

# Gebiedsvisie Geleen-Zuid / Kluis

deel I - analyse





# **Gebiedsvisie Geleen-Zuid / Kluis**

deel I - analyse

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Werkwijze	9
1.2	Leeswijzer	9
<b>2.</b>	<b>Geleen-Zuid en Kluis</b>	<b>10</b>
2.1	Stedenbouw	11
2.3	Ruimtelijk beleid en ruimtelijke ontwikkelingen	26
<b>3.</b>	<b>Demografische ontwikkeling</b>	<b>28</b>
3.1	Prognoses huishoudens	29
3.2	Wonen en Zorg Geleen-Zuid/Kluis	31
<b>4.</b>	<b>Voorzieningen</b>	<b>36</b>
4.1	Onderwijs	37
4.2	Zorgvoorzieningen	38
4.3	Commercieel	39
4.4	Sport en recreatie	40
4.5	Buurthuizen en verenigingsgebouwen	41
<b>5.</b>	<b>Leefbaarheid</b>	<b>42</b>
5.1	Bewonersavond en leefbaarheidsenquête	43
5.2	Criminaliteit	45
5.3	Inkomens	45
5.4	Conclusie	46
<b>6.</b>	<b>Bouwtechniek</b>	<b>48</b>
6.1	Portieketageflats	50
6.2	Galerijcomplexen	52
<b>7.</b>	<b>Beoordeling van de deelgebieden</b>	<b>54</b>
7.1	Werkwijze beoordeling	55
7.2	Score stedenbouw	56
7.3	Score bouwtechniek	64
7.4	Score woningmarktperspectief	68
7.5	Urgentiekaart	72
	<b>Bijlage 1: SWOT</b>	<b>75</b>
	<b>Bijlage 2: Beschrijving deelgebieden</b>	<b>92</b>
	<b>Bijlage 3: Straatnamenkaart</b>	<b>102</b>
	<b>Bijlage 4: Bronnen</b>	<b>103</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 appartementen en portieketagewoningen, deels zonder lift, sluiten steeds minder aan op de marktvraag. 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?

Voor u ligt nu deel I Analyse.





## 1.1 Werkwijze

Deze gebiedsvisie is als volgt opgebouwd:

### Deel 1 Analyse

#### analyse en inventarisatie Geleen-Zuid / Kluis

output: urgentie aanbodkaart en toekomstige vraag; aan het eind van deze fase weten we waar we moeten ingrijpen en op welke doelgroepen deze ingrepen zijn gericht.

#### relevante ontwikkelingen

output: overzicht relevante beleidsontwikkelingen en projecten voor plangebied.

#### SWOT

output: overzicht sterkten, zwakten, bedreigingen en kansen in het plangebied.

### Deel 2 Visie op Hoofdlijnen

output: oplossingsrichtingen

### Deel 3 Transitiedocument

output: actieplan renovatie, sloop en nieuwbouw scenario

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de introductie op de opgave, het doel en de werkwijze beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de wijk beschreven naar de onderwerpen stedenbouw, historie, structuur, deelgebieden, woonmilieus en ruimtelijk beleid. In de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 worden achtereenvolgens demografische ontwikkelingen, voorzieningen, bouwtechniek en leefbaarheid beschreven. Tot slot worden in de hoofdstukken 7 en 8 de beoordeling van deelgebieden en de SWOT beschreven.

## 2. Geleen-Zuid en Kluis



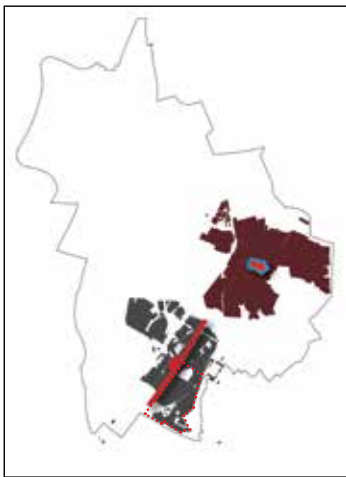
## 2.1 Stedenbouw

### Ligging

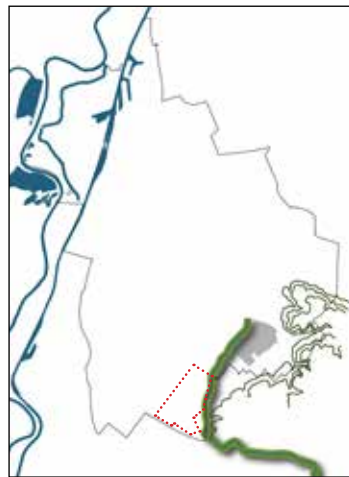
Geleen is van oudsher een langgerekte kern, die gevormd is aan en langs de Rijksweg. Sittard daarentegen kent een oude stadskern. Ten opzichte van de woonomgeving van de dorpen onderscheiden de woonwijken Geleen-Zuid en Kluis zich van oudsher door de aanwezigheid van vele wijkvoorzieningen, zoals een winkelcentrum, onderwijsvoorzieningen, zorgvoorzieningen en zelfs sport en recreatie.

Er is sprake van een duidelijk onderscheid tussen *Geleen-Zuid* en *Kluis*. Dit komt vooral door het onderscheid in ontstaansgeschiedenis en de verschillen in relatie met het landschap. In Geleen-Zuid is de ligging aan het landschap uniek, mede door het ontwerp van de wijk door Jos Klijnen. De ligging aan het dal van de Geleenbeek met recreatieve functies zoals visvijvers en manege en de nabijheid van het Danikerbos, is uniek voor *Geleen-Zuid*. De beide wijken zijn regionaal goed ontsloten vanwege de ligging nabij de A76. In de nabijheid bevindt zich bovendien het treinstation Geleen Oost. Door verhuizing van het ziekenhuis naar een locatie tussen de kernen Sittard en Geleen is in Geleen-Zuid ruimte ontstaan aan de rand van de wijk in de overgang naar het landschap.

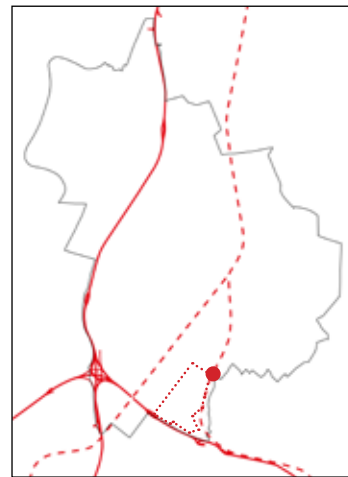
Voor *Kluis* geldt dat het karakter met name door het burgemeester Damenpark, de historische linten en de nabijheid van voorzieningen van het centrum van Geleen bepaald wordt.



