

# Gebiedsvisie Geleen-Zuid / Kluis

Deel 2- Visie op hoofdlijnen





# **Gebiedsvisie Geleen-Zuid / Kluis**

Deel 2- Visie op hoofdlijnen



# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>1.1</b>	<b>Werkwijze</b>	<b>9</b>
1.2	Leeswijzer	9
<b>2.</b>	<b>Van urgentie en belang naar visie - opgavestelling</b>	<b>10</b>
2.1	4 categorieën	11
2.2	Uitwerking visie	16
<b>3.</b>	<b>Focusgebieden - categorie 1</b>	<b>18</b>
3.1	Ruimtelijke visie	20
3.2	Visie, “ Begin bij het Hart”	22
<b>4.</b>	<b>Actiegebieden - categorie 2</b>	<b>24</b>
4.1	Directe actie gebaseerd op 2 pijlers	28
<b>5.</b>	<b>Aandachtsgebieden - categorie 3</b>	<b>30</b>
5.1	De gebieden waar de woningvoorraad op termijn kwetsbaar is.	32
5.2	Plekken waar de openbare ruimte kaal is	33
<b>6.</b>	<b>De stabiele gebieden - categorie 4</b>	<b>34</b>
<b>7.</b>	<b>Bijlage 1: Totaalkaart</b>	<b>36</b>
<b>9.</b>	<b>Bijlage 2: Straatnamenkaart</b>	<b>37</b>



# 1. Inleiding

De gemeente Sittard-Geleen en stichting ZOwonen hebben KAW opdracht gegeven een gebiedsvisie op te stellen voor de wijken Kluis en Geleen-Zuid. Er is hier sprake van elkaar versterkende problematiek op meerdere thema's: Geleen maakt deel uit van een krimpende regio (met overigens veel kansen) en kent een forse vergrijzing de komende jaren. Ruim 1.100 woningen, deels portieketageflats zonder lift, sluiten steeds minder aan op de marktvrage. De wijk kent niet alleen fysieke aandachtspunten: doordat delen van de wijk doorstroomgebied zijn geworden is de sociale cohesie laag en staat de leefbaarheid onder druk.

## Onderzoek

De gewenste gebiedsvisie levert een integrale visie op die:

- samenhang en richting geeft voor verschillende beleidsvelden;
- flexibel is: de visie is geen blauwdruk en dient veranderingen in de tijd op te kunnen vangen;
- helderheid geeft over het ruimtelijk- en fysieke domein.

Het plangebied betreft de wijk Geleen-Zuid en de wijk Kluis. De op te stellen gebiedsvisie dient antwoord te geven op de volgende vragen:

- Wat is Geleen-Zuid / Kluis voor gebied en hoe functioneren deelgebieden hierbinnen?
- Welke ontwikkelingen zijn van belang voor de toekomst van het gebied?
- Welke kansen en bedreigingen zijn er?
- Wat is er nodig in het gebied en de deelgebieden om een leefbare toekomst veilig te stellen?
- Hoe vertaalt zich dat in ambities, doelstellingen en strategische keuzen? Op welke wijze past dit functionele programma in een vlekkenplan?
- Hoe gaan we de ambities op een succesvolle manier realiseren?

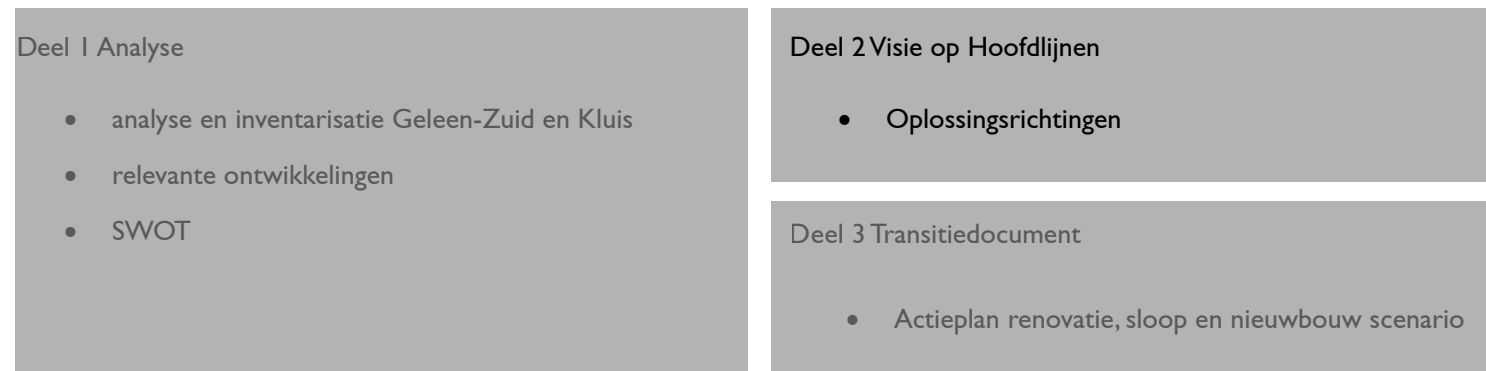
De eerste drie punten die gaan over functioneren, relevante ontwikkelingen en daarnaast kansen en bedreigingen zijn beantwoord in de analysefase en vastgelegd in het document deel 1, Analyse. Voor u ligt nu deel 2 Visie op Hoofdpijnen.





