

# DE WOONWIJK ALS NOVITEIT

Vrijmoedige ideeën om een stadscentrum weer leefbaar te maken.

Uitgave van de BNSP (Beroepsvereniging van Nederlandse Stedenbouwkundigen en Planologen) in samenwerking met de gemeente Sittard-Geleen, de provincie Limburg en de NVTL.

ZOMER 2021



centrum  
**Geleen**  
.....



## Inhoud

### De oproep!

3



### Nieuw elan voor Geleen

De locatie

4

### Vinden wat we nog niet kennen

Verslag selectiecommissie

12

### Geleen kraakt Geleen

Geselecteerd

22

### Het verspreide Paleis

Geselecteerd

30

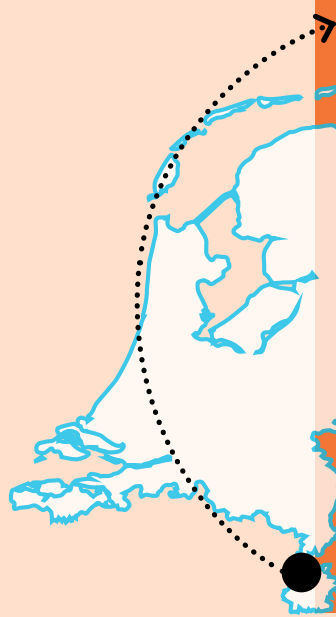
### Alle inzenders

44

#### In Geleen stond voor de coronacrisis 30% van de winkels leeg.

- In de middelgrote steden ligt de leegstand rond 15%.
- In het land staat gemiddeld bijna 8% van de winkels leeg.
- Het Planbureau voor de Leefomgeving verwacht dat in 2022 de leegstand in de winkelstraten met 40% toeneemt. Cafés en restaurants zullen dit keer de gaten niet opvullen.

... (punt) schrappen een rijksregeling voor herstructurering winkelgebieden. Er is 100 miljoen subsidie beschikbaar. 'De projecten die hieruit voortkomen dienen als showcases voor andere gemeenten en andere lokale partijen.', schrijft de staatssecretaris van EZK in haar Kamerbrief van 12 mei 2021.



# DE OPROEP! VRIJMOEDIGE IDEEËN

Tekst: Jacqueline Tellinga

**Nederland kent een structurele winkelleegstand. Dat was al zo voor de coronacrisis. De crisis heeft het hooguit versneld. De oorzaak zijn we zelf. Winkelen is niet langer het ultieme uitje en we winkelen meer en meer online.**

In de binnenstad van Geleen staat een derde van de winkels leeg. Welke optimistische en vrijmoedige ideeën zijn daarvoor bedacht door ontwerpers en planologen? Op onze oproep De woonwijk als noviteit reageerden 47 teams. Twee teams zijn geselecteerd. Bij de uitwerking kregen zij de vrije hand. Er moest wel een **publieksvriendelijke** maquette worden gemaakt die behalve **schrappen** dialoog in de stad goed te voeren.

is vervangen door: werd

... eigendom en verschillend gebruik is een complex vraagstuk. Er is **durf** nodig om te investeren in nieuwe kansen. Het idee met als motto Geleen kraakt Geleen is geselecteerd **voor uitwerking**. Dit team benut de vrije denkoefening om processen open te breken.

In het idee Het verspreide Paleis worden lege winkels omgezet in aantrekkelijke woon- werkruimtes voor kenniswerkers van Chemelot. Het team geeft met haar verbeelding op inspirerende wijze inhoud aan een verdere samenwerking tussen Geleen en Chemelot.

Ook bij een volgende editie van onze oproep is wonen de rode draad. Het kunnen plekken zijn die vrijkomen, die waren overgeslagen of plekken die transformeren. Onze vrije denkoefening over nieuwe woonplekken biedt een potpourri aan kansen.

Het resultaat van onze oproep is te lezen in dit tijdschrift. De opgetekende reacties van de bestuurders beloven veel goeds voor het vervolg. Wij wensen Geleen veel nieuw elan toe!



New Urban Networks en DTNP hebben hun idee uitgewerkt in een maquette. Deze maquettes zijn sinds maart 2021 tentoongesteld in Geleen. Het complete beeld(essay) en de ontwikkelstrategie van beide teams zijn te vinden op de website van de BNSP.

Jacqueline Tellinga is bestuurslid BNSP



# NIEUW ELAN VOOR GELEEN

Tekst: gemeente Sittard-Geleen

## De locatie

**Het centrum van Geleen heeft een veranderopgave die zeer herkenbaar is voor veel Nederlandse en Vlaamse gemeenten.**

Met de nieuwe economie van thuiswinkelen zijn de winkelstraten in het centrum van Geleen nog leger geworden. Al voor de coronacrisis stond met 14.000 m<sup>2</sup> bijna een derde van de winkelpanden leeg. Dit nog los van de uitdagende opgaven op het gebied van klimaat, gezondheid, sociale aspecten en demografie die hier ook spelen. De huidige stenige publieke ruimte in het centrum helpt niet. Er is behoefte aan een nieuw wenkend perspectief dat de woon- en leefkwaliteit van de binnenstad duurzaam verbetert. Er is letterlijk ruimte voor nieuwe ideeën. Alle reden ontwerpers te vragen om te komen met





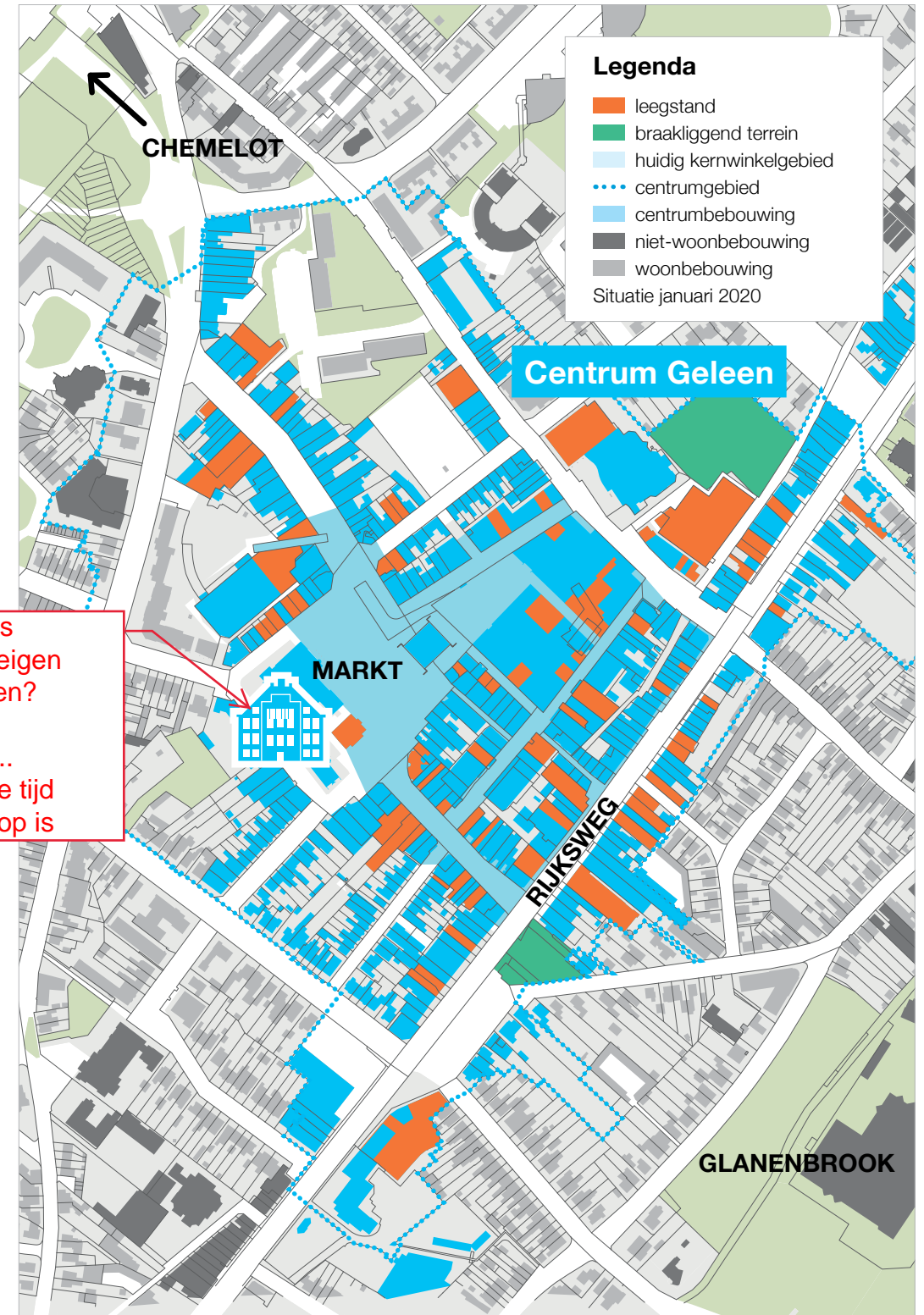


Geleen neemt afscheid van haar centrum als hoofdzakelijk winkelhart.

ideeën voor het centrum. Ontwerpers zijn bij uitstek de beroepsgroep met verbeeldingskracht. Ruimtelijke professionals die denken in termen van kansen en uitvoerbare ontwerpen. En daar zoekt Geleen naar!

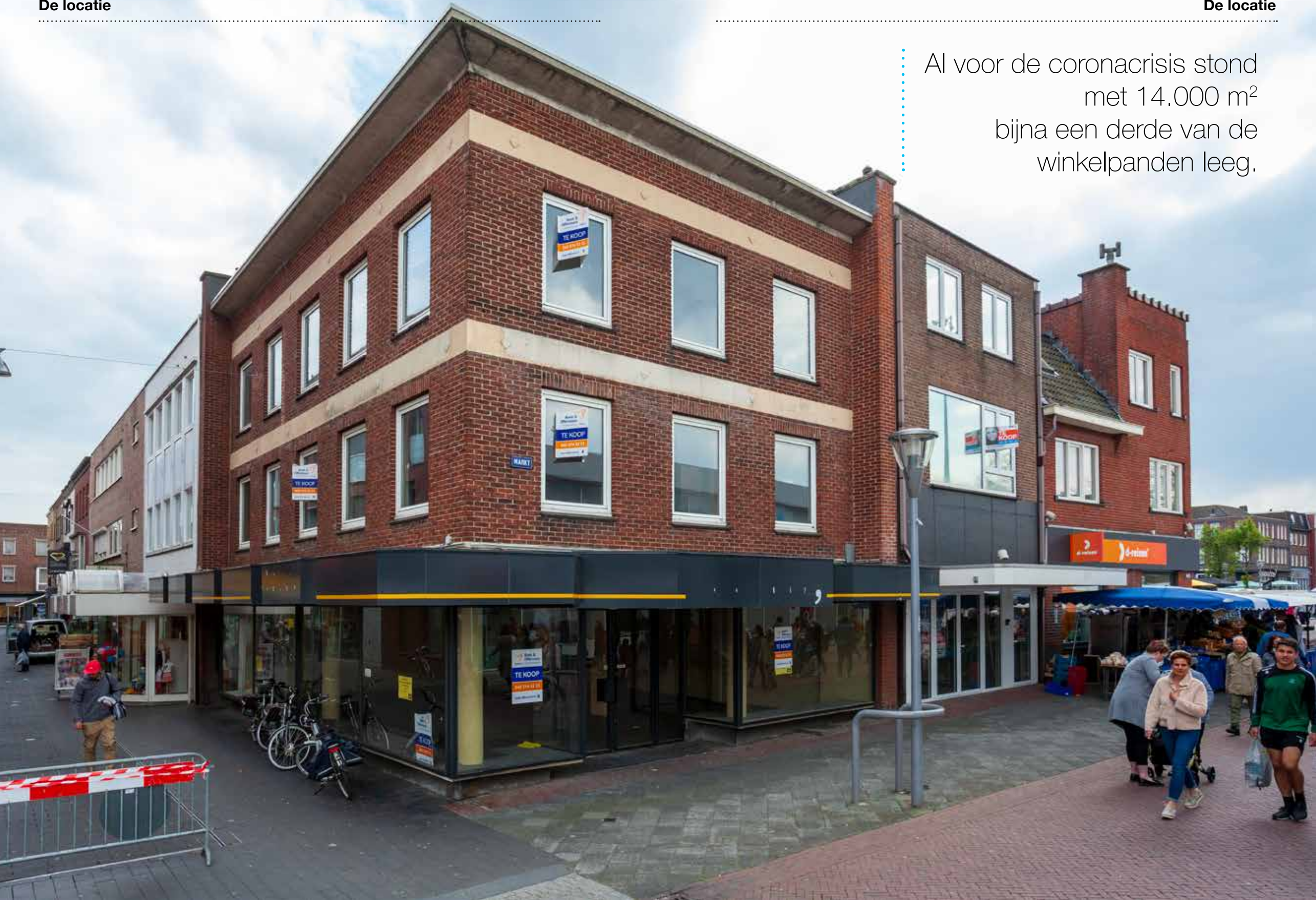
Het centrum is ontstaan in de tijd van Staatsmijn Maurits tussen de drie destijds agrarische dorpen Oud-Geleen, Lutterade en Krawinkel en rondom het in 1922 gebouwde stadhuis. Het groeide al snel uit tot regionaal winkel- en horecahart. Na 1970 is mede door de sluiting van de Maurits een einde gekomen aan deze sleutelpositie. Geleen neemt afscheid van haar centrum als hoofdzakelijk winkelhart en wil voorzien in een toekomst met een nieuwe mix van woningen, werkplekken en voorzieningen. En dat in een samenleving die duurzaam, gezond, veilig en sociaal, dynamisch en innovatief is. Daarbij is ruimte voor het nieuwe wonen. Als gevolg van demografische ontwikkelingen zijn de woonbehoeftes van de huidige inwoners in Geleen namelijk veranderd.