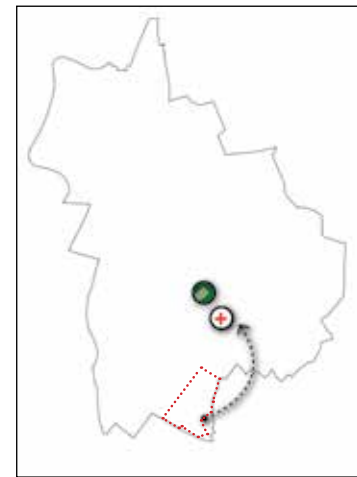
andere ontstaansgeschiedenis  
van Sittard en Geleen



ligging aan het landschap



nabij uitvalswegen en spoor



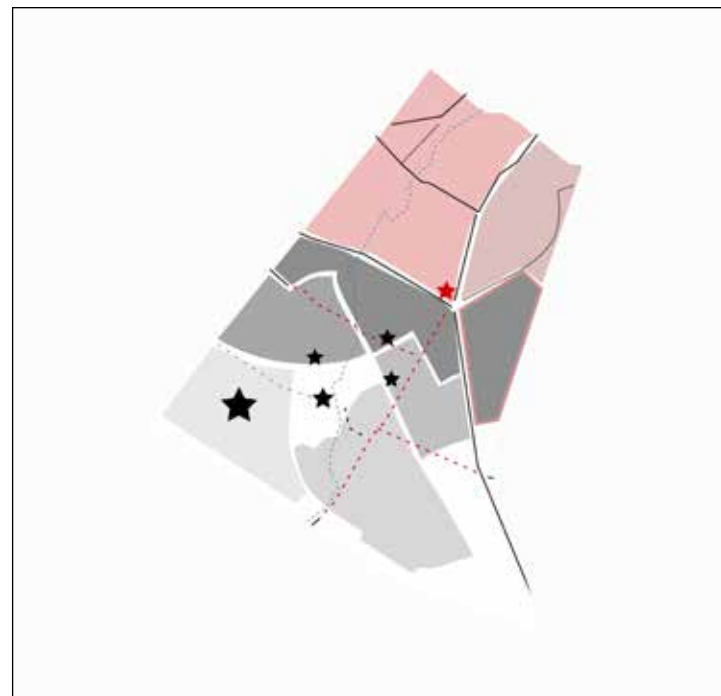
verplaatsing van het ziekenhuis  
vanuit Geleen Zuid

## Historie

Grofweg valt het gebied uiteen in twee delen. Het grootste deel van *Kluis*, wordt gevormd door een structuur van historische linten ingevuld met woonstraten er achter. De oude linten zijn herkenbaar in de bebouwing en het straatprofiel. In het zuidelijk deel van Kluis en Geleen-Zuid is er grotendeels sprake van een planmatig georganiseerde uitbreiding van de hand van Jos Klijnen. Structurerend daarin is de rondweg, bestaand uit de Jos Klijnenlaan en de Frans Erenslaan. De rondweg had ooit als doel het centrum te ontlasten. Deze rondweg vormt ongeveer de grens tussen Geleen-Zuid en Kluis (de administratieve grens ligt net achter de eerste bebouwingwand aan de noordzijde van de weg). De huidige spoorlijn ten oosten van Geleen-Zuid was bedoeld als grens, zodat het oostelijk daarvan gelegen beekdal onbebouwd zou blijven. De meest oostelijk gelegen delen kennen door hun oorspronkelijke straatopzet steeds een bijzondere visuele relatie met het landschap. De wijk als totaal, kenmerkt zich door een sterke visuele opzet met statige lanen en zeer bewust ingezette hoogteverschillen in de bebouwing. De hogere delen, waar het gros van het bezit van ZOwonen zich bevindt, vormen een zwaartepunt. In de wijk dienen enkele oude gebouwen, zoals de middeleeuwse kapel ter plekke van de vijfspiong en gebouwcomplexen, zoals winkelcentrum en scholen, als herkenningspunten in de ruimtelijke opbouw van de wijk. In Geleen-Zuid is op een paar plekken, met name in de straat Spaans Neerbeek de oude bebouwing nog herkenbaar.