## 1.1 Werkwijze

Deze gebiedsvisie is als volgt opgebouwd:

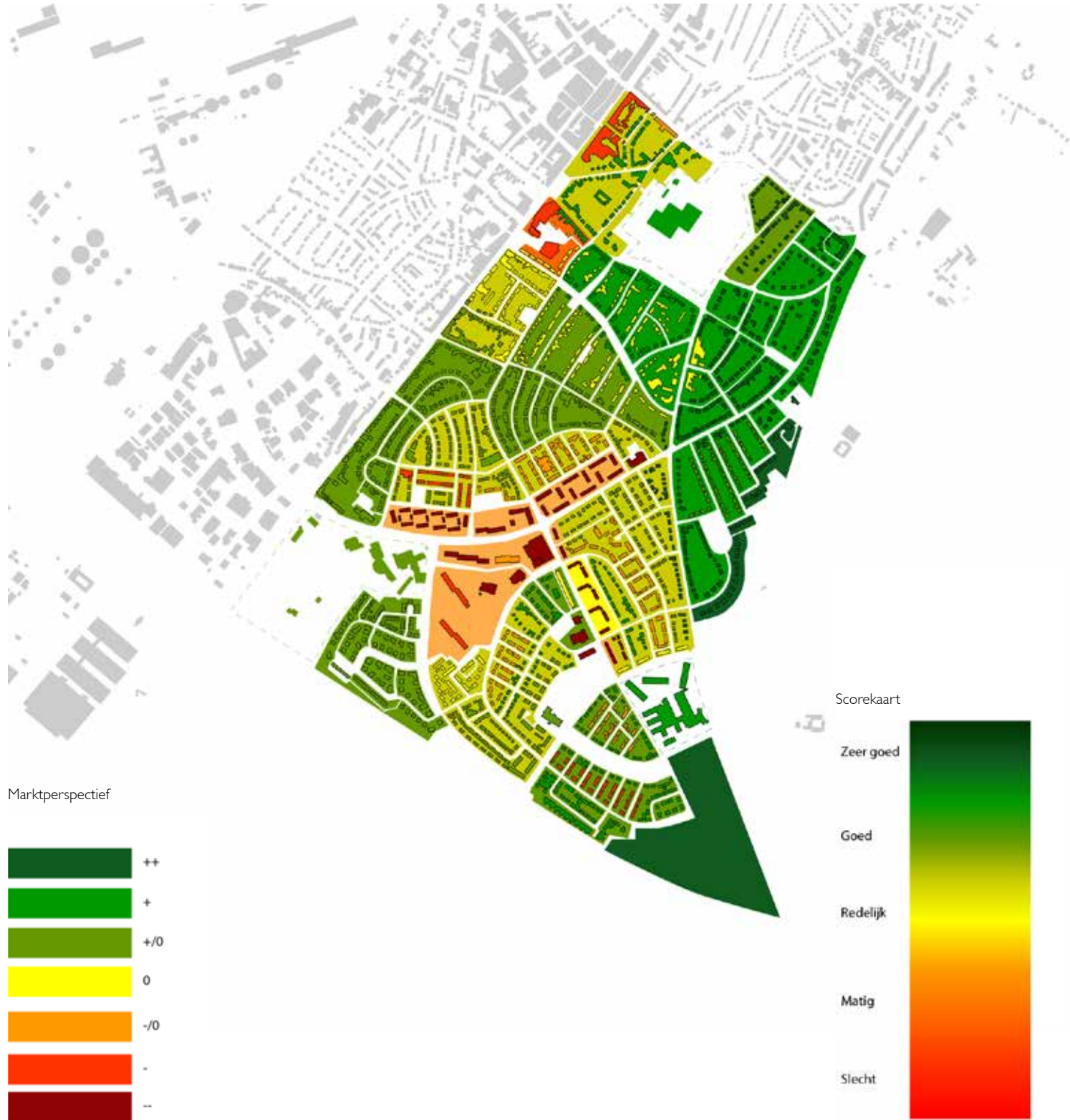


## 1.2 Leeswijzer

**Hoofdstuk 2** bevat de beschrijving van de prioritering binnen deze visie.

**Hoofdstukken 3 t/m 6** gaan binnen deze prioritering, in op de visie, uitgesplitst naar de verschillende gebiedscategorieën.

## 2. Van urgentie en belang naar visie - opgavestelling





Focusgebied



Actiegebieden



Aandachtsgebieden



Meeliften

## 2.1 4 categorieën

De urgentiekaart, welke is ontwikkeld in de analysefase, biedt een goed beeld waar de problemen het grootst zijn en waar minder, of waar nu er in zijn geheel geen problemen zijn, maar juist uitzonderlijke kwaliteiten. Uit de SWOT (Analysedocument) valt af te leiden waar welke problemen spelen en welke kansen er liggen. Gecombineerd met de input van de bewonersavond is het mogelijk de opgaven voor de wijk te categoriseren als basis voor deze visie. Om toch de integraliteit te bewaren en de omvang van de opgave in één visie en actieprogramma te kunnen vatten, maken we onderscheid tussen 'belangrijk' - op korte of langere termijn - en 'minder belangrijk' en 'urgent' en 'niet urgent'. Dit leidt tot een categorisering van het totale visiegebied gebied in 4 categorieën.

