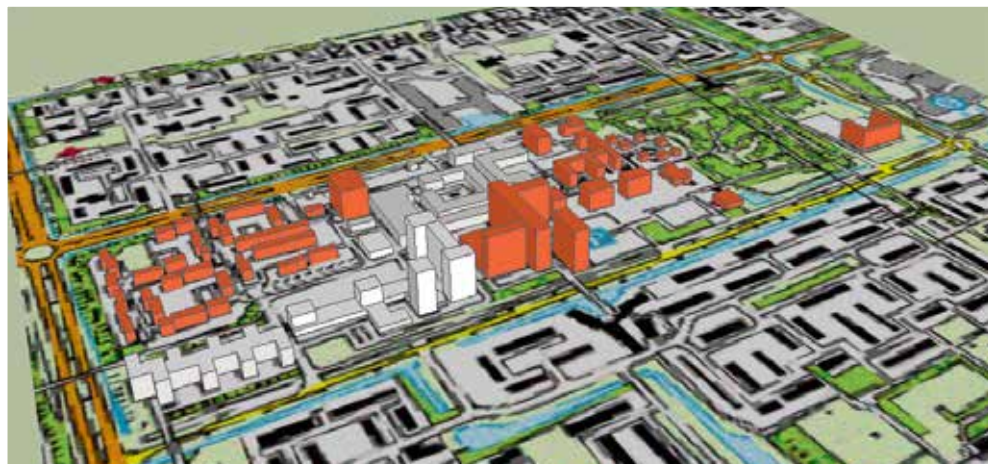


Gezamenlijke zoektocht haalt gebiedsontwikkeling Lelystad uit impasse

# Lelycentre

Het oude centrum van Lelystad is hard toe aan een transformatie. Daar zijn alle betrokkenen het al langer over eens. Toch liepen de gesprekken hierover in 2016 helemaal vast. Begin dit jaar stemde de gemeenteraad alsnog in met een nieuwe gebiedsvisie. Wat gebeurde er in de tussentijd?

▲ Maquette van Lelycentre, beginsituatie. De witte gebouwen komen voor transformatie in aanmerking.



BRON: PETER KROL, WORDPRESS

▲ Maquette van Lelycentre, mogelijke toekomstige situatie.



BRON: PETER KROL, WORDPRESS



Eind jaren '60 verzezen in het centrum van het gloednieuwe Lelystad de eerste winkels en kantoren. Met de ontwikkeling van de stad verhuisde het centrum de afgelopen jaren langzaam naar elders en begon het oorspronkelijke stadscentrum - Lelycentre genaamd - te verloederen. 'Hier kwam het vertrek van een groot aantal werkplekken van de rijksoverheid bij', vertelt Janneke van Eerde, projectmanager bij de gemeente. 'Op een gegeven moment stond van alle kantoorgebouwen de helft leeg.'

In 2006 benaderde Peter Krol één van de gebouweigenaren met een suggestie. Met zijn bedrijf ReBuild.nu levert Krol advies op het gebied van leegstaand vastgoed. In dit geval zag hij goede kansen voor arbeidsmigrantenhuisvesting. 'Toen we hiervoor een vergunning aanvragen, kozen andere eigenaren ook voor herbestemming', vertelt Krol. 'Logisch, want door herbestemming kunnen dit soort panden flink in waarde stijgen.'

Voor de gemeente was die toenemende interesse aanleiding om even een pas op de plaats te maken. De ideeën die werden ingediend, gingen vrijwel allemaal over sociale huur; eenzijdigheid lag op de loer. 'De gemeenteraad vroeg ons een nieuw plan te maken', vertelt Van Eerde. 'Zij stonden positief tegenover transformatie, maar wilden dichtbij de woonvisie blijven.' De "chirurgische ingrepen" die de Raad voor ogen had, botsten al snel met de plannen van de eigenaren. 'We hebben hierover nog wel een aantal gesprekken gevoerd, maar door verschillen van inzichten liepen die al snel vast.'

## Breder kijken

Het telefoontje van Adri Dorrestein kwam dan ook precies op het goede moment. Als expert versnellen (zie kader) adviseerde hij samen met collega Jos Feijtel om de betrokken partijen met een andere insteek aan tafel te zetten. 'In diverse sessies hebben we hen gezamenlijk laten nadenken over ambities en haalbaarheid', legt hij uit. 'Belangrijk was om breder te kijken dan alleen de eigen belangen. We hebben een onafhankelijke voorzitter van adviesbureau Stec Groep aangesteld en de eigenaren uitgedaagd zelf met een integraal voorstel te komen.'



◀ Janneke van Eerde: 'Door de nieuwe benadering konden we als gemeente in onze eigen rol blijven.'

Voor Van Eerde was dit een goed uitgangspunt. 'Door deze nieuwe benadering konden we als gemeente in onze eigen rol blijven en als deelnemer aan de sessies onze ideeën inbrengen, zoals de eigenaren dat ook konden. In brainstormen en met stiften en schetsblokken in de aanslag zijn we ons gaan afvragen: wat zou buiten alle bestaande plannen het beste zijn voor het gebied? Dan kijk je niet alleen naar specifieke panden en bestemmingen, maar bijvoorbeeld ook naar dat ene park aan het einde van de straat, en hoe je daar voor de



◀ Peter Krol: 'Tijdens een creatief proces heb je meer tijd om ideeën te laten bezinken.'

omgeving optimaal gebruik van kunt maken.' Ook Krol kijkt positief terug op de sessies. 'In een tweegesprek kom je al snel tegenover elkaar te staan en moet je direct reageren; tijdens een creatief proces heb je meer tijd om ideeën te laten bezinken. Hierbij is het wel belangrijk om niet om de hete brij heen te draaien. Als je verandering wilt, moet je dingen bespreekbaar kunnen maken.'