Geleen-Zuid en Kluis met historische structuren en verdwenen linten



Grijze gebieden: ontwerp van Klijnen

Zwarte sterren: deelplannen niet volgens ontwerper Klijnen

Rode ster: Kluiskapel

## Bouwjaar



Bouwperiode

## Structuur en groen





Hoofdverkeersstructuur



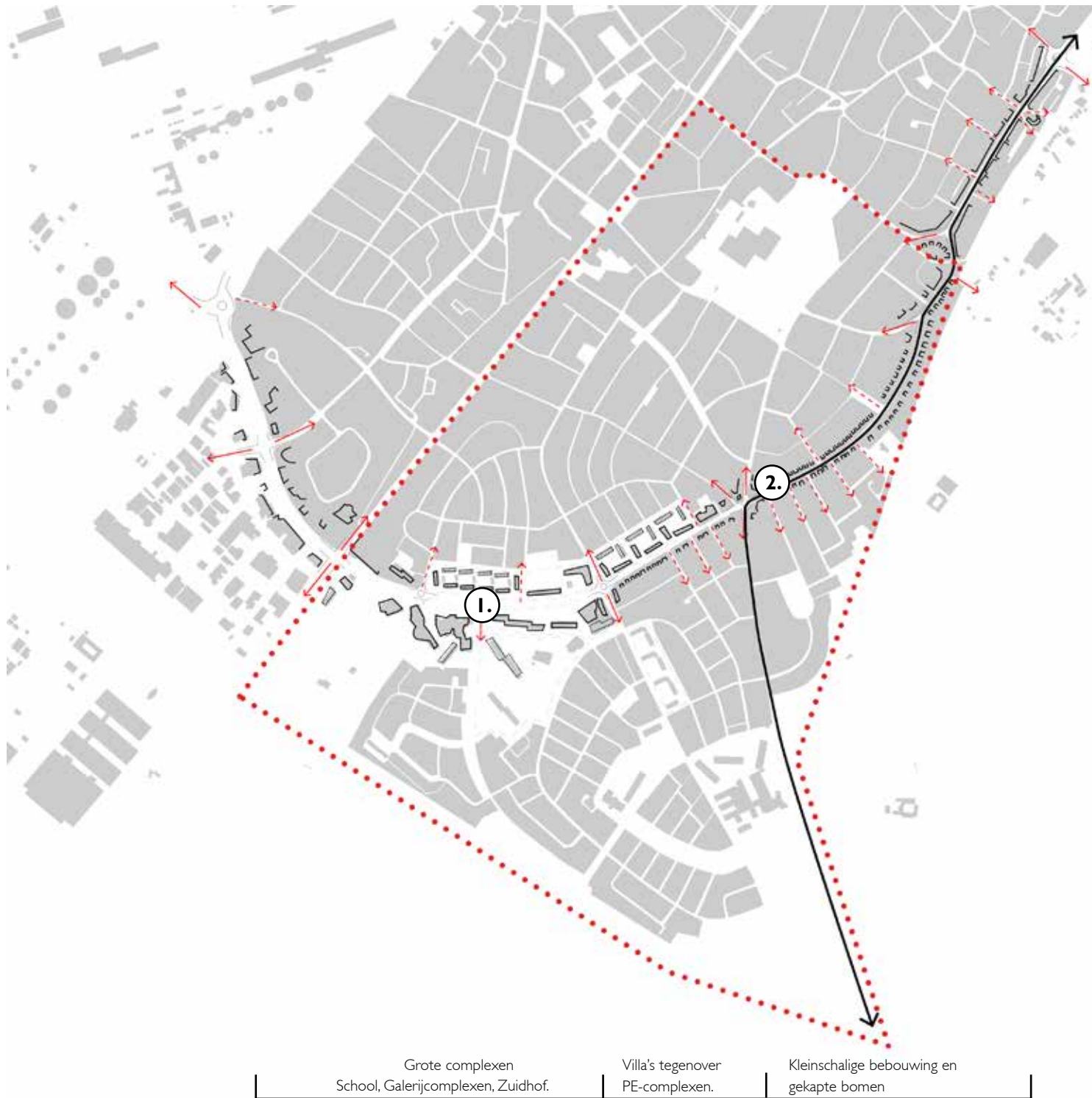
Beneluxlaan in Geleen-Zuid

### Geleen-Zuid

De hoofdstructuur van Geleen-Zuid wordt bepaald door een kruisvormige structuur van de noord-zuid lopende Lienaertsstraat en de oost-west lopende Europalaan (west) en de Barbarastraat (oost). Daarnaast is de Spaubeeklaan de belangrijkste ontsluiting voor het gebied voor gebiedsoverstijgend verkeer. De groenstructuur bevat enkele belangrijke elementen: een park ten zuiden van de oude ziekenhuislocatie en de Beneluxlaan. Laanstructuren van de 1<sup>e</sup> orde zijn de Spaubeeklaan en de Europalaan.

### Kluis

Kluis bevat als hoofdstructuur vooral de straat Kluis en het verlengde in de vorm van de Irenelaan. Daarnaast is de Kummenaedestraat een belangrijke ontsluiting. Beide straten bevatten ook een buslijn. Verder zijn voor de structuur in Kluis de oude linten van belang, die de hoofdstructuur completeren. Volgens de groenstructuurvisie vormt deze hoofdstructuur echter geen deel van een laanstructuur van de 1<sup>e</sup> orde. De groenstructuur in Kluis wordt dan ook vooral bepaald door een aantal groene elementen: het burgemeester Damenpark, het plantsoen in de Vondellaan en enkele groen aangeklede woonstraten als Marisstraat, Ruysdaellaan en Vermeerstraat.



Jos Klijnenlaan, Frans Erenslaan





Jos Klijnenlaan ①.



Frans Erenslaan ②.

### Jos Klijnenlaan

De belangrijkste verkeersstructuur en laanstructuur van de 1<sup>e</sup> orde door het gebied is gefragmenteerd. Bestaand uit de Frans Erenslaan en Jos Klijnenlaan deelt deze het gebied in tweeën. De structuur vormt niet de officiële grens tussen Geleen-Zuid en Kluis. De bebouwingsrand aan de Noordzijde van de Frans Erenslaan / Jos Klijnenlaan hoort officieel bij Geleen-Zuid.

Het straatbeeld van de Jos Klijnenlaan en de Frans Erenslaan is weinig samenhangend.

- Het profiel verschilt van plek tot plek: het is weliswaar overal vrij breed, maar er is geen continuïteit in beplanting (deels door recente noodzakelijke bomenkap aan de Frans Erenslaan). Daarnaast is er ook sprake van grote afwisseling in bebouwingsstructuren.
- De Jos Klijnenlaan biedt geen enkele indruk van de in het gebied aanwezige kwaliteiten. Dit komt doordat hoogbouw en portieketageflats het beeld bepalen, terwijl de buurten erachter laagbouwbuurten zijn.
- Verkeerskundig is de functie van de Jos Klijnenlaan anders dan die van de Frans Erenslaan doordat verkeersroute Spaubeeklaan / Frans Erenslaan een zwaardere wijkoverstijgende functie heeft.

### Relatie met het landschap (randen)

Geleen-Zuid en Kluis kunnen niet gelezen worden als woonwijken die ophouden bij de randen van de opgave voor deze gebiedsvisie. De randen van de wijken zijn verschillend en zorgen ook voor verschillende gebiedseigenschappen binnen het plangebied.

#### In de "luwte" van de snelweg



De zone direct ten noorden van de A76 is ruimtelijk gezien gelegen in de "luwte" van de snelweg (niet in de luwte met betrekking tot geluid). Het ligt daardoor afzijdig van de grootste verkeersstromen die enkel langs het gebied gaan.

#### Aan het landschap



De bebouwing, het reliëf en het stratenpatroon in het oostelijke deel van het gebied zorgen voor een visuele verbinding met het landschap. Vanwege de in het dal van de Geleenbeek aanwezige functies is ook sprake van een functionele verbinding met het landschap.

Achter de Rijksweg Zuid



Het zuidwestelijk deel van Kluis (Jonasstraat e.o.) ligt in een zone met weinig verbindingen met de Rijksweg Zuid. Hierdoor is dit een rustig woongebied. Iets noordelijker doorkruisen oude linten als Daalstraat en Kummenaedestraat het gebied oost-west en verbinden het met de Rijksweg Zuid.

Onbegrensd noordelijk deel



Bij de noordelijke grens van het gebied, daar waar Kluis overgaat in Oud Geleen, is er niet echt sprake van een duidelijk te herkennen grens ter plekke van de Beekhoverstraat.

## Woonmilieus en woonmilieubenadering

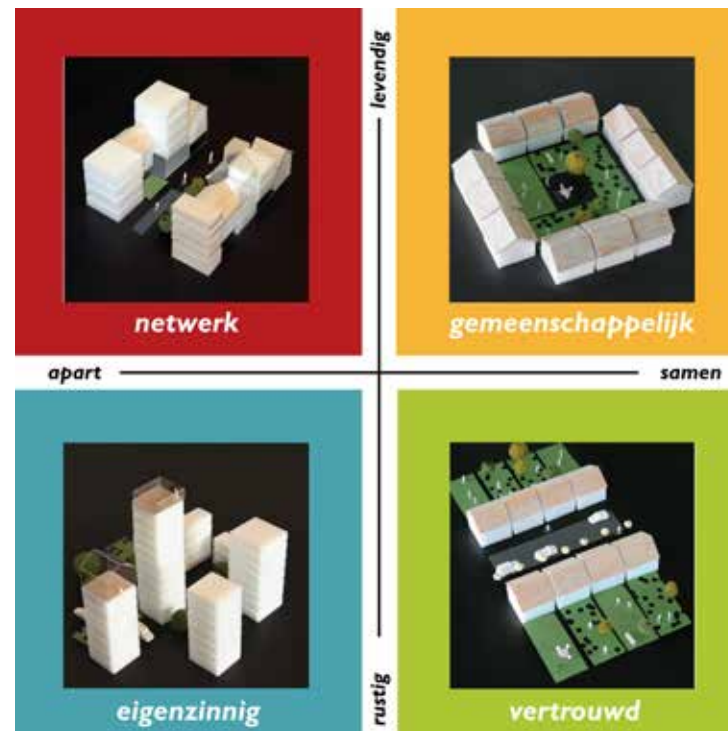
### Toelichting

Om in deze analyse iets te kunnen zeggen over de sfeer in de gebieden en de wijze van wonen hebben we gekeken naar de woonomgeving en hoe deze uitnodigt om op een bepaalde manier te wonen. We hebben dat gedaan aan de hand van de woonmilieubenadering.