### **Categorie I Belangrijk en urgent met het oog op lange termijnresultaten – “Focusgebied”**

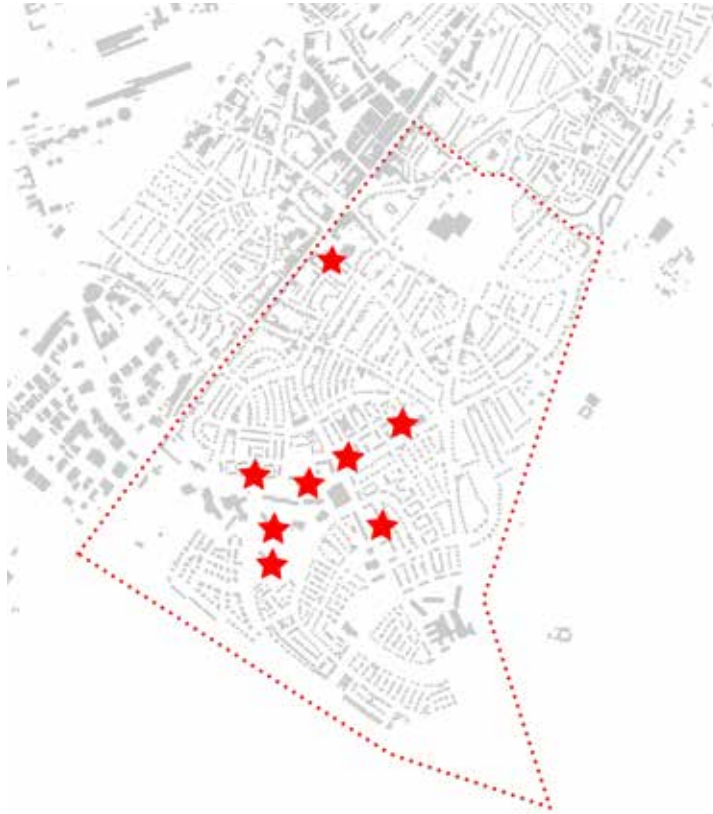
Hoofdzakelijk de complexen van ZOwonen vormen de centrale opgave, hier spelen de grootste sociale, ruimtelijke en technische problemen en ligt de opgave voor de toekomst.

#### **Opgaven hebben betrekking op:**

- De eenzijdige voorraad, van appartementen zonder lift in de portieketagecomplexen
- Het grote aantal galerijappartementen in zeer grote complexen die contrasteren met de directe omgeving.
- De gebieden met de grootste leefbaarheidsproblematiek.
- Hét kerngebied van Geleen-Zuid en Kluis is beeldbepalend en is niet representatief voor de rest van de wijk, deze gebieden bepalen echter voor een groot deel het imago



Focusgebied



Actiegebieden

### **Categorie 2: Belangrijk en urgent met het oog op korte termijnresultaten -“Actiegebieden”**

Een aantal problemen in deze delen van de wijk is vooral uit bevindingen en gesprekken met bewoners meetbaar. Ook de leefbaarheidsindexen geven een negatief beeld. Dat de hoogbouwomgeving relatief gezien redelijk functioneert, komt vooral door hoge inzet van professionals op met name gebiedsbeheer. De problemen op het gebied van slecht huurschap nemen toe, mede door het gebrek aan toezicht op anonieme plekken met negatieve gevolgen voor woonplezier en leefbaarheid. Deze probleemspots bevinden zich nu vooral in de omgeving van het bezit van ZOwonen, en achter de Cityflat.

#### **Deze problemen en knelpunten zijn op te splitsen in:**

- Problemen en knelpunten in het openbare domein
- Problemen en knelpunten tgv de situatie van de gebouwcomplexen
- Leefbaarheids- en sociale omgangsproblemen zonder fysieke oorzaak.

Deze gebiedsvisie is primair ruimtelijk / fysiek van aard.

### **Categorie 3: Belangrijk, niet urgent - “Aandachtsgebieden”**

Deze gebieden bevinden zich grotendeels grenzend aan de complexen van ZOwonen en verder verspreid door de wijk. Wij benoemen deze als aandachtsgebied om de volgende redenen. De fysieke uitgangssituatie van deze gebieden is over het algemeen redelijk of matig. In het licht van vergrijzing, en op termijn afname van het aantal huishoudens zijn dit echter de gebieden met particuliere woningvoorraad die het meest te maken zullen krijgen met afname in marktconformiteit omdat ze aanwijsbaar van mindere (energetische) kwaliteit zijn dan de rest van het gebied.

**Er zijn hierbinnen 3 categorieën:**

- Laagbouwgebieden met een op termijn kwetsbare woningvoorraad (kwetsbaar op energetisch gebied)
- Laagbouwgebieden met een matige openbare ruimte (en op termijn kwetsbare woningvoorraad)
- Braakliggende terreinen in Geleen-Zuid



Aandachtsgebieden



Meeliften

#### **Categorie 4: Niet belangrijk, niet urgent - “Meeliften”**

De overige delen van de wijk zijn in goede conditie. Er zijn hier wel aandachtspunten, vergelijkbaar met categorie 3. Dit zijn echter niet de locaties waar problemen zich als eerste zullen voordoen vanwege de op dit moment goede Ausgangssituatie.

## **2.2 Uitwerking visie**

Deze indeling in vier categorieën is bedoeld als een heldere hiërarchie en een basis voor een praktisch goed uitvoerbare gebiedsvisie, met een werkwijze die een logische volgorde kent. Gebiedsontwikkeling is immers ook prioriteren en keuzes maken. Binnen deze visie lopen onze keuzes en inzet van middelen van categorie 1, naar 2, naar 3, naar ten slotte 4.

Het overall-beeld dat ontstaat is dat vanuit het bezit van ZOwonen naar buiten toe het visiegebied te verdelen is in een aantal schillen waarbinnen naar buiten toe steeds minder of minder urgent hoeft te worden ingegrepen.