De volledige tekst over de opgave van Geleen is te vinden op [bnsn.nl](http://bnsn.nl)





Al voor de coronacrisis stond met 14.000 m<sup>2</sup> bijna een derde van de winkelpanden leeg.





Vanwege de stabilisatie van het inwoneraantal bieden de op groei van de bevolking geënte ontwikkelstrategieën geen oplossing voor de maatschappelijke opgaven. Sloop en nieuwbouw gaan in Geleen hand in hand. Paradoxaal is op een steenworp afstand die potentiële groei wel aanwezig. Tegen het centrum aan, op de voormalige gronden van de staatsmijnen, ligt bedrijventerrein Chemelot met de Brightlands Chemelot Campus. Duizenden studenten en kenniswerkers vanuit de hele wereld werken en studeren hier.



‘Ontwerpers zijn bij uitstek de beroepsgroep met verbeeldingskracht.’

Strategisch beleidsadviseur stedelijke ontwikkeling  
Cas Denissen

als spreekbubbel?  
met zo'n  
uitstulping?



### Historie

Het huidige Geleen is ontstaan met de komst van Staatsmijn Maurits. In het midden van de oude agrarische dorpskernen Oud-Geleen, Lutterade en Krawinkel ontstond aan het begin van de 20e eeuw het nieuwe stadscentrum van Geleen. Nieuwe woonwijken en een splinternieuw centrum werden gebouwd. De bevolking groeide tot 37.000 inwoners. Na de sluiting van de mijnen aangekondigd in 1965, is de bevolking iets afgenomen.

Aanvankelijk concentreerden winkels en andere centrumbebouwing zich langs de doorgaande en invalswegen. Lang zijn er open ruimtes in het centrum aanwezig geweest. Gaandeweg vestigden zich er grote warenhuizen en werden autovrije winkelstraten aangelegd. De belangrijkste winkelstraten waren de Raadhuisstraat en de Annastraat. Van heinde en ver vestigden zich middenstanders in Geleen Centrum. In het midden van de jaren vijftig werd het onverharde deel ten noorden van de Markt erbij getrokken en kreeg de naam Nieuwe Markt. Hier ontstond het nieuwe centrum met gebouwen voor publiekstrekkingen als V&D en C&A. In de jaren tachtig werden een groot deel van de oude markt en de gehele nieuwe markt gewijzigd in een voetgangersdomein. Een deel van de oude markt werd ingericht als parkeerplaats voor auto's. De laatste herinrichting vond plaats vanaf 2008 na het vertrek van de warenhuizen V&D en C&A en was van grote omvang. Het centrum werd onder het toezien van stedenbouwkundige Kees Rijnboudt vernieuwd. V&D en C&A, inclusief de HEMA aan de Salmstraat, en alle omliggende gebouwen gingen tegen de vlakte en er kwamen nieuwe gebouwen en een grote parkeergarage.

In de open ruimte tussen de drie oude dorpskernen ontwikkelt Jos Cuypers een centrum. Met als eerste bebouwing in 1922 het Raadhuis, naar ontwerp van Jos Cuypers en Pierre Cuypers jr., en een marktplein.



Verslag selectiecommissie

# Vinden wat we nog niet kennen

Teskt: Mark Hendriks

Maar liefst 47 teams kwamen met vrijmoedige en optimistische ideeën om het stadscentrum van Geleen weer leefbaar te maken. De selectiecommissie wees twee ideeën aan die zich leenden voor nadere uitwerking.



Parkstad Geleen

Mijn Stadsmijn



## Een nieuwe koers voor het Geleense stadshart

Eerdere pogingen om het centrum van Geleen een opknapbeurt te geven (om daarmee bovengenoemde problemen weg te nemen) zijn niet altijd succesvol geweest – deels omdat lange tijd gedacht werd dat Geleen hoe dan ook mee moest in de vaart der volkeren. In weerwil van een stagnerende bevolkingsgroei, in weerwil van een veranderende economie, in weerwil van Geleens positie in een netwerk waar andere centra (zowel op wijk- als regionaal niveau) het beter doen, waren de vernieuwingsplannen uit het recente verleden er vooral op gericht om het imago van de Geleense binnenstad als florerend winkel- en horecagebied koste wat kost in stand te houden – met de realisatie in 2009 van enkele woon-winkelgebouwen (onder meer uit het door architectenbureau Rijnboutt ontworpen centrumplan) als laatste wapenfeiten.

Maar het tij is aan het keren, zo blijkt uit de overwegingen die ten grondslag liggen aan de nog te vervaardigen gemeentelijke toekomstvisie voor het jaar 2030. De winkel-leegstand en de bevolkingskrimp zijn niet langer de olifanten in de kamer, waardoor het

idee van het Geleense stadscentrum als het klassieke winkel- en horecahart niet langer heilig is. De gemeente Sittard-Geleen verkent sinds kort hele andere strategieën om het centrum opnieuw uit te vinden.

Het klinkt de selectiecommissie van de oproep ‘De Woonwijk als noviteit’ als muziek in de oren. Tijdens hun rondgang door het stadscentrum bevestigen de commissieleden dat de tijd rijp is om andere invullingen serieus onder de loep te nemen. Ze roepen dan ook op om niet langer terug te verlangen naar het roemrijke verleden waarin het Geleense stadscentrum een brandpunt was van luxe wonen en chique koffiezaken – het is de hoogste tijd om een compleet andere weg in te slaan. Die weg omschrijft de commissie als een zoektocht naar een ‘totaal andere woonomgeving die onderscheidend is en complementair aan wat er al is’. De selectiecommissie neemt zich dan ook voor om uit de vele inzendingen juist die toekomstbeelden te vissen waarvan ze het bestaan nog niet kende, zodat, in de woorden van voorzitter Schrijnen, Geleen eindelijk weer zichzelf kan zijn.



**Ideëenoproep: vrijmoedig en haalbaar**

Dit ‘vinden wat we nog niet kennen’ is dan ook precies de inzet geweest van de oproep die de BNSP samen met de NVTL, de gemeente Sittard-Geleen en de provincie Limburg heeft opgetuigd. De twee beroepsverenigingen van landschapsarchitecten, planologen en stedenbouwkundigen vroegen hun leden (en ook niet-leden) om met vrijmoedige en optimistische ideeën te komen om zo het debat over de toekomst van het Geleense stadscentrum – dat dus al heel wat jaren gaande is – van vers bloed te voorzien. Aan de oproep gaven zoals gezegd 47, voornamelijk multidisciplinaire teams gehoor en het was op 30 september 2020 aan de selectiecommissie om uit die rijke oogst twee verschillende voorstellen te kiezen die de komende maanden mogen worden uitgewerkt – in een maquette, (beeld) essay en ontwikkelstrategie.

Nog voor de selectie op gang komt, benoemt de selectiecommissie het spanningsveld tussen de wens tot optimisme en vrijmoedigheid en de eis om met suggesties te komen die realistisch en uitvoerbaar zijn.

Oftewel: hoe onbevagen en radicaal mag een voorstel zijn? Tegen deze achtergrond zet de commissie een specifiek voorstel in het zonnetje – het plan om het gehele stadscentrum om te toveren tot een **Post-industrieel landgoed**. Compleet met bossen, landerijen en tuinen. Volgens de commissie voorziet een dergelijk scenario Geleen van een ijzersterke identiteit en zorgt het daarnaast voor een aantrekkelijke woonomgeving voor bijvoorbeeld de medewerkers van het naastgelegen industriecomplex Chemelot. Het onconventionele, ietwat utopische voorstel doet denken aan de wijze waarop in Leipzig en Darmstadt in onbruik geraakte stukken stad aan de natuur zijn teruggegeven – tegelijkertijd is de commissie van mening dat dergelijke hardcore krimpstrategieën in het voormalige Oost-Duitsland goed werken, maar dat Geleen hier voorlopig nog niet aan moet beginnen.

**Opknopbeurt openbare ruimte**

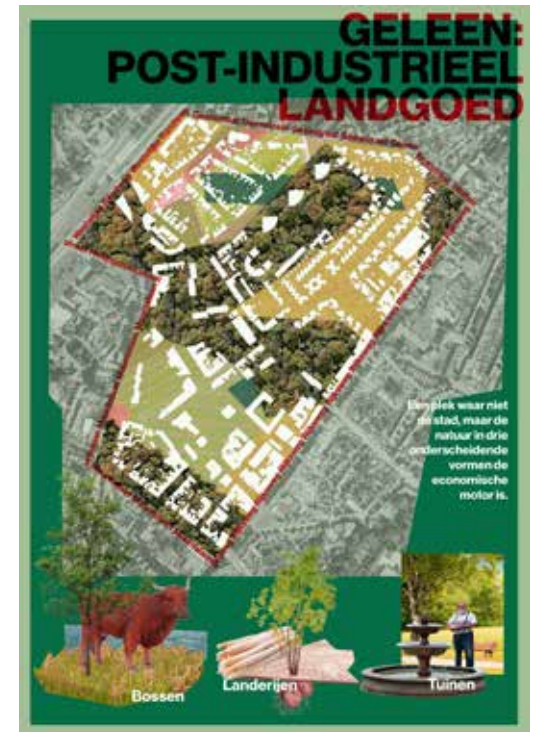
Tijdens de bespreking van de inzendingen vallen twee zaken op: de ontwikkelstrategie (hoe denken inzenders voorgestelde interventies voor elkaar te krijgen?), en de cruciale rol die een algehele herinrichting van

de openbare ruimte speelt. Voor wat betreft de ontwikkelstrategie rijst de vraag in hoeverre inzenders reële handelingsperspectieven schetsen waarmee relevante partijen aan de slag kunnen. Dan gaat het niet alleen om instituties als de gemeente, de plaatselijke woningcorporatie of zelfs Chemelot – al jaren in het vizier om een bijdrage te leveren aan de vernieuwing van het stadscentrum (hierover later meer) –, maar ook om de private eigenaren van winkelpanden, de winkeliers zelf en de bewoners. Volgens de selectiecommissie is Geleen een stad van trots en veerkracht. ‘Er is hier veel creativiteit, het barst van de energie. Maken inzenders daar optimaal gebruik van?’

Dan de broodnodige opknopbeurt van de openbare ruimte die tot vreugde van de selectiecommissie in meer dan de helft van de inzendingen een prominente plek heeft. Ze stelt zich op het standpunt dat een integrale herinrichting van de ruime straten en pleinen onontbeerlijk is om de herontwikkeling van het Geleense stadscentrum tot een succes te maken. Toch vraagt de commissie zich af of de ingezonden ideeën in de categorie openbareruimtestrategie voldoende impact hebben om ook dat andere grote probleem – namelijk dat van het vastgoed dat of leeg staat of niet voldoet aan de hedendaagse wensen van een bevolking die grotendeels bestaat uit ouderen, zorgbehoevenden, alleenstaanden en jonge gezinnen – van oplossingen te voorzien.