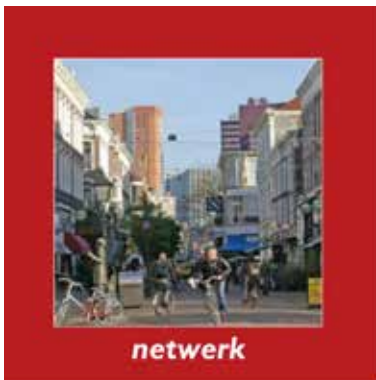
Het blijkt dat mensen het liefst wonen in een buurt met mensen die op gelijke wijze omgaan met hun omgeving. Dit heeft te maken met de gedeelde wooncultuur. Een woonmilieu met een duidelijk waarneembare wooncultuur is in zekere zin zelf selecterend en trekt zelf de 'juiste' bewoners aan. Dit is de 'culturele dimensie' van het wonen: hoe meer jouw wooncultuur overeenkomt met die van je buurtgenoten, des te meer voel je je ergens thuis. Eenheid in wooncultuur vermindert leefstijlconflicten tussen bewoners en draagt daarmee bij aan de leefbaarheid. Het betekent nog steeds dat jong, oud, autochtoon, allochtoon, arm en rijk zich tot dezelfde wooncultuur aangetrokken kunnen voelen. Gelijkgestemdheid leidt daarmee niet tot sociaal-economische eenzijdigheid. Integendeel: de gelijkgestemdheid maakt die sociaal-economische verscheidenheid in veel gevallen juist mogelijk!

Dit is vertaald in het benoemen van ruimtelijke kenmerken die invloed hebben op de mate van levendigheid in de woonomgeving én de manier waarop een bewoner contact en binding heeft met zijn directe fysieke en sociale omgeving. Deze ruimtelijke kenmerken kunnen we beschrijven in ruimtelijke randvoorwaarden of ontwerp.

Het verschil in ontstaansgeschiedenis, ligging ten opzichte van het landschap, voorzieningen en ontsluitingsstructuur leiden ertoe dat verschillende buurten ook aantrekkelijk zullen zijn voor mensen met verschillende woonwensen. Deze indeling langs twee assen, maakt het mogelijk om vier woonmilieus te beschrijven. Een woonmilieu met een helder profiel zal uiteindelijk het meest aantrekkelijk zijn voor mensen met een vergelijkbare woonwens en is daarmee duurzamer.



De vier woonmilieus zijn uitgezet langs twee assen. De verticale as geeft de mate van levendigheid van de openbare ruimte weer, terwijl de horizontale as de mate van binding aangeeft. De milieus links zijn meer gericht op fysieke condities van hun omgeving die mensen aan hun plek bindt, terwijl de milieus rechts juist gekoppeld zijn aan een zekere sociale samenhang die mensen bindt aan de buurt. De mogelijkheden voor de sociale samenhang worden sterk beïnvloed door de fysieke eigenschappen van de buurt.



#### Netwerk

- levendige omgeving, mogelijkheid tot anoniem wonen
- openbaar en privé kan aan elkaar grenzen
- ruimte voor 'onverwachte' ontmoeting in openbare ruimte



#### Gemeenschappelijk

- informeel karakter
- openbaar en privé kunnen direct aan elkaar grenzen
- gezamenlijk gebruik van de openbare ruimte



#### Eigenzinnig

- bijzondere plek
- anoniem wonen moet mogelijk zijn
- duidelijke scheiding openbaar - privé
- sociale functie van de openbare ruimte speelt geen rol



#### Vertrouwd

- formeel karakter en rustig
- duidelijke scheiding openbaar - privé
- ruimte voor ontmoeting, maar de openbare ruimte heeft vooral een functioneel karakter

## Woonmilieus in Kluis en Geleen-Zuid



Woonmilieus

Door verschillen in ligging, aan het landschap in Geleen-Zuid, of nabij het centrum voor delen van Kluis, en onderscheid in de verkavelingsstructuren korte besloten straten of laanstructuren ontstaat onderscheid tussen verschillende woonmilieus in de verschillende delen van de wijk.

*Gemeenschappelijke* plekken bevinden zich vooral in Kluis, waar sprake is van besloten en enkele hofachtige straatruimten. Hier staan de woningen dicht op de straat. Meer *eigenzinnige* plekken bevinden zich vooral in Geleen-Zuid, waar sprake is van oriëntatie op het landschap bijvoorbeeld bij de zaagtandachtige verkaveling aan de stadsrand in de Jasperstraat, Olterdissentraat en Dautzenbergstraat. De PE-complexen van ZOwonen zijn zo gebouwd dat daarbinnen een gemeenschappelijke binnenruimte ontstaat. Als totaal is het woonmilieu weinig uitgesproken vanwege de geringe relatie tussen de woningen en het maaiveld. Het overgrote deel van de wijk is *vertrouwd*, met formele straten met voortuinen en woningen vooral gericht op de private achtertuinen. Dit is net als elders in Nederland veruit het meest voorkomende woonmilieu.

#### **Voorbeelden zichtbaar op de kaart**

1. gemeenschappelijk bungalowpark in de zuidwesthoek, relatief geïsoleerd van de rest van de wijk;
2. gemeenschappelijke buurten door "gesloten straatbeeld";
3. eigenzinnige woningen aan het landschap;
4. grijs onuitgesproken woonmilieu rondom de hoogbouw in het park.

### Voorbeelden gemeenschappelijke plekken

Gemeenschappelijke plekken zijn vooral te vinden in het westelijk deel van Kluis en direct ten noorden van de portieketageflats van ZOwonen in Kluis.

- er is sprake van geen of een kleine voortuin, of van een voortuin die gebruikt wordt als verblijfsruimte;
- gezamenlijk gebruik van de openbare ruimte, hof-achtige straatruimte;
- besloten straatruimte door hoge dichtheid of opsluiting van de straatruimte door grotere gebouwcomplexen.



Nachtegalstraat



Mezenstraat



Israëlstraat







### Voorbeelden vertrouwd – Eigenzinnige plekken

Voorbeelden hiervan zijn vooral te vinden in het oostelijk deel van Kluis en het oostelijk deel van Geleen-Zuid.

- formele openbare ruimte (vertrouwd);
- deels bijzondere woningen (eigenzinnig); vooral bijzondere plek door zichtrelatie met het landschap;
- heldere scheiding tussen openbaar en privé (vertrouwd en eigenzinnig).



Vondellaan



Seipgensstraat-st Jansstraat



Beneluxlaan



## 2.3 Ruimtelijk beleid en ruimtelijke ontwikkelingen

### Beleid

Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek (2008); omschrijft voor de stedelijke buitenwijken, (waaronder het gebied Geleen-Zuid / Kluis)

- nabij centrum verdichten
- nabij landschap verdunnen.

De structuurvisie Sittard-Geleen (2010) duidt in de ruimtelijke plankaart Geleen-Zuid en Kluis opgave voor verdunnen, vergroening en meer ruimte in bestaande woonbuurten.

De Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek. (2011) specificeert dit voor de kernen van de gemeente. Verdunnen en versterken wijkfunctie voor de hoogbouwomgeving van ZOwonen. Er is een contour aangegeven voor de ontwikkeling van een Woonservicezone (centrum daarvan ligt tussen Europaflat en de locatie van het voormalige ziekenhuis (Barbarastraat). Het park bij de galerijflats van ZOwonen is als wenselijke groenvoorziening benoemd.

