

## 25. Parkstad Geleen

Rogier Mentink, architect

Jana de Heer, specialist duurzaamheid

Richard Smit, architect en specialist CLT

Vania Citraro, urban designer

Mafalda Lopes, landschapsarchitect

### ***Parkstad Geleen, met een hart vol leven.***

Geleen is ontstaan langs een aantal bebouwingslinten, waarvan de Rijksweg, de verbinding tussen Sittard en Maastricht, de belangrijkste was. Aan deze linten waren de voorzieningen gelegen. Door de ontwikkeling van Geleen als groeikern in de eerste helft van de 20<sup>e</sup> eeuw is tussen deze lintenstructuur een nieuw stadscentrum ontwikkeld, gedimensioneerd op de groei.

De sluiting van de mijnen, eind jaren '60, betekende een keerpunt voor Geleen; men kreeg te maken met stagnerende groei en later zelfs met krimp; de winkelleegstand in het centrum is momenteel een van de hoogste van Nederland. Bij afwezigheid van de grote mensenmassa waarop het centrum is gedimensioneerd, voelt het "unheimisch" aan. De woningvoorraad in Geleen is daarnaast weinig divers, wat in- en doorstroming in de weg staat. Er is gebrek aan betaalbare woningen voor ouderen, jongeren en alleenstaanden.

De oplossing begint volgens ons met de acceptatie dat in het stadcentrum geen draagvlak meer is voor een grootschalig kernwinkelgebied. Wij zien het huidige centrum als gebied met kansen voor een nieuw "eigen" woonmilieu met een mix aan voorzieningen en verschillende woon- en werkvormen. De leegte in het centrum zien wij als kans. Immers: ruimte in overvloed! Kans voor nieuw elan en voor nieuw leven. Geleen richt zich (opnieuw) op de toekomst! Wij zien een viertal oplossingsrichtingen die gelijktijdig geïmplementeerd moeten worden.

**1. Functiemenging en concentratie:** De eenzijdige winkelplint is niet langer houdbaar en staat de leefbaarheid van het centrum in de weg. Dus: zoveel mogelijk transformatie van leegstaande winkels tot woonvormen. Ontwikkeling van leegstaande kavels, naast de verdichting van het winkelgebied tot een compacte zone rond het Marktpllein.

**2. Flexibele toevoegingen:** Door het plaatsen van flexibele, circulaire, modulaire woongebouwen op strategische plekken kan een gevarieerd aantrekkelijk woonmilieu ontstaan: Een mix aan programma met ruimte voor verschillende vormen van wonen, werken, cultuur en bedrijvigheid, naast elkaar. Deze ontwikkeling is organisch en flexibel, met ruimte voor experimenten, zodat passend op maatschappelijke behoeften kan worden ingespeeld.

**3. Vergroenen en focus:** Door strategische (al dan niet tijdelijke) toevoeging van deze flexibele, multifunctionele woon- en werk-units wordt de grote, ongedefinieerde ruimte van de Markt in drie specifieke zones verdeeld, met elk een eigen focus. Op de parkeergarage komt een evenementen- en marktpllein, versterkt met stedelijke sportaccommodaties. Het plein voor het gemeentehuis wordt een klein stadspark. Het derde deel leent zich voor groene speelgelegenheden en stadslandbouw. Bewoners van het centrum kunnen hier stukjes groen in eigen beheer overnemen. Winkelstraten sluiten hierop aan met een hoogwaardige groenstructuur, geflankeerd door wandel- en fietspaden

**4. Organisatie:** De belangrijkste stakeholders in het veranderproces van het centrum zijn de inwoners van Geleen. Door het gemeenschappelijk belang te organiseren in een "community" kan een sociale en hechte gemeenschap ontstaan. De "community" is georganiseerd naar het model van een Community Land Trust (CLT). De kern van dit model is de scheiding van eigendom van de grond en het vastgoed. Een stichting met meerdere sociaal-maatschappelijke doelen, wordt eigenaar van de grond en stelt voorwaarden aan de gebruikers. Zij heeft als algemeen doel "revitalisering centrum van Geleen" en zet zich in voor de leefbaarheid van het centrumgebied, duurzaam betaalbaar wonen, transformatie en verduurzaming van vastgoed, de ontwikkeling van een gedifferentieerde woningvoorraad en de vergroening van de openbare ruimte. De stichting werft actief gelden voor aankoop van de grond en ondersteuning van de community. Het doel is een gestapelde financiering, zowel publiek als privaat. De "gebruiker" heeft duurzaam financieel voordeel en betaalt de stichting een bescheiden erfpacht. Bij verkoop van het vastgoed is de "winst" afgetopt zodat de duurzame betaalbaarheid is gegarandeerd.

Samengevat: door samen met andere belanghebbenden verantwoordelijkheid te nemen voor de leefbaarheid van het centrum kan een duurzaam stuk stad ontstaan. Geleen wordt een Parkstad met een hart vol leven. Een centrum met een gezond ondernemersklimaat en met een sterke sociale cohesie waar wonen, werken en cultuur letterlijk naast elkaar bestaan.



# PARKSTAD GELEEN

*Met een Hart vol Leven*

