

LELYSTAD: AANTREKKELIJKE EN DUURZAME WOONSTAD





VOORWOORD



Met veel plezier en enthousiasme heeft de tafel wonen zich in de periode juni 2018 tot en met maart 2019 gebogen over de vraag hoe Lelystad naar een next level te krijgen vanuit het perspectief van wonen. We hebben als tafel allemaal wat met Lelystad, omdat we er wonen, werken, gewerkt hebben, de stad ons nieuwsgierig maakt, verwondert en omdat we vinden dat de stad nog meer verdient. Vanuit onze verschillende perspectieven variërend van de woningbouwcorporatie, duurzaamheid, woningbouwproductie, volkshuisvesting, wonen en ruimte, woningbouwer, bouwgroep en het sociaal domein hebben we gekeken hoe Lelystad in de aankomende jaren op eigen benen kan komen te staan. Hierin hebben we ons laten inspireren door Leo Versteijlen, een architect met zeer veel ervaring met complexe stedelijke projecten. Maar ook door Patrick Esveld, civiel ingenieur die als projectontwikkelaar tal van gemeente bij grote projecten heeft begeleid. En tot slot Joop de Haan, die de transformatie van de Bijlmermeer mede onder zijn hoede had. Door de samenstelling van de groep en door de drie inspirerende sprekers hebben we het van buiten naar binnen halen vormgegeven. In onze tafel hebben we veelvuldig gediscussieerd over de vraag wat nou next level is. We hebben ons afgevraagd wat de 'gamechangers' zijn, welke ingrepen gaan leiden tot een dynamiek, die de stad in een positieve spiraal brengt en meer mensen laat kiezen voor Lelystad. Uiteindelijk blijkt er vanuit het perspectief van wonen geen magische formule te zijn om de stad plotsklaps te transformeren, het gaat voor ons om het vormen van een gedegen visie en het daaraan vasthouden, het zoeken van de verbinding tussen het terrein van wonen en alle andere tafels, het lef hebben om ook groots en fundamenteel te durven ingrijpen en vooral ons mooie Lelystad af te maken. We wensen u veel leesplezier.

Namens de tafel wonen,

Bas Jan van Bochove
Martine Visser
Nina Nomden
Ilse Habets
Anton Smets
Jeffrey Wassink

Cees van Bommel
Bas Terbach
Alinda Boeve
Ite Meints
Hinde Dijkhuis



In het Lelystad van nu zien wij een stad van 78.000 inwoners. Op zich een mooie formaat stad, tegelijkertijd zien we een aantal zaken die maakt dat de stad toch niet in staat is om voldoende massa te creëren om de voorzieningen in stand te houden. Dit heeft in onze analyse te maken met gemis aan historie. Daarnaast is Lelystad enorm uitgestrekt, kent het verspreide winkelcentra, heeft het geen achterland en hebben de inwoners een lage koopkracht. Om Lelystad naar een next level te krijgen zien wij 4 absoluut noodzakelijke voorwaarden om op in te zetten:

1. Lelystad moet uitstekende voorzieningen krijgen. Dan gaat het om kwalitatief goed onderwijs, voldoende werkgelegenheid, een uitstekende bereikbaarheid van de stad via spoor en weg, goede zorginfrastructuur en voldoende winkels, cultuur, sport, natuur en vrije tijdsmogelijkheden voor de Lelystedelingen.
2. Lelystad krijgt een aantrekkelijke uitstraling. In onze ogen moeten de belangrijkste centra van de stad (het Stadshart, de Kust en het Lelycenter) prettige plekken zijn waar je graag je tijd doorbrengt. De stadsroutes laten Lelystad op zijn best zien en zorgen ervoor dat alle mensen die in Lelystad komen toch aan het twijfelen worden gebracht of men hier ook niet wil wonen. De woonwijken hebben een prettige uitstraling en maken dat je graag in Lelystad wilt wonen.
3. Lelystad biedt een mooi woonproduct. Grotendeels heeft Lelystad dit al. De woningen zijn ruim, aantrekkelijk geprijsd en vaak voorzien van tuin of balkon. Lelystad kan nog een stap maken door ook duurzame woningen aan te bieden waar alles voor de toekomst al geregeld is. Wij adviseren om qua doelgroepen in te zetten op kansrijke starters, senioren, mensen die in Lelystad werken en mensen die excellent (in de natuur of aan het water) willen wonen.
4. Tot slot is het noodzakelijk dat Lelystad een aantrekkelijke sociale omgeving is. Mensen voelen zich sociaal prettig (er zijn voldoende gelijkgestemden) en ervaren een veilige omgeving zonder overlast. Voor de “oudere” wijken zien wij de opgave om nieuwe sociaal sterkere doelgroepen aan die wijken te verbinden om de sociale kracht van die wijken te versterken en eentonigheid te doorbreken.

