

Inbreng van Harrie Hamstra, Stichting MMWZ, bij gemeenteraad Zwolle over Ontwikkelplan De Tippe, 25 februari 2020

Als voorzitter van de stichting Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Zwolle vertegenwoordig ik een aantal bewonersgroepen in Zwolle. Drie groepen Zwollenaren werken samen binnen de stichting MMWZ en willen via collectief particulier opdrachtgeverschap – CPO – vorm geven aan co-creatie in De Tippe.

Nu het Ontwikkelplan voor u ligt is voor deze groepen de kernvraag: maakt het Ontwikkelplan het realiseren van hun ambities mogelijk?

Het goede nieuws is: ja, het Ontwikkelplan biedt mogelijkheden.

Maar ... er zijn ook nog wel een paar kanttekeningen.

Participatie: Na de vaststelling van het Koersdocument zijn we als Vrienden van De Tippe één keer, medio november, over de voorbereiding van het Ontwikkelplan geïnformeerd. We vinden dat de passage over 'communicatie' in de beslisnota te mager is. Voor de toekomstige bewoners, en mede-ontwikkelaars in CPO-verband, is meer betrokkenheid nodig, om vanuit de aanloop het gewenste buurschap op te bouwen.

Locatie: De drie groepen hebben in de afgelopen maanden hun eigen ideeën, hun ambities, concreter gemaakt. Ze streven er nu naar om samen een 90 - 100 woningen te realiseren, in koop en huur.

In het Ontwikkelplan zijn ontwikkelvelden voor co-creatie aangeduid, **indicatief**. Wij bepleiten tijdig overleg met onze bewonersgroepen, om te zien waar hun ambities het beste tot hun recht komen. Het kan een 'valkuil' zijn als de proefverkaveling en de getekende uitwerking te sterk als referentie, als mal, gaat werken, en daarmee te weinig ruimte laat voor de uitwerking. Daarbij moet een combinatie van sociale huur, middenhuur en duur ook mogelijk zijn, passend bij de behoefte van de CPO-groep.

Financiën: De financiële bijlage, de grondexploitatie, is voor ons geheim. Dat betekent dat we geen zicht hebben op dat deel van de kosten – en daarmee op de haalbaarheid van ambities voor onze groepen. Wij vinden eerlijk en tijdig inzicht hierin essentieel!

Ambities: We zien dat er spanning zit tussen geformuleerde ambities, bij voorbeeld ten aanzien van op te wekken energie, en de beelden in de proefverkaveling, met platte daken en relatief weinig ruimte voor pv-panelen – zeker als er ook voor elektrische auto's opgewekt gaat worden. Vergelijkbare spanning zien we tussen de ambities voor duurzame mobiliteit en de geschetste ruimte voor autoverkeer en -parkeren (meer dan voor fietsverkeer).

Het idee van Tippehubs spreekt ons aan. De Biohub wordt genoemd met het idee om die al bij aanvang te activeren, als bouwkeet en kas. Goed idee! Ook de Materiaalhub moet volgens ons vanaf het begin actief zijn, als belangrijke bijdrage in zo slim mogelijk, circulair waar mogelijk, met materialen om te gaan.

Proces: Positief is de manier waarop over co-creatie wordt gesproken, maar hoe die in de praktijk handen en voeten kan krijgen blijft nog te vaag. Dat geldt ook voor de manier waarop 'mede-eigenaarschap' voor Tippehubs georganiseerd kan worden. Wil je dit serieus nemen, dan moet je echt tijdig de mensen **aantrekken** en **betrekken** die daar initiatiefnemer en (toekomstig) eigenaar in willen worden. Dat element in het proces is nu nog niet te zien.

Er zijn uiteraard meer punten te bespreken, wij hopen op gelegenheid om dat met het projectbureau en het ontwikkelteam te doen. En onze groepen staan in de startblokken!