**Thematische aanpak**

Om met de deur in huis te vallen: het antwoord op deze vraag is een volmondig nee. De commissieleden juichen de vergroening van het centrum – zoals door veel inzenders bepleit vanwege klimaatadaptatie, biodiversiteit en verblijfskwaliteit – toe, maar constateren dat de meeste suggesties in deze categorie geen oplossingen bieden voor de



Post-industrieel landgoed

noodzakelijke programmatische en vastgoedtransities.

Sommige voorstellen blijken te generiek en doen geen recht aan de specifieke Geleense context. Suggesties om gebouwen te slopen voor de aanleg van een nieuw park of plein gaan snel van tafel – want het is, aldus de commissie, nu al een hele toer om de overmaat aan openbare ruimte opnieuw betekenis te geven. Nu en dan tovert een radicale groenstrategie – zoals een stadsbos op de Markt – een glimlach op de lippen, maar die verdwijnt als sneeuw voor de zon als blijkt dat in dat bos gewoon weer gewonnen moet worden. Ook voorstellen voor de bouw van follies – zoals een markthal of overdekte ontmoetingsplek – komen tekort.

Een suggestie steekt met kop en schouders boven de rest uit: het plan uit de inzending **De ontmoetende stad** om de Rijksweg ter hoogte van het Geleense centrum in te

**Centrumhub**





Grow green, Geleen!



De selectiecriteria

1. De mate waarin een idee getuigt van vrijmoedigheid en optimisme
2. De mate waarin een idee urgente maatschappelijke vraagstukken agendeert
3. De mate waarin een idee specifieke vraagstukken adresseert
4. De mate waarin een idee haalbaar en uitvoerbaar is.

De commissieleden

Joost Schrijnen (voorzitter), rijksbouwmeester Floris Alkemade, BNSP-bestuurslid Jacqueline Tellinga, NVTL-voorzitter Ben Kuipers, lokale architecten Nicole Maurer en Joop Petit

richten als plein. De commissie fantaseert hardop waar dit spannende idee, fraai verbeeld door een iconisch buitenruimteontwerp, toe kan leiden. Als de oude Rijksweg – die als een lange lijn door de regio loopt, cruciale plekken verbindt, als een straat vol herinneringen – zich in Geleen ontvouwt als verblijfsplek, kan de oude mijnstad dan opnieuw van regionale betekenis zijn?

Hoewel geen enkele openbareruimtestrategie dus echt beklijft, blijft de commissie overtuigd van het belang van een integrale vernieuwing van de openbare ruimte. Daarom ook het dringende advies van een deel van de commissie aan het stadsbestuur om de aanpak van de buitenruimte vooralsnog zelf ter hand te nemen. Deze aanbeveling gaat gepaard met het advies om voor die herinrichting – maar eigenlijk ook gehele vastgoedtransformatie – een thematische insteek te kiezen, zoals voorgesteld in de inzending **Grow green, Geleen!** Daarin worden belangrijke straten

en plekken benoemd tot thematische assen, waarbinnen actuele vraagstukken – klimaat, circulariteit, voedselproductie, cultuur, zaken waar je als stad toch mee aan de slag moet – een plek krijgen. Ondanks twijfels over de haalbaarheid, ziet de commissie in de voorgestelde thematisering kansen om de toekomstige woonomgeving van een programma te voorzien dat niet gestoeld is op winkelen alleen.

Categorie 1  
Proces versus idee

Gaandeweg de dag verdeelt de commissie de meeste kansrijke voorstellen in drie categorieën. Projecten die een poging doen om de relatie met Chemelot te versterken, voorstellen die zich richten op de herontwikkeling van de typische bouwblokken met hun slecht gebruikte binnenterreinen – plannen die volgens de commissie de prangende vastgoedproblematiek bij de kop pakken – en inzenders die een procesaanpak voorschrijven.

Die laatste categorie brengt de selectiecommissie in dubio. Aan de ene kant hebben de commissieleden begrip voor de veronderstelling die aan deze voorstellen ten grondslag ligt, dat het, in plaats van vooraf met grootse ideeën te komen, beter is om een gezamenlijk proces op te tuigen om zo te achterhalen wat de beste manieren zijn om het centrum in beweging te krijgen. Niet voor niets uit de commissie haar waardering voor het voorstel **Waslijnkronieken**, dat op basis van verhalen en herinneringen wil onderzoeken wat eigenlijk de betekenis is van de bouwblokken, straten en binnenterreinen.

Aan de andere kant vindt de commissie dat een deel van de ‘procesvoorstellen’ zich er te gemakkelijk vanaf maakt. Een goed basisidee, een vernieuwende gedachte of een verrassende blik op het Geleense centrum, zijn wezenlijk om een planproces echt op gang te brengen. Dergelijke overtuigende ideeën ontbreken nog te vaak en veel voorstellen laten zich lezen als algemene agenda's, waarin weliswaar relevante

Waslijnkronieken







thema's zijn geformuleerd ('samen wonen', 'gemeenschappelijke binnenplaatsen', 'duurzame energievoorziening'), maar die te weinig bieden om een dialoog met gebiedspartijen een verrassende wending te geven. Opvallend in dit verband is de inzending **Made in Geleen**, waarbij het gesprek met lokale belanghebbenden al heeft plaatsgevonden. Het resultaat is een simpele set aan maatregelen, zoals de zorg voor een lokaal winkelhart, de aanleg van levendige tuinstraatjes en de bouw van een stadspodium voor evenementen. In eerste instantie wekt het voorstel vertrouwen – het plan laat goed zien wat je krijgt als je met de Geleeners zelf in gesprek gaat, en met voldoende tijd en budget kunnen dergelijke vanzelfsprekende projecten best tot grote veranderingen leiden. Maar de commissie merkt ook op dat de uitkomst van het gesprek anders was geweest als de inzenders met een eigen basisidee, met een ander startpunt, met een verrassend toekomstperspectief, de conversatie waren aangegaan.

Uiteindelijk wordt besloten om uit deze groep geen voorstel te selecteren. De commissie wil het stadsbestuur wel wijzen op het aanbod van het team achter **Lief Geleen**, om de stad te helpen bij haar zoektocht naar zichzelf. Het kan bijvoorbeeld waardevol zijn als in de aanloop naar de toekomstvisie iemand als fotograaf Iwan Baan een paar dagen door de stad wandelt. Wat voor Geleen laat hij zien? Het kan helpen om de juiste vragen te stellen, om zo de focus van de toekomstvisie aan te scherpen.

### Categorie 2 Transformatie van bouwblokken en binnenterreinen

Halverwege de middag spitst de discussie zich toe op de voorstellen die zich richten op de transformatie van de bouwblokken en



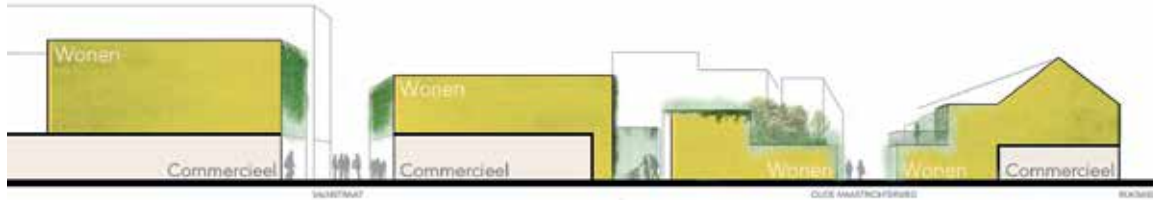
binnenterreinen. De hamvraag is hoe de inzenders de eenzijdige en deels leegstaande centrumbebouwing – flatjes, rijtjespanden en stadsvilla's – voorzien van een ander programma, zoals appartementen voor ouderen, koppelingen tussen wonen en zorg en starterswoningen voor jonge gezinnen, gecombineerd met werkplekken en voorzieningen die het leven aangenaam maken, zoals sport, recreatie, cultuur en winkels voor de dagelijkse boodschappen.

Het voorstel **Van koopstad naar woonstad** transformeert op subtiele wijze – passend bij de maat en schaal – de betekenisloze binnenterreinen tot groene hofjes. Door deze kwaliteitsslag en een hernieuwde ontsluiting, ontstaan mogelijkheden om de loze winkelruimtes, magazijnen en garages nieuwe (woon)bestemmingen te geven. Ook de inzending **Achteromdenken** is een doorwrocht voorstel om het centrum vanuit de binnenterreinen te vernieuwen. De opslagplaatsen, parkeerruimtes en bevoorradings-

routes aan de achterzijde van de commerciële bouwblokken maken plaats voor nieuwe functies en publieke ruimtes, zoals een 'seniorentuin' (waarin wonen en zorgvoorzieningen gecombineerd zijn) of een bouwplaats voor maak- en klusbedrijven. Ondanks de waardering voor deze twee 'ambachtelijke' inzendingen, meent de commissie dat de operationele kant – hoe ga je hiermee aan de slag? – te weinig is uitgewerkt. Daarover doen twee andere inzendingen wel uitspraken. Zo pleit het team achter **Geleense hofjes** voor een clustering van alle leegstaande panden om zo ruimte te creëren voor een nieuwe typologie van (sterk verbeelde) woon- en werkstratjes. Het instrument dat de inzenders hiervoor op tafel leggen – stedelijke herverkaveling – roept enthousiasme op, maar de selectiecommissie vraagt zich ook af of deze strategie niet teveel gevraagd is. Zijn vastgoedeigenaren en huurders bereid om vastgoed uit te wisselen? Is de gemeente in staat om krachtig op te treden?



**Van koopstad naar woonstad**



Het had wellicht geholpen als voor de clustering van de lege panden bijvoorbeeld een coöperatieve organisatievorm was voorgesteld, waarbinnen eigenaren hun vastgoed samenbrengen om zo in gezamenlijkheid een ruilproces op gang te brengen. De commissie ziet coöperatieve samenwerkingsverbanden sowieso als ultiem middel om de complexiteit van het vastgoedprobleem te doorbreken – bijvoorbeeld door de oprichting van een community land trust (zoals voorgesteld in de inzending **Parkstad Geleen** waarbij een stichting eigenaar is van alle centrumgronden en voorwaarden stelt aan gebruikers op het vlak van betaalbaar wonen, verduurzaming en vergroening), het gebruik van modulaire woonconcepten van 100 tot 150 huishoudens (geopperd in de inzending **De Tevredenstad**), of door een koppeling met collectieve energievoorzieningen (zoals voorgesteld in het plan **Energieverdichting**). Veel waardering heeft de commissie voor **Geleengoed – radicale cohabitatie**,

een voorstel waarin plaatselijke instituten (onderwijsinstellingen, ziekenhuizen, woningcorporaties) een lokale en inclusieve economie op gang moeten brengen.

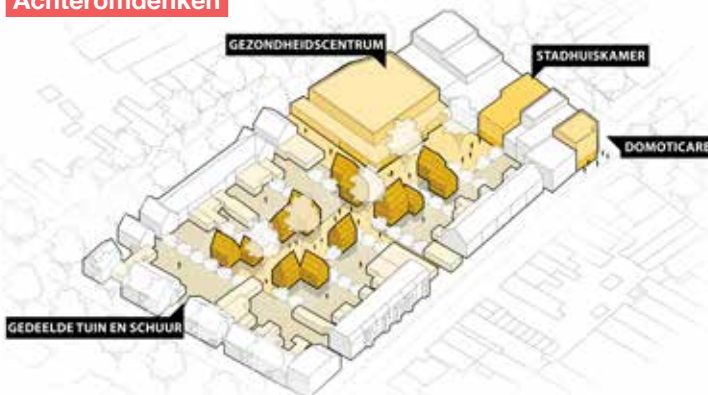
**Geselecteerd in categorie 2:**

De selectiecommissie wijst de inzending **Geleen kraakt Geleen** aan voor de uitwerking in de 2e fase.