Wij adviseren om voor het stadscentrum, de kustzone en de kansgebieden in de kwetsbare wijken aan de slag te gaan. Voor het stadscentrum en de kansgebieden betekent dat het toevoegen van meer woningen voor nog ontbrekende doelgroepen en het opknappen en transformeren van de bestaande woningen en de openbare ruimte. Op deze manier de stad compacter en mooier maken is in onze ogen noodzakelijk om Lelystad af te maken, voldoende differentiatie te creëren en voldoende massa te creëren om de voorzieningen in stand te houden en verder te versterken. Er zou in onze ogen een revolverend fonds moeten komen voor de verduurzaming en het opknappen van oude woningen. Hiervoor hebben we de stad, de provincie en alle partners in die stad nodig. Maar ook het Rijk is voor ons een belangrijke partner. Vanwege de expertise, de benodigde regelruimte, maar ook om ons te helpen de publieke voorzieningen als het ziekenhuis en het onderwijs op peil te brengen. Het bieden van ruimte aan de corporaties om te kunnen investeren (bijvoorbeeld via de aftrek van de verhuurdersheffing, vergelijkbaar met Rotterdam Zuid). En ook in het mede-investeren in de opgave voor het stadscentrum en de kwetsbare wijken. Tot slot stellen wij een hele gerichte marketingcampagne voor gericht op de door ons eerder benoemde kansrijke doelgroepen.



Lelystad heeft als woonstad voor grote groepen mensen een aantrekkelijk product te bieden. Als je de gemiddelde Nederlander vraagt, waar hij wil wonen, dan is het antwoord: een ruim betaalbaar huis met een tuin in een park of aan het water en in de buurt van mijn werk en van voorzieningen. Dat is precies wat Lelystad voor heel veel doelgroepen, waaronder gezinnen met kinderen, te bieden heeft. Lelystad heeft namelijk goede, betaalbare en ruime woningen, geschikt voor alle doelgroepen en zeker ook voor gezinnen in een mooie ruim opgezette groene stad en deels ook aan het water. En deze woningen staan binnen acceptabele reisafstand van werkgelegenheid en voorzieningen in de eigen stad en in de metropoolregio Amsterdam. Dat levert sinds een paar jaar weer groei op, die we graag voortzetten. Lelystad zou met plezier een deel van de woningbehoefte uit de MRA willen opvangen. Echter moeten we niet in de val trappen van wensdenken, want daar heeft Lelystad in het verleden te vaak de prijs voor betaald. Mensen kiezen zelf waar ze willen wonen. Wij kunnen eraan bijdragen, dat de stad zo aantrekkelijk mogelijk is en dat mensen actief verleid worden hun keuze op Lelystad te laten vallen. Daarom is het ook van groot belang om in de uitwerkingsfase van Lelystad Next Level uitgebreid met Lelystedelingen in gesprek te gaan over wat voor hun belangrijk is om de stad en hun buurt interessanter te maken.

Om Lelystad ook in de toekomst een stad te laten zijn, waar mensen uit de stad zelf en mensen van buiten de stad graag kiezen om er te gaan of blijven wonen, is het belangrijk om kwaliteit toe te voegen in zowel woonmilieus als voorzieningen. Immers waar huidige bewoners en toekomstige bewoners belang bij hebben, is dat er dichtbij hun woning goede voorzieningen zijn, zoals winkels, onderwijs en cultuur. Ze hebben belang bij een mooie, prettige en veilige leefomgeving en buurtgenoten waar ze een prettig contact mee hebben.

Er ligt naar verwachting in Lelystad nog een woningbouwopgave voor ons van 5500 nieuwbouwwoningen tot 2030. Om echt een sprong voorwaarts te maken, moeten deze woningen in aantrekkelijke woonmilieus voor diverse (niche)doelgroepen gebouwd worden. Ruim 4000 woningen zijn al gepland o.a. in de Warande en aan de Kust. De resterende ruimte om te bouwen moet ingezet worden voor het toevoegen van kwaliteit in de bestaande stad. In tegenstelling tot keuzes uit het verleden

moeten niet alleen woonmilieus bijgebouwd worden aan de randen van de stad, waarmee weer een mooie wijk aan de buitenkant van Lelystad erbij geplakt wordt, maar moet nu de kans benut worden om een substantieel deel van de kwantitatieve en kwalitatieve groei in de bestaande stad te realiseren. Toevoegingen en transformaties binnen juist de oudere wijken en rond de centra met voorzieningen en in het bijzonder in het stadscentrum kunnen ervoor zorgen dat de opbouw van de stad meer diversiteit in milieus (van hoogstedelijk, via suburbaan naar landelijk) krijgt en het draagvlak voor de voorzieningen versterkt en daarmee toekomstbestendig wordt. Lelystad heeft een prachtig woonproduct te bieden, maar alleen door de verdere groei slim in te vullen, kan deze kans ook verzilverd worden. Dat is niet de goedkoopste oplossing, maar wel een duurzame.