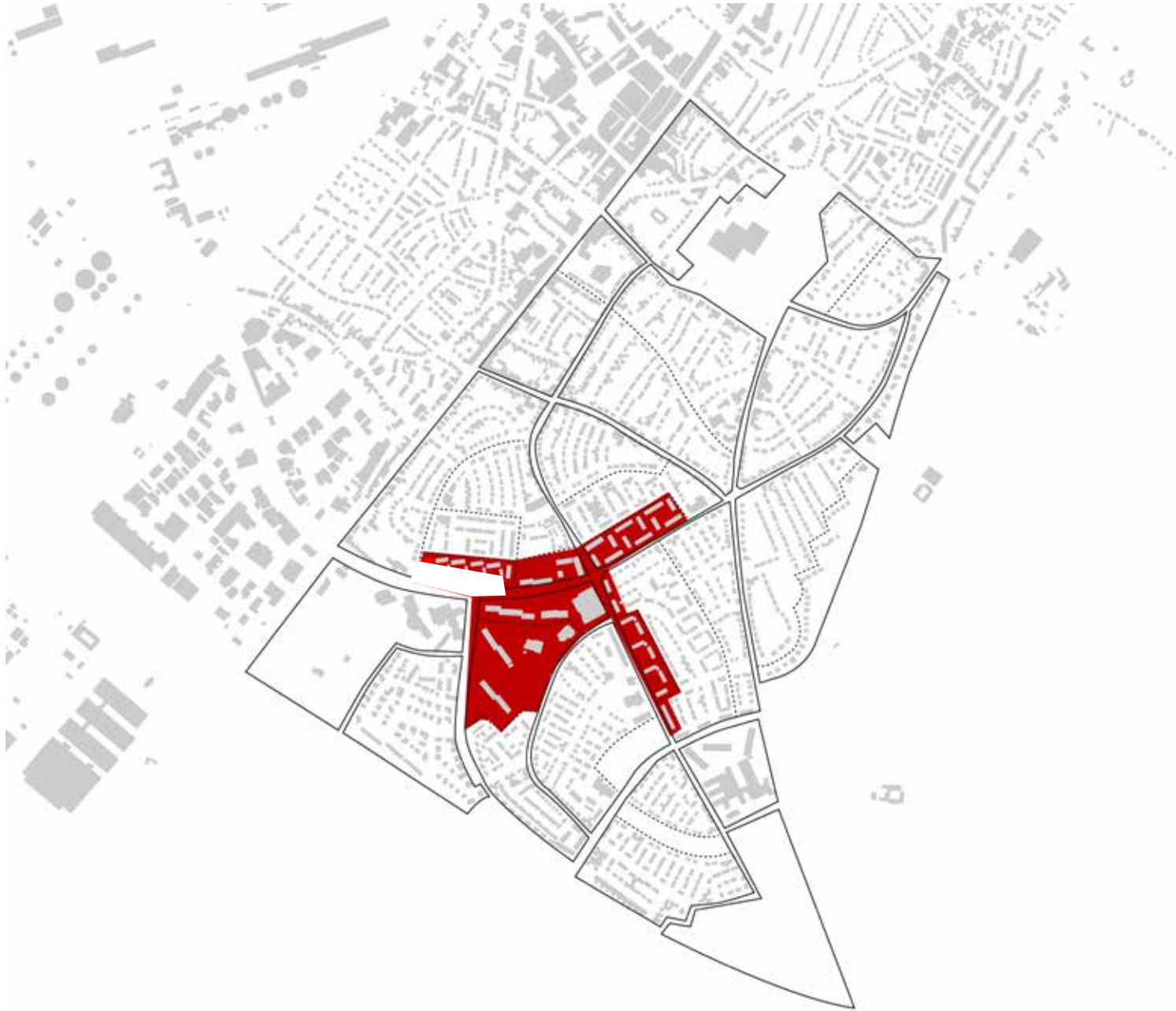
We grijpen dus structureel in, in die gebieden waar de problemen het grootst zijn en roeren we niet onnodig in stabiele delen van de wijk. Hierdoor is de interventie en inzet proportioneel in relatie tot de problemen en kansen.

Tot slot biedt deze categorisering, doordat er ruimtelijk ook gesorteerd is naar urgentie meteen een goede basis voor het Actieprogramma.





### 3. Focusgebied - categorie I



De strategie voor dit deel van de wijk vormt de kern van de visie en ligt in het hart van de wijk, rondom het winkelcentrum Zuidhof. De visie bestaat uit een scenario voor een transitie van de woningvoorraad met het oog op een **gezonde woningvoorraad en verbeterde uitstraling van de wijk als geheel**. Belangrijk volkshuisvestelijk uitgangspunt is het feit **dat deze gebiedsontwikkeling bedoeld is voor de doelgroep die op dit moment in dit gebied woont**.

Hierbij streven we er achtereenvolgens naar:

- Te beginnen op locaties in Geleen-Zuid / Kluis waar het mes aan twee of meer kanten snijdt
- Mensen in de wijk te behouden door een verleidelijk woningaanbod
- Voort te bouwen op bestaande kwaliteiten
- Dat elke tussenfase een goed eindbeeld vormt

### **3.1 Ruimtelijke ambitie**

Ruimtelijke ambitie om:

- Het hart te versterken rondom het winkelcentrum (draagt bij aan het aanzien van de wijk).
- Structuur te geven aan Lienaertsstraat en omgeving, (het gebrek hieraan op dit moment maakt deze omgeving nu rommelig)
- De omgeving van de Wagenaar en Pijperflat te verbeteren en bij eventuele herstructurering een betere routing te creëren door het park richting het hart van de wijk. (langzaam verkeer).
- Structuur aan de Jos Klijnenlaan behouden, en eventuele herontwikkelingen laten aansluiten bij deze structuur. (kruising Lienaertsstraat – Jos Klijnenlaan)
- De relatie tussen de omliggende laagbouwgebieden (Aandachtsgebieden) en de Focusgebieden zo mogelijk te verbeteren door een lagere dichtheid en een kleiner contrast in bebouwingsschaal.



Ruimtelijk concept.

### 3.2 Visie, “Begin bij het Hart”

De exacte mate van ingrijpen, sloop of renovatie, en exacte volgorde en tijdsplan is nu (juni 2014) nog niet duidelijk. Hierover gaan gemeente en ZOWonen niet over één nacht ijs. Grofweg kan wel gezegd worden dat de ambitie is dat de gebieden rondom het hart van de wijk (bij winkelcentrum Zuidhof) als eerste wordt aangepakt en dat de gebieden verder van het winkelcentrum later aan de beurt komen. In schema betekent dit dus ook dat net zoals voor het hele plangebied, ook hier een aantal schillen te zien zijn. Verder onderzoek moet leiden tot een helder actieprogramma.