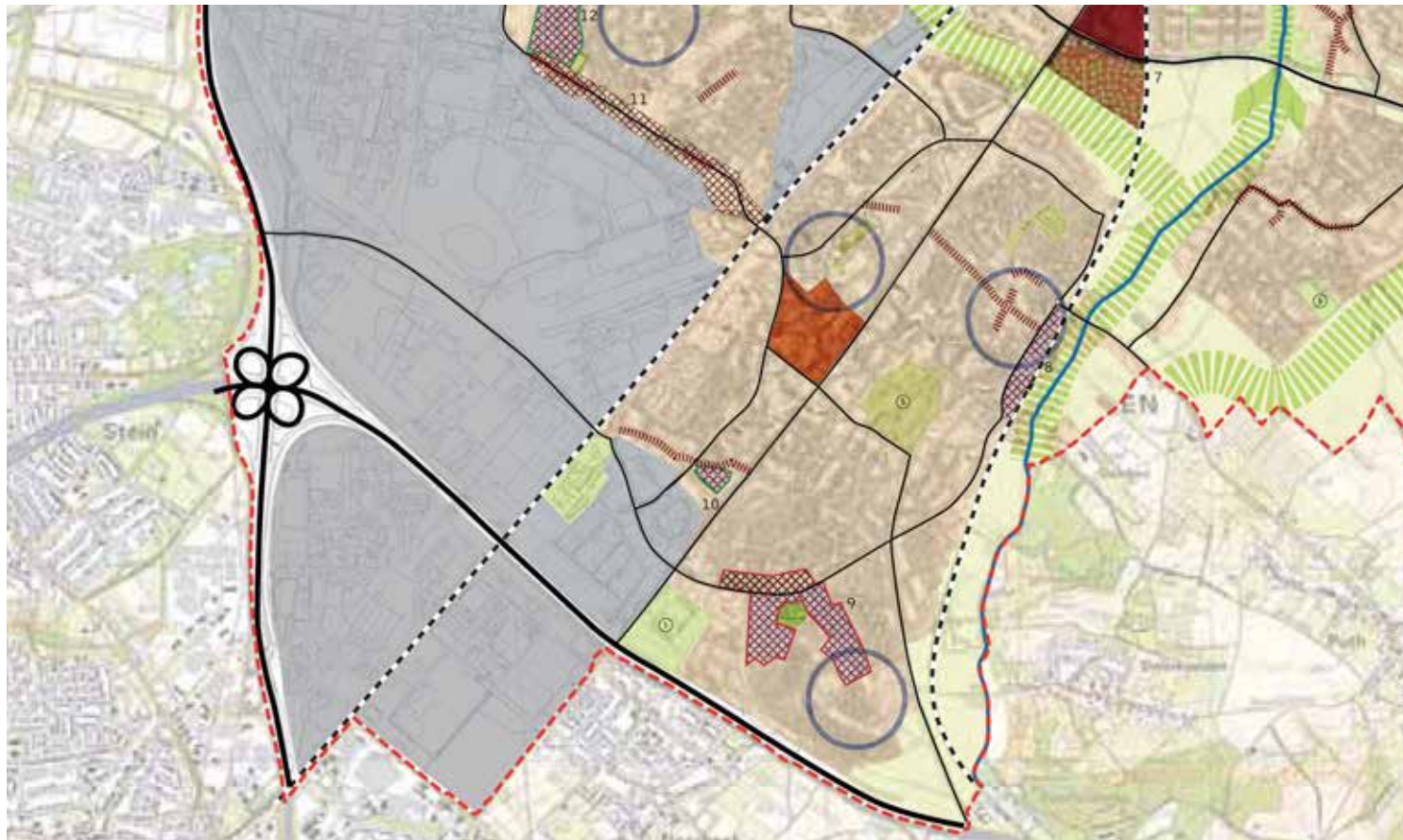
Het Beleidsplan IBOR (afd. beheer openbare ruimte) geeft aan dat het onderhoud in de woonwijken Geleen-Zuid en Kluis op niveau B onderhouden wordt. Hierbij is de focus in de toekomst gericht op onderhoudsarme groene inrichting. Tevens worden een aantal trends benoemd die invloed zullen hebben op de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Trends:

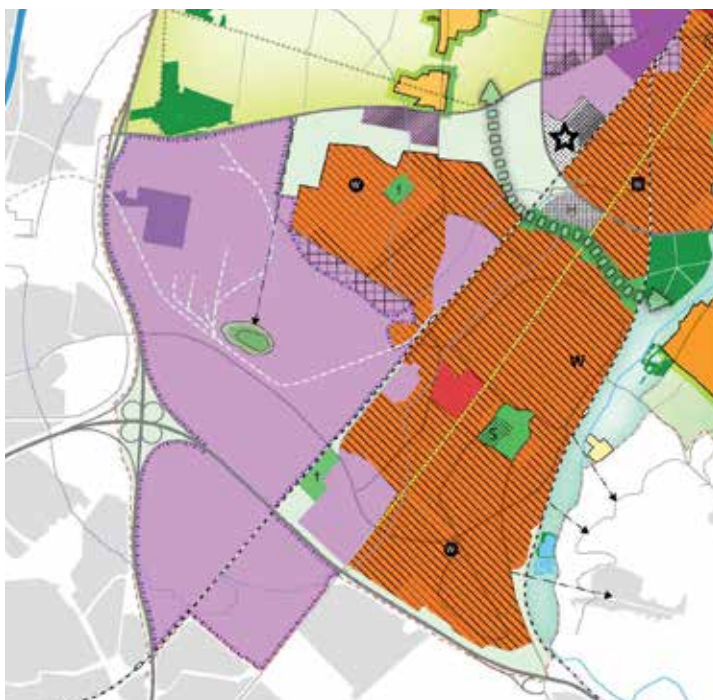
- minder overheid, meer samenleving
- vergrijzing en
- krimp

**Daarnaast zijn er een aantal specifieke visies en plannen op kleinere schaal gemaakt:**

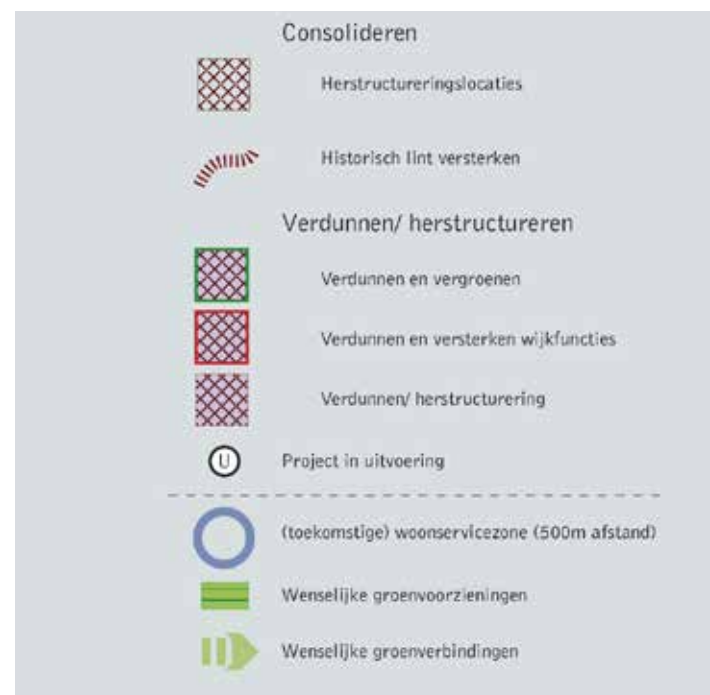
- de geplande revitalisering winkelcentrum Zuidhof (collegebesluit 2013), zal zorgen voor nodige verbetering in de uitstraling.
- Beleidskader kleine woningbouwinitiatieven (raad 2014)
- Provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg (2013)
- herinrichting (aanleg bomenstructuur) Kummenaedestraat tegelijk met rioolvervanging
- dubbel duurzaam: een programma gericht op een dubbele opgave van verduurzaming van de particuliere voorraad in relatie tot vergrijzing, gericht op woningen tot 1975 en bewoners van 60 jaar en ouder.