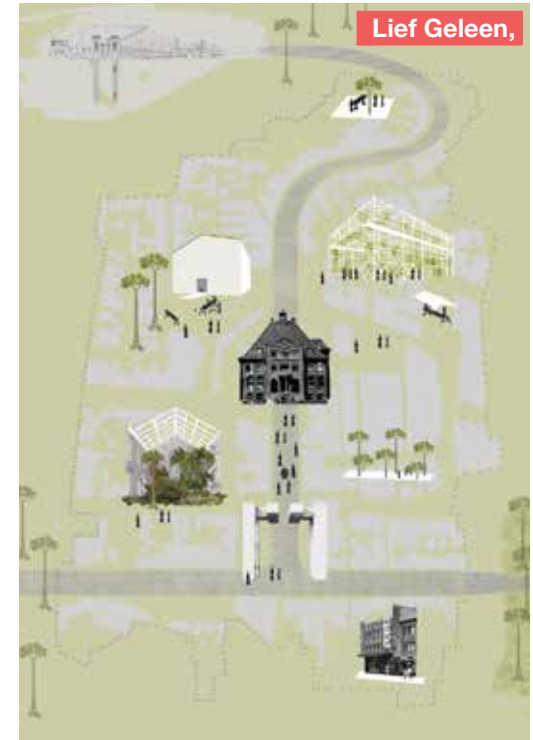
**Categorie 3  
De stad en Chemelot**

Tot slot de derde groep, over de rol die Chemelot speelt in de vernieuwing van het stadscentrum. Om te beginnen: de gedachte dat de industriecampus – eigendom van DSM, maar de thuisbasis van uiteenlopende bedrijven, start-ups en onderzoeksinstituten in de chemiesector – een rol van betekenis heeft in het opnieuw

**Achteromdenken**



definiëren van wat Geleen is, leeft al langer. Maar ondanks toenaderingspogingen, komt echte samenwerking – zoals in Eindhoven bijvoorbeeld het geval is, waar bedrijfsleven, onderwijs en stad nauw met elkaar verweven zijn – amper van de grond. Daarom worden inzendingen die zinspelen op een vanzelfsprekende relatie tussen Chemelot en de stad met argusogen bekeken. Neem het plan voor een **Centrumhub**. Het is interessant om lege winkelpanden om te bouwen tot werken leerplekken voor medewerkers en studenten van Chemelot – aangevuld met moderne ontmoetingsplaatsen om, aldus de inzenders, innovatie in de hand te werken. Maar, zo pareren de commissieleden, over dit soort plannen worden al jaren gesprekken gevoerd die tot nu toe niets hebben opgeleverd. Wat maakt deze inzending dat het nu wel lukt? Ook de suggestie uit het voorstel **Mijn stadsmijn** om het Galfettipaviljoen om te bouwen tot een bouwplaats voor circulaire materialen – om op die manier het circulaire denken van Chemelot in de stad zichtbaar te maken – is volgens de selectiecommissie weliswaar een manier om de bewustwording over het belang van de circulaire economie te vergroten, maar geen effectief middel voor een fysieke transitie van het complete stadscentrum. De inzending **Groeistad Geleen** wordt geroemd vanwege de brede aanpak, waarin nieuwe woonvormen, een ander programma en een klimaatadaptieve openbare ruimte met elkaar in verband worden gebracht. Toch is de selectiecommissie bang dat de uitkomst niet meer dan een ‘pak papier’ zal zijn, de zoveelste beleidsvisie waar Geleen er al genoeg van heeft.



**Geselecteerd in categorie 3:**

De selectiecommissie wijst de inzending **Het verspreide Paleis** aan voor de uitwerking in de 2e fase.

De hier opgenomen beelden zijn afkomstig van de inzenders. Het overzicht van alle inzenders is vermeld op pagina 44, 45 en 46.





# GELEEN KRAAKT GELEEN

Tekst: Team DTNP

**Wacht niet op beleggers en ontwikkelaars. Laat lokale helden zelf de handen uit de mouwen steken. Breek leegstaande bouwblokken en winkelstraten open. Maak plaats voor gemeenschappelijke tuinen, nieuwe woningen en gewilde bedrijfspanden.**

## Het idee

### 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...

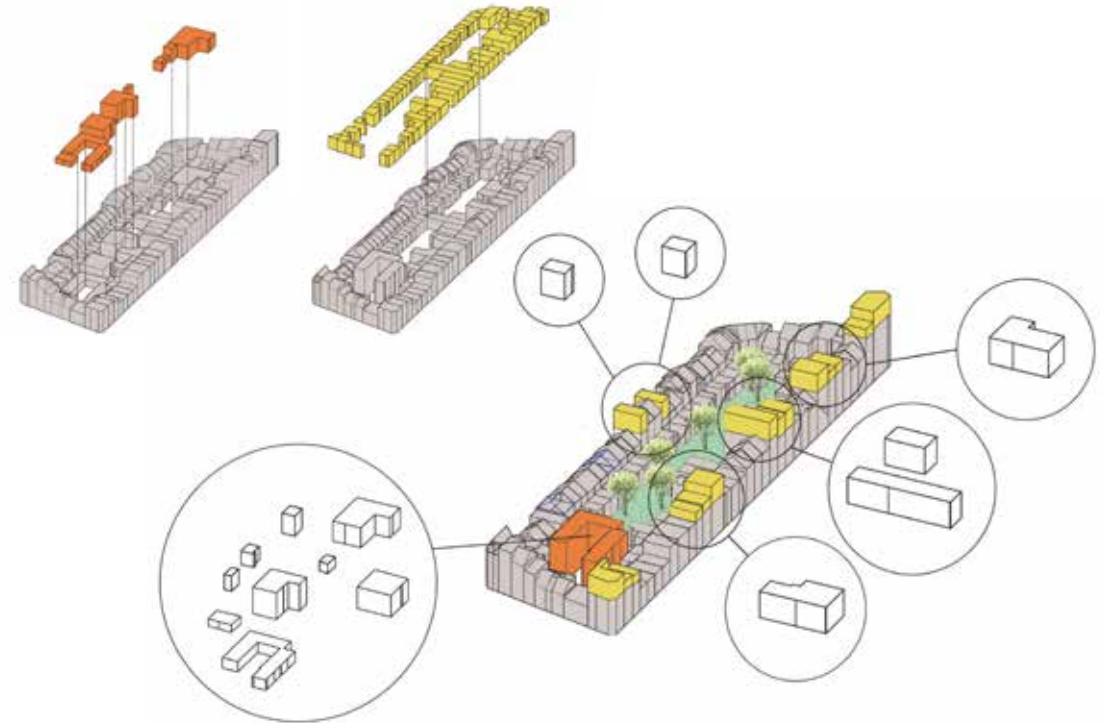
### Landelijke context: centrumwonen noviteit?

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



### Team DTNP

Peter Rosmulder,  
stedenbouwkundige  
Frederike Schneider,  
economisch-geograaf  
Pieter Bos,  
stedenbouwkundige  
Ward Frielink, planoloog



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.

### 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-ver-

sie van Oost-Berlijn zal ontdekken: "een rauw pand, schoonheid in verval, vol ruimte en kansen."

## De uitwerking

We hebben vrijmoedig de Geleners uitgenodigd om bij ons aan tafel te komen en, aan de hand van een demonteerbare maquette ("alles staat los en kan weg") samen te filosoferen hoe de 'kraak' in gang gezet zou kunnen worden. In een tiental digitale werksessies was het onze rol om goed te luisteren naar de lokale ideeën en de lokale energie en met behulp van onze publiek-vriendelijke maquette hebben we tijdens de werksessies het gesprek telkens teruggestuurd naar de fysieke leefomgeving: Wáár zouden jullie de openbare ruimte willen verbeteren? Hóe willen jullie het centrum levendiger of aantrekkelijker maken? Onder de deelnemers waren vrijwel alle



“Ik heb goede herinneringen aan een gekraakt pand in mijn oude straat. We zagen het pand veranderen en het werd er drukker en socialer.”

Wethouder Andries Houtakkers

leeftijdsgroepen vertegenwoordigd. We spraken met jonge Geleners die woonachtig zijn in het centrum of die juist de stad verlieten voor studie en werk. We spraken een familie vader die zijn kinderen “wil zien opgroeien in een stad die leeft”, en enkele senioren die zich al vele jaren Gelener kunnen noemen en nog steeds met hart en ziel hun stad willen verbeteren. Vaak bleven deelnemers na afloop van de werksessies nog een kwartier tot een half uur online ‘hangen’ om samen na te praten. Zo leverde het gesprek bij ons aan tafel nieuwe energie, nieuwe inzichten en nieuwe verbindingen op: “ik weet nog wel iemand die...” of “je zou eens met die of die moeten praten”.

**De oogst: Geleners aan het woord**

Een duidelijk signaal vanuit de Gelener is de wens voor meer **vergroening** in het centrum. De stad is nu “te hard”, niet “knus of aantrekkelijk”. Ook opvallend was dat wanneer één van de bestaande gebouwen werd

Eva, mooie pagina geworden

Deze maquette is sinds maart 2021 tentoongesteld in Geleen.

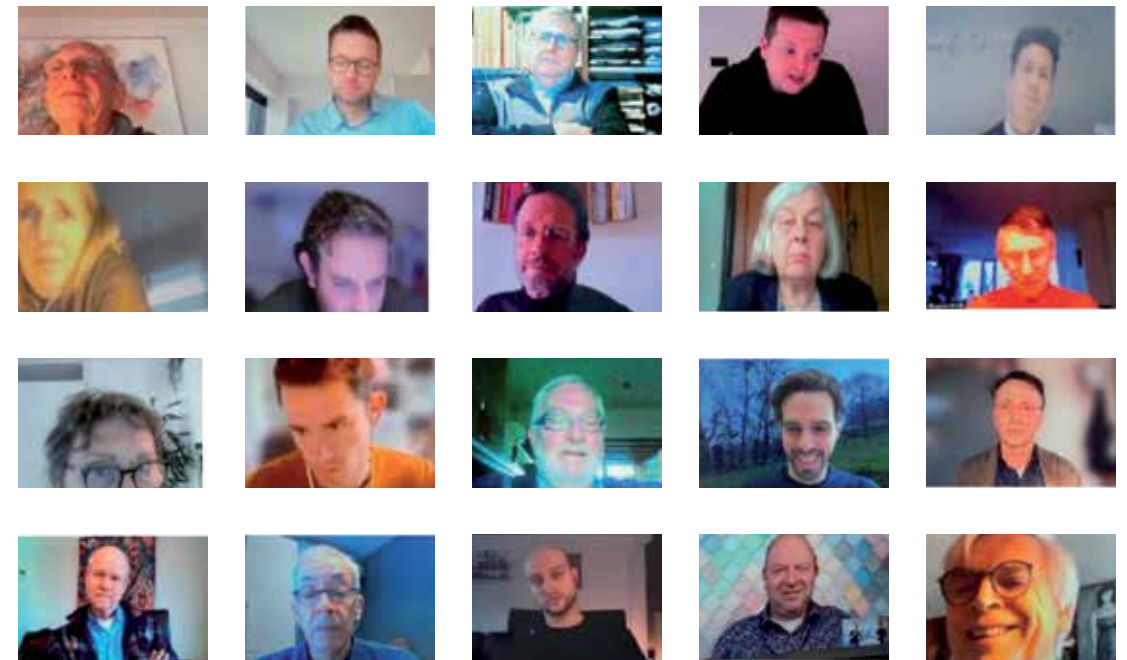


weggenomen van de maquette er meestal groen werd teruggezet. Bomen bieden schaduw in de zomer en kleur in de herfst. Groenstroken nodigen uit om langer te verblijven; zeker in combinatie met een terras of een speelplek voor kinderen. Een investering in meer groen is niet alleen een investering in een aantrekkelijker en uitnodigender centrum, het is ook een investering in het klimaatbestendig of zelfs klimaatvriendelijker maken van de stad!

Op de vraag waar mensen trots op waren, werd (met afstand) de zaterdagmarkt het meest genoemd; dan is het centrum wel **levendig!** Zeker in tijden van corona zorgen de marktkooplieden voor “sfeer en beleving” in het centrum. Deze behoefte aan levendigheid in het centrum kwam in elke sessie naar voren. Maar hoe krijgen we meer mensen op straat? In alle plannen had de Markt als sleutellocatie een belangrijke rol om mensen bij elkaar te brengen. Qua schaalniveau

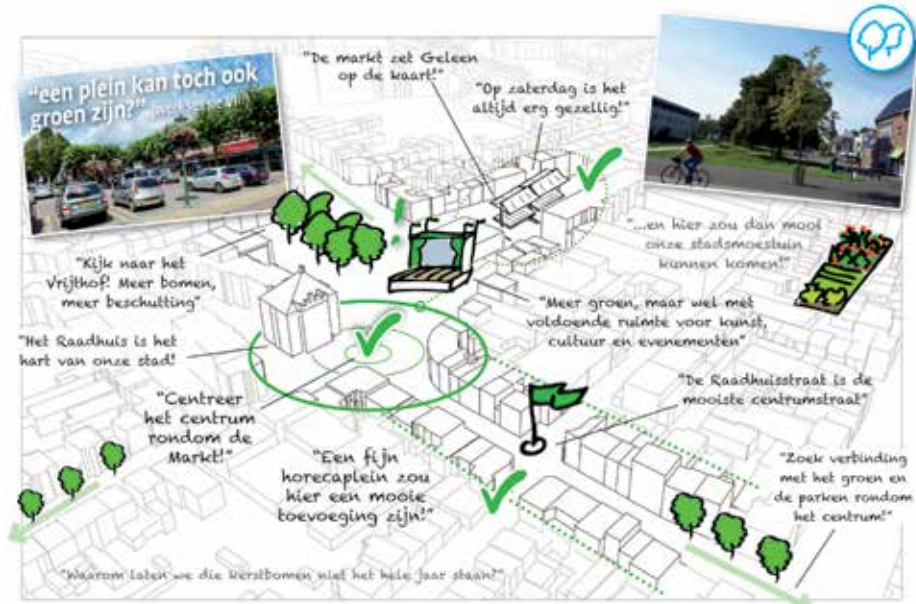
lopen de dromen nog wel uiteen: van theaterfestival tot permanente markthal en van rooftopbar tot klimmuur!

