

Oproep ‘De woonwijk als noviteit’ Nieuw elan voor het stadscentrum van Geleen

Tekst: Mark Hendriks

Wie een wandeling maakt door het centrum van de Zuid-Limburgse stad Geleen, snapt direct waarom men hier al jaren het hoofd breekt over hoe dit gebied nieuw leven kan worden ingeblazen. De leegstand in het winkel- en horecahart – ooit gebouwd in de weilanden tussen de buurtschappen Lutterade, Oud-Geleen en Krawinkel, een uiting van het kortstondige, economische succes van de in 1967 gesloten staatsmijn Maurits – neemt flinke proporties aan. De royale openbare ruimte van marktplein, winkelstraatjes en uitvalswegen is sleets, onbestemd en stenig, de bebouwing, enkele architectonische pareltjes daargelaten, gedateerd en eenzijdig.

Niet voor niets dus dat dit gebied een hoofdrol heeft in de eerste editie van de door de BNSP georganiseerde ideeënoproep ‘De woonwijk als noviteit’. Maar liefst 47 teams kwamen met inspirerende en innovatieve ideeën om van het stadscentrum van Geleen een leefbare en goed functionerende woonomgeving te maken.

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 winkelleegstand 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 – voorzitter Joost Schrijnen, rijksbouwmeester Floris Alkemade, BNSP-bestuurslid Jacqueline Tellinga, NVTL-voorzitter Ben Kuipers, de lokale architecten Nicole Maurer en Joop Petit – 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 warenhuizen 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, maar 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. Voor deze selectieprocedure zijn vier criteria gehanteerd: de mate waarin een idee getuigt van vrijmoedigheid en optimisme; de mate waarin een idee urgente maatschappelijke vraagstukken agendeert; de mate waarin een idee specifieke vraagstukken adresseert; de mate waarin een idee haalbaar en uitvoerbaar is.

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 onbevangen 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 postindustriële 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.

Opknapbeurt voor de 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 opknapbeurt 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 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 moeten tot hun spijt constateren dat de meeste suggesties geen oplossingen bieden voor de 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 toert 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 gewinkeld 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 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 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 Growing 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.

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 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.

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 bevoorradingsroutes 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 werkstraatjes. 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?

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: Geleen kraakt Geleen

De selectiecommissie wijst de inzending **GELEEN KRAAKT GELEEN** aan als een van de twee teams die hun idee de komende maanden mogen 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.

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 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 werk- en 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 te dun. Het is 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 Groei stad 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: Het verspreide paleis

Hoe anders is dat bij de inzending **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 winkelpand, waar ze in de oude etalage koffie bestellen om vervolgens in de lobby aan de slag te gaan.

Dat bij deze inzending Chemelot zélf (specifiek gesteld de *real estate manager* van Brightlands Chemelot Campus) betrokken is, wekt alleen maar meer vertrouwen. Het doet de commissie deugd dat de vastgoedexpertise van het chemiebedrijf wordt ingezet om het Geleense stadscentrum van een vernieuwingsslag te voorzien – een hedendaagse variant op de vooroorlogse tuindorpen waar fabrikanten zich verantwoordelijk voelden voor het welbevinden van hun arbeiders.

[noot]

De oproep ‘De woonwijk als noviteit’ is een initiatief van de BNSP – in samenwerking met de NVTL – om nieuwe wegen te verkennen qua ontwerp en ontwikkelstrategie voor plekken die daarom verlegen zitten. Niet met vuistdikke rapporten, maar door ruimtelijke professionals die het vak van de verbeelding beheersen. De oproep staat voor een vrije denkoefening waarbij deelnemers hun eigen opdrachtgever zijn.

Voor elke editie zoekt de BNSP samenwerking met een gemeente omdat daar de besluitvorming over het wonen ligt. De gedachte is om de lokale discussie over wat er met een plek kan, te verrijken en deze in de openbaarheid te voeren – een oprechte dialoog. De oproep ‘De woonwijk als noviteit’ is bedoeld als serie. In deze eerste editie beet Geleen het spits af met een uitzonderlijke studielocatie: een stadshart dat geen stadshart meer is – een opgave om je tanden in vast te bijten.

[noot]

De inzending Visie Geleen Centrum voldeed niet aan de inschrijfvoorwaarden en is daarom niet meegenomen in de beoordeling.