

29. Geleen KRAAKT Geleen

Peter Rosmulder, stedenbouwkundige

Frederike Schneider, economisch

geograaf

Pieter Bos, stedenbouwkundige

Ward Frielink, planoloog

Geleen kraakt...

De oude mijnbouwstad Geleen zakt in, breekt hier en daar uit elkaar. Het centrum loopt leeg en er ontstaan stille hoeken en lege gaten, wachtend op een nieuwe invulling. Maar die blijft uit. Het ideaalbeeld, zoals wethouders en stedenbouwkundigen dat ooit schetsten, brokkelt met iedere lege winkelpui weer iets verder af. De ontwikkelaars zijn ondertussen al verder getrokken en de overheid doet weer een stapje terug, Geleen aan haar lot overlatend...

Landelijke context: centrumwonen noviteit?

Geleen staat hierin niet alleen; in het hele land wachten planmatige winkelgebieden in kleine steden en grote dorpen op bezoekers, huurders, kopers en investeerders. Op papier is de oplossing voor leegstand eenvoudig: minder detailhandel, meer huizen! Met wat fantasie en goede wil kan zo 'vergrijzing' én 'vergroening' in één klap aangepakt worden. Voor eigenaren en gemeente is de stap van winkel naar woning, zeker gezien de impact van de coronacrisis, al lang geen 'noviteit' meer. En toch is de transitie van winkelcentrum naar woonwijk lastig om te realiseren. Het centrum telt vaak veel partijen, ieder met hun eigen belang. Zeker wanneer eigenaren anoniem en belangen diffuus zijn, komen ontwikkelingen maar moeizaam van de grond.

Ons idee: geef Geleen de regie terug

Kraak de stad, breek de boel open! Door strategisch volumes uit het ene bouwblok weg te nemen en op een andere locatie weer toe te voegen ontstaat er in één klap een (private of collectieve) tuin, een (gelijkvloerse) woning en een (courant) bedrijfspand. Zo doorbreken we de impasse en bieden we ruimte aan lokale helden om betekenis én waarde toe te voegen aan de stad. Daarbij brengen we de oudere bewoner, die betrokken wordt bij het aanleggen en onderhouden van de stadstuin, samen met de (inter-)nationale kenniswerker, die hier een mini-versie van Oost-Berlijn* zal ontdekken: "een rauw pand, schoonheid in verval, vol ruimte en kansen."

Uitwerking ontwikkelstrategie (fase 2)

In fase 2 illustreren we middels een publieksvriendelijke maquette hoe na 'de kraak' de reorganisatie van de 'brokstukken' kan plaatsvinden; daarnaast zal DTNP in fase 2:

- Toekomstige woon- en winkelbehoefte voor het centrum nauwkeuriger in kaart brengen;
- Concrete voorbeelden van de transformatie uitwerken ('van winkelstraat naar woonhof');
- Het procesmatige model (facilitatie coalitie- en coöperatievorming) nader uitwerken;
- Herschikking van functies/volumes koppelen aan een globale financieringsstrategie.

* Leon Verdonschot in Trouw (23-08-2020) "Hoe alles en iedereen verdween uit Geleen"

...Kraak Geleen!

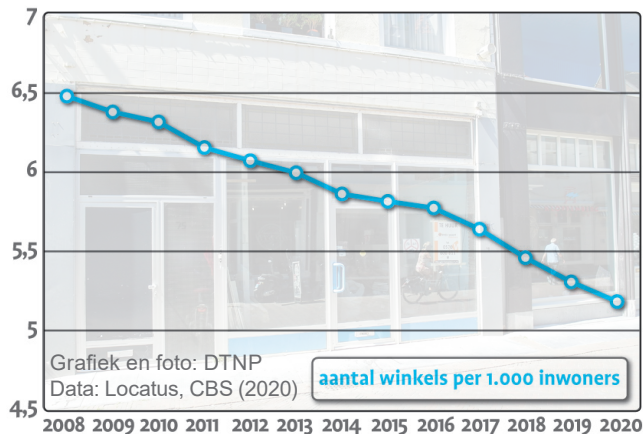
Geef aan vrijmoedige bewoners en ondernemers de kans om gebruik te maken van de ruimte, laat ze de lege plaatsen weer tot leven brengen. Breek de dichtgeslibde bouwblokken en de monofunctionele winkelstraten open, zodat er weer licht en lucht komt om te groeien en te leven. Verplaats kansloze meters, zodat ze elders weer kansrijk worden; ieder brokstuk is bouw materiaal voor het nieuwe Geleense centrum.

Lokale context: handen uit de mouwen!