Er kwam ook nadrukkelijk een ander signaal naar voren in de werksessies: het **gebrek aan vertrouwen** in de toekomst! De alsmaar oplopende leegstand zorgt ervoor dat de Gelener de armen over elkaar slaat en denkt; “laat ook maar, er gebeurt toch niks”. Weliswaar zorgt het gesprek over alle mislukte pogingen en poginkjes tot een bepaalde band tussen de Geleners, maar een optimistisch ‘kraak’-proces komt hiermee niet zomaar op gang. Tegelijkertijd is er wel degelijk nog energie in Geleen om er samen iets van te maken. Er zal alleen iemand moeten beginnen; daarna kan stap voor stap de rest over de streep worden getrokken en kan er geloof in een goede afloop ontstaan. In de werksessies kwamen tot slot regelmatig geluiden naar voren waaruit blijkt dat de





Kansenkaart: meer verblijfskwaliteit en levendigheid



Geleners nog op zoek zijn naar de identiteit van de stad en het centrum. We noteerden bijvoorbeeld: “Geleen is niet af”, “het ontbreekt aan verbinding in Geleen” en “Geleen is op zoek naar haar dorps karakter”. Er is blijkbaar een gemis aan een heldere visie op wat het centrum van Geleen nou eigenlijk is en in de toekomst kan zijn. De optimisten zagen kansen om nieuwe bedrijven en (jonge) bewoners naar het centrum te trekken, terwijl de pessimisten slechts spraken van “vergane glorie”. Wel was voor alle deelnemers duidelijk dat er in ieder geval iets moet gebeuren in Geleen. De transitieopgave lost niet ‘vanzelf’ op!

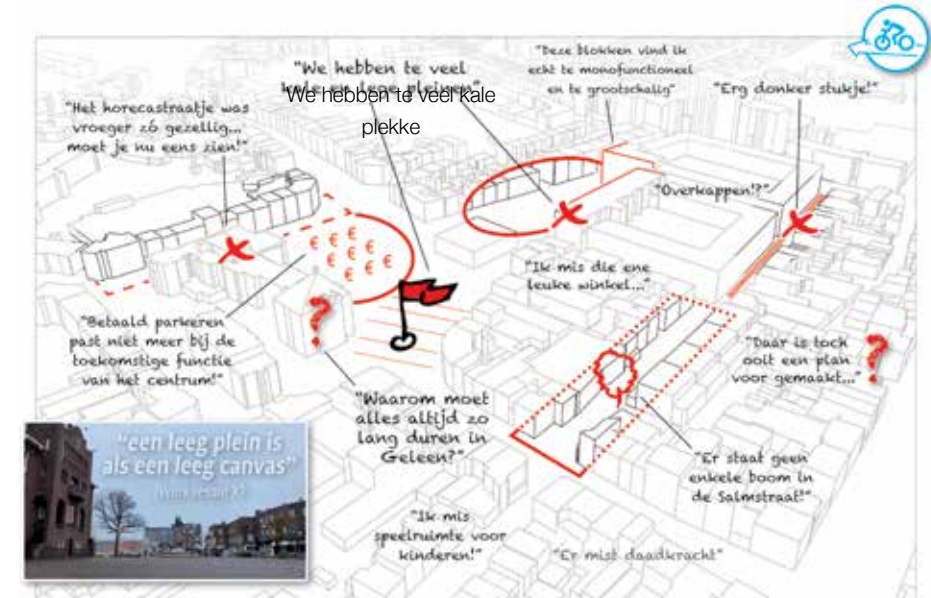
**De strategie: Geleners aan de slag**

Na tien werksessies en enkele aanvullende gesprekken met beleidsmedewerkers, ondernemers en eigenaren komen wij tot de conclusie dat ons vrijmoedige idee op zichzelf helaas onvoldoende houvast biedt om de impasse in Geleen op dit moment ‘zomaar’ te doorbreken.

Hiervoor zijn de (investerings)onzekerheid en de hoeveelheid barrières simpelweg te groot. Enerzijds zijn er nog maar weinig mensen die durven te investeren in het Geleense centrum, anderzijds kregen de mensen die wel wilden investeren of ondernemen te maken met een aantal (in hun ogen) onoverkomelijke barrières. Vaak werd hierbij in de gesprekken verwijtend naar de gemeente gewezen, maar ook de Geleners gaan hierbij niet vrijuit. De negatieve energie die uitgaat van de publieke opinie of informele gesprekken (“gezellig samen klagen”) zorgt voor een ‘zelf-vervullende voorspelling’: het vertrouwen in de toekomst wordt zo geleidelijk nog brozer.

Toch zijn wij er na ons experiment in Geleen van overtuigd geraakt dat de succesvolle uitvoering van ons idee (“breek de bouwblokken open en voeg nieuwe waarde toe”) wel heel dichtbij is! Het is nu zaak om de eerste dominosteen een zetje te geven. De werksessies hebben duidelijk gemaakt hoe dit in Geleen voor elkaar te krijgen is. De

Knelpuntenkaart: ruimtelijke opgaven en gemiste kansen



sleutel ligt hierbij in het vergroten van het lokale draagvlak. Voor een succesvolle ‘kraak’ van het centrum zal vanuit een positieve grondslag aan de toekomst gewerkt moeten gaan worden: **Ten eerste** is het belangrijk om zo veel mogelijk zekerheid te bieden aan (of zo veel mogelijk onzekerheden weg te nemen bij) de partijen die echt iets willen of kunnen ondernemen. Het begint met deze energieke groep van pioniers.

**Ten tweede** zal er tegelijkertijd ook bij de groep ‘afwachtenden’ een positieve energie aangewakkerd moeten worden. Dit kan door deze Geleners actief te betrekken bij de ideeën van de pioniers of door ze keer op keer te informeren over het positieve (realistische en haalbare) eindbeeld dat wordt nagestreefd.

**En de derde groep?** De Geleners die nu nog moedeloos langs de zijlijn staan met de armen over elkaar? Daar moet je (nog) geen

energie in steken. Zij volgen vanzelf zodra duidelijk is dat er iets moois aan het ontstaan is in het Geleense centrum.

Een heldere centrumvisie biedt daarbij, als handelingskader en inspiratiedocument, de hoognodige zekerheid. Op het eerste gezicht lijkt dit tegenstrijdig aan de kernboodschap van ‘Geleen KRAAKT Geleen’ (“niet wachten op, maar aan de slag”), maar deze stap is cruciaal om ook de groep ‘afwachtende Geleners’ mee te krijgen in de plannen. Bij die visie hoort een concreet uitvoeringsprogramma. Zo voorkom je dat er te veel projecten aan elkaar verknoopt worden en er onnodig lang gewacht wordt met het uitvoeren van ‘dat wat kan’. De ontwikkeling van centrumgebieden is de laatste jaren steeds sterker afhankelijk geworden van het lokale draagvlak onder de plannen: Zijn ondernemers bereid om te verhuizen? Zijn eigenaren bereid om te investeren? En: Hoe denken bewoners over de plannen voor hun directe leefomgeving?



“Wanneer je gaat schuiven in een maquette worden mensen vrijer.”

Wethouder Andries Houtakkers

september

**Verslag selectiecommissie: Geleen kraakt Geleen**

De selectiecommissie wees in september 2020 de inzending Geleen Kraakt Geleen aan als een van de twee teams die hun idee konden gaan uitwerken. Het idee om panden uit bouwblokken weg te nemen en op andere locaties toe te voegen, waardoor volgens de inzenders in een klap collectieve tuinen, nieuwe woningtypen en courante bedrijfspanden ontstaan, spreekt aan. Dat in het voorstel niet gewacht wordt tot beleggers en ontwikkelaars in actie komen, maar dat bewoners en ondernemers aan de lat staan om de vernieuwing ter hand te nemen, wekt vertrouwen. De bottom-upaanpak, gebaseerd op wat de commissie de ‘intrinsieke kracht van de Geleeners’ noemt, zorgt dat we bij wijze van spreken morgen aan de slag kunnen. De selectiecommissie raadt het team wel aan om in het vervolg vastgoedexperts te betrekken en oog te houden voor actuele opgaven, zoals energie, klimaat en circulair bouwen.



Deze maquette is sinds maart 2021 tentoongesteld in Geleen.

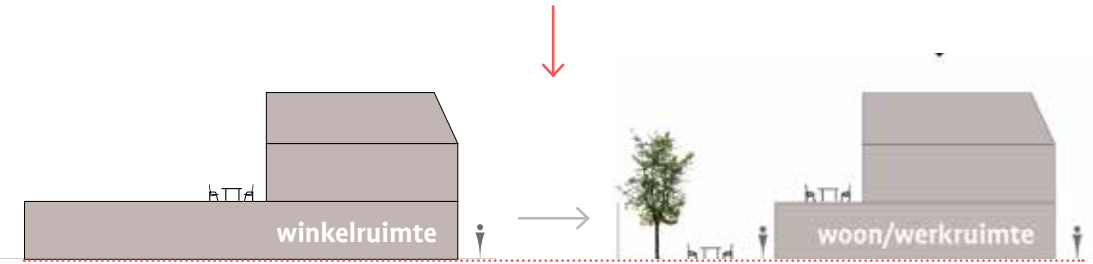
De volledige uitwerking is te vinden op [bnsp.nl](http://bnsp.nl)



**Originele panden**  
alternatief gebruik relatief eenvoudig door beperkte oppervlakte en diepte

**Pijpenla**  
ombouwen lastig in verband met groot oppervlak gebrek aan lichtinval aan achterzijde

**Grote volumes**  
ombouw mogelijkheden afhankelijk van de nieuwe functie



“We moeten ervoor zorgen dat de studenten ons centrum gaan ontdekken.”

Wethouder Pieter Meekels



← Salmstraat

Rijksweg →



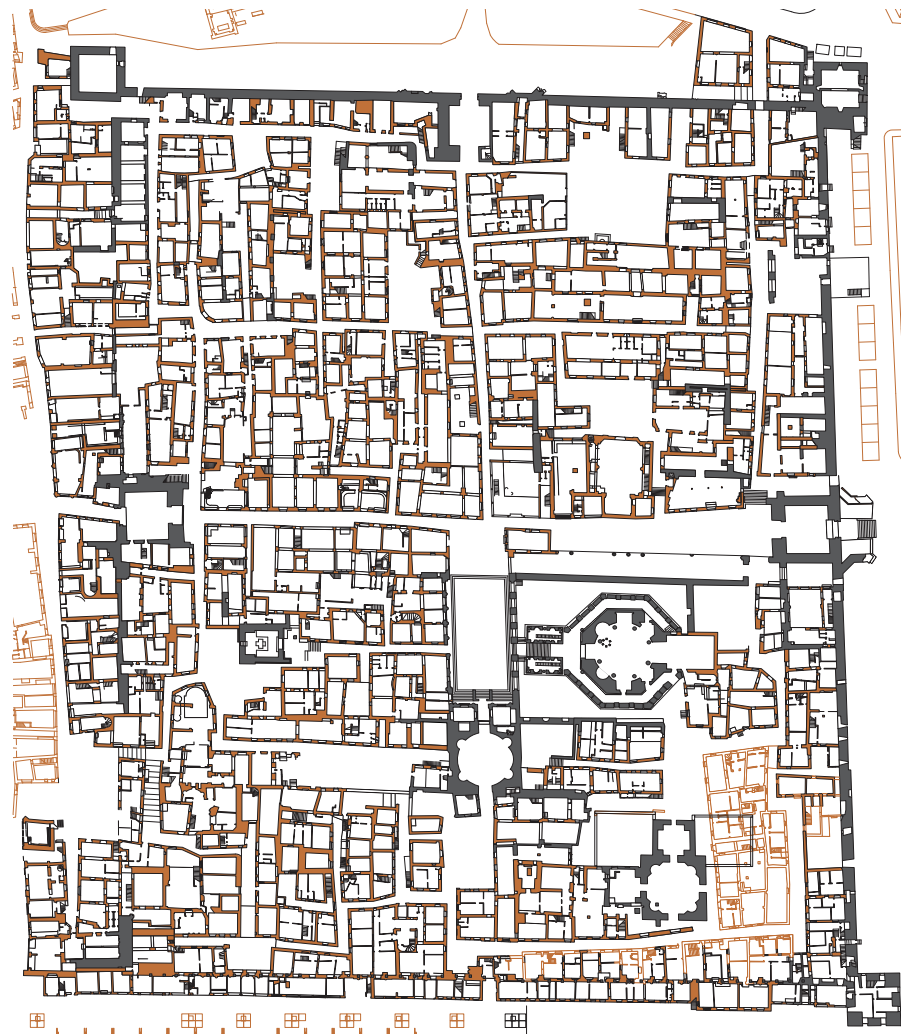
# HET VERSPREIDE PALEIS

Tekst: Team New Urban Networks

Lok de werknemers en studenten van de Brightlands Chemelot Campus naar het centrum van Geleen. Verbouw voormalige winkelpanden tot woon-werkhôtels. Maak van de lobby fijne ontmoetingsplekken voor jong en oud. Met koffie-to-go in de etalage.