Het principe van de visie voor het focusgebied is “Begin bij het Hart”, want daar snijdt het mes aan meerdere kanten:

- Gezonde woningvoorraad met het oog op de demografische ontwikkeling: Dé uitgelezen locatie voor appartementen voor de vergrijzing, vanwege de ligging nabij het winkelcentrum en voorzieningen in het hart van de wijk.
- Gezonde woningvoorraad met het oog op de technische staat van de woningen: Relatief veel van de kwetsbaarste slechtste voorraad (PE-complexen) worden vroeg aangepakt.
- Aansluiten op het tempo van demografische ontwikkelingen: Geringe verdunning in het begin.
- Logisch op ingezet proces: In het hart beginnen sluit aan op de reeds geplande opwaardering van het winkelcentrum Zuidhof
- Stedenbouwkundig-imago technisch: Het beginnen in het hart biedt kansen omdat het beeld en de uitstraling sterk worden verbeterd, daar waar deze nu het zwakst is.

**Categorie 1: Focusgebied**



**Visie op hoofdlijnen: Start bij het hart.**

#### 4. Actiegebieden - categorie 2





De actiegebieden vallen nagenoeg samen met de focusgebieden uit categorie 1 en gaat vooral over de korte termijn. Er is sprake van veel voelbare overlast, bij zowel professionals als bewoners. Het doel is het versterken van sociaal beheer en plaatselijke fysieke aanpassingen. Sociaal beheer zal anders georganiseerd worden in nieuwere vormen, met een hogere betrokkenheid van bewoners dan nu het geval is.

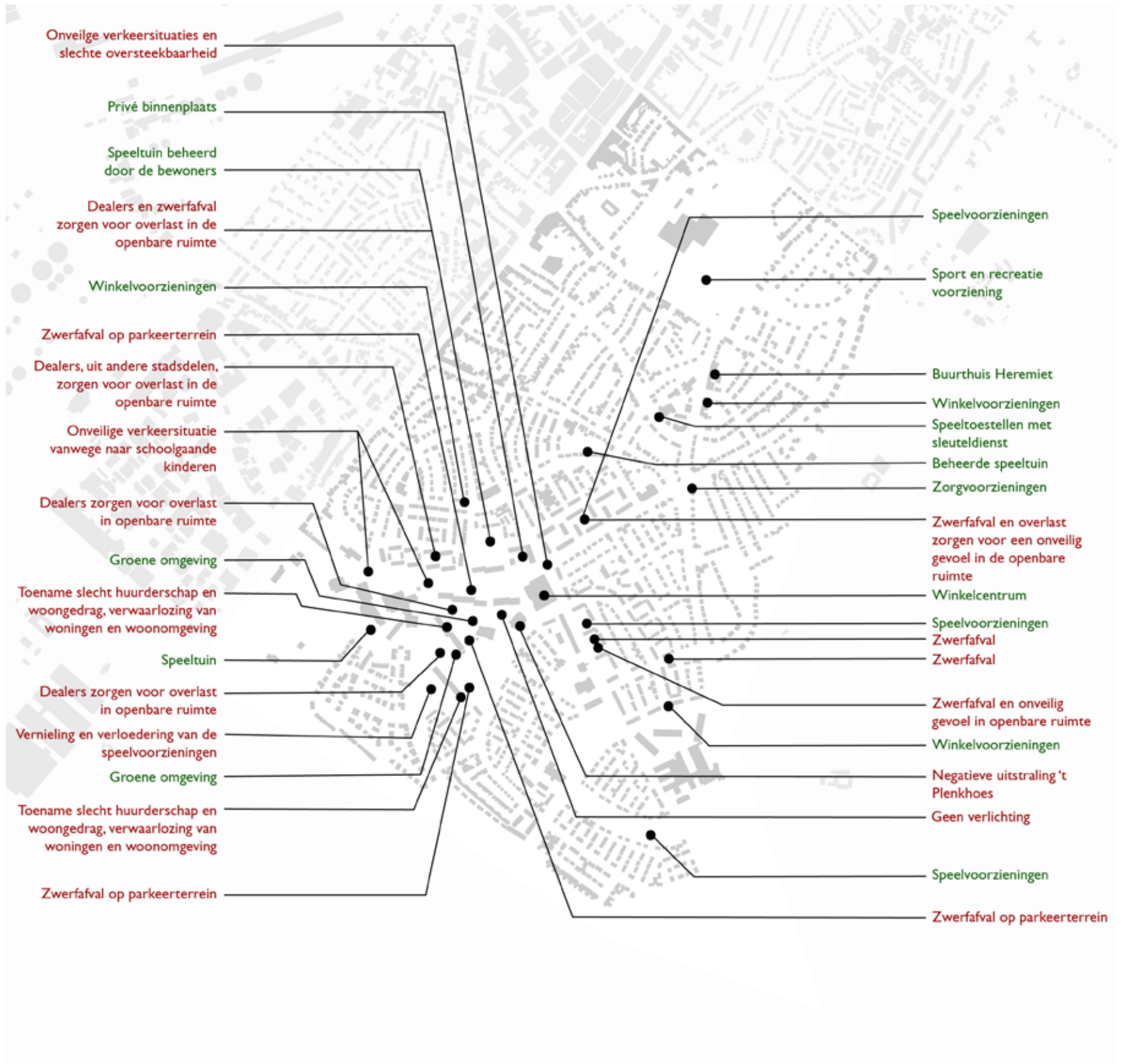
Veelal zijn de punten in categorie 2 de problemen die door bewoners worden gesignaleerd op het gebied van leefbaarheid en openbare ruimte, vooral direct rondom de eigen woning.

Aan de hand van bewoners- en klankbordgroep avonden worden door de bewoners samengevat de volgende problemen als belangrijkste beoordeeld:

- Bouwkundige staat van het bezit van ZOwonen (prio 1)
- Criminaliteit en vandalisme (prio 1)
- Onveiligheid in openbare ruimte (prio 2)
- Verminderd buur(t)contact (prio 2)
- Verminderde geschiktheid woningen voor ouderen (vooral PE's);
- Eenzaamheid
- Gebrek aan openbare ontmoetingsmogelijkheden
- Eenzijdigheid commerciële voorzieningen
- Onduidelijkheid en zorg toekomstplannen wijk

Naast de vele opmerkingen die de bewoners hebben gemaakt over de hierboven genoemde onderwerpen, hebben ze zelf een sociaal / fysieke kaart gemaakt van de problemen in de wijk die vragen om korte termijn acties. Een prachtig en bruikbaar resultaat!





#### 4.1 Directe actie gebaseerd op 2 pijlers

De Visie voor deze categorie, is simpelweg gebaseerd op twee pijlers:

- Fysieke ingrepen toepassen op specifieke punten als groenplekken, speelplekken, portieken, oversteekplaatsen, etc;
- Intensivering van het fysiek en sociaal beheer; waarbij steeds nadrukkelijker onderzocht dient te worden hoe dit gehandhaafd kan blijven binnen de driehoek gemeente/organisaties – ZOwonen – bewoners. Door op zoek te gaan naar urgentie en energie bij bewoners zouden zij zelf in een veel actievere rol kunnen komen. Daarbij mogen zaken als voldoende toezicht, handhaving etc. nooit uit het oog verloren worden.

##### **Fysieke ingrepen**

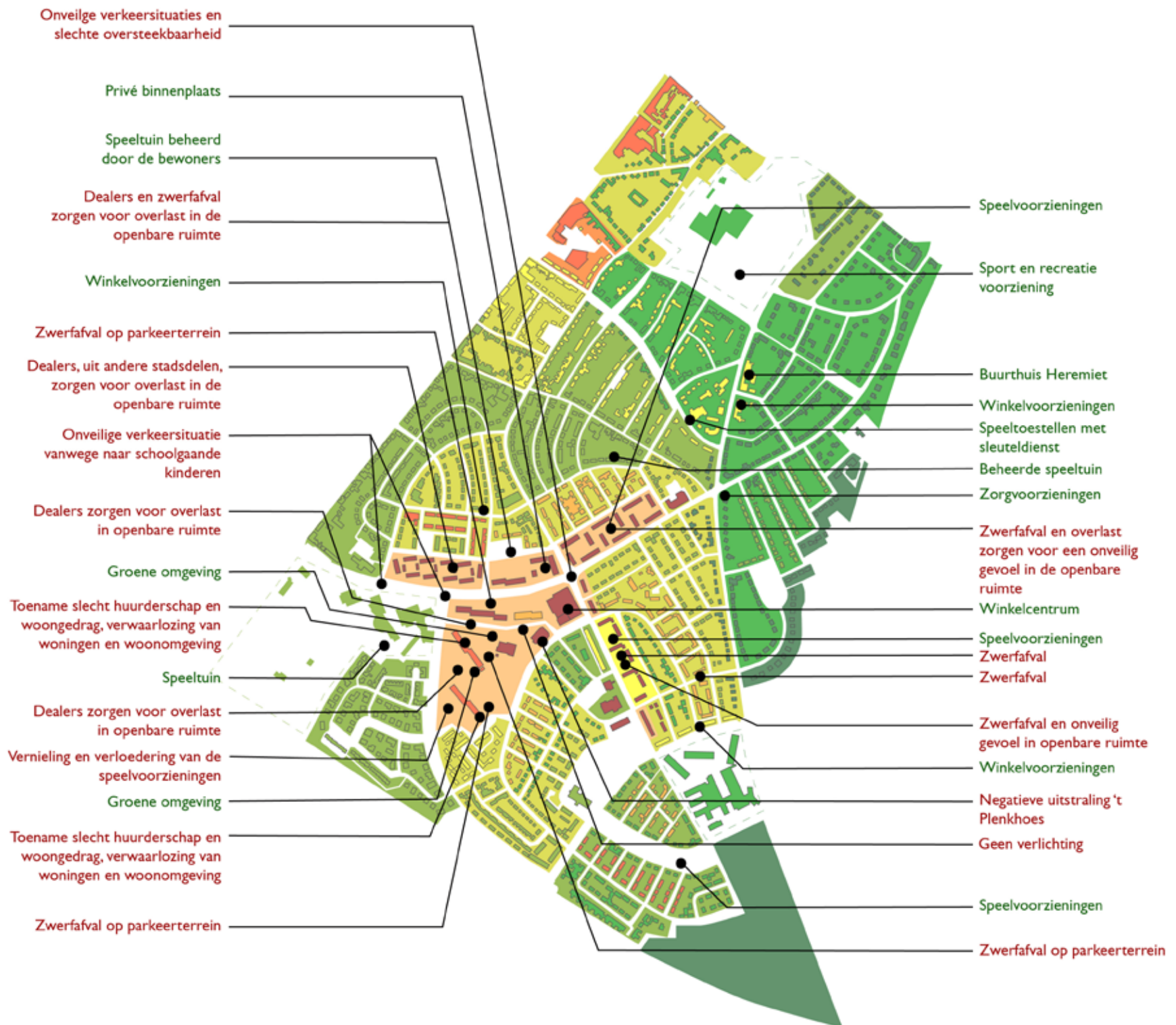
Kleinschalige verbeteringen openbare ruimte:

- Openbare ruimte en voorzieningen toegankelijker maken voor ouderen en mindervaliden.
- Toevoegen van verlichting in openbare ruimte (inclusief portieken en algemene ruimtes flats) om objectieve en subjectieve veiligheid te verbeteren.
- Verbetering groenplekken, speelplekken, portieken
- Verkeersveiligheid, oversteekplaatsen

##### **Intensief beheer**

- Verminderen criminaliteit en vandalisme: combinatie handhaving en ondersteuning;
- Inzetten op mogelijkheden ontmoeting: ondersteuning en activering
- Werken aan eenzaamheid: ondersteuning en activering
- Werken aan veiligheid in de openbare ruimte: handhaving en ondersteuning

De professionele energie die op dit moment gestoken wordt in dit beheer is zowel sociaal als fysiek groot. De huidige samenwerking tussen gemeente, ZOwonen, politie, zorg- en welzijnsinstellingen kan wellicht nog verbeterd worden. Tweede belangrijke sleutel is de betrokkenheid van de bewoners zelf op dit thema. Daarvoor een strategie uitwerken om initiatieven van bewoners te ondersteunen, bewoners meer zelfredzaam maken. Hierbij moet men sterke bewoners steunen en daarnaast van zwakke bewoners niet onnodig veel verwachten.



