

6-09-21

## Met deze spectaculaire oplossing kan Lelystad het aantal woningen verdubbelen: 'Mensen zullen zeggen: wat flikken ze nou?'



*Op deze plek aan de Oostvaardersdijk in Lelystad, waar de afgelopen weken drie 'gifschepen' lagen, is plek voor zo'n 6.000 woningen, menen hoogleraar en ruimtelijk adviseur Friso de Zeeuw en architect Sjoerd Soeters. © Foto Freddy Schinkel*

**Hoe kan Lelystad het aantal woningen verdubbelen? Hoogleraar Friso de Zeeuw en architect Sjoerd Soeters gingen in opdracht van de gemeente met dit vraagstuk aan de slag én kwamen met een spectaculaire oplossing. „Dit project gaat de aandacht trekken. Mensen zullen zeggen: wat flikken ze nou in Lelystad?“**

*Herre Stegenga*

De woningnood is groot in Nederland en ook in Lelystad zijn de huizen schaars. De gemeenteraad is ambitieus: in 20 jaar moeten er zo'n 40.000 woningen bij komen, een verdubbeling van het huidige aantal. Is dat mogelijk en zo ja, waar dan? Dat hebben Friso de

Zeeuw, hoogleraar en adviseur gebiedsontwikkeling, en architect Sjoerd Soeters bekeken in opdracht van de raad.

De Zeeuw spreekt niet van een uitgebreid onderzoek, daarvoor was de tijd simpelweg te kort. „Het was eerder een verkenning.” Wel een serieuze, benadrukt hij. „De lat ligt hoog.”

De twee specialisten zijn de stad aan het ‘afpellen’ geweest op zoek naar woningbouwlocaties, zegt eerstgenoemde. Nieuwbouwwijk Warande is nog niet vol en in bestaande wijken is ook nog plek voor nieuwe woningen. Al wil het duo daar voorzichtig mee omgaan. Het opofferen van groen ligt gevoelig in de stad. Wel willen de twee dat er meer ‘verdichting’ komt in het centrum. Om het stadshart, dat worstelt met leegstand, een opkikker te geven.

Voor een exclave aan de andere kant van de A6 voelen we niks

Friso de Zeeuw, Adviseur gebiedsontwikkeling

Dat is lang niet genoeg. Ze keken ook naar de andere kant van de A6, maar zien de Rijksweg als een te grote barrière. Een wijk in het buitengebied komt te ver van de bestaande stad te liggen. „Dat wordt een exclave en daar voelen we niks voor”, zegt De Zeeuw.



*Impressie van Waterstad, deels in het Markermeer. Bovenin Batavia Haven en de bestaande woningen. © Soerd Soeters*

En zo kwamen ze bij een stuk braakliggend land aan de Oostvaardersdijk uit. Tussen de langgerekte Suyderseeboulevard en het voormalige werkeiland, van waaruit Lelystad is ontstaan. „Deze strook ligt een beetje excentrisch en er is geen bestaande bebouwing”, zegt De Zeeuw. Oftewel, er zijn geen bewoners die zich aan nieuwbouw zullen storen. En niet in de laatste plaats: het ligt aan het Markermeer. De Zeeuw: „We willen graag de positie van Lelystad aan het water versterken.”

## **Yuppen**

Waterstad, zo noemen ze dit nieuwe stadsdeel. Deels op het land, deels buitendijks. Niet minder dan 6.000 woningen moeten hier verrijzen. Daar is ruimte voor: de wijk gaat de hoogte in, het zijn vooral appartementen. „Daar heeft Lelystad er niet zo veel van”, zegt De Zeeuw. „Eengezinswoningen domineren, de stad kan wel een nieuw woonmilieu gebruiken.” Soeters heeft het al over ‘yuppen’, aldus De Zeeuw. „Je zult hier minder gezinnen vinden.”

***Het is een aantrekkelijke locatie, je moet de sprong in het diepe wagen*** Friso de Zeeuw

Belangrijke kanttekening: er moeten in elk geval 3.000 woningen worden gebouwd om uit de kosten te komen. Dat heeft bijvoorbeeld te maken met het aanleggen van een ontsluiting en het civieltechnische werk, zoals leidingen en riolering. De Zeeuw: „Het is een aantrekkelijke locatie, je moet de sprong in het diepe wagen.”

## **Aandacht trekken**

Deze strook grond was in de eerste jaren van de nieuwe eeuw ook al in beeld voor woningbouw. Meerdijkhaven heette dit plan, met een uitloper het water in, inclusief jachthaven en horeca. Het is er nooit van gekomen. „De tijd was er kennelijk niet rijp voor”, zegt De Zeeuw. „Nu wel, denken wij. Dit project gaat de aandacht trekken. Mensen zullen zeggen: wat flikken ze nou in Lelystad.”



*Friso de Zeeuw. © Marcel Krijger*

Hoe groot is de kans dat Waterstad er komt? „Vijftig procent”, zegt De Zeeuw. Ja, de behoefte aan woningen is enorm, ook in Lelystad. Maar er zijn potentiële hobbels. Zo kan de natuurbeweging voor het buitendijks bouwen gaan liggen. En kan de stad een langdurige economische dip aan? „Zoals het nu gaat, zal het niet altijd blijven”, waarschuwt de hoogleraar. En dan is het de vraag of mensen die op zoek zijn naar een woning voor Lelystad

zullen kiezen. De Zeeuw is er niet gerust op. Tijdens eerdere recessies bleek de stad juist extra kwetsbaar.

## **Serieuze dip**

„Bij een serieuze dip in de markt moet je je aanpassen”, betoogt hij. „Wij zeggen: geef gas als het kan en trap als de rem als het nodig is.” De Zeeuw en Soeters vinden dat partijen als ontwikkelaars, bouwbedrijven, woningcorporaties en het rijksvastgoedbedrijf de koppen bij elkaar moeten steken. Om ‘bindende afspraken voor een langere periode’ te maken. Die Waterstad door een eventuele crisis kunnen leiden. „Uit onze eerste verkenning blijkt dat daar animo voor is.”

### ***De ingrediënten zijn er wel in Lelystad. Al blijft het centrum een zwak punt*** *Friso de Zeeuw*

Daarnaast heeft het imago van Lelystad een impuls nodig, vindt hij. „Die nieuwe kreet ‘de hoofdstad van de nieuwe natuur’ is niet zo gek. Kijk, de ingrediënten zijn er wel. Al blijft het centrum een zwak punt. Dat is een vraagstuk op zich. Ik verwijs even naar wat Soeters in Zaandam heeft gedaan, hij gaf leiding aan de vernieuwing van het centrum. Niet dat hij dat per se in Lelystad moet doen, maar hij heeft er wel ideeën bij.”

## **‘Lui van buiten’**

Punt is, zegt De Zeeuw, dat Lelystad ‘lui van buiten’ aan moet trekken. „En daar kan Waterstad een grote rol in spelen.”

Het woord is nu eerst aan de gemeenteraad. Die zal een oordeel moeten vellen over Waterstad. „Wij geven een voorzet”, zegt De Zeeuw. „Maar zoiets (als Waterstad, red.) moet er wel komen. Anders neem je je eigen uitspraken niet serieus. Het betekent dat het aantal inwoners (nu zo’n 80.000) gaat verdubbelen. Dat is zeer fors. Goed voor het voorzieningenniveau. De hele stad gaat hiervan profiteren.”