Fragment structuurvisie wonen



Fragment structuurvisie.



Legenda structuurvisie wonen.

### 3. Demografische ontwikkeling



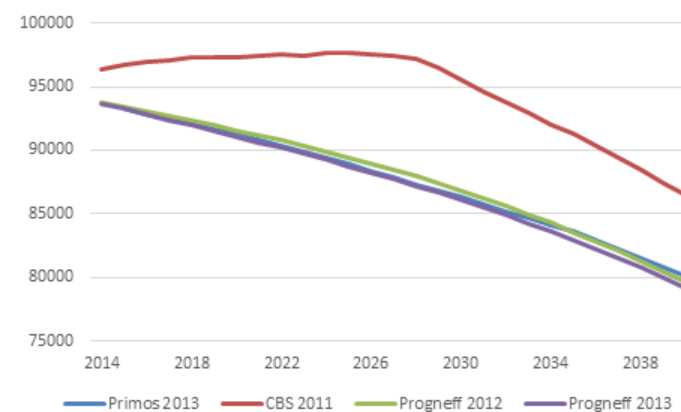
Dit hoofdstuk gaat in op ontwikkeling van inwoners en huishoudens binnen de gemeente Sittard-Geleen. Een doorvertaling wordt gemaakt voor de kern Geleen en Geleen-Zuid/Kluis. Vervolgens wordt specifiek ingegaan op de ontwikkelingen met betrekking tot wonen en zorg.

### 3.1 Prognoses huishoudens

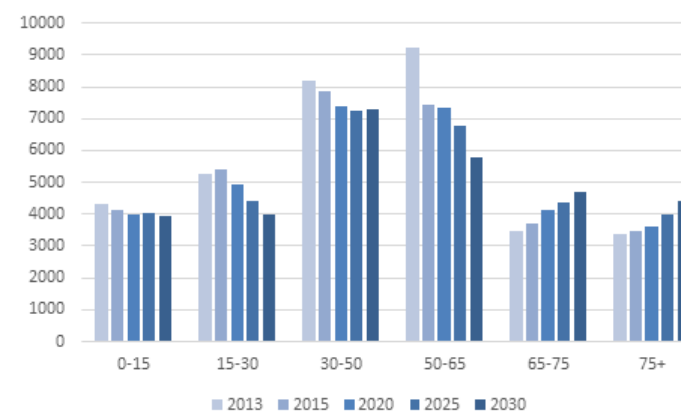
#### Bevolkingsprognose

De gemeente Sittard-Geleen heeft 93.655 inwoners (CBS/GBA - bewerking ABF Research, 2013). In de grafiek zijn verschillende bevolkingsprognoses opgenomen. Deze prognoses laten een daling van de bevolking zien. Volgens de Primos en Progneff prognoses neemt het inwonertal in de periode tot 2040 af tot ongeveer 80.000.

Het aantal inwoners in de kern Geleen lag in 2013 op 31.997. Volgens de Progneff prognose is dit aantal in 2030 gedaald tot ruim 30.000 inwoners. Geleen lijkt dus minder hard te krimpen dan het gemeentelijke gemiddelde.



Figuur: bevolkingsprognoses gemeente Sittard-Geleen



Figuur: bevolkingsprognose naar leeftijd kern Geleen (Op basis Etill Progneff prognose 2012)

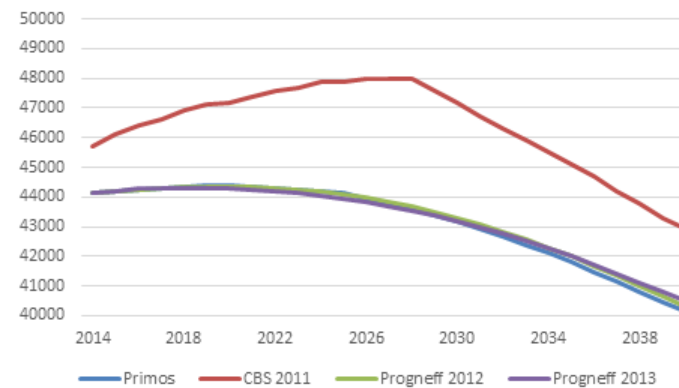
## Huishoudensprognose

De gemeente Sittard-Geleen telde in 2013 44.145 huishoudens (CBS). Volgens de Primos en Progneff prognoses blijft de hoeveelheid huishoudens tot 2022 stabiel, om vervolgens af te nemen tot ruim 40.000 in de periode tot 2040.

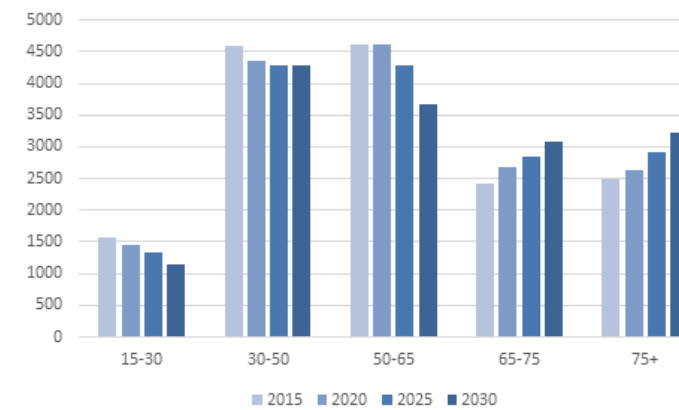
Het aantal huishoudens in de kern Geleen lag in 2013 op 15.640. De Progneff prognose laat zien dat deze huishoudensvoorraad tot 2021 licht groeit en uiteindelijk in 2030 op ongeveer 15.400 uitkomt. De huishoudensgrootte in Geleen lag in 2013 op twee, dit zal stabiel blijven in de periode tot 2040 (op basis van de Progneff prognose). Op het niveau van de wijken Geleen-Zuid en Kluis bestaat geen huishoudensprognose, aannemelijk is dat de bevolkingsontwikkeling in grote lijnen overeenkomt met de ontwikkeling van de gehele kern Geleen.

De figuur laat een duidelijke groei zien van huishoudens van 65- en 75-plussers.

In ieder geval tot 2030 blijven de huishoudens met bewoners tussen de 65 en 75 jaar evenals huishoudens met 75-plussers groeien.



