

02-09-21

'Lelystad kan ambitie waarmaken met goede afspraken'

[Michiel Maas](#)

Een verdubbeling van het aantal woningen in Lelystad in 2040 moet mogelijk zijn. Maar dat betekent wel dat de gemeente een projectorganisatie op moet tuigen die kan bijsturen als het moet. Dat betoogt de Delftse hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw.

Ambities

Voor de zomer bekrachtigde de politiek in de stad nogmaals de grote bouwambities. De gemeente wil de komende twintig jaar 20 tot 40 duizend nieuwe woningen bouwen. Dat zal grofweg een verdubbeling van het aantal inwoners betekenen. Lelystad vroeg De Zeeuw en architect Sjoerd Soeters om een verkenning uit de voeren naar de wijze waarop de gemeente een dergelijk grote bouwopgave kan uitvoeren.

Proces

Volgens De Zeeuw ligt de sleutel tot een succes vooral in de manier waarop het proces wordt aangepakt. 'De politiek, het gemeentebestuur en de gemeenteraad moeten zich wel blijven realiseren dat je er niet bent met alleen een ambitie om veel woningen te bouwen.' De regie over zo'n operatie moet de gemeente dan ook niet zelf doen, vinden De Zeeuw en Soeters, maar overlaten aan een projectorganisatie die op enige afstand van de gemeente kan opereren. 'Daarin doen gemeente, rijk, maar ook marktpartijen als bouwers en ontwikkelaars en woningcorporaties mee. Het is belangrijk om al vroeg in het proces stevige afspraken te maken.'

Rekenkamer

Want de conjunctuur voor woningbouw kan nu gunstig zijn, over een paar jaar kan dat helemaal anders zijn. Dat is ook een van de redenen waarom de lokale rekenkamer afgelopen maart een zeer kritisch rapport schreef over de bouwambities van de stad. In slechtere tijden kende Lelystad immers ook flinke leegstand, en is er vaker doorgebouwd terwijl de economische omstandigheden allang waren veranderd. En juist Lelystad is dan op zichzelf niet aantrekkelijk genoeg om mensen vast te houden of nieuwe inwoners aan te trekken, schreef de rekenkamer.

Overdimensionering

Maar volgens de Zeeuw is de oorspronkelijke overdimensionering van de stad juist een groot pluspunt in de ontwikkeling. 'De infrastructuur is aangelegd op een grootte van 100.000 inwoners. Maar de gemeente heeft er nu 80.000. Dat betekent dat een deel van het lastige proces van het zorgen voor voldoende wegen al is gedaan.' Maar hij onderschrijft de stelling dat de fouten uit het verleden niet herhaald moeten worden. 'We moeten lering trekken uit de vorige bouwcrisis, en zorgen dat er scenario's klaarliggen voor de periodes dat de vraag

inzakt, of er behoefte komt aan andere woningen. De projectorganisatie moet de mogelijkheid hebben om ‘mee te veren met de markt.’ Dat vraagt flexibiliteit van de gemeentepolitiek.’

Verdichting

Een aanzienlijk deel van de nieuwe woningen zijn te realiseren in de gebieden langs de stad die nu al bestempeld zijn tot woningbouwlocatie. Maar dat is niet genoeg om aan 40.000 woningen te komen. Daarvoor is ook verdichting noodzakelijk. ‘Er zijn plekken waar dat kan, maar dat kan zeker niet overal. Je moet er ook voor waken dat de aantrekkingskracht van Lelystad, het ruime wonen, niet in gevaar komt.’

Waterstad

Daarom denken De Zeeuw en Soeters dat Lelystad ook verder moet kijken dan de bouw van uitsluitend grondgebonden woningen. Ze stellen voor dat in het water langs de Markermeerdijk een ‘Waterstad’ wordt gebouwd, een wijk van appartementengebouwen in het water, naar het voorbeeld van Holland Park in Diemen. De wijk moet plaats bieden aan zo’n 6000 woningen, en woonvormen bieden waar de stad nu een gebrek aan heeft: appartementen. Volgens De Zeeuw moet daar vraag naar zijn. In ieder geval denk hij dat Lelystad geen andere keus heeft dan de hoogte in, wil het streefgetal van 40.000 woningen worden gehaald. ‘Het alternatief is dat de stad verder wordt uitgesmeerd. Maar zelfs in de polder is die ruimte niet oneindig. Lelystad moet dan aan de andere kant van de A6 gaan bouwen, en dan creëer je een soort enclave in de polder.’

Natuur

En dat is de verkeerde richting uit, denkt De Zeeuw. ‘De stad zelf heeft nu al eigenlijk veel te weinig verbinding met dat water. Lelystad zet, heel terecht, steeds meer in op de aantrekkelijkheid van het groen en de ligging bij de natuur en water. Dat betekent dat ze die verbinding ook moeten maken.’