief Gashouders' ontvangen alle kopers via BPD een bericht van de behandelend ambtenaar. Hierin wordt benoemd dat naar verwachting half april een besluit genomen zal worden en wordt bedrijfsverplaatsing als mogelijke oplossingsrichting beschreven;
- 23 maart: er vindt op dringend verzoek van het Bewonersinitiatief Gashouders een gesprek plaats tussen de behandelend ambtenaar en wethouder en twee leden van Bewonersinitiatief Gashouders;
- 15 april: op dringend verzoek van Bewonersinitiatief Gashouders gaan de behandelend wethouder en wethouder economische zaken opnieuw (informeel) in gesprek van Gilles van Houtum, na een bezoek aan Van Houtum Recycling BV. Er vindt geen terugkoppeling plaats door Gemeente Arnhem aan het bewonersinitiatief;
- 23 april: BPD informeert kopers over de stand van zaken, omdat het besluit van de gemeente weer is uitgesteld. Naar verwachting zal het besluit half mei plaatsvinden. De opschortende voorwaarden zullen daarmee dan ook niet gehaald worden;
- 26 april: de uiterste datum die genoemd is in de opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in de koop- en aannemingsovereenkomst, wordt door BPD naar een later moment te verschoven. Reden hiervoor is dat de verleende omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is vanwege het lopende bezwaar. Kopers krijgen een overeenkomst met verlenging van de opschortende voorwaarden ter ondertekening. Een deel van de kopers stapt uit;
- 29 april: Marco Bouman publiceert opnieuw een artikel in de Gelderlander;
- 12 mei: de problematiek rond het Gashouderskwartier wordt in beeld gebracht op [het Gelders journaal](#) ;
- 14 mei: Het college van B&W verzoekt de gemeenteraad tot een besloten technische informatieve bijeenkomst ;
- 17 mei: Bewonersinitiatief Gashouders komt bijeen;
- 18 mei: Bewonersinitiatief Gashouders stuurt alle gemeenteraadsleden een brandbrief en publiceert ook deze brief op [petities.com](#).

Bronnen

Bewonersinitiatief Gashouders (2021)

https://www.petities.com/signatures/oproep_van_bewoners_aan_van_houtum_recycling_stop_de_bezwaarprocedure_mbt_gashouderskwartier_arnhem/

Marco Bouman (2021)

<https://www.gelderlander.nl/arnhem/wanneer-wordt-dat-droomhuis-nou-gebouwd-we-zouden-dolblij-moeten-zijn-maar-zitten-alleen-maar-in-spanning~adecc5ed/>

Gelders nieuws (2021)

<https://www.omroep gelderland.nl/nieuws/6896229/Kopers-moeten-misschien-jaren-wachten-op-huizen-nieuwbouwhuis>

Mattijs Loor (2020)

<https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Arnhem/d7cd7000-c839-40d6-be32-0dd4380fc6ae>

Marco Bouman (2020)

<https://www.gelderlander.nl/arnhem-e-o/verzet-recyclingsbedrijf-vertraagt-gashouderskwartier-arnhem-langer-wachten-op-woning-dreigt~ac98bb4a/>

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan Fluvium Midden - Westervoortsedijk West 2017

<file:///C:/Users/xenif/Downloads/7.%20Bijlage%201%20Wijzigingenoverzicht%20bp%20FMWW%202017.pdf>

PVDA (2016)

<https://arnhem.pvda.nl/nieuws/bestemmingsplan-fluvium-westervoortsedijk-opnieuw-geagendeerd/>

de Gelderlander (2016)

<https://www.gelderlander.nl/arnhem/provincie-is-mild-over-puinbreker-bij-fluvium-in-arnhem~ab44f6da/>

PVDA (2016) <https://arnhem.pvda.nl/nieuws/sp-wethouder-struikelt-over-puinbreker/>

Vergunning puinbreker officiële bekendmaking (2015)

<https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/prb-2015-5276.html>

Partiele herziening bedrijventerrein Westervoortsedijk (2004)

<https://docplayer.nl/8605476-Bestemmingsplan-bedrijventerrein-westervoortsedijk-van-de-gemeente-arnhem-plankaart-97-04-02-04.html>