

# Een nieuwe toekomst voor het centrum van Geleen

Ideeënoproep geeft richting



Artist impression van Het verspreide paleis.  
(bron: New Urban Networks)

Veel stadscentra kampen met winkelleegstand, niet in de laatste plaats het Limburgse Geleen. Een ideeënoproep werd aangegrepen om dit op een innovatieve manier aan te pakken. Er kwamen twee concepten uit voort die nu verder worden uitgewerkt. Heeft Geleen hiermee een nieuwe formule te pakken die ook elders is toe te passen?



Bouw van het stadhuis van Geleen rond 1922 voor het nieuwe centrum, toen nog in de open velden tussen drie dorpen in. (foto: Gemeente Sittard-Geleen)

Geleen heeft in Nederland een bijzondere ontwikkelingsgeschiedenis, die nauw samenhangt met de mijnbouw. Cas Denissen, strategisch beleidsadviseur bij de gemeente Sittard-Geleen, vertelt erover. 'Wat wij nu Geleen noemen, bestaat van oorsprong uit drie dorpen: oud-Geleen, Krawinkel en Lutterade. Met de stormachtige ontwikkeling van de mijnbouw in deze regio aan het begin van de twintigste eeuw, groeiden ook deze dorpen razendsnel en klonterden aan elkaar. Er is toen gekozen voor de bouw van een nieuw stadscentrum, midden tussen de drie dorpen. Dat is wat we vandaag de dag kennen als het centrum van Geleen.'

## Bijzondere geschiedenis van het centrum

Een dergelijke centrumontwikkeling is ongebruikelijk, benadrukt Denissen. 'De



meeste stadscentra hebben zich geleidelijk aan ontwikkeld en zijn organisch gegroeid, bijvoorbeeld vanuit een middeleeuwse marktfunctie, zoals Sittard. In Geleen ging het in één keer, vanaf de tekentafel, en werd bijvoorbeeld het stadshuis in een open gebied neergezet.' De gevolgen van deze bijzondere vorm van centrumvorming werken tot op de dag van vandaag door. Denissen: 'In de gloriejaren van de mijnbouw zag je dat Geleen echt een centrumfunctie had voor de hele regio. Mensen uit Sittard, Heerlen en Maastricht kwamen hiernaartoe om te winkelen of naar de bioscoop te gaan.'

Maar met het verdwijnen van de mijnbouw viel ook deze centrumfunctie weg. Werkgelegenheid verdween, mensen vertrokken, winkels kwamen in toenemende mate leeg te staan, met problemen als

verloedering en verminderde sociale veiligheid in het kielzog. De winkelleegstand werd nog versterkt doordat winkelen als concept is veranderd: minder nadruk op het aanschaffen van spullen (dat kan ook via internet), meer nadruk op een toeristisch-recreatieve ervaring, een dagje uit. En op dat gebied hebben steden als Sittard en Maastricht meer te bieden.

Het resultaat van al deze ontwikkelingen is een relatief groot winkelcentrum, ruim gedimensioneerd (want vanaf de tekentafel ontworpen) en een forse leegstand van circa 14.000 vierkante meter, bijna een derde van het totale winkeloppervlak. Die leegstand is niet van de ene op de andere dag ontstaan en zal ook niet van de ene op de andere dag verdwijnen. Al ruim twee decennia signaleert de gemeente het probleem en probeert er iets aan te doen. Denissen: 'Het denken hierover heeft al diverse stadia en oplossingsrichtingen doorlopen. Zo ontstond rond 2000 het idee om juist winkelareaal toe te voegen; inmiddels weten we dat dat een volstrekt onhaalbaar idee is.'

De maquette met ontwerpplan in de etalage van een leegstaande winkel trekt veel bekijks. (foto: New Urban Networks)



## JACQUELINE TELLINGA (BESTUURSLID BNSP) OVER HET INITIATIEF

We hebben de ideeënoproep 'De woonwijk als noviteit' gedaan omdat dit onverwachte plannen kan opleveren, plannen met meer creativiteit en vrijmoedige gedachtevorming. Dat is in Geleen prima uit de verf gekomen: het heeft het denken echt in beweging gezet. De meeste mensen lezen geen dikke rapporten, maar je kunt wel samen om een maquette gaan staan en de mogelijkheden verkennen. En het is boven verwachting dat ideeën die voortkwamen uit 'Het verspreide paleis' verder worden uitgewerkt.

Met 'De woonwijk als noviteit' willen we ruimte geven aan vrijmoedige ontwerpideeën voor woonmilieus. Geleen laat dat zien voor winkelgebieden met veel leegstand. We zijn nu bezig met een nieuwe casus, waarbij optimistische ontwerpen voor woonmilieus vanuit weer een heel ander perspectief worden verkend.

## Ideëenoproep geeft nieuwe energie

Toen de BNSP (Beroepsvereniging voor Nederlandse Stedebouwkundigen en Planners) in 2020 de ideëenoproep 'De woonwijk als noviteit' uitschreef en een casuslocatie zocht, kwam dat voor Geleen goed uit, de stad kon wel wat frisse denkkracht gebruiken. Denissen: 'Sommige ondernemers in het winkelgebied zijn door de jarenlange stagnatie en achteruitgang murw geworden. Maar voor degenen die nog een nieuwe weg naar de toekomst in wilden slaan, gaf dit een stevige impuls. Bijna vijftig ontwerpteams gingen aan de slag om al ontwerpend een nieuwe toekomst voor het centrum van Geleen uit te stippelen, samen met bewoners, ondernemers, woningcorporaties, de gemeente, de provincie en het nabijgelegen chemieclus-

ter Chemelot. Denissen: 'We hebben inhoudelijk eigenlijk geen voorwaarden meegegeven. Wel moest het innovatief zijn door buiten de bestaande kaders te denken en tegelijk toch enigszins realistisch en uitvoerbaar. Dat is prima uit de verf gekomen. Door het grote aantal ontwerpteams konden vrijwel alle denkbare scenario's worden uitgewerkt. We hebben de twee meest kansrijke uitgekozen: Het verspreide paleis en Geleen kraakt Geleen. Maar ook de ideëen van andere teams hebben ons heel goed geholpen om onze strategie aan te scherpen.'

### Het verspreide paleis

Het team dat Het verspreide paleis heeft gelanceerd gaat uit van het toevoegen van woningen in het centrum, zodanig dat het de levendigheid ten goede komt (zie ook

de kadertekst). Denissen: 'Dit idee is nauw verweven met de ontwikkeling van chemiecluster Chemelot. Ontstaan op de fundamenten van de mijnindustrie is het voor dit cluster opnieuw tijd voor een transitie: die naar een circulaire economie. Dat brengt ontzettend veel nieuwe kennisvragen met zich mee, en dus ook kenniswerkers. Er is een campus op het terrein gevestigd waarin ongeveer 150 bedrijven samenwerken die kenniswerkers van over de hele wereld aantrekt, veelal tijdelijk. Het idee is om deze mensen naar het centrum van Geleen te halen door ze passende woonruimte aan te bieden, in een vorm die gelijkenis vertoont met een *long stay* hotel. Echter niet op één fysieke locatie, maar verspreid over het centrum in leegstaande winkelpanden die worden omgebouwd tot geschikte woningen: paleisjes. Die verschillende locaties moet je functioneel met elkaar zien te verbinden, bijvoorbeeld door een soort balie of receptie in een centraal gelegen café of restaurant te vestigen. Daar ontmoeten de nieuwe bewoners elkaar en zorgen en passant voor dynamiek in het centrum.'

### Geleen kraakt Geleen

Het andere concept is dat van Geleen kraakt Geleen (zie ook de kadertekst). Denissen licht toe: 'Het is eigenlijk een antwoord op grootschalige, van bovenaf gestuurde ontwikkelingen. Je kunt wel degelijk een globaal doel hebben, een stip op de horizon, en dit bereiken met kleine stapjes, kleine speldeprikjes. Het gaat erom dat je die speldeprikjes op elkaar afstemt en op de juiste manier weet te richten. Dat vraagt precisiewerk en ook de durf om te experimenteren. Dat laatste geldt overigens ook voor Het verspreide paleis en dat is ook wat het zo spannend maakt: ja, we hebben die stip op de horizon, maar om daar te komen, kunnen we alleen maar dingen uitproberen, ervan leren en eventueel bijsturen. Voelen waar de energie zit en daar een extra impuls aan geven.'

## HARALD MOOIJ VAN NEW URBAN NETWORKS OVER 'HET VERSPREIDE PALEIS'

Als ontwerpcollectief - we noemen ons ook wel netwerkbureau - waren we al langer bezig met het ontwerpen van omgevingen die nieuwe, toekomstbestendige manieren van leven ondersteunen. De oproep van de BNSP, met 'de woonwijk als noviteit' als titel sprak ons dan ook direct aan. Ook de casus Geleen vonden we interessant omdat winkelleegstand in veel steden speelt en om vernieuwende oplossingen vraagt.

Toen we ons in Geleen verdiepten, merkten we dat er zeker nog levendigheid zit in het centrum, zeker op een mooie zaterdag als de markt er is. Anderzijds zie je op veel plekken leegstaande winkelpanden. We hebben het versterken van de levendigheid als uitgangspunt genomen, waarbij het omzetten van de leegstaande winkels naar woonvormen centraal staat. Winkelpanden hebben meer uitstraling naar de openbare ruimte dan de gemiddelde woning of woonwijk; dat gegeven kun je benutten. Een ander cruciaal punt was de groeiende stroom kenniswerkers die naar de nabijgelegen Brightlands Chemelot Campus trekt. Deze groep willen we naar het centrum van Geleen halen en huisvesten in hotelachtige woonvormen - paleisjes - in de nu nog leegstaande winkelpanden. Omdat de panden verspreid over het centrum liggen, kun je ook voorzieningen als een café, een wasserette of studieruimte verspreid aanbieden, toegankelijk voor alle kenniswerkers én de inwoners van Geleen. Dat brengt bovendien extra werkgelegenheid met zich mee.

Dit idee is goed aangeslagen in Geleen. Ik ben blij dat het nu wordt uitgewerkt en dat wij ook daar bij betrokken zijn. We kunnen binnenkort waarschijnlijk starten met een aansprekende pilot, die hopelijk de zaken verder in beweging brengt.



Maquette van Geleen kraakt Geleen na een werksessie. (foto: dtnp)

Ook over de rol van de openbare ruimte in deze ontwikkeling is het wat Denissen betreft aftasten en uitproberen. 'De ruime opzet van het centrum biedt daarvoor extra mogelijkheden. Belangrijk is in elk geval een omgeving die uitnodigt tot verblijf. Vergroenen van de omgeving is daarbij een belangrijke troef. Hetzelfde geldt voor flexibele openbare ruimte, ruimte waarmee je makkelijk kunt inspelen op ontwikkelingen als klimaatadaptatie en digitalisering van de samenleving. Een stad is immers nooit klaar en je weet niet wat er op je afkomt.'

De herontwikkeling van het Geleense centrum is onmiskenbaar een spannende zoektocht die nog maar net is begonnen. Het is dus op dit moment moeilijk te voorspellen wat werkt, waar praktijken ontstaan die Geleen toekomstbestendig maken. Maar voor andere gemeenten die aan de vooravond van een soortgelijke ontwikkeling staan, heeft Denissen wel een oproep: 'Kom kijken bij ons, volg de laatste ontwikkelingen en ervaringen. En zoek de juiste combinatie van enerzijds gewoon beginnen, kleine stapjes zetten en anderzijds een richtinggevend structuur durven neerzetten.' ❁

## ‘Voelen waar de energie zit en daar een extra impuls aan geven’

### WARD FRIELINK VAN DTNP OVER 'GELEEN KRAAKT GELEEN'

Als bureau met planologische, geografische en ontwerpexpertise zijn we gespecialiseerd in de ontwikkeling van stadscentra. Ook Geleen kenden we al op die manier. De ideeënoproep van de BNSP sprak ons gelijk aan, omdat vrij denken, los van beleidskaders, daarin centraal stond. Dat werkt ook voor ons verfrissend.

'Geleen kraakt Geleen' betekent dat bewoners zelf met plannen komen voor leegstaande panden, bottom-up dus. We hebben verschillende werksessies georganiseerd waarbij bewoners en ondernemers konden 'spelen' met een maquette van het gebied om hun wensen te visualiseren. Vanwege corona op afstand, met webcams en een medewerker van ons die op verzoek kon schuiven met blokjes en dergelijke. De sessies liepen heel verschillend, afhankelijk van de groepsdynamiek. Bij sommige sessies kwamen enthousiasme en energie vrij en bleven de deelnemers na afloop doorpraten met elkaar.

We hebben gemerkt dat bewoners simpelweg plannen laten maken hier niet werkt. Er is een vorm van regie nodig, met de gemeente die hier en daar duwt en trekt om de energie los te maken en te richten. En het klinkt misschien niet heel revolutionair, maar we merken dat er een centrumvisie nodig is om de gewenste beweging te krijgen. Wat blijft, is dat het om kleinschalige initiatieven gaat, die vanuit bewoners en ondernemers ontstaan. Ik denk dat voor de gemeente een mooie werkvorm is ontstaan om er wat moois van te maken.