Aan:
Het College van B&W en Gemeenteraad gemeente Zutphen
's Gravenhof 2
7201 DN Zutphen

Datum: 4-3-2025, Zutphen

Onderwerp: Formeel bezwaar tegen de goedkeuring van het Omgevingsplan en financiële risico's flexwoningen Gelre

Geachte wethouder, geachte leden van de gemeenteraad,

Namens de bewoners van de Ooyerhoek/Leesten maken wij bezwaar tegen de huidige werkwijze en besluitvorming rondom de flexwoningen op locatie Gelre. Wij constateren met zorg dat de gemeenteraad zich op het punt bevindt een financieel ingrijpend besluit te nemen **zonder dat er een gedegen haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd** en **zonder dat de financiële risico's volledig in kaart zijn gebracht**.

1. Onzorgvuldige goedkeuring van het Omgevingsplan zonder onderbouwing

Uit de stukken blijkt dat de raad in gaat stemmen met een voorstel waaruit **indirect** kan worden opgemaakt dat zij ook akkoord gaat met het afwijken van het Omgevingsplan (*TAM-omgevingsplan* of *Buitenplanse Afwijking*). Dit is onzorgvuldig, omdat:

- Er **geen aanvraag** is ingediend voor deze afwijking.
- **Onderliggende onderzoeken ontbreken**, zoals bodem, luchtkwaliteit, geluid, stikstof, flora en fauna, licht, verkeersveiligheid en sociale veiligheid.
- De impact op gezondheid en leefbaarheid van zowel huidige als toekomstige bewoners niet is onderzocht.
- De huidige afwijking in strijd is met bestaande ruimtelijke en planologische regels, zonder dat er voldoende argumentatie is waarom hiervan mag worden afgeweken.

De gemeente dreigt hiermee een besluit te nemen op **onvolledige en onzorgvuldige gronden**, met mogelijk verstrekkende gevolgen voor de leefbaarheid en veiligheid van de omgeving.

2. Financiële risico's zonder adequate onderbouwing

De gemeente Zutphen staat op het punt een investeringsbijdrage van **€1.279.000** goed te keuren, waarvan **€925.000** bestemd is voor erfpacht voor een periode van 28 jaar. Dit betekent dat de gemeente zich langdurig committeert aan een project zonder dat er:

- Een **haalbaarheidsonderzoek** ligt waarin financiële risico's, rendement en alternatieven zijn onderzocht.
- Duidelijkheid is over de uiteindelijke doelgroep en de betaalbaarheid van de woningen.
- Zekerheid is over de planologische haalbaarheid en juridische houdbaarheid van het project.

Daarnaast stellen commerciële partijen zoals *Ieder1* en het *Gelre Ziekenhuis* harde voorwaarden:

- Het Gelre Ziekenhuis wil de huur **voor 28 jaar vooruitbetaald** krijgen.
- *Ieder1* eist dat de gemeente de erfpacht financiert en de planologische toestemming garandeert.
- Er is **geen duidelijkheid** of er een *escapeclausule* is, waarmee de gemeente zich later uit deze financiële verplichting kan terugtrekken.

Met het ontbreken van een uitgewerkt haalbaarheidsonderzoek en zonder juridische en financiële waarborgen, dreigt de gemeente **onverantwoord financieel risico te nemen**.

3. Bezwaren namens omwonenden tegen werkwijze en plannen

Als vertegenwoordigers van de omwonenden maken wij bezwaar tegen de manier waarop dit proces verloopt. Het projectteam heeft ons onvoldoende betrokken, er is geen sprake van échte participatie en de besluitvorming lijkt een voldongen feit.

Wij willen de gemeente Zutphen en de beoogde doelgroepen niet financieel of sociaal benadelen, maar de huidige aanpak brengt onnodige risico's met zich mee. **Door nu financiering goed te keuren zonder een degelijk onderbouwd haalbaarheidsonderzoek, wordt een financieel onverantwoord besluit genomen**.

4. Aansprakelijkheid en beroep

Indien de gemeente besluit de financiële verplichtingen voor dit project aan te gaan zonder de juiste onderbouwing en onderzoeken, dan ligt de volledige financiële verantwoording bij de gemeente. Wij zullen als vertegenwoordigers van de omwonenden gebruik maken van alle beschikbare beroepsmogelijkheden en zorgvuldig laten controleren of de juiste procedures zijn gevolgd.

Oproep aan de gemeenteraad

Wij roepen de gemeenteraad op om **geen financiële goedkeuring** te verlenen aan dit project voordat:

1. **Een volledig en transparant haalbaarheidsonderzoek** is afgerond.
2. **Alle benodigde onderliggende onderzoeken** (bodem, lucht, geluid, verkeer, flora & fauna, sociale veiligheid) beschikbaar zijn.

3. **Duidelijkheid is over de juridische houdbaarheid** van de planologische afwijkingen.
4. **De financiële risico's volledig in kaart** zijn gebracht en een escapeclausule is vastgelegd.
5. **Echte participatie met omwonenden** heeft plaatsgevonden en hun zorgen zijn meegenomen in de besluitvorming.

Wij willen de gemeenteraad en wethouder graag in een gesprek nader toelichten waarom wij dit besluit als onzorgvuldig en risicovol beschouwen.

Met vriendelijke groet,



Benno Freriks

Namens de Bewonersparticipatie Ontwikkeling flexwoningen Gelrehof (BOfG)

Laakse Laan 110
7207 NE Zutphen
bennofreriks@ziggo.nl