**Team New Urban Networks**  
Harald Mooij, architect  
Mauro Parravicini, architect  
Marta Roy Torrecilla, architect  
Jeroen Bos, architect  
Met ondersteuning van:  
Chao Yu Huang  
Marin Zeeman  
Isabel Offenberg





**Het Paleis van Diocletianus**

Gewone mensen maakten in elk hoekje een huis en hebben gezamenlijk het Paleis van Diocletianus omgetoverd tot het huidige centrum van Split in Kroatië. Een levend voorbeeld dat een leeggelopen paleis door vele mensen een nieuwe, bruisende toekomst kan krijgen.

In zwart zijn de restanten van de paleismuren te zien, in roestbruin zijn de nieuwe woonstructuren ingetekend.



**Het idee**

**Het verspreide Paleis**

Op een zonnige zaterdagmiddag oogt Geleen bij vlaggen nog als het bruisende centrum van commerciële en sociale activiteit uit de dagen dat hier volop werk en groei was, met de belofte van een langdurige welvaart voor alle lagen van de bevolking. De traditionele zaterdagmarkt verbloemt heel even de oprukkende leegstand, de alomtegenwoordige bordjes ‘te huur’ en het achterstallige onderhoud. De openbare ruimten zijn goed van opzet en maat voor de reuring van een middelgrote stad, maar voelen door het schaarser wordende gebruik nu ruim en leeg, als een te grote mantel om een berooide, oude vorst. Het paleis is leeg, op de verdiepingen huizen nog de oudere leden van de hofhouding, maar het ontbreekt aan de jonge prinsen en prinsessen die met hun vrolijke levensenergie het bal haar glans geven.

Toch zijn die niet ver hier vandaan dagelijks te vinden, in de vele werknemers en studenten van meer dan honderd nationaliteiten bij de vele bedrijven op de Brightlands Campus van Chemelot, pal naast het centrum van Geleen. Een campus die bruist van innovatie en samenwerking, met ambitieuze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, nieuwe technologie en circulair toepasbare materialen in industrie en maatschappij. Voor Chemelot en al deze verwante bedrijven is een sprankelend Geleen met een aansprekend centrum van grote en directe meerwaarde voor het aantrekken van talent, behoud van kennis en kwaliteit en het welzijn van eigen personeel in de nabije maatschappij. Veruit de meeste werknemers wonen niet in Geleen maar verderop in Maastricht of Heerlen, met alle nadelen van dien. Zeker voor nieuw talent en studenten is dit niet altijd een goede mogelijkheid. Een aantrekkelijker Geleen biedt enorme kansen voor

een duurzamere huisvesting, waarbij opleving van commercie en woonkwaliteit hand in hand kunnen gaan.

Ons idee verkent de mogelijkheid om het wonen in Geleen aan te bieden als dienst, niet als bezit, waarbij wonen en werken, sociaal contact tussen werknemers onderling maar ook tussen nieuwe bewoners en de openbare ruimte centraal staan.

Leegstaande panden worden ingericht en met elkaar verbonden als een ‘woon-werk-hotel’ in een grote variatie aan ruimten en activiteiten, waarbij de functies van het wonen en werken en de verbindingen met andere aspecten van het dagelijks leven verspreid door het stadscentrum gevonden kunnen worden.

Zo kan een gedeelde keuken aan een plein tegelijk een publieke functie krijgen, een woonkamer als hotellobby ook een ontmoetingsplek zijn voor eenzame omwonenden en een ruimte voor start-ups ook een werkplek voor actieve ouderen. Beheer van dergelijke functies creëert nieuwe banen voor diverse opleidingsniveaus met een sterk sociale component (barista’s, communicatie, ondersteuning en zorg) terwijl de toegang tot privéruimten (de kamers en suites voor de nieuwe bewoners) elektronisch/digitaal geregeld wordt: bijvoorbeeld met ledenpasjes die onderdeel zijn van het wonen en werken op Chemelot Campus en in de binnenstad.

In de openbare ruimte wordt dit nieuwe netwerk van privé- en publieke functies zichtbaar in de vorm van stedelijke- en landschapsobjecten die als openbare voorzieningen de diverse ruimten aan elkaar rijgen: water, groen en (houten) objecten als banken en tafels, paden en platforms, parken en pergola’s. Deze gangen in de open lucht verbinden de zalen en suites van

In het blauw de leegstand, in het groen de nieuwe verbindingen door de openbare ruimte



Het verspreide Paleis met de pleinen en straten van de gelaagde stad.

Dit idee willen we in de 2e fase uitwerken door een aantal voorbeelden van interieur en openbare ruimte nader te ontwerpen, om de potentie van het idee ontwerpend te onderzoeken. Daarnaast hebben we met Chemelot afgesproken om ook het beheer- en ontwikkelaspect verder uit te diepen om te zien hoe de integratie van de beide werelden in de binnenstad wederzijdse belangen kan dienen. Daar zouden we ook graag contacten bij de gemeente bij zoeken. Deze informatie wordt meegenomen in de deelontwerpen en we maken natuurlijk een prachtige maquette waarin de belofte op grote schaal getoond kan worden.

### De uitwerking

Van de meeste paleizen zijn de ontwerpers en hun bedoelingen nauwelijks nog bekend. Ook in de hedendaagse architectuuropleiding is 'het paleis-ontwerp' geen gangbaar

genre. Het zou traditiegetrouw kunnen vallen onder 'particulier opdrachtgeverschap': een uit de hand gelopen villa voor iemand met groothedswaanzin en teveel macht en geld. Maar juist dat is in Geleen niet het geval: hier is geen almachtige potentiaat die zijn of haar glorie in steen wenst vast te leggen; het is een paleis voor het volk, voor de prinsen en prinsessen die dagelijks in Geleen komen wonen en werken. Bovendien: de stenen zijn er al, het paleis hoeft slechts te worden ontdekt, geschikt gemaakt, ingericht. Voor zo'n paleis bestaat nog geen ontwerpformule: het is iets volkomen nieuws. Het is ook niet iets wat iemand helemaal van tevoren kan uitdenken als ontwerp. Het moet gaandeweg ontdekt en bevochten worden, ruimte voor ruimte, succes na succes.

De bewoners van Het verspreide Paleis beschikken over veel verschillende faciliteiten. Ze zijn alleen niet allemaal in hetzelfde gebouw ondergebracht, maar verdeeld over de "kamers" van het Paleis, door het centrum van Geleen. Van alle gemakken voorzien en goed voor je sociale netwerk. De verschillende kamers van Het verspreide

### Inspiratie

Inspiraties voor een langdurig verblijf van de jonge prinsen en prinsessen die werken op de Brightlands Campus vindt het team in andere steden met verspreid liggende hotels, hostels en andere shortstay. Voor een verblijf tegen aanvaardbare kosten wijst het team op werkgevers uit het verleden en het heden. In het verleden voelden industriëlen als Van Mark in Delft en Philips in Eindhoven zich verantwoordelijk voor het welzijn van hun werknemers en bouwden voor hen fabrieksdorpen. Veel Limburgse koloniën zijn gesticht en gebouwd door de mijnbedrijven voor hun kompels. Vandaag de dag verleiden bedrijven als Google en Ikea hun beste werknemers met ideale woon- en werkomgevingen.

Paleis zijn verbonden door een netwerk dat door de openbare ruimte loopt. Daaraan zijn plekken gevormd om elkaar te ontmoeten, actief of ontspannen, recreatief of innovatief. Als je van vertrek naar vertrek loopt in Het verspreide Paleis kom je over de pleinen, door de stegen en door de parken van Geleen. Nu is het centrum van Geleen stenig en hard en biedt het weinig beschutting voor mens en dier.

Om de leefbaarheid te vergroten, meer beschutting te bieden en de kwaliteit van de lucht te verbeteren voegen we groene plekken toe in Het verspreide Paleis. Om het vorm te geven en geschikt te maken voor bewoning zullen winkelruimtes moeten worden verbouwd tot woonruimtes. Betere isolatie, opwekken van energie, gebruik van milieuvriendelijke en duurzame materialen die worden gemaakt op de Brightlands Chemelot Campus in Geleen. De innovaties die daar worden gedaan kunnen direct in de praktijk worden toegepast in Het verspreide Paleis, waarbij Geleen de toonkamer wordt van vernieuwing! Door de kringloop van materialen te koppelen aan de lokale economie wordt er bewust gekozen door de regio

en de provincie Limburg om de eerste circulaire hub van Europa te worden. De Brightlands Chemelot Campus in Geleen fungeert hierin als kloppend hart. Dit schept werkgelegenheid in de ambachtensectoren en zorgt ervoor dat de lokale economie profiteert van de producten die hergebruikte materialen verwerken, of die de nieuwe innovatieve materialen die gemaakt worden op de campus gebruiken.

### Een kaart van de open ruimte

Hoe teken je een paleis, verspreid door de stad? Of hoe teken je een stedenbouwkundige visie, die zich vooral manifesteert in de interieurs van bestaande gebouwen binnen het bestaande stedelijke weefsel?

Het verspreide Paleis is een visie die de kwaliteit van de nieuwe interieurs koppelt aan de schaal van de stad, als verbindend netwerk tussen die interieurs. De schaal van de architectuur, in de betekenis van het ontwerp van gebouwen, wordt als het ware overgeslagen omdat de bestaande gebouwen daarin al voorzien. Interieurontwerp en stedenbouwkundige ingrepen geven samen





“Gebouwen vertellen verhalen.  
Verhalen nodigen uit tot nadenken.”

Wethouder Andries Houtakkers

↑ Annastraat

**Verslag selectiecommissie:  
Het verspreide Paleis**

Het is in dit vrijmoedige, maar realistische voorstel de bedoeling om wonen, maar ook werkplekken als dienst aan te bieden (en dus niet als bezit). Een leegstaand pand kan op die manier fungeren als ‘woon-werkhotel’, waarvan de keuken gesitueerd is aan een plein en zo een publieke functie krijgt, de lobby ook een ontmoetingsplek is voor eenzame omwonenden en de werkruimte voor start-ups gebruikt wordt door ouderen. De slagkracht van het idee is groot – het kan er volgens de selectiecommissie zomaar toe leiden dat volgend jaar tien expats hun intrek hebben genomen in een tot woon-werkhotel omgebouwd winkel-pand, waar ze in de oude etalage koffie bestellen om vervolgens in de lobby aan de slag te gaan. Het team bestaat uit ontwerpers en kan bogen op een actieve inbreng van de creatieve vastgoedgedachten vanuit Chemelot. De commissie ziet het voorstel als een hedendaagse variant op de vooroorlogse tuindorpen waar fabrikanten samen met ontwerpers zich verantwoordelijk voelden voor het welbevinden van hun arbeiders.



“Het plan verbindt de bewoners en de ondernemers. Het is niet alleen een verbinding van functies maar juist ook van mensen waardoor er interessante woonmilieus ontstaan. Er ontstaat reuring.”

Voormalig gedeputeerde Andy Dritty

nieuwe functies en betekenis aan de bestaande gebouwen en de openbare ruimte die ze verbindt.

Een belangrijk aspect van het verspreide woonidee is bovendien dat de functies op de begane grond van de momenteel leegstaande panden publiek toegankelijk zijn. De gedeelde ontbijtruimte aan de markt is ook een koffiehuis of werkplek voor de Geleeners. De publieke ruimte dringt binnen in de interieurs van het wonen, vergroot als het ware het domein van de stad, terwijl deze tegelijk geactiveerd wordt door de activiteiten van het gezamenlijke wonen.

Een stadsplattegrond van Het verspreide Paleis in Geleen zou dus getekend moeten worden inclusief de interieurs van de publiek toegankelijke ruimten. In de stadsplattegrond op pagina 42 en 43 hebben wij de interieurs van alle nieuwe publieke ruimtes voor het centrum van Geleen zichtbaar gemaakt.

In dat opzicht lijkt het sterk op de nieuwe kaart van Rome die de architect en cartograaf Giambattista Nolli (1701-1756) in 1748

op 12 koperen platen liet graveren en waarvan hij, in samenwerking met onder anderen Giovanni Battista Piranesi (1720-1778), datzelfde jaar ook kopieën op papier liet uitgeven.

**Paleis interieurs**

Het verspreide Paleis heeft nu een plattegrond, maar de beleving ervan kun je niet alleen vanaf boven ervaren. Daarvoor moet je kunnen dwalen door de gangen en zalen die die het leven aan het hof vorm geven en het verbinden met de tuinen en pleinen van het paleis in de stad. Dit vraagt om een ander soort verbeelding.

Om dit weer te geven gingen we te rade bij de Vlaamse schilder Peter Paul Rubens (1577-1640), die tijdens zijn studiereizen door Italië een liefde opvatte voor de voorname woonhuizen (palazzi) in Genua en deze uitgebreid documenteerde in tekeningen en omschrijvingen in het door hemzelf uitgegeven boek ‘Palazzi di Genova’ (Antwerpen 1622).

Het zijn vooral de doorsnedes van Rubens die de rijkdom van de interieurs naar voren laten

“Stakeholders, waaronder Chemelot Campus, zijn bereid om verder te praten hoe een verbinding te maken met het centrum.”

Wethouder Pieter Meekels



komen. In deze doorsnedes is de massa van het gebouw wit gelaten en zijn de interieurs van de ruimten, met hun gewelfde plafonds, lambriseringen en wanddecoraties, tot in detail ingetekend. De doorsnedes bieden een fascinerend inzicht in de structuur van het huis, met zijn voorname en minder voorname ruimtes, tussenvloeren, diagonaal verbindende trappenhuizen en andere doorsteekjes.

### Epiloog

Een paleis biedt plaats aan alle lagen en leeftijden van de bevolking. Niet alleen prinsessen en prinsen tonen er hun bravoure, maar er is onderdak en werkgelegenheid voor een hele reeks aan ambachten en diensten, zelfstandigen en families, die allemaal hun eigen plek en rol hebben binnen de maatschappij die door het paleis bijeengehouden wordt.

Waarom zou dit een plan voor Geleen zijn en niet bijvoorbeeld voor Sittard, Heerlen, of Maastricht, plaatsen waar veel nieuwkomers nu hun woonplek vinden. Het is een vraag die samenhangt met de identiteit van Geleen, met hoe de stad zich kan profileren tussen de oudere stadskernen in de regio. Het begint natuurlijk met de nabijheid en historische verwantschap met de Brightlands Chemelot Campus. DSM (Dutch State Mines) is nog steeds een van de grotere spelers op de Brightlands Chemelot Campus, waar een veelheid aan innovatieve bedrijven in en verwant aan de chemische technologie de overstap van steenkoolchemie naar circulaire, toekomstgerichte processen en oplossingen maken. Maar waar vroeger de kompels vanuit de mijn via de Annastraat het centrum instroomden, rijden de huidige werknemers van Brightlands met een boog om Geleen heen.

Ook voor Brightlands is een goed functionerend centrum van Geleen om verschillende redenen van belang, blijkt uit gesprekken met diverse vertegenwoordigers aldaar. Het

bieden van aantrekkelijke woonvoorzieningen in Geleen met economische kansen voor lokale ondernemers geeft de historische band met de naastgelegen campus nieuwe betekenis.

Maar er is een misschien nog wel belangrijker reden waarom dit plan juist voor Geleen zo geschikt is. Geleen is niet een oude, gevestigde stad met een lange geschiedenis, onveranderbare tradities of een oude binnenstad met monumentale erfgoedwaarde. Geleen is jong, nieuw, fris en in staat om nieuwe ideeën en experimenten met volle overtuiging aan te gaan. Het is een stad van vernieuwing en ondernemerszin, zoals wel blijkt uit de vele nieuwe initiatieven die er al uit Geleen voort zijn gekomen, waarvan Pinkpop en de 100% Limburg Bike slechts twee bekendere voorbeelden zijn. Het is een stad die zichzelf steeds opnieuw heeft uitgevonden en dat opnieuw zal doen. Zoals er gezegd wordt: 'In Geleen kan het.'

Het is zo'n stad waar een nieuwe invulling van wonen en werken zich als verspreid Paleis in kan nestelen, om het opnieuw van binnenuit te vernieuwen.

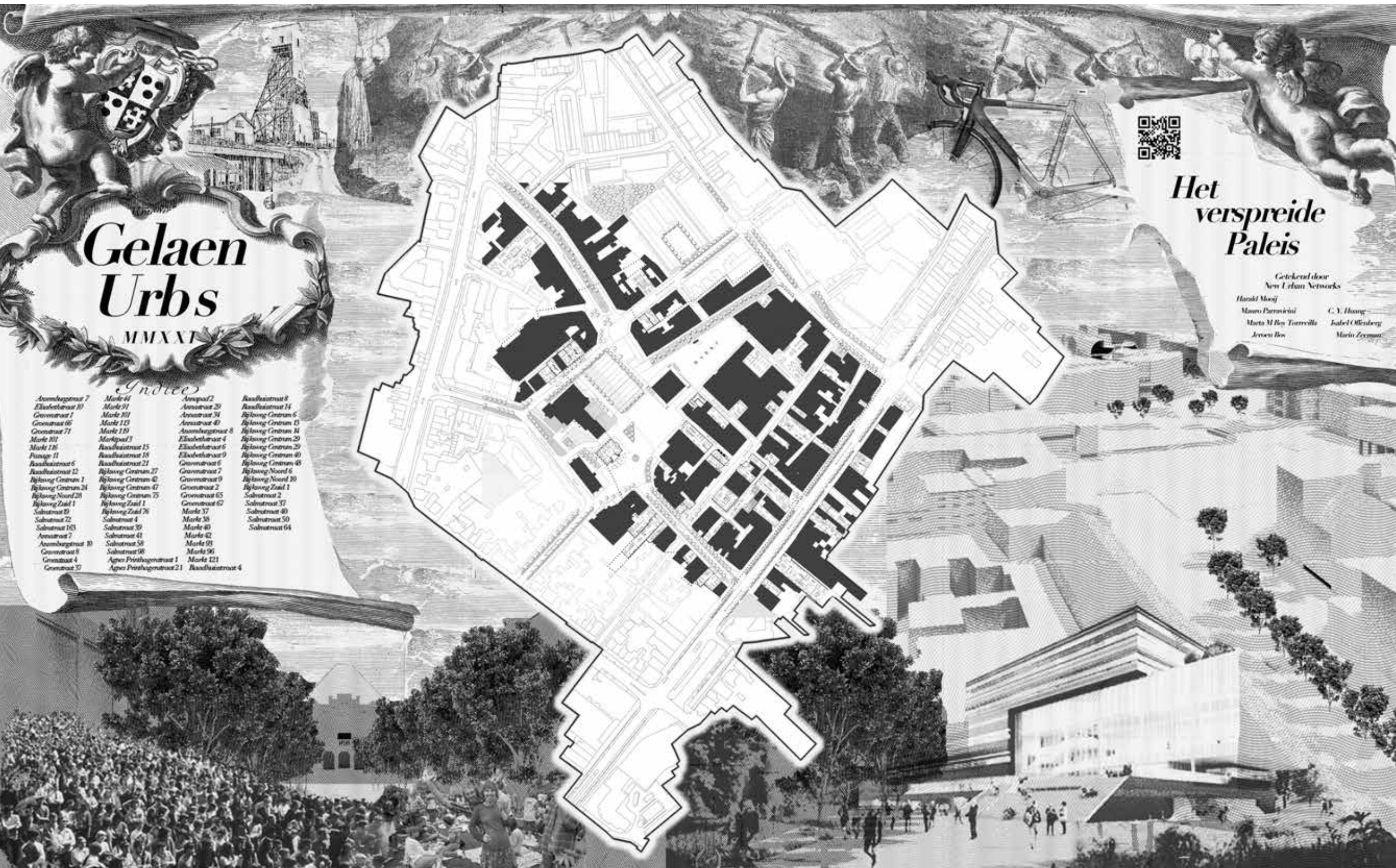
De volledige uitwerking is te vinden op [bns.nl](https://bns.nl)

De ruimtes en interieurs worden met elkaar verbonden door ingrepen in de openbare ruimte: een netwerk van groene verbindingen en ontmoetingsplekken, weergegeven in de maquette met een goudkleurige loper, bomen en bosschages, kleine steentjes en stedelijk meubilair. Tenslotte is zowel in de interieurs als in de openbare ruimte verlichting aangebracht in de vorm van gekleurde LED-lampjes. Deze verlichten de maquette in verschillende fases. Deze fasering suggereert de fasering waarin het project kan worden uitgevoerd: te beginnen in het centrumgebied rond het horecastraatje en het gemeentehuis, vervolgens uitbreidend naar de Annastraat en de Raadhuisstraat, waarna verspreiding in de breedte het gehele centrum beslaat. Als laatste toont een netwerk van witte en groene lampjes de verbindende kracht van de openbare ruimte.



Deze maquette is sinds maart 2021 tentoongesteld in Geleen. In onze maquette hebben we de bestaande gevels van de leegstaande panden in detail uitgesneden. De lege gebouwen hebben we voorzien van interieurs en suggesties van indelingen.





# Gelaen Urbs

MMXXI

## Indices

- |                     |                       |                    |                     |
|---------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|
| Arnhemstraat 7      | Markt 44              | Armspoel 2         | Raadswaistraat 8    |
| Elisabethstraat 10  | Markt 91              | Armspoel 29        | Raadswaistraat 14   |
| Gravenstraat 1      | Markt 101             | Armspoel 31        | Rijksweg Centrum 5  |
| Gravenstraat 66     | Markt 115             | Armspoel 40        | Rijksweg Centrum 13 |
| Gravenstraat 71     | Markt 119             | Arnhemkerkstraat 8 | Rijksweg Centrum 14 |
| Markt 101           | Markspool 3           | Elisabethstraat 4  | Rijksweg Centrum 29 |
| Markt 116           | Raadswaistraat 15     | Elisabethstraat 6  | Rijksweg Centrum 29 |
| Passage 11          | Raadswaistraat 18     | Elisabethstraat 9  | Rijksweg Centrum 40 |
| Raadswaistraat 6    | Raadswaistraat 21     | Gravenstraat 6     | Rijksweg Noord 6    |
| Raadswaistraat 12   | Rijksweg Centrum 27   | Gravenstraat 7     | Rijksweg Noord 10   |
| Rijksweg Centrum 1  | Rijksweg Centrum 42   | Gravenstraat 9     | Rijksweg Zuid 1     |
| Rijksweg Centrum 24 | Rijksweg Centrum 47   | Gravenstraat 2     | Substraat 2         |
| Rijksweg Noord 28   | Rijksweg Centrum 75   | Gravenstraat 65    | Substraat 37        |
| Rijksweg Zuid 1     | Rijksweg Zuid 1       | Gravenstraat 67    | Substraat 40        |
| Substraat 19        | Rijksweg Zuid 76      | Markt 37           | Substraat 50        |
| Substraat 72        | Substraat 4           | Markt 38           | Substraat 64        |
| Substraat 103       | Substraat 39          | Markt 40           |                     |
| Armspoel 7          | Substraat 41          | Markt 62           |                     |
| Arnhemkerkstraat 10 | Substraat 58          | Markt 91           |                     |
| Gravenstraat 8      | Substraat 98          | Markt 96           |                     |
| Gravenstraat 4      | Apes Prinsengracht 1  | Markt 121          |                     |
| Gravenstraat 37     | Apes Prinsengracht 21 | Raadswaistraat 4   |                     |



# Het verspreide Paleis

Getekend door  
New Urban Networks

Harold Moosj  
Mauri Parravicini  
Marta M Bos Torrevilla  
Jenssen Bos

C. Y. Huang  
Karel Olfenberg  
Marin Zeynaat



# ALLE INZENDERS

47 ideeën!