Figuur: huishoudensprognose gemeente Sittard-Geleen



Figuur: huishoudensprognose naar leeftijd kern Geleen (Op basis Etil Progneff prognose 2012)

### 3.2 Wonen en Zorg Geleen-Zuid/Kluis

Vergrijzing en extramuralisering zijn de belangrijkste ontwikkelingen die voor verandering zorgen in het zorglandschap. Daarnaast blijft het merendeel van de senioren steeds vaker en langer thuis wonen. Met name de groep 75-plussers is zorgbehoevend en deze groep neemt toe. In Geleen-Zuid ligt het aandeel 65-plussers op ongeveer 1400 inwoners, 28% procent van het totaal (2012). Dit is aanzienlijk hoger dan het gemeentelijk gemiddelde van 19% (zie onderstaande tabel). In Kluis ligt dit met 20% nagenoeg op het Geleens gemiddelde, ongeveer 1000 inwoners. De prognoses laten zien dat het aantal 65-plussers groeiende is in Geleen. Wanneer senioren zorgbehoevend worden zoeken zij het liefst dicht bij huis (in hun eigen wijk of buurt) naar mogelijkheden om in hun zorgbehoefte te voorzien. De instellingen die intensieve zorg kunnen bieden hebben veelal een gemeentelijke of regionale functie. Naast voorzieningen is het aanbod van passende woonvormen sturend. Eveneens speelt de intensiteit van de zorgvraag een rol.

	totaal	0 tot 15 jaar	15 tot 25 jaar	25 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65+
Geleen-Centrum	4270	12%	11%	25%	29%	23%
Geleen-Noord	4145	13%	10%	27%	29%	21%
<b>Geleen-Zuid</b>	<b>5010</b>	<b>13%</b>	<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>29%</b>	<b>28%</b>
<b>Kluis</b>	<b>5015</b>	<b>14%</b>	<b>12%</b>	<b>23%</b>	<b>30%</b>	<b>20%</b>
Lindenheuvel	8265	16%	11%	25%	31%	16%
Oud-Geleen en						
Haasselderveld	5465	12%	12%	20%	36%	21%
Kern Geleen	32175	14%	11%	24%	31%	21%
Sittard-Geleen	94535	14%	11%	23%	32%	19%

Tabel: inwoners naar wijk en leeftijd in 2012 (Bron: CBS)

## Trends en ontwikkelingen vergrijzing

De volgende trends doen zich landelijk voor in het zorglandschap:

- het verzorgingshuis verdwijnt, mensen wonen lang zelfstandig. Een proces van intra- naar extramuralisering. Van groot belang wordt laagdrempelige zorgstructuur in de thuissituatie. Pas bij een intensieve zorgvraag volgt de gang van zelfstandig wonen naar verpleeghuiszorg. Door de groeiende groep 75- en 85-plussers neemt de vraag naar verpleeghuiszorg toe.
- generatie-effect: mensen blijven langer gezond dan eerdere generaties, hebben meer te besteden en staan anders in het leven. We zien overigens wél een groeiende tweedeling tussen hogere inkomensgroepen (langer gezond) en lagere inkomensgroepen (eerder problemen).

In heel Geleen is op korte termijn nog een forse groei van de groep 65+, op langere termijn is er alleen nog groei van 75+. Dit is de groep waar zorgvraag substantieel wordt. In Geleen-Zuid wonen nu ook al substantieel meer ouderen dan het gemeentelijk gemiddelde. Er bestaat overigens een groot verschil tussen 'woonwens' en gedrag. Ondanks dat sommige ouderen nadenken over verhuizen, leert de praktijk dat minstens 90% van de ouderen graag oud wordt in een gewoon huis, ook daar waar veel seniorenwoningen zijn. Ouderen hebben meestal de wens om in het eigen huis oud te worden. En in die gevallen is dat ook niet uit nood geboren.

Dit heeft invloed op de woningvoorraad. Doordat het verzorgingshuis zo goed als ophoudt te bestaan ontstaat veel minder uitstroom in de huidige woningen van senioren. Hierdoor is er meer vraag naar gewone gezinswoningen dan eerder gedacht. Dit vraag om aanpassing van woningen wat in potentie een groot beslag legt op WMO-middelen van de gemeente. Daarnaast groeit het aantal tussenvormen: verzorgd wonen (zelfstandige woningen / groepswoningen / aanleunwoningen). Met betrekking tot intramurale zorg is er een toename van intensieve zorgvraag als gevolg van de groei van de groep 75+ (en met name 85+).

Voor een analyse van vraag en aanbod maken we onderscheid tussen intramuraal wonen (onzelfstandig, inclusief zorg, voor mensen met een intensieve zorgvraag) en zelfstandig wonen voor mensen met een (vaak beperkte) zorgvraag. Voor beide vormen van wonen geven we hierna aan hoe vraag en aanbod zich tot elkaar verhouden, en welke opgaven we de komende jaren mogen verwachten om in de behoefte te voorzien.

Zelfstandig wonen		Intramuraal	
<i>Geschikt wonen</i>	<i>Verzorgd wonen</i>	<i>Verzorgingshuis</i>	<i>Verpleeghuis</i>
- Minder uitstroom dan gedacht	- Vraagtoename door verdwijnen verzorgingshuis	- Verdwijnt goeddeels	- Toename vraag
- Woningaanpassing juist belangrijker	- Nieuwbouwopgave	- Deels omgebouwd tot verpleging	- Ook nieuwbouw, kleinschalig
	- Kleinschalig	- Deels sloop	- Deels omgebouwde verzorgingshuizen
	- Beperkte aantallen		



De woonzorgvisie (Companen, 2012) gaat uit van zorgzones, wijksteunpuntzones en netwerkzones. Geleen-Zuid is aangewezen als gebied waar alles aanwezig is: voorzieningen, informatie en advies, dagverzorging en alle woonvormen waaronder intramuraal wonen. Onder de zorgzone vallen: woonzorgcentrum Bunderhof (Vivantes), zorgcentrum Glana (Orbis), zorgcentra Aramis, Porthos en Athos (Orbis) en Nieuw Daniken voor verstandelijk gehandicapten. Wijksteunpunt Amusant (Vivantes) valt binnen de steunpuntzone.

### Intramuraal wonen

Op basis van actuele indicaties van het CIZ en gegevens van zorgaanbieders maakten we een vergelijking tussen de vraag naar en het aanbod van intramuraal wonen in Sittard-Geleen en Geleen. Door ook demografische ontwikkelingen (vergrijzing) en maatschappelijke ontwikkelingen (wijziging indicatiestelling zorgzwaartepakketten) te betrekken, hebben we een indruk van de 'zelfredzaamheid' van gemeente Sittard-Geleen en de kern Geleen als het gaat om intramuraal wonen in de toekomst. De tabel hierna biedt cijfermatig inzicht:

	Sittard-Geleen		Geleen	
	2013	2020	2013	2020
Vraag				
PG	600	686	240	256
ZZP 1,2	162	191	64	72
ZZP 3	95	112	37	42
ZZP 4	119	140	47	53
ZZP 5+	380	448	149	168
Vraag totaal	1355	1577	536	591
Extramuralisering ZZP 1-4		443		167
Vraag totaal na extramuralisering		1134		424
Aanbod totaal	994	951	477	434
Tekort (-) / overschot (+)	-361	-183	-59	10

Tabel: Vraag en aanbod intramuraal wonen 2013-2020. Bron: CIZ, Orbis, Vivantes, prognose E'til Progneff 2012.

