MOTIE GEMEENTERAAD

Motie nummer:	2023-M0004
Datum indiening	20 februari 2023

Onderwerp: Groene toekomst voor de Kattenhavestraat

De raad van de gemeente Zutphen in vergadering bijeen,

Constaterende dat:

I. Het voorstel van het college voor het tweede scenario nog steeds voor een beperking zorgt van het zicht op de Walburgis en dien ten gevolge niet volledig recht doet aan de uitvoering van de motie Zichtlijnen Kattenhavestraat;
II. De aanpassing van het originele plan gevolgen heeft voor de grondprijs en er een risico bestaat op een schadeclaim.

Overwegende dat:

a. Dit langlopende proces om slechts vier woningen gaat in het hoge segment;
b. De gemeente Zutphen een enorme bouwopgave heeft waarbij de nadruk wordt gelegd op betaalbare woningen;
c. Vanwege de klimaatcrisis met als gevolg hittestress en wateroverlast, vergroening van de stad een belangrijke opgave is en in lijn is met het coalitieakkoord;
d. Stadsgroen een veelheid aan doelen dient, de aantrekkelijkheid van de stad vergroot en zorgt voor sociale cohesie; [1]
e. Niet slechts enkele, maar alle inwoners van de gemeente Zutphen kunnen profiteren van een mooie plek midden in de stad;
f. Dit alternatieve scenario geen enkele belemmering vormt voor het zicht op de Walburgis en dus volledig recht wordt gedaan aan de uitvoering van de motie.

Verzoekt het college:

1. Een alternatief plan uit te werken om van de Kattenhavestraat een fijne groene plek te maken voor alle inwoners;
2. De raad op korte termijn te informeren over het plan;
3. De dekking voor de aanleg van de vergroening te halen uit product 560 Groen, Water en Klimaat adaptatie.

en gaat over tot de orde van de dag.

Indiener(s):
Iris Vellema (PvdD)

Mede-indiener(s):
Abel van Dijken (ChristenUnie)

Referenties:
https://bloomservice.nl/groene-stad/ [1]

Toelichting:
De wethouder heeft aangegeven dat een wijziging van het bestemmingsplan zorgt voor aanzienlijke kosten. De inschatting die hij maakte was dat het wellicht tonnen zou kunnen bedragen. Een vergelijkbaar bedrag wordt genoemd als een eventuele schadeclaim bij de uitvoering van scenario 2.

Economische gevolgen zijn er voor de ontwikkelaar vanwege gemaakte historische kosten en nieuwe kosten voor aanpassing van de plannen en de verkoopbaarheid daarvan. Economische gevolgen zijn er voor de gemeente ten aanzien van de grondopbrengst bij verkoop van het perceel.

Een nieuw besluit tot aanpassing van de regels of het intrekken van het eerder besluit is daarmee direct de juridische grondslag voor een schadeclaim. De gemaakte historische plankosten worden ingeschat tussen € 150.000,-- tot € 200.000,--. Aanvullend geldt er het risico op derving van inkomsten/opbrengsten voor de ontwikkelaar in relatie tot de ontwikkeling van de woningbouw op deze locatie. Hiervan kan geen inschatting worden gemaakt.

De geraamde grondprijs is gebaseerd op het oorspronkelijke bouwplan. Aanpassing van het oorspronkelijke bouwplan heeft direct effect op de gemeentelijke grondopbrengsten. Immers de grondprijs is direct gekoppeld aan de oppervlakte van een woning en het aantal te realiseren woningen. Inkomsten uit een grondverkoop gaan direct naar de Reserve Strategische aankopen. De reserve wordt ingezet om de kapitaallasten van grondaankopen te dekken. De hoogte van de reserve is € 953.000. De maximale hoogte is € 1.000.000.

Indien plannen worden gewijzigd heeft dit direct financiële gevolgen voor de inkomsten uit een grondverkoop en het risico op een schadeclaim. Risico's van schadeclaims maakt onderdeel uit van het weerstandsvermogen. In de begroting 2023 is hiervoor een bedrag opgenomen van € 4.200.000 met een kans van 60% dat het zich voordoet.