Aan de gemeenteraad en het college van B&W van Zwolle

Zwolle, 23 juni 2025

Geachte raadsleden, geacht college van B&W,

Een kleine twee weken terug hoorden wij van de gemeentelijke plannen betreffende de locatie ‘Zuidpunt Tippe’ waar de gemeente huisvesting voor 400 vluchtelingen wil realiseren. Wij zijn hier in beginsel niet tegen, want ook wij zien de landelijke noodzaak tot herverdeling van de aantallen. Deze reactie is dan ook niet als ‘tegenstem’ bedoeld. Wel hebben we flinke zorgen, gezien de concentratie (400) in combinatie met de plek (alles behoorlijk dicht op elkaar). Voor deze zorgen vragen we aandacht in het vervolgtraject. Want zonder die aandacht hebben wij wèl moeite met deze ontwikkeling.

1. *Vierhonderd is veel*

We snappen de overweging om 400 plaatsen op één locatie na te streven, gezien het benodigde (financiële) draagvlak voor de gebouwkwaliteit, voorzieningen en beheer. Maar een groot aantal legt, hoe dan ook, meer druk op de leefbaarheid. Wat dat betreft, prefereerden wij een gedeelde oplossing met bijvoorbeeld 200 plaatsen in Zwolle Zuid en 200 in Zuidpunt Tippe. Dit lijkt het niet te worden, dus stellen wij als corporaties voor in Zwolle Zuid dan wel voortvarend aan de slag te gaan om daar een stevig aandeel sociale huur te realiseren, gericht op diverse doelgroepen. Terug naar Zuidpunt Tippe: voor dit moment vragen wij vanuit SWZ, deltaWonen en Openbaar Belang de gemeenteraad om, zowel in de ontwikkelfase als ná realisatie, toe te blijven zien op een maximale inzet op leefbaarheid. Dat kent veel aspecten. In de volgende punten werken we die op enkele onderdelen al iets verder uit.

2. *Corporaties meedoen in ontwerp vanaf 1e moment*

SWZ beoogt circa 90 woningen/appartementen te bouwen in de Zuidpunt Tippe. De kavel van SWZ ligt pal naast dat van de vluchtelingenopvang. Ook Openbaar Belang bouwt in de directe omgeving, maar wel net buiten de Zuidpunt. En ook deltaWonen zit niet ver weg. Ons belang is groot omdat wij als corporaties, ook ná oplevering, in het gebied actief blijven zolang onze huurders daar wonen. Dus wij blijven vanuit onze verantwoordelijkheid voor hun woongenot altijd betrokken op eventuele leefbaarheidsvraagstukken aldaar. Daarbij moeten wij erop kunnen vertrouwen dat de gemeente en het COA dat ook doen voor hún aandeel, namelijk de bewoners van de opvang. Omdat DeltaWonen bij de ontwikkeling aan de Rijnlaan heeft ervaren dat dit geen vanzelfsprekendheid is, benadrukken we dit. Alleen als we hierin beide onze verantwoordelijkheid nemen (ook financieel), borgen we gezamenlijk de leefbaarheid van het gebied. Daarom vinden wij het essentieel om vanaf het allereerste moment te kunnen meekijken en -denken in het ontwerp van dit gebied. We willen niet in een latere fase geconfronteerd worden met een al uitgewerkt voorstel (door COA en/of gemeente?), waar wij dan -via Regieteam De Tippe- alleen nog reactief op kunnen reageren. De ervaring leert dat je dan te laat bent; veel inbreng wordt dan gewoon niet meer meegenomen. SWZ zal, mede namens Open Belang en delta Wonen, een prettige en deskundige inbreng borgen. Wij verwachten dat de kwaliteit van het hele uitwerkingsplan hierdoor toeneemt.

3. *Leefbaarheid meenemen in ontwerp complexen*

Vanuit de huidige verkaveling komt het complex van het COA logischerwijs pal tegenover dat van SWZ te liggen, met slechts een kleine straat/doorgang ertussen. Om de toekomstige Zwollenaren die hier komen wonen wat 'lucht, licht en privacy' te bieden, lijkt bijvoorbeeld een gelaagde opbouw in hoogte van de opvanglocatie belangrijk: pal aan de straat lager bouwen (maximaal 3 lagen) en verder naar achter toe dan geleidelijk hoger. Dit is uiteraard één voorbeeld, maar zo zijn er meer.

4. *Leefbaarheid meenemen in ontwerp openbare ruimte*

In de openbare ruimte zal het zoeken worden naar goede buitenruimtes en -inrichting, want naast alle beoogde bebouwing is er niet veel ruimte over. Als die er niet komen, is de kans groot dat de vluchtelingen zich vooral richting het station en het winkelcentrum zullen bewegen. Dus borg 'uitloop' vanuit de opvang, met plekken nabij waar wat te doen is. En ook de verkeersontsluitingen zijn voor de leefbaarheid een belangrijk aandachtspunt.

Met vriendelijke groet,
mede namens Evert Leideman (deltaWonen) en Peter Winterman (Openbaar Belang),

Wiepke van Erp Taalman Kip
directeur-bestuurder SWZ