

Onderwerp: Dringend Bezwaar: Voorgenomen Vestiging AZC op Kavel Z7, De Tippe – Onvoldoende Grondslag en Gebrek aan Transparantie

Geachte heer/mevrouw,

Als toekomstige bewoners van De Tippe maken wij formeel en met grote zorg bezwaar tegen het voornemen om op kavel Z7 een asielzoekerscentrum (AZC) te vestigen. Wij hebben kennisgenomen van het Raadsvoorstel van 27 mei 2025 en de bijbehorende "Informatie locatie De Tippe en 7B's". De recente openbaarmaking van een "Overzicht geheimhouding stukken raad", waarin een wethoudersmemo en een 'Quickscan Huisvesting Vluchtelingen' als geheim zijn bestempeld tot 2030, roept daarnaast ernstige vragen op over de transparantie en de volledigheid van de informatie waarop dit besluit gebaseerd is. Onze bezwaren, reeds eerder geuit, worden verder gesterkt door de inhoud van de vrijgegeven documenten en de aannames die daarin besloten liggen.

Analyse van Aannames en Conflicterende Informatie

1. Gebrek aan Transparantie en Gebrekkige Besluitvorming Het Raadsvoorstel en het "Overzicht geheimhouding stukken raad" tonen aan dat cruciale documenten, zoals de 'Quickscan Huisvesting Vluchtelingen in de Zwolse gebiedsontwikkelingen' en een 'memo mogelijke locaties vluchtelingenopvang', geheim zijn verklaard tot 27 mei 2030. De onderbouwing voor geheimhouding is gestoeld op "economische of financiële belangen" en "het goed functioneren van de gemeente Zwolle".

- **Onze onderbouwing:** Het is onacceptabel dat een besluit van een dergelijke maatschappelijke impact wordt genomen zonder volledige openbaarheid van alle relevante onderzoeksresultaten en afwegingen. Het feit dat er al een "quickscan" en een "memo mogelijke locaties" bestonden voordat de locatie in De Tippe publiek werd gemaakt, en deze nu geheim zijn, creëert een voedingsbodem voor wantrouwen. De bewering dat dit essentieel is voor "economische of financiële belangen" is opmerkelijk, gezien de directe impact op de waardeontwikkeling en het imago van De Tippe. Een transparant proces is essentieel voor het goed functioneren van de gemeente in relatie tot haar burgers.

2. Strijdigheid met vastgesteld ontwikkelplan en misleidende communicatie (Argument 2 in Raadsvoorstel) Het Raadsvoorstel erkent zelf: "In de programmering van De Tippe is nog niet eerder uitgegaan van een vluchtelingenopvang." De kavel is "aangewezen/geprogrammeerd voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen". Het voorstel erkent ook: "Dit is overigens niet eerder genoemd in bijvoorbeeld het eerdere raadsbesluit over het voorzieningenonderzoek Stadshagen (qua programmering) uit 2023."

- **Onze onderbouwing:** Deze formuleringen zijn een understatement. Dit is geen 'programmeringsaanpassing', maar een fundamentele en ingrijpende wijziging van een vastgesteld plan, waar toekomstige bewoners hun investeringsbeslissingen op hebben gebaseerd. De communicatie over de gebiedsontwikkeling heeft een rooskleurig en specifiek beeld geschetst van een moderne stadswijk. Het plotseling introduceren van een grootschalig AZC – een functie die aantoonbaar afwijkt van de oorspronkelijke visie – zonder adequate consultatie vooraf, schendt het principe van deugdelijk bestuur en het vertrouwen van kopers.

3. Onrealistische Aannames over Draagkracht en Leefbaarheid (7B's - Beheersbaarheid & Buurt en Risico's)

Het Raadsvoorstel stelt onder "Beheersbaarheid": "Volgens eerste inschattingen (buurt voor buurt) zou er voldoende draagkracht moeten zijn binnen deze wijk voor een dergelijke voorziening, omdat de wijk Stadshagen een dergelijke voorziening nog niet heeft." Echter, onder "Buurt" staat: "De respons voor deze buurt was in het Buurt-voor-buurt onderzoek dan ook te laag om uitkomsten te rapporteren." De kerncijfers van De Tippe zelf (relatief hoog percentage eenoudergezinnen, huurwoningen, en niet-Nederlandse herkomst in vergelijking met omliggende, stabielere buurten) worden genoemd maar de impact daarvan op de draagkracht wordt genegeerd.

- **Onze onderbouwing:** De gemeente baseert een cruciale aanname over draagkracht op "eerste inschattingen" en tegelijkertijd geeft zij toe dat er *geen concrete data* voor De Tippe zelf beschikbaar zijn uit het Buurt-voor-Buurt onderzoek. Dit is een tegenstrijdigheid die de validiteit van de aanname volledig ondermijnt. Een wijk in ontwikkeling, met een nog te vormen sociale structuur en specifieke demografische kenmerken, is juist kwetsbaarder voor de plotselinge introductie van een grootschalige, impactvolle voorziening. De afwezigheid van een AZC in Stadshagen is geen argument voor de plaatsing in een *nieuwe* en *kwetsbare* deelwijk. De bewering "de ontwikkeling van de buurt en de vestiging van een permanente vluchtelingenopvang kunnen hand-in-hand gaan" (Buurt) is optimistisch en wordt niet onderbouwd.

4. Onderschatting van Impact op Wijkontwikkeling en Kwaliteit (Risico's en 5f)

Het Raadsvoorstel erkent onder "Risico's": "De verwachting is dat een vluchtelingenopvanglocatie impact heeft binnen de gebiedsontwikkeling, mede gezien de omvang van de voorziening. De Tippe kent een aantal vaste ontwikkelpartners (corporaties en commercieel). Het realiseren van een vluchtelingopvang kan gevolgen hebben voor hun plannen." Het stelt ook dat "de haalbaarheid [van de businesscase] in het geding komt wanneer als gevolg van een te hoge kwaliteitsambitie van architectuur en landschap er een flinke investering gevraagd wordt." (punt 1e).

- **Onze onderbouwing:** De gemeente erkent hier zelf de aanzienlijke impact op de voortgang en mogelijk de kwaliteit van de woningbouw. De genoemde kwalitatieve uitgangspunten voor De Tippe ("compacte middelhoge tot hoge bebouwing en een landschappelijke inpassing met groene taluds, gevels en/of daken") dreigen onder druk te komen staan door budgettaire overwegingen van het COA. De belofte om "een wijk in een wijk" te creëren (5f) en de "toekomstbestendigheid" van het gebouw (door andere doelgroepen te huisvesten) is zeer onzeker en doet afbreuk aan de oorspronkelijke visie op De Tippe als geïntegreerde stadswijk.

5. Onvoldoende Overweging van Alternatieven Onder "Alternatieve mogelijkheden" wordt vermeld dat er "nog een aantal locaties [zijn] waarvan de haalbaarheid voor een opvanglocatie bepaald moet worden."

- **Onze onderbouwing:** Het lijkt erop dat de gemeente, ondanks deze andere mogelijkheden, kiest voor een snelle oplossing op een locatie die structurele conflicten oplevert met de reeds gemaakte plannen en verwachtingen. Er is geen heldere onderbouwing waarom De Tippe (Z7) boven andere potentieel geschiktere locaties wordt geprefereerd, anders dan de snelle beschikbaarheid. Dit wijst op een gebrek aan een integrale, stadsbrede afweging.

Conclusie en Oproep

De gepresenteerde documenten versterken onze overtuiging dat de keuze voor kavel Z7 als AZC-locatie ondoordacht is en aanzienlijke negatieve gevolgen zal hebben voor de ontwikkeling en leefbaarheid van De Tippe. De geheimhouding van relevante stukken werpt bovendien een schaduw over de transparantie van het besluitvormingsproces.

Wij verzoeken u met klem om het besluit tot aanwijzing van kavel Z7 als locatie voor een AZC te heroverwegen. De belangen van de toekomstige bewoners van De Tippe, de reeds gemaakte stedenbouwkundige afspraken en de kwetsbaarheid van een wijk in opbouw zijn te zwaarwegend om genegeerd te worden ten gunste van een, zo lijkt het, snelle maar ondoordachte oplossing. Wij verwachten een open en eerlijke dialoog over alternatieve, beter passende locaties.

Mocht er geen passende oplossing komen die de belangen van de toekomstige bewoners van De Tippe voldoende waarborgt, zien wij ons genoodzaakt alle beschikbare juridische middelen te overwegen om onze belangen te beschermen.

Graag ontvangen wij een schriftelijke bevestiging van ontvangst van dit bezwaar en informatie over de verdere procedure en de mogelijkheden voor een inhoudelijk gesprek.

Met vriendelijke groet,