Wij adviseren om een plan in fases te maken, waarbij de woningbouwproductie van iedere fase voldoende (maar ook niet te veel) woningen biedt voor elk type huishouden uit de doelgroepen die we graag binnen willen halen of houden. In iedere fase is er ruimte voor een deel van de al geplande woningbouw in Warande en Kust, maar vooral ook voor een paar binnenstedelijke toevoegingen en transformaties, die daadwerkelijk een impuls voor de bestaande stad vormen. Het afsluiten van iedere fase op zichzelf moet tot een afgerond geheel leiden en niet tot open eindjes die alleen kunnen worden opgelost met nog meer groei. Als de groei van de stad harder gaat dan gedacht, kunnen de fases elkaar sneller opvolgen, maar als de groei minder hard gaat moet de stad met iedere fase van bouwen ook 'af' kunnen zijn. Dit voorkomt, dat er te veel ingezet wordt op wensdenken, wat uiteindelijk de eigen stad uit kan hollen. We moeten voorbereid zijn op een grote groei, omdat Lelystad veel te bieden heeft, maar ook flexibel kunnen inspelen op een gematigder groei, omdat de geschiedenis leert, dat te optimistisch wensdenken ons juist naar beneden kan trekken. De opdracht is focus te vinden in elke fase om een aantal zaken heel goed te doen, liever dan van alles op te starten en uiteindelijk niets af kunnen maken. Succes en groei van Lelystad staat of valt met de kwaliteitsimpuls in de bestaande stad.



Een aantrekkelijke woonstad betekent, dat mensen er graag willen wonen. Daarbij is een uitgangspunt, dat mensen (zeker met meer sociaal kapitaal) zelf de keuze maken waar ze willen wonen. Je kunt niet rechtstreeks sturen op de woonkeuzes die mensen maken. Wil Lelystad als woonstad aantrekkelijk zijn en blijven op de lange termijn, ook als de huidige schaarste op de woningmarkt in de MRA-regio vermindert, dan moeten we de factoren en de voorwaarden beïnvloeden op basis waarvan mensen hun keuzes bepalen om ergens te gaan of te blijven wonen. De analyse in deze notitie is dan ook gebaseerd op de vraag: Wat zijn de beïnvloedbare kenmerken voor de toekomstige stad, die maken, dat veel mensen met plezier en trots Lelystad kiezen als hun woonplaats? Die kenmerken van de stad moeten net zo goed potentiële nieuwe vestigers trekken als bestaande inwoners behouden. Daarbij is het streven naar een evenwichtige en gedifferentieerde bevolkingsopbouw voor heel Lelystad, maar ook voor wijken daarbinnen, naar leeftijd en sociale klasse, omdat dit een stabielere samenleving en een veerkrachtigere stad oplevert.

De basisgedachte is, dat in de komende 10-15 jaar nog groei in de noordelijke Randstad te verwachten is en deze voor een deel in Lelystad kan worden opgevangen naar verwachting in totaal ongeveer 5500 te bouwen woningen, mits Lelystad een voldoende wenkend perspectief kan neerzetten. Deze groei binnen Lelystad moet dan wel benut worden om de stad ook 'af' te maken, dat wil zeggen niet alleen maar verder de weilanden in bouwen, maar juist nadenken hoe meer inwoners bij kunnen dragen aan het draagvlak voor voorzieningen en het creëren van meer sociale kracht daar waar dat nodig is. Dat vraagt om nadenken hoe nieuwe en huidige inwoners enerzijds een aantrekkelijk aanbod gedaan kan worden, waar zij graag voor kiezen om te willen wonen, anderzijds ook hun keuze daar neer te laten komen, waar er een grote toegevoegde waarde is voor de stad. Door deze verwachte bevolkingsgroei in te zetten voor meer massa en compactheid in de bestaande stad zonder de huidige kwaliteiten van Lelystad (rijk aan water en natuur) wezenlijk aan te tasten, kan de stad aan het eind van deze periode ook zijn eigen voorzieningen dragen zoals ook andere steden dit doen en blijft daarmee aantrekkelijk als de druk op de Randstedelijke woningmarkt afneemt.

Gewenste kenmerken/eigenschappen van Lelystad om een aantrekkelijke en duurzame woonstad te zijn:

Uitstekende voorzieningen

Mensen kiezen niet in de eerste plaats een huis waar ze gaan wonen, maar een woonplaats waar het totale voorzieningenpakket voor hen optimaal is. Hoewel dit per huishouden een andere prioritering oplevert, zijn er een aantal voorzieningen die een belangrijke rol spelen bij zeer veel huishoudens en daarmee enorm bijdragen aan het vormen van een aantrekkelijke woonstad. Deze voorzieningen hoeven niet allemaal in precies dezelfde mate aanwezig te zijn, maar het totaalplaatje bepaalt wel een groot deel van de aantrekkingskracht als woonplaats. Eén van de problemen, die Lelystad heeft is, dat veel voorzieningen onder druk staan door te weinig bezoekers/gebruikers/betalers. Dit geldt zowel voor stedelijke als voor wijkvoorzieningen. Om Lelystad echt naar 'Next Level' te brengen, moeten keuzes gemaakt worden, die leiden tot meer mensen die voldoende geconcentreerd zijn rond de belangrijke voorzieningen. En deze moeten uit de stad Lelystad zelf komen, want er is weinig achterland, alleen in enige mate Urk, Dronten en Noordoostpolder. De dichtste concentratie van woningen (stedelijk wonen) moet zich concentreren rond de belangrijkste stedelijke en wijkcentra. Verder van de voorzieningen af ligt een (in Lelystad al bestaande) lagere dichtheid voor de hand. Welke voorzieningen zijn voor een aantrekkelijke woonstad van belang?