► 'Preuvenement' in Lelycentre



FOTO: PETER KROL, WORDPRESS

### Belang inhoudelijke kennis

Naast de gemeente en de gebouweigenaren, werd een aantal sessies ook bijgewoond door onder meer de Rijksbouwmeester en een stedenbouwkundige. Vanuit zijn begeleidende rol zag Adri Dorrestein hoe alle partijen hun eigen ideeën en expertise inbrachten. 'Naast kennis over woontrends, kun je bijvoorbeeld ook veel leren van ervaringen in andere regio's', legt hij uit. 'Ook al heeft iedere gemeente zijn eigen problematiek, eerdere nota's of oplossingen kunnen belangrijke inzichten geven.'

Een voorbeeld hiervan is het parkeerbeleid, licht Van Eerde toe. 'Lelystad heeft hiervoor nog beleid met vast omkaderde normen; per huis gaan we uit van anderhalve parkeerplek. Tijdens een workshop van de Rijksbouwmeester leerden we dat zo'n gemiddelde lang niet altijd realistisch is. Bijvoorbeeld door de opkomst van deelauto's.' Een ander besprekspunt was de uitbreiding van Lelystad Airport, een thema dat gelijk opliep met de discussies rondom het stadscentrum. 'Het vliegveld zorgt voor extra bedrijvigheid en arbeidsplekken', weet Van Eerde. 'En daarmee voor een toenemende behoefte aan startersappartementen.'

Uiteindelijk zagen de gebouweigenaren in dat ze hoe dan ook moesten gaan bewegen; het gebied vroeg om een goede balans in het woonaanbod. De doorbraak kwam toen één van hen een wijziging doorvoerde in zijn bouwplan. In plaats van alleen maar kleinschalige huurappartementen te maken, besloot deze partij ook in te zetten op sociale koop en bovendien een stuk nieuwbouw te realiseren. 'Het haalde de angel uit het

## VERSNELLEN

Het Expertteam Versnellen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) is opgericht rond de crisis in 2013, een periode waarin gebiedsontwikkeling om financiële redenen vaak vastliep. Om projecten, sneller, goedkoper en met minder regels te laten verlopen, stelde RVO.nl in opdracht van het ministerie van BZK een *pool* in van acht zeer ervaren experts op het gebied van ruimtelijke ordening. Zij nodigen lokale overheden en bouwbedrijven proactief uit om samen de procedures in de bouw te versnellen en zo eenvoudig mogelijk te maken. Hoewel de bouwsector inmiddels weer volop draait, hebben de experts nog steeds een belangrijke rol bij het opschonen van regels en verordeningen in het ruimtelijk domein. Sinds de oprichting heeft het team gezamenlijk ongeveer veertig gemeenten geadviseerd.

probleem', denkt Krol. 'Het nieuwe plan vertegenwoordigde een hogere vastgoedwaarde, maar ook een groter woonvolume en een betere focus op de doelgroep.'

### Volgende stappen

Toen gemeente en eigenaren eenmaal overeenstemming hadden bereikt over een nieuwe gebiedsvisie, moest dat eerst nog langs de gemeenteraad. Die ging begin dit jaar akkoord. Parallel met de wijziging van het bestemmingsplan, werkt de gemeente op dit moment aan een definitief uitvoeringsplan. 'Er zijn nog best wat aandachtspunten', zegt Van Eerde. 'Er ligt bijvoorbeeld nog een motie over het parkeerbeleid en ook de huisvesting van arbeidsmigranten blijft een aandachtspunt. Ook als we hiervoor straks meerdere aanbieders hebben, willen we als gemeente grip kunnen houden.' Hoewel er dus nog werk aan de winkel is, is Van Eerde tevreden met wat er samen met de eigenaren bereikt is. 'Zeker als ik terugdenk aan de eerste gesprekken. Toen ging het er soms best heftig aan toe.'

De wrijving die moest worden overwonnen, kwam vooral voort uit historie en persoonlijke verstandhoudingen, denkt Dorrestein. 'Daar moet je aandacht aan besteden. Als Expertteam Versnellen proberen we hierbij vooral de smeerolie te zijn en helpen we de urgentie te benoemen. Vaak komen partijen er dan achter dat ze uiteindelijk dezelfde doelen nastreven.' Dat laatste erkent ook Krol. 'Een goed parkeeraanbod en veiligheid op straat zijn bijvoorbeeld gezamenlijke belangen. Dat soort aspecten is voor een geïnteresseerde projectontwikkelaar niet minder belangrijk dan voor een gemeente.' ●

## WEBSITE

[www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/stad-en-regio/versnellen-van-gebiedsontwikkeling](http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/stad-en-regio/versnellen-van-gebiedsontwikkeling)