## Geleense Alchemie

Gijs Adriaansen architect  
Christina Behrendt architect/  
dipl-ing architectuur en  
stedenbouw

## Van Koopstad naar Woonstad

Bjorn de Munck architect  
Tim Mestrom architect

## DE DUBBELE VOORKANT

Jorick Boddeke ruimtelijk  
ontwerper  
Amber Nederhand ruimtelijk  
ontwerper  
Danique Nuiten ruimtelijk  
ontwerper  
Evi Goedemans ruimtelijk  
ontwerper  
Jard van der Lugt ruimtelijk  
ontwerper  
Jaap Duenk ruimtelijk ontwerper

## Groei stad Geleen: verweven, verbinden, vergroenen

Dingeman Deijs architectuur/  
landschap  
Dennis Koek architectuur/  
stedenbouw

## Mijn Stadsmijn

Lieke Robben architect/  
stedenbouwkundige  
Georgia Ion stedenbouwkundig  
ontwerper  
Sophie van Eeden  
landschapontwerper

## Ik leef gelukkig in

### Geleen-Centrum

Tom Wauben architect/  
stedenbouwkundige  
Jos Dolhain architect/  
stedenbouwkundige  
Bas Wauben bouwtechniek  
Aryen Jacobs engineer  
Raoul Borgans engineer  
Ben Derks engineer  
Marjo Vincent

projectondersteuning

## Energieverdichting

Sven Hoogerheide architect/  
partner Taller Architects  
Peter Veenstra  
landschaparchitect/partner  
Taller Architects/Lola Landscape  
Architects

## Geleen heeft het weer

Manon Poliste social design  
Wouter van Boekel stedenbouw  
Elsje Kaptijn planologie

## Geleengoed - Radicale cohabitatie

David Schmidt architect/  
ontwerper  
Anne Geenen architect/  
ontwerper

## Geleen en de herinnering aan morgen

Cornelis de With  
stedenbouwkundige  
Ricsi van Beek  
stedenbouwkundige

## Geleen 2040

Maarten Vermeer  
landschapontwerper  
Jet ten Voorde  
stedenbouwkundig ontwerper  
Corné Strootman  
landschapontwerper

## Elasticiteit

Marie Prunault architect Marie  
Prunault  
Edward Spannenburg  
projectontwikkelaar  
UnitedProjects BV

## Het Mauritspark

Alexander Augustus architect  
Archion  
Rob Wolfs architect Archion  
Joep Hermens  
gebiedsontwikkelaar MMX

## Lief Geleen,

Anne Dessing architect  
Michiel van Iersel curator en  
urbanist/Program lead Chair of  
Architecture and Urban  
Transformations ETH Zürich  
Iwan Baan architectuurfotograaf  
Plant en Houtgoed  
ontwerpbureau voor ecologische  
tuinen en openbare  
groenomgevingen  
Maarten Hajer politicoloog/  
planoloog/faculteits-hoogleraar  
Urban Futures Universiteit  
Utrecht

Els Muyris voormalig bewoner  
Geleen/oud beleidsmedewerker  
GGZ Rivierduinen Kinderen en  
Jeugd  
Taoufik Abou voormalig bewoner  
Geleen/beleidsmedewerker  
Ministerie van Landbouw Natuur  
en Voedselkwaliteit

## ACHTEROMDENKEN

Johan van Ling  
stedenbouwkundige  
Thijs de Boer planoloog/  
stedenbouwkundig ontwerper

## Groen voor grijs

Sandra Kemps planoloog/  
stedenbouwkundige  
Fenna Wielenga adviseur  
duurzaamheid en klimaat  
Julia Cramwinkel sociaal  
geograaf/GIS-specialist  
Nicolaas Sikkens sociaal-  
economisch geograaf  
Robin Wientjes planoloog/  
milieukundige

## De ontmoetende stad

Cor Geluk landschaparchitect/  
stedenbouwkundige  
Floor Hendrickx  
landschapontwerper  
Carlos Salinas Gonzalez

stedenbouwkundige/architect

## Gelaen Werk.Woon.Leef

Gerard Extra architectuur/  
stedenbouw  
Marc Webers grafisch  
vormgever  
Martijn Laugs ontwerper  
buitenruimte  
Misha Mulder ontwerper  
buitenruimte

## Geleen Vrijst(r)aat

Arjan van der Laan  
stedenbouwkundig ontwerper  
Martin-Paul Neys architect

## WarenHuis

Daniëlle Huls architect/eigenaar  
KettingHuls/geboren Sittard  
Marieke Berkers  
architectuurhistoricus  
Anna Fink landschaparchitect  
David Habets onderzoeker/  
landschaparchitect/geboren  
Beek

## Bright: een ruilplatform

Peter Lubbers  
landschaparchitect  
Marian de Vries  
stedenbouwkundige/architect  
Joeri Sowka ontwerper  
Thom Cornelissen ontwerper  
Merijn de Veer  
stedenbouwkundige  
Mieke van Hervijnen architect

## Groenburgemeesters

Joey Rademakers  
interieurarchitect  
Dave van den Berg architect

## 15-minuten-stad

Lars Hobma student built  
environment  
Timon Hanny student built  
environment

## Parkstad Geleen

Rogier Mentink architect

Jana de Heer specialist  
duurzaamheid  
Richard Smit architect/  
specialist CTL  
Vania Citraro urban designer  
Mafalda Lopes landscape  
architect

## Het Stadsbos van Geleen

Cor Simon landschaparchitect  
Frits Ruyten landschaparchitect  
Nina Claus architectonisch  
vormgever  
Moniek Kamphuis architect  
Renske van der Wal social  
innovator  
Mary van Beuningen  
landschapontwerper  
Tim Kort landschaparchitect  
Henk-Jan Baan ecooloog  
Hinke & Machteld Touwen  
theaterschrijfsters

## Samen leeft Geleen

Berry van den Berg  
stedenbouwkundige  
Anne Nijland  
stedenbouwkundige  
Rick van Nielen  
landschapontwerper

## Radicaal Lokaal

Rob van der Velden  
stedenbouwkundige Atelier  
Dutch  
Martijn van Bussel  
stedenbouwkundige/MR Stir  
Koen de Boo stedenbouw-  
kundige Echo Urban Design  
Stella Groenewoud architect  
Echo Urban Design  
Wout van der Heijden adviseur  
stedelijke ontwikkeling Kickstad  
Rob Verhoeven  
gebiedscommunicatie/art  
director Publik

## Geleen KRAAKT Geleen

Peter Rosmulder  
stedenbouwkundige  
Frederike Schneider  
economisch-geograaf  
Pieter Bos stedenbouwkundige  
Ward Frielink planoloog

## Waslijn kronieken

Nadia Pepels architect  
Basia van Rijt  
stedenbouwkundige

## Mijn stad Geleen

Imke Mulders  
stedenbouwkundige  
Ernst-Jan Pals  
landschapontwerper  
Roeland van Kerkhof adviseur  
ruimtelijke ordening  
Thomas Besselink student  
urban design BUAs  
Marly Mulders grafisch  
vormgever

## The Green Room

Roland van Bussel architect  
Roel Meertens  
stedenbouwkundige  
Thierry Goossens  
landschaparchitect

## Geleen Centrum wordt THUIS

Eva van Rijen  
stedenbouwkundige  
Nana Koolstra urban planner

## Geleen, uit de aarde geboren

Sander Boer architect/urbanist  
Lars van Vianen designer/  
onderzoeker

## Geleen: Post-industrieel

### Landgoed

Wiegert Ambagts onderzoek/  
ruimtelijk ontwerper  
Kaj van Boheemen onderzoek/  
ruimtelijk ontwerper

## One step back, two steps forward

Hugo Kok architect

## Alle inzenders

---

Jef Adegeest architect

### Centrumhub Geleen

Wouter ter Heijden

Witteveen+Bos

Alexander Gaydadjiev

stedenbouwkundige

Witteveen+Bos

Marrit Terpstra stedelijk

ontwerper Witteveen+Bos

### Het Plein als Podium

Nadine Nievergeld Architectuur

Kelly Kroezen Architectuur

### De Teverdenstad

Eline Keus stedenbouwkundige/

landschapontwerper

Stephen Tas

landschapontwerper

Liane Lankrijer sjamaan/visionair

voedselomgeving

Walter Dresscher architect/

utopist

### Het verspreide Paleis

Harald Mooij architect

Marta M Roy Torrecilla architect

Mauro Parravicini architect

Jeroen Bos architect

Francesco Garofalo

landschapsarchitect

Joris Oberendorff real estate

manager Brightlands Chemelot

Campus

### Made in Geleen

Gerbert Smulders

landschapsarchitect/directeur

LOS stadomland

Jasper Vlek

stedenbouwkundige/

planoloog LOS stadomland

Manon Garritsen

stedenbouwkundige/illustrator

Studio Manon Garritsen

Meindert Willems

projectmanager/eigenaar

Braining the Future

Lili Mostard projectmanager/

eigenaar Braining the Future

### Krimp is Groei

Tom van der Eng

stedenbouwkundig/civil

ingenieur/mobiliteitsdeskundige

Anne Bruning assistent

ontwerper/vormgever-stylist

### Plezierig samen zijn

Nanda Sweres

Eugénie Godeau politiek

georiënteerd

Jelly Tulner pedagogiek

### Geleen Brightpark

Remco Reijke

stedenbouwkundige

Ellen Holleman

beeldend kunstenaar

Annick Wolf

landschapontwerper

Pimm Terhorst ruimtelijk

ontwerper/

binnenstadeskundige

### The next level

Bas Janson BSc ruimtelijke

ontwikkeling/projectcoördinator

OASA Architecten

Bas Spruijtenburg MSc architect

OASA Architecten

### Geleense Hofjes

Guus Peters architect/directeur

HOUSE OF ARCHITECTS

Geurt Holdijk architect/directeur

HOUSE OF ARCHITECTS

Niene Laan HOUSE OF

ARCHITECTS

### Grow green, Geleen!

BDP Rotterdam

stedenbouwkundigen/

landschapsarchitecten

Eén inzending voldeed niet aan de  
inzendingsvereisten en is daarom  
niet beoordeeld door de  
selectiecommissie.



“Alleen roepen is niet  
genoeg. Het moet ook  
gebeuren.”

Wethouder Pieter Meekels





**BNSP**

Beroepsvereniging van Nederlandse  
Stedebouwkundigen en Planologen

— NEDERLANDSE  
— VERENIGING  
VOOR — TUIN —  
— EN — LAND  
SCHAPS —  
ARCHITECTUUR

 Gemeente  
**Sittard-Geleen**  
Dorps

provincie limburg



De Woonwijk als noviteit is een  
initiatief van de BNSP.

Voor de editie Centrum Geleen is  
samen gewerkt met de  
gemeente Sittard-Geleen, de  
provincie Limburg en de NVTL.

Met dank aan alle 47 inzenders,  
geselecteerde teams DTNP en  
New Urban Networks. Bijzondere  
dank aan Cas Denissen van de  
gemeente Sittard-Geleen.

Deze uitgave is met de meeste  
zorg samengesteld. Indien de  
informatie in deze publicatie  
onjuistheden blijkt te bevatten,  
kunnen de auteurs noch de BNSP  
daarvoor aansprakelijk worden  
gesteld.

#### COLOFON

Samenstelling: BNSP, Jacqueline  
Tellinga, Saskia Voest, Judith  
Flapper

Art-direction en vormgeving:  
Stratford Design

Fotografie: Adrienne Norman:  
omslag, pag. 2, 3 (boven), 4-5, 6,  
8-9, 10, 46-47.

Afbeeldingen: gemeente Sittard-  
Geleen pag. 7, 11; team DTNP pag.  
22-29; team New Urban Networks  
pag. 3 (onder), 30-43; DASH (Delft  
Architectural Studies on Housing)  
#14, Van woning naar woning -  
Radical transformations of  
woongebouwen, 2018 NAI010  
Uitgevers, Rotterdam, pag. 32  
(boven).