Input van bewoners uit bewonersavond geprojecteerd op urgentiekaart

## 5. Aandachtsgebieden - categorie 3



De strategie voor deze gebieden vormt niet de hoogste prioriteit binnen deze visie maar zijn desondanks voor de middellange termijn wel van belang om verder afglijden te voorkomen, door bijvoorbeeld programmas als Dubbel Duurzaam en BOR-onderhoudsprogramma's Handelen is nu (nog) niet cruciaal, maar in deze gebieden liggen kansen om problemen voor te zijn of juist kansen te grijpen.

- De gebieden waar de woningvoorraad op termijn kwetsbaar is.
- Plekken waar de openbare ruimte kaal is waardoor het beeld afhankelijk is van de particuliere voorraad
- Lege, braakliggende gebieden in Geleen-Zuid (beschreven in transitiedocument)

## 5.1 De gebieden waar de woningvoorraad op termijn kwetsbaar is.

Uit de analyse bleek dat de woningen en daarmee de woonomgeving in deze gebieden niet slecht, maar wel kwetsbaar is in een krimpende markt. De redenen zijn dat het gaat om gebieden met overwegend:

- Kleine onderhoudsgevoelige particuliere woningen, (in Kluis)
- Woningen zonder bijzondere ligging, soms in de directe invloedssfeer van de complexen van ZOwonen.
- Woningen zonder karakter (in Geleen Zuid)

De locaties die uit de analyse naar voren zijn gekomen bevinden zich in de deelgebieden:

A, C2, D1 , D2, J1, KI,L2, H2, N1 , N2 (Zie analysedocument)

### Pilots bepalen en opstarten, verduurzaming particuliere voorraad

Er wordt in een los traject binnen de gemeente gezocht naar locaties voor pilots voor het project Dubbel Duurzaam. In het kader van de analyse voor de gebiedsvisie zijn er een aantal locaties naar voren gekomen die mogelijk in aanmerking komen om aan te haken bij het beleid tav verduurzaming en vergrijzing “dubbel duurzaam”.

### Voorbeeldlocaties

- Kwartelstraat
- Stresemannstraat

Binnen de categorie met op termijn kwetsbare woningvoorraad bevindt zich één complex van ZOwonen vanwege de concentratie van HAT- eenheden (huisvesting voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens), in de Cityflat. Hier is het wenselijk om de haalbaarheid van de samenvoeging van de eenheden te onderzoeken, eventueel in combinatie met een herstructurering van het achterterrein van dit gebied.



Kwartelstraat



Stresemannstraat

bron: google



## 5.2 Plekken waar de openbare ruimte kaal is

Op een aantal plekken is er naast de kwetsbare woningvoorraad sprake van het haast ontbreken van openbaar groen in de straten. Hierdoor wordt het beeld bepaald door de vaak zeer wisselende kwaliteit van de woningen. Daardoor zijn deze gebieden op de woningmarkt op termijn extra kwetsbaar. Het gemeentelijk onderhoudsplan van de openbare ruimte gaat over beheerniveau met als doelstelling om het beheer minder arbeidsintensief te maken. Het gemeentelijke onderhoudsplan gaat niet over verbetering die hier toch wel noodzakelijk is. Het gaat hier niet om grote plannen maar om verbeteringen op kleine schaal. Het doel van kleine fysieke interventies is meerledig:

- Toevoegen van groen in het straatbeeld waardoor de algehele uitstraling van de woonomgeving verbetert.
- Wegdek en stoepen verbeteren, mede met het oog op toegankelijkheid.

De locaties die uit de analyse naar voren zijn gekomen bevinden zich in de deelgebieden:

A, C2, H2, J1, K1, N1, N2 (Zie analysedocument)

### Aandachtspunten

- Fasering bij voorkeur in combinatie met bijvoorbeeld rioolvervanging, indien deze binnen afzienbare tijd plaats moeten vinden.
- Rekening houden met vigerend onderhoudsbeleid van de gemeente, zorgen voor onderhoudsarme begroeiing.