- **Kwalitatief goed onderwijs.** De perceptie van de kwaliteit van basis- en voortgezet onderwijs is voor ouders een belangrijke randvoorwaarde om als gezin ergens te willen wonen. Voor basisscholen geldt dit op wijkniveau en voor voortgezet onderwijs op stedelijk niveau. Voor vervolgonderwijs is het uiteraard ook een pré als dit binnen de stad te volgen is, maar is eventueel op korte acceptabele reisafstand ook een goede optie. De meeste gezinnen hebben de kansen voor hun kinderen zeer hoog op de prioriteitenlijst en zullen dus ook de waardering voor het onderwijs in hun woonomgeving cruciaal vinden voor hun keuze om zich ergens te vestigen.

- **Werk en bereikbaarheid.** De meeste mensen hebben al een baan en willen vooral zich ergens vestigen op acceptabele reisafstand van het werk. Uiteraard is werk binnen de stad aantrekkelijk en kan een factor zijn om zich te vestigen, zeker voor mensen die al een baan in Lelystad hebben, maar er nog niet wonen. Deze mensen zijn dan ook beslist een interessante doelgroep om te verleiden ook in Lelystad te gaan wonen. Voor het grootste deel van de huishoudens zal echter gelden, dat één of twee leden van het huishouden buiten de stad werken. Dan is cruciaal dat de reisafstand per auto en per OV acceptabel is richting de gebieden met een grote concentratie aan werk (met name Amsterdam, Schiphol, Utrecht, Zwolle, Almere). Op dit moment is dit een conditie waar redelijk aan voldaan wordt, maar de OV-verbinding naar Utrecht laat zeer te wensen over en de capaciteit van de bestaande treinverbindingen en snelwegverbindingen is zeker aan de krappe kant (te volle treinen en te veel files).
- **Zorg.** Een goed basisniveau van zorgvoorzieningen biedt veiligheid en comfort voor alle levensfasen. Voor gezinnen met kinderen en voor senioren is dit een belangrijke randvoorwaarde om ergens te (blijven) wonen. In dat kader is het wegvallen van spoedeisende hulp, verloskunde en een beddenhuis in het Lelystadse ziekenhuis buitengewoon zorgelijk. Veel mensen willen de veiligheid en nabijheid ervaren van goede zorg. Ze willen weten, dat als het misgaat ze snel bij een ziekenhuis zijn en zien dat als een voorwaarde om ergens te willen wonen. Er ligt een enorme kans om woon-zorg voorzieningen rondom de wijkcentra te bouwen om daar de vergrijzende bevolking van Lelystad en van daarbuiten een aantrekkelijke woonplek te bieden.
- **Winkels, cultuur, sport, natuur en vrije tijd.** Om een woonplaats aantrekkelijk te vinden is het ook belangrijk, dat alle gezinsleden hun vrije tijd goed kunnen vormgeven. Voldoende leuk winkelaanbod, gezellige horeca, natuur om in te wandelen, hardlopen of fietsen, interessante culturele uitjes, een levend sport- en verenigingsleven zijn voor jong en oud de aankleding van het leven, die je graag in de buurt hebt. Voor sommige vrije tijdsbesteding willen mensen best reizen, dus het aanbod in de grote steden dichtbij telt zeker mee, maar een basis aan aantrekkelijke vrije tijdsmogelijkheden in eigen stad zal voor vrijwel iedereen een factor zijn in een woonplaatskeuze.

Het ligt wellicht niet in de kernopgave voor de tafel 'Uitstekende woonmilieus', om voorstellen te doen voor het versterken van bovenstaande voorzieningen. Daarvoor zijn de andere tafels eerder aan zet. Echter is van belang om op te merken, dat Lelystad als woonstad aantrekkelijke wordt naarmate meer wordt voorzien in bovenstaande aspecten van voorzieningen. Er is niet een objectief criterium vast te stellen, wanneer dit voldoende is, eerder gaat het om een optelsom van het geheel, waarbij elke doelgroep van wonen (jong of oud, met of zonder kinderen, opleidingsniveau, enz.) daarbinnen andere prioriteiten voor zichzelf zal stellen.

Tegelijk constateert de tafel 'Uitstekende woonmilieus', dat massa invloed heeft op alle genoemde aspecten van het Lelystadse voorzieningenniveau. Hoe meer mensen in Lelystad wonen, des te groter het draagvlak voor genoemde voorzieningen. Ook geldt dat voor sommige voorzieningen uitmaakt welke mensen er wonen (koopkracht, leeftijd, kinderen). En de spreiding over de stad is ook een aspect. Voor sommige voorzieningen is het acceptabel, dat ze zich op één locatie bevinden en daarmee de hele stad bedienen (theater, ziekenhuis, museum, jachthaven, voortgezet onderwijs), maar voor heel veel voorzieningen geldt, dat ze op zo kort mogelijke afstand van de woning moeten zijn (goede basisscholen, aantrekkelijke hardlooperoutes, OV-verbinding, winkels). Hier ligt wel een uitdaging voor Lelystad, omdat in de stedenbouwkundige opzet de woonmilieus ruimtelijk weids zijn opgezet en daarmee de afstanden naar voorzieningen groter zijn geworden. Bovendien zijn in alle wijken behoorlijke wijkwinkelcentra gerealiseerd, wat de kracht en massa ontnemt aan een centraal winkelgebied. Daarmee is het centrumgebied te weinig een stedelijk centrumgebied geworden, wat ook negatieve consequenties heeft voor de andere typen voorzieningen, zoals horeca, theater, centraal treinstation en ziekenhuis, die baat hebben bij veel aanloop in het centrum.

2. (Visuele) uitstraling van Lelystad.

In hoeverre ziet Lelystad er ook aantrekkelijk uit als je er komt en doorheen rijdt? Kun je trots zijn op het wonen in deze stad? Als mensen hier wonen, ervaren ze de stad als prettig en mooi of juist niet? En als je de stad bezoekt, hoe komt de stad op je over? Een kans voor toekomstige groei ligt in het behouden van de huidige bewoners, maar ook in het trekken van mensen die hier op bezoek komen. Sommigen

Aantrekkelijke en duurzame woonstad

werken in Lelystad zonder er te wonen, anderen komen hier incidenteel in verband met hun werk of bezoeken de stad voor familie, winkels (bijv. Bataviastad), museum, evenementen (bijv. Hiswa) of jachthaven). En dan zijn er nog passanten, die langs/door Lelystad rijden met de trein of op de snelweg. Ieder bezoek aan de stad is ook een buitenkans om een visitekaartje af te geven en mensen de gelegenheid te bieden hun vooroordelen in positieve zin bij te stellen. Natuurlijk is de subjectieve ervaring van uitstraling van de stad wat ongrijpbaar, maar er zijn veel beïnvloedbare factoren, waarvan bekend is dat ze wezenlijk daaraan bijdragen. Deze factoren worden sterk bepaald door keuzes in de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, keuzes in de infrastructuur en stedenbouw. Hoe aantrekkelijk ziet de stad eruit? En hoe is de samenhang in de stad? Is de route om ergens te komen logisch en prettig en raak je niet je oriëntatie kwijt? Om hierin verbetering te brengen zijn er drie niveaus waarop impact gemaakt kan worden:

- **Belangrijkste centra.** De plekken waar veel bezoekers komen moeten er het mooiste uitzien. Op dit moment zijn er twee centra, die hierin prioriteit moeten krijgen. De eerste is het stadscentrum met het trein- en busstation, stadhuis, theater, winkelcentrum Gordiaan, diverse horeca, provinciehuis en rechtbank. Het tweede is het kustgebied met Bataviastad, Batavialand, jachthaven, evenementengebied en horeca. Deze twee centra trekken de meeste bezoekers zowel uit eigen stad als van buiten. Het Lelycenter trekt nog een behoorlijk aantal bezoekers uit eigen stad en zou daarmee nog een derde aandachtsgebied kunnen vormen. Voor deze centra is van belang, dat duidelijke keuzes gemaakt worden in identiteit: wat voor visie bestaat er op de functies van de centra, welke bezoekers worden beoogd en wat vinden die bezoekers belangrijk? Hoe kun je meer bezoekers trekken en de verblijfsduur van deze bezoekers verlengen? Dat vraagt ook om kritisch te kijken naar de eigen interne concurrentie van de wijkwinkelcentra en andere decentrale voorzieningen, die mensen ervan weerhouden vaker naar het centrum te gaan. Ingrepen die helpen om de centra te versterken zijn bijvoorbeeld:

- Kiezen voor een bepaalde identiteit en bijbehorende keuzes in kleur, materiaal in de openbare ruimte en de architectuur van eventuele nieuwbouw.

- Compactheid: waar mogelijk concentreren van de diverse voorzieningen, looproutes tussen de voorzieningen zo gezellig en aangenaam mogelijk te maken en logische looproutes/rondjes creëren.
- Aantrekkelijke woningbouw voor gevarieerde doelgroepen in grotere dichtheid toevoegen in centrum en kustgebied om meer massa en daarmee drukte en gezelligheid te creëren. Drukke en gezelligheid hebben een magneetwerking en leiden tot nog meer drukte en gezelligheid. Hanzepark is een goed voorbeeld van de afgelopen periode, maar er liggen nog veel kansen in open gebieden bebouwen of in transformatie met behulp van ombouw, renovatie en sloop/nieuwbouw.
- Aanpakken van lelijke plekken. Sommige looproutes (bijvoorbeeld van parkeergarages naar voorzieningen) zijn gesitueerd aan de achterkanten van gebouwen en hebben een grauwe uitstraling. De plekken waar de meeste mensen komen of langslopen/rijden kunnen met een facelift meer het visitekaartje van de stad zijn.



Aantrekkelijke en duurzame woonstad

- **Stadsroutes.** Als bezoekers en bewoners naar de stad komen of er zelfs langskomen, wat ervaren ze dan onderweg? Stel je rijdt naar Bataviastad of naar de rechtbank, wat zie je dan onderweg? En als je met de trein door Lelystad rijdt op weg naar Zwolle of je rijdt met de auto langs de A6: wat krijg je mee van de stad? Voor alle hoofdroutes, waar de meeste mensen passeren zou beoordeeld moeten worden welke ervaring dit oplevert: een positieve of een negatieve ervaring? En past die ervaring bij de identiteit die Lelystad wil uitstralen? Groen langs de weg is op zichzelf positiever, dan rommelige tuinen of lelijke achterkanten van gebouwen. Maar als je wilt uitstralen dat er mooi gewoon kan worden, dan is het ook van belang dat je onderweg mooie woningen ziet. Als je gezelligheid en reuring wilt uitstralen, dan moet je niet het gevoel geven door een leeg gebied te rijden. Kortom het vraagt bezinning op welke uitstraling gewenst is en hoe deze gerealiseerd kan worden langs belangrijke routes. Ook de manier waarop de routes in elkaar zitten, draagt bij aan een prettige ervaring. Raak je de weg kwijt of kun je je goed oriënteren? Belangrijke routings zijn:

- Zicht op Lelystad vanaf de A6 en de hoofdroutes vanaf beide afslagen van de A6 naar centrum en kustgebied.
- Zicht op Lelystad en station vanuit de trein.
- Zicht op Lelystad vanaf de boot/jachthaven
- Routes naar en door Oostvaardersplassen
- Belangrijkste en drukste dreven en wijkontsluitingswegen

- **Uitstraling van de woonwijken.** Hier geldt, dat er veel voorbeelden zijn van mooie gebieden in woonwijken. Echter zijn er specifiek per wijk in het verleden stedenbouwkundige keuzes gemaakt in inrichting van de openbare ruimte, de wegen en de huizen, die tot zwakke plekken leiden. Verbeteringen waaraan te denken valt zijn: het realiseren van mooie zichtlijnen, vriendelijker maken van blinde betonnen muren, gezelliger inrichten van pleintjes en hofjes en ook werken aan beperkter maar hoogwaardiger groen in de wijken. Prioritering kan plaatsvinden aan de hand van wijken, die nu de zwakste schakel vormen, maar tegelijk ruimtelijk makkelijk te verzilveren kansen hebben om in te grijpen. In de ruime opzet van oudere wijken liggen ook kansen om door middel van (sloop/) nieuwbouw woonmilieus voor andere doelgroepen toe te voegen. De duur-

zaamheidsopgave, die ervoor gaat zorgen dat in de hele stad grote investeringen gedaan moeten gaan worden kan –mits van tevoren goed uitgedacht- slim daarmee gecombineerd worden. Een voorbeeld is, dat isolatie van woningen gecombineerd kan worden met groot onderhoud en een andere materiaal- en kleurkeuze voor de gevel, wat een wijk een totaal andere uitstraling kan geven.



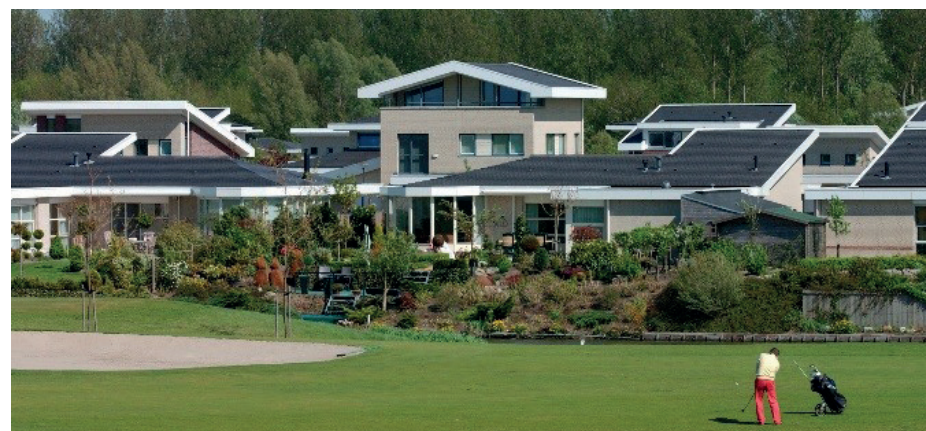
3. Een mooi en duurzaam woonproduct

Behalve de hiervoor genoemde vestigingsfactoren is uiteraard de prijs/kwaliteit-verhouding van de woning zelf ook een belangrijke factor. Hier ligt voor Lelystad de sterkste kanskaart. Lelystad heeft namelijk in grote getale mooie, ruime en relatief goede woningen. Ruime en betaalbare eengezinswoningen met een eigen tuin in een kindvriendelijke buurt zijn bij uitstek gewenste woonproducten. Dit geldt voor gezinnen, maar ook veel 1- en 2-persoonshuishoudens wonen graag in een eengezinswoning. En ook de appartementen zijn van een goede en ruime kwaliteit en mooie buitenruimte. Bovendien zijn alle woningen nog relatief jong en hebben al een goed energielabel of kunnen dat met relatief beperkte investeringen krijgen. De Lelystadse woonproducten kunnen nog beter vermarkt worden. We kunnen mensen ontzorgen door ten aanzien van de voor iedereen noodzakelijke verduurzaming en aardgasvrij maken van woningen kant en klare arrangementen te bieden. Voor zo weinig mogelijk geld en zo veel mogelijk gemak je huis toekomstbestendig maken of een al toekomstbestendig huis kopen. Verder kan nog actie worden ondernemen om voor specifieke niches in de doelgroepen een aantrekkelijk aanbod te doen:

- Kansrijke starters, die hun eerste echte woonkeuze na hun opleiding maken of die in de gezinsvormende fase komen. Zij hebben vaak nog maar een startersinkomen, waarmee een beperkte hypotheek te krijgen is en nog niet veel vermogen. Als ze kinderen krijgen lopen de kosten op en wordt veel kwaliteit voor weinig geld een belangrijk keuze-argument. Deze groep is wel buitengewoon interessant voor Lelystad. Als ze eenmaal voor Lelystad kiezen, is de kans groot dat ze er nog lang zullen blijven wonen, mits ze het ook hier prettig hebben. Zij kunnen wellicht verleid worden voor Lelystad te kiezen door ofwel een passende huurwoning ofwel door een koopwoning uit de bestaande voorraad, waarop ze een extra (goedkope) lening bovenop de hypotheek kunnen krijgen onder de conditie dat ze het huis opknappen en verduurzamen. Dit zal een positieve invloed hebben op de differentiatie en draagkracht van de bestaande wijken en voorzieningen.
- Senioren, die van buiten de stad komen (bijvoorbeeld omdat ze hier familie hebben) of binnen de stad willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning (kleine

eengezinswoning of appartement) met goede zorgvoorzieningen in de buurt. Ook voor deze groep moet in verschillende inkomenscategorieën een aantrekkelijk huur- of koopwoning geboden worden met zorg in de buurt.

- Mensen die al werken in Lelystad, maar er nog niet wonen: inkomende pendel.
- Mensen met koopkracht, die specifieke ruimtelijke woonmilieus zoeken, zoals wonen aan het water (al of niet met boot), wonen in de natuur en mensen die zelf hun huis naar eigen wens willen (laten) bouwen. Om het wonen aan het water en in de natuur bereikbaar te maken kan gebruik gemaakt worden van 'groene vingers', stroken natuur die de stad inlopen, die niet intensief in onderhoud zijn, maar wel de ervaring geven van natuur in de achtertuin.



4. Gelijkgestemden in de sociale context

Bij vestigingsklimaat kijken mensen naar voorzieningenniveau, de fysieke uitstraling van de stad, de woning, maar ook naar de sociale omgeving waarin ze terecht komen. Hoeveel aansluiting heb ik bij mijn burens? Zijn er voldoende interessante en gelijkgestemde mensen met wie ik in de vrije tijd in de directe omgeving op kan trekken? En ervaar ik geen overlast van mensen met een geheel andere leefstijl? Om Lelystad toekomstbestendig te maken is het dus van belang om in alle buurten te zorgen voor een sociaal prettige en veilige omgeving zonder overlast. Voor de kwaliteit van met name de jaren '70 en '80 wijken is het huisvesten van nieuwe sociaal sterkere doelgroepen van belang om de sociale kracht in die wijken te versterken. Wil dit kans van slagen hebben, dan moeten zij in voldoende aantallen bij elkaar in de buurt terecht kunnen komen, zodat ook de sociale context van deze buurten voor nieuwe vestigers uitnodigender wordt. Door toevoeging van één nieuwbouwcomplex in een wijk wordt meestal te weinig impact gemaakt. Vernieuwing moet bijvoorbeeld meerder wooncomplexen in samenhang betreffen in combinatie met stedenbouwkundige verbeteringen. Uiteraard is het ook cruciaal om mensen die in de knel zitten meer ondersteuning te bieden om armoede te bestrijden, participatie te verhogen en andersoortige problemen op te lossen. Het verbeteren van de sociale context als factor in het vestigingsklimaat is uiteraard een opdracht primair voor andere tafels (met name sociaal sterk en onderwijs), maar er is duidelijk ook een huisvestingsfactor. Stel er is een school met vrijwel alleen achterstandskinderen. Daar brengen hogeropgeleide ouders hun kind meestal niet naartoe. De kwaliteit van scholen is er bij gebaat om een goede mix te hebben, waarbij er sprake is van maximaal 30% achterstandskinderen, blijkt uit wetenschappelijk onderzoek. Om dat te bereiken, zullen er in een buurt een behoorlijk aantal gezinnen zich moeten huisvesten met ouders met een hoge sociaal economische positie. In Amsterdam en Utrecht zijn er buurten waar ouders gezamenlijk afgesproken hebben hun kinderen naar de lokale buurtschool te brengen in plaats van verder weg, zodat scholen weer gemengd werden, terwijl dit voor gezinnen afzonderlijk geen optie is. Differentiatie in kwetsbare wijken is een belangrijk doel voor een toekomstbestendig Lelystad, maar ook lastig te bereiken door kip-ei vraagstukken. Zorg je eerst voor goed basisonderwijs, waar iedereen zijn kind naar school wil brengen of zorg je eerst voor voldoende sterkere

gezinnen, zodat het onderwijs weer meer kans heeft beter te worden? Maar die gezinnen komen alleen als er goed basisonderwijs is. Waarschijnlijk is het meest effectief om simultaan maatregelen te nemen: investeren in goed onderwijs en andere voorzieningen (zie onder punt 1) en tegelijk in het woonaanbod, juist in de bestaande wijken, aantrekkelijke producten in een aantrekkelijke context toe te voegen in voldoende aantallen om massa te creëren voor nieuwe doelgroepen (zie onder punt 2). Acties zijn gericht op:

- Het aanwijzen van kansgebieden, waar in de komende 20 jaar door sloop en nieuwbouw in combinatie met verduurzaming een transformatie kan worden bewerkstelligd van oudere buurten. Te denken valt aan delen van Atolwijk, Waterwijk, Zuiderzeewijk, Jol en Boswijk. In deze transformatie worden zowel woningen toegevoegd voor nieuwe doelgroepen in die wijk, stedenbouwkundige ingrepen gedaan die de wijk visueel aantrekkelijker maken, vormgegeven aan de verduurzamingsopgave en meer draagvlak gecreëerd voor een goed voorzieningenniveau. Ook krijgt de stad daardoor meer gelaagdheid: een wijk is dan niet in zijn geheel uit een hele korte bouwperiode ontstaan, maar krijgt geschiedenis door oudere en nieuwere woningen, zoals normaalgesproken steden ook gelaagd zijn en gevormd in verschillende fases van hun geschiedenis. Dat maakt de wijken ook aantrekkelijker en minder eenzijdig. Deze kansgebieden kunnen door een combinatie van inzet van bewoners, gemeente, Rijk, corporatie, particuliere investeerders en projectontwikkelaars gerealiseerd worden. Er zijn parallellen te trekken en lessen te leren voor een dergelijke aanpak uit de Bijlmer en Rotterdam Zuid.





CONCLUSIE EN ACTIES

Uitstekende woonmilieus is nooit alleen een kwestie van mooie huizen. Het gaat altijd om mooie huizen die in mooie buurten staan, in een stad waar je trots op kunt zijn met uitstekende voorzieningen ten aanzien van onderwijs, werk, zorg en vrije tijd. Waar in Lelystad de woningen over het algemeen zeer positief gewaardeerd worden en sommige wijken ook, valt nog veel winst te behalen door de grote centra (stadscentrum en kust) meer te benutten en de meeste kwetsbare wijken meer gedifferentieerd en sociaal krachtig te maken. In het stadscentrum en aan de kust moeten zich interessante stedelijke voorzieningen concentreren, net als winkelaanbod, horeca, cultuur en ov-verbindingen. Dat zijn ook de gebieden waar in een grotere dichtheid woningen kunnen worden toegevoegd. In de meest kwetsbare wijken kan op basis van ruimtelijke mogelijkheden gezocht worden naar kansgebieden om nieuwe woonmilieus voor nieuwe doelgroepen toe te voegen, woningen te verduurzamen en tegelijk stedenbouwkundige verbeteringen te realiseren. Ook het stimuleren van particulier initiatief door met goedkope leningen op de hypotheek in bestaande woningen groot onderhoud, verduurzaming en verbeterde uitstraling te realiseren kan een startmotor zijn voor het trekken van doelgroepen met potentie en het verbeteren van het aanzien van buurten.

Concrete acties:

- De ruimte die er nog is in de woningbouwprogrammering voor de komende 15 jaar benutten voor verdichting rondom het stadscentrum, de kustzone en in kansgebieden in oudere wijken.
- Planvorming voor opknappen, transformatie en doorontwikkeling van aan te wijzen gebieden (stadscentrum, kustzone en kansgebieden in kwetsbare wijken) met behulp van sociale, stedenbouwkundige en duurzaamheidsdeskundigen om in samenwerking tussen bewoners, investeerders, gemeenten, corporatie en Rijk te komen tot haalbare businesscases. De onrendabele top die uitgaat boven het ontwikkelen in een leeg weiland zou uit rijksmiddelen moeten komen omdat deze investeringen nodig zijn door de keuzes die in het Rijk gemaakt heeft in de jaren '70 en '80 t.a.v. Lelystad.

- Een revolverend fonds, waaruit goedkope aanvullende hypotheeklen (al dan niet gebouwgebonden) kunnen worden gefinancierd om het mensen makkelijk te maken bestaande oudere woningen kwalitatief op niveau te brengen inclusief uitstraling en duurzaamheid.
- De mogelijkheid om met ondersteuning van het Rijk gebruik te maken van middelen om publieke voorzieningen in Lelystad op peil te brengen/houden, zoals een volwaardig ziekenhuis, goed onderwijs (bijv. verdeling achterstandsmiddelen) en middelen voor de corporaties (bijv. aftrek verhuurdersheffing) om in de voorraad te investeren.
- Marketing gericht op kansrijke doelgroepen: huidige bewoners van Lelystad, die een stap in huis woon carrière gaan maken (uit huis gaan, gezinsvorming, naar een gelijkvloerse woning, enz.), mensen die al in Lelystad werken maar niet wonen, binnen de MRA mensen die op zoek zijn naar een ruime betaalbare woning met middenklasse inkomen, jonge starters, senioren, zelfbouwers, mensen met specifieke wensen t.a.v. hun woning (aan het water, in de natuur, eigen bedrijf in de woning).

