Geachte Raad,

Ik mag u vanavond, namens SWZ, 5 minuten te woord staan over het ROP ‘De kop van Oost’. Een ROP is een ruimtelijk ontwikkelingsplan. Dat moet worden opgesteld voordat de ruimtelijke ordeningsprocedure kan worden opgestart. Het is nog niet meer dan een massastudie, enkel en alleen gemaakt om vast te stellen welke stedenbouwkundige vorm passend is voor dit project, en hoeveel woningen kunnen worden gerealiseerd op deze plek. Daarvoor doen we vele studies en simulaties om de effecten op de omgeving te kunnen inschatten. Dat heeft u kunnen lezen. Nadrukkelijk is het nog geen ontwerp.

Het plan ‘De Kop van Oost’ is voor SWZ het sluitstuk van 10-15 jaar wijkvernieuwing. In 2011 hebben Deltawonen en SWZ samen met de gemeente een visie opgesteld voor de wijk Dieze-Oost. Veel woningen zijn inmiddels vernieuwd, gerenoveerd en verduurzaamd.
Dit plan bestaat uit de sloop van 88 verouderde woningen uit de jaren 50 en vervangende nieuwbouw van ca. 140 sociale huurwoningen en ca. 80 middeldure huurwoningen.
We leveren daarmee weer een belangrijke bijdrage aan de bouwopgave van 12.000 woningen in Zwolle. We willen de woningen opleveren in 2029. Het ROP is tot stand gekomen met de mogelijke commerciële bouwer, gemeente en de buurt. Daarover nu meer.

Participatie:
Deze plannen zijn een ingreep in een bestaande wijk. Bij iedere verandering in een bestaande wijk werken we aan heel zorgvuldige participatie met bewoners en omwonenden. Wij volgen hierbij de systematiek van ‘Hanza’, van u als gemeente Zwolle.
We hebben eerst uiteraard de bewoners of tijdelijke bewoners van de te slopen flats geïnformeerd. Dit was vanaf begin 2021. Toen is ook een grote bijeenkomst gehouden voor de buurt over de sloopplannen en hebben we samen met deze mensen 13 aandachtpunten voor de nieuwbouw geïnventariseerd.

Medio 2024 zijn we gestart met het opstellen van het ROP. De klankbordgroep is regelmatig bijeen geweest om het voorliggende ROP op te stellen. Hierin kunt u exact terugvinden waar en hoe de 13 aandachtspunten van de buurt zijn verwerkt. Daarbij moeten we echt accepteren dat participatie niet garandeert dat alle bestaande bewoners het eens zijn met de ontwikkeling; dat is maar zeer zelden zo.

Want iedere ontwikkeling is uiteindelijk een compromis van belangen. Sommige mensen blijven hier moeite mee hebben. En dat begrijp ik. Bestaande bewoners blijven proberen, en hebben ook het recht, om bezwaar te maken en plannen te vertragen. Maar dat blijft een zuur fenomeen voor de 7.000 actief woningzoekenden in Zwolle.

Wij bouwen hier graag zo'n 220 woningen om straks zo'n 300 tot 400 mensen met een wat lager inkomen een huis te kunnen bieden. Ik had ze eigenlijk vanavond moeten uitnodigen. Dat had een heel ander sfeertje gegeven hier …… Maar we weten helaas nog niet wie het worden. Ze hebben geen stem. Het is daarom fantastisch dat deze raad een motie heeft ingediend om ook woningzoekenden een stem te geven bij dit soort ontwikkelingen.

Al met al zijn wij ervan overtuigd dat hier een ROP ligt dat bijdraagt aan:

- de wijkvernieuwing van Dieze-oost,
- het verfraaien van de entree van Zwolle,
- het wegwerken van het enorme woningtekort,
- verbetering voor de directe omgeving.

En daarmee zal ook de waarde van de buurt stijgen.

In een volgende fase gaan we het plan verder vormgeven met de buurt en de gemeente. We gaan Zwolle samen weer een stukje mooier maken. We maken van het 'grijze Fort van Oost' het "Paleis van Oost" waar iedereen graag in of naast woont.