### Voorbeeldlocaties

- Schoonbroodstraat
- Chopinstraat



Schoonbroodstraat



Chopinstraat

bron: google

## 6. De stabiele gebieden - categorie 4



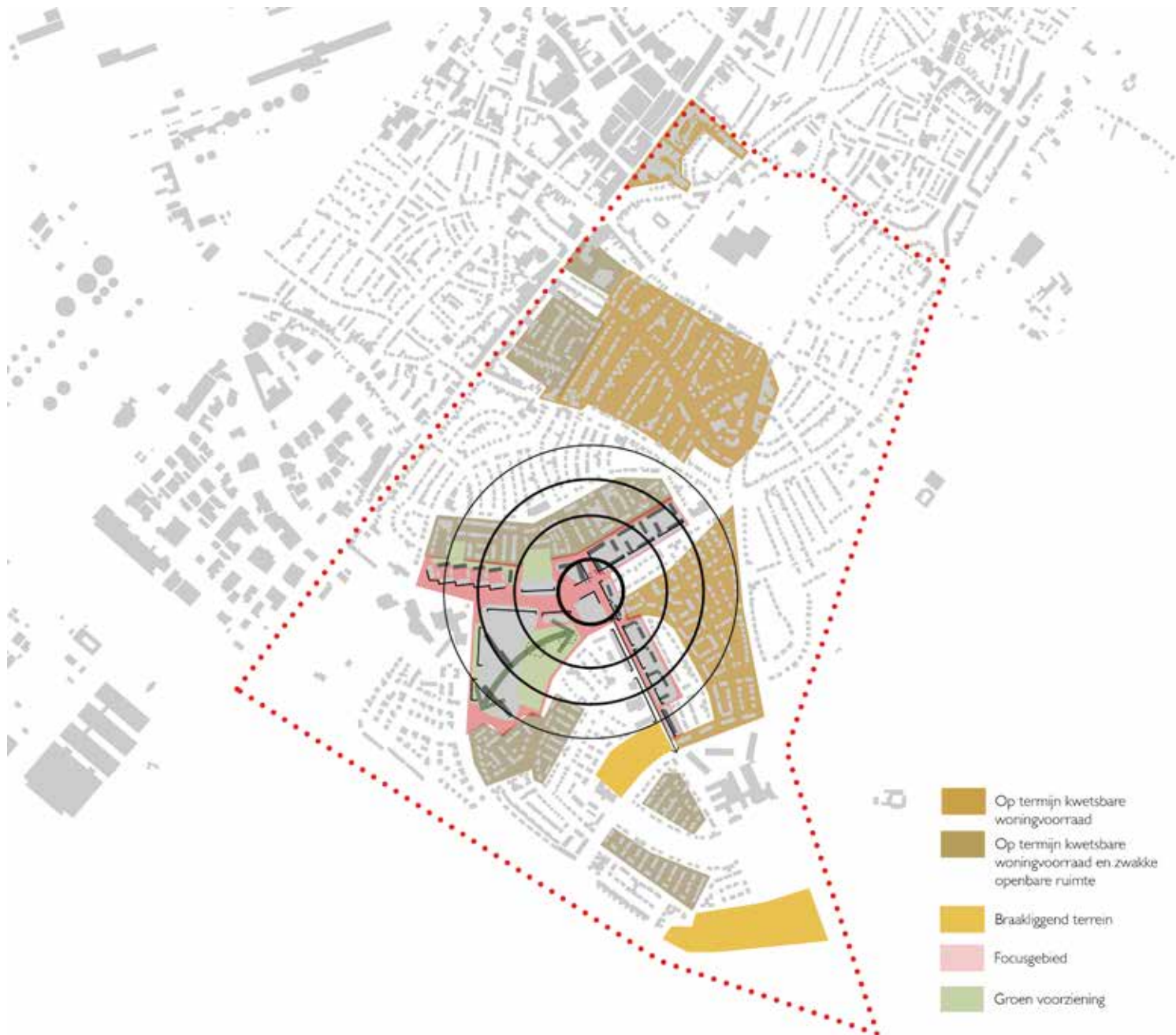
De stabiele gebieden zijn die gebieden, waar nu nog niets aan de hand is en waar gezien de basiskwaliteiten niet als eerste problemen op zullen treden. Gevolg is dat de visie voor deze gebieden geen specifieke ruimtelijke veranderingen of aanpassingen voorgesteld worden. Er wordt immers niet geroerd in de stabiele delen van de wijk. Echter op langere termijn zullen ook deze gebieden de gevolgen ondervinden van de demografische veranderingen zoals krimp en vergrijzing.

De gemeente ontwikkelt nu al beleid t.a.v. verduurzaming en levensloopbestendig maken van de particuliere voorraad. Het aanhaken op dit beleid zal ook in deze gebieden moeten. Maar deze gebieden zullen niet de meest aangewezen locaties zijn waar mensen gebruik gaan maken van de programma's die in het kader hiervan worden uitgerold. Het zijn daarom ook niet de aangewezen locaties waar pilots kunnen worden uitgevoerd.

Algemene beleidsdoelstellingen van de gemeente zullen ook in deze categorie gevolgen kunnen hebben. Een voorbeeld is het gemeentelijk onderhoudsplan van de openbare ruimte waarvan een van de doelstellingen is het beheer minder arbeidsintensief te maken,

Het kan echter zijn dat op termijn ook in de nu goed functionerende gebieden op specifieke plekken verbeteringen nodig zijn in de openbare ruimte. Echter nu is nog niet goed te voorspellen waar. Het meeliften op beleid en de werkwijze die voor de gebieden in plekken Categorie 3 wordt ontwikkeld kan ook hier worden toegepast.

## Bijlage I: Totaalkaart



Totaalvisie op kaart.

## Bijlage 2: Straatnamenkaart



## **KAW**

[www.kaw.nl](http://www.kaw.nl)  
[www.kaw-e.nl](http://www.kaw-e.nl)



@KAWarchitecten



[www.linkedin.com/company/KAWarchitecten](http://www.linkedin.com/company/KAWarchitecten)



[www.facebook.com/KAWarchitecten](http://www.facebook.com/KAWarchitecten)



[www.youtube.com/KAWarchitecten](http://www.youtube.com/KAWarchitecten)

### **Groningen**

Postbus 1527  
9701 BM Groningen  
Hofstraat 8  
9712 JB Groningen  
Telefoon (088) 529 00 00  
Fax (050) 369 58 71

### **Rotterdam**

Van Nelleweg 2426  
3044 BC Rotterdam  
Telefoon (088) 529 00 00

### **Eindhoven**

Bloemfonteinstraat 62 - lokaal 14  
5642 EH Eindhoven  
Telefoon (088) 529 00 00  
Fax (040) 228 76 53



oktober 2014

Patlserie  
Cardinaals

**opdrachtgevers**

Gemeente Sittard/Geleen  
ZOwonen

K A W