In de grootschalige planvorming uit het verleden is voorbijgegaan aan de lokale identiteit van Geleen. In ons idee is dit juist het startpunt voor de toekomst van het centrum. Deze lokale ziel is door schrijver Leon Verdonschot onlangs pakkend omschreven*, waarbij hij onder meer het verschil met de burens in Sittard aanhaalt: "Geleen [is] een no-nonsense-oord. [...] Opperolde mouwen tegenover zit-mijn-dasje-goed. Werkbroek tegenover pantalon. IJshockey versus schaken."

In zo'n stad wil men niet wachten op de projectontwikkelaar of de gemeente, maar gewoon zelf de handen uit de mouwen steken en er samen toch iets van maken. Door nu de stad te 'kraken' wordt het centrum van Geleen weer tot leven gebracht door én voor haar bewoners.

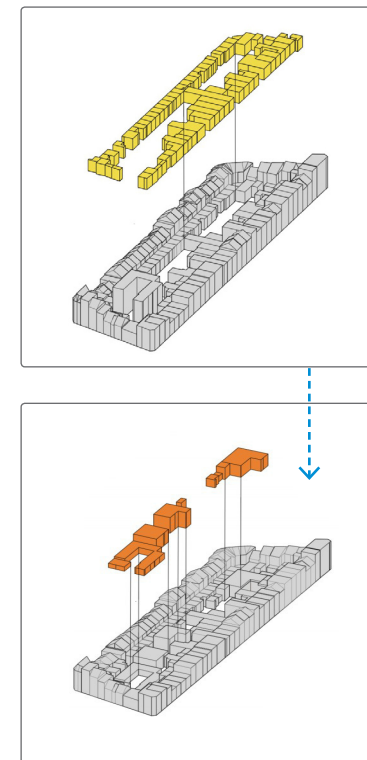
Geleen kraakt...



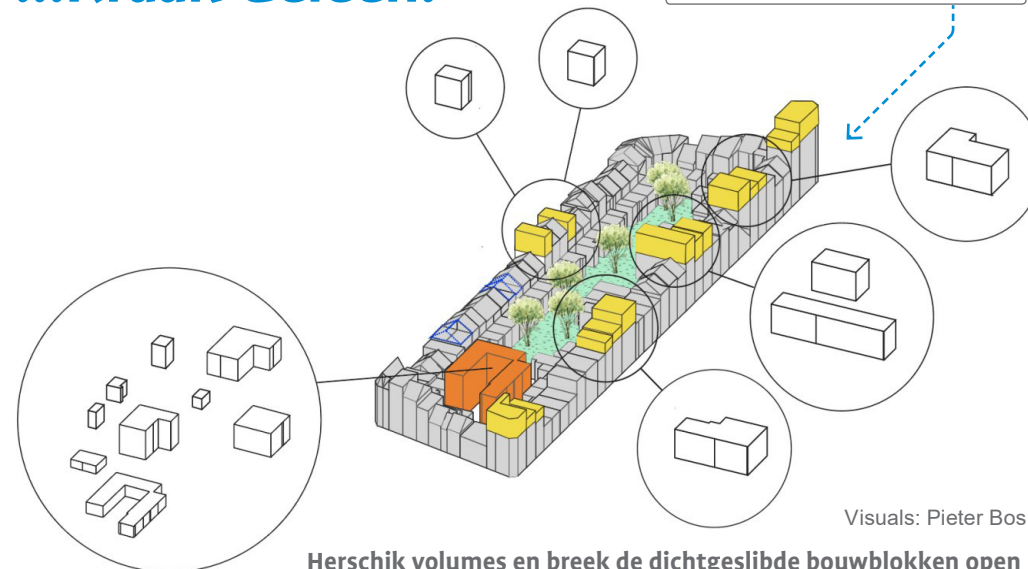
Behoefte aan fysieke winkels neemt af, planmatige centra in kleine steden en grote dorpen lopen leeg



Grootschalige herontwikkeling, zoals in Geleen in het verleden, werkt niet meer



...Kraak Geleen!



Herschik volumes en breek de dichtgeslibde bouwblokken open



Ons idee: geef Geleen de regie terug. Kraak de stad, doorbreek de impasse!

Geleen kraakt...



Foto: Paul Pan (unsplash.com)

Licht en ruimte om te groeien en te leven



Foto: Kristaps Grundsteins (unsplash.com)

Nieuwe kansen voor lokale ondernemers



Foto: DTNP

Bevordering van het lokale woonmilieu



Foto: DTNP

Een flexibele openbare ruimte van en voor iedereen

...Kraak Geleen!



Visual: DTNP



Van kansloze winkelruimte naar kansrijk woonmilieu



Beeld: Marcello Vietti

Vergroening bouwblok, vrijmaken binnenruimtes