Door nieuwe wetgeving zullen mensen met ZZP (zorgzwaartepakket) 1 t/m 4 in 2020 thuis wonen. Mensen met een indicatie voor een ZZP 1 of 2 kunnen niet langer terecht in een intramurale instelling. Recent is voor ZZP 3 hetzelfde gaan gelden. In de toekomst zullen ook mensen met een ZZP 4 indicatie niet langer terug kunnen vallen op intramurale zorg. Dat leidt tot een afname van de vraag naar verzorgingshuisplaatsen, maar een groeiende vraag naar comfortabele en veilige woonalternatieven nabij zorg (verzorgd wonen). In Geleen-Zuid vervult een aantal locaties deze rol. De verwachting is dat de vraag naar intramuraal wonen in totaliteit zal afnemen door het verdwijnen van verzorgingshuisplaatsen. Tegelijkertijd zal de vraag naar intramuraal wonen voor zware zorg (verpleging) toenemen.

De tabel laat zien dat de zorgvraag groeiende is. Voor de kern Geleen geldt dat in 2020 (na extramuralisering) vraag en aanbod van intramurale zorg matchen. Op gemeentelijk niveau is een tekort aan intramurale zorgplaatsen te zien. Mogelijk zal een deel van deze vraag terecht komen in Geleen. Intramurale zorg is niet aanwezig in Kluis, in Geleen-Zuid wel.

### Zelfstandig wonen met zorg

Met het wegvallen van intramurale zorg voor de ZZP's 3 en 4 zal het merendeel van deze zorgvragers kiezen voor verzorgd (zelfstandig) wonen. Veelal betreft dit wonen in een complex in een zorgzone nabij voorzieningen (en intramurale instellingen). Een kleiner deel van de groep met een ZZP 3 of 4 indicatie zal in de toekomst thuis blijven wonen. Een gelijkvloerse woning is dan van belang.

Verzorgd wonen is het meest geschikt in nabijheid van intramurale zorginstellingen of wijksteunpunten. In Geleen zijn vier zorgclusters die hiervoor geschikt zijn één daarvan is in Geleen-Zuid. Geleen-Zuid zou dus ongeveer 25% van de vraagoverschot op kunnen vangen. Dit komt ook enigszins overeen met het aandeel van de bevolking dat in Geleen-Zuid en Kluis woont, ongeveer 30%. Aangezien het aantal 65-plussers in Geleen-Zuid hoger ligt dan het gemeentelijk gemiddelde, zal de vraag naar verzorgd wonen en intramurale zorg hier ook hoger liggen.

Voor Geleen-Zuid en Kluis is een doorvertaling te maken van de vraag naar en het aanbod van intramurale zorg en verzorgd wonen op basis van bovenstaande cijfers en het rapport "Actualisatie programma wonen met zorg" (Companen, 2012).

Het rapport van Companen laat met betrekking tot verzorgd wonen in 2012 een behoefte van 385 zien en in 2022 een behoefte van 450. Hierbij is de extramuralisering van ZZP's 3 en 4 nog niet meegerekend. Het aanbod lag in 2012 op 255, de ambities en plannen zijn om daar 90 aan toe te voegen in de periode tot 2022. Dit komt neer op een tekort van ruim honderd.

De tabel op de vorige pagina laat zien dat in 2020 in Geleen ongeveer 100 mensen een indicatie ZZP 3 of 4 hebben. Deze mensen zullen voor een groot deel terugvallen op verzorgd wonen (in een complex). Het bestaande tekort en verdere extramuralisering zorgen voor een tekort van 150 tot 160 plekken voor verzorgd wonen in Geleen in 2020. Verzorgd wonen is het beste mogelijk in een van de vier zorgzones in Geleen (onder andere in Geleen-Zuid). Wanneer 30 procent van het tekort aan plekken voor verzorgd wonen in Geleen-Zuid wordt opgevangen, komt dit neer op een toevoeging van 40 tot 50 woningen in de periode tot 2020. Dit hoeft niet door

nieuwbouw te gebeuren, maar kan ook opgevangen worden door aanpassing van bestaande galerijflats in de wijk.

In Geleen-Zuid is een deel van de galerijflats geschikt te maken voor senioren door de entrees en ingangen naar de woningen aan te passen. Dat de meeste woningen (in potentie) goed aanpasbaar zijn, neemt niet weg dat moderne zorgwoningen voor senioren in directe nabijheid van een zorgsteunpunt van toegevoegde waarde zijn. De druk op zelfstandige woningen met goede zorgfaciliteiten nabij / op afroep neemt toe.

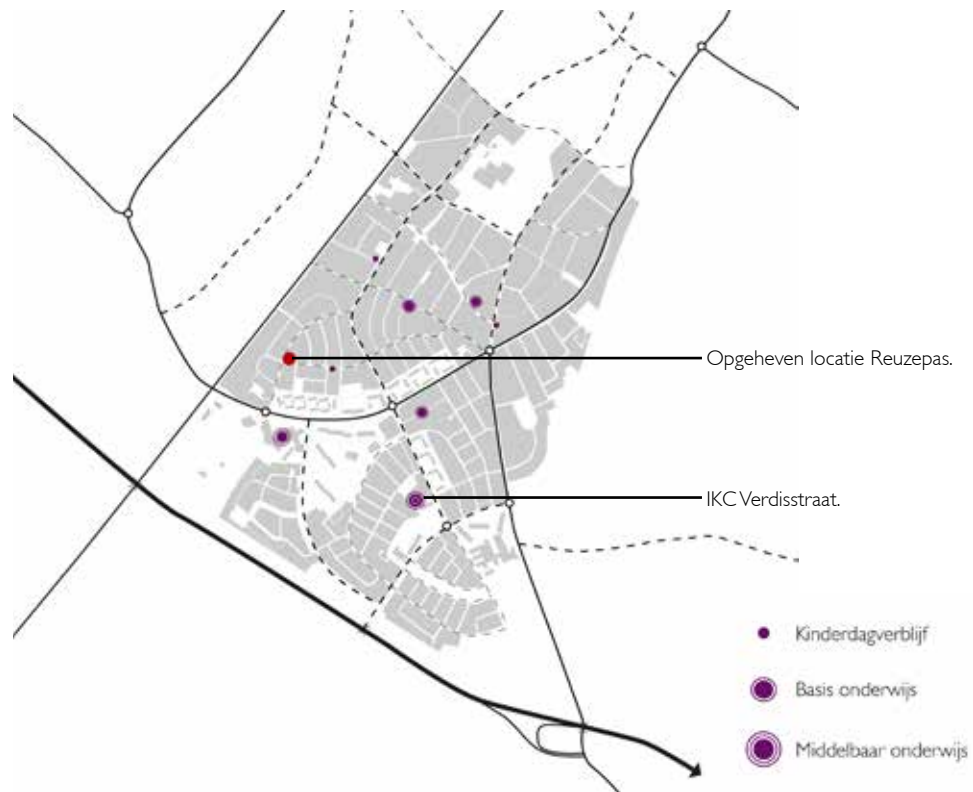
De groei van de groep senioren die langer thuis wonen, stelt andere eisen aan de woningvoorraad. Nieuwbouw voor deze groep is slechts een klein deel van de oplossing en vaak ook niet nodig. Belangrijk voor Geleen-Zuid/Kluis is de groep senioren met binding. Zij blijven vaak lang in de huidige woning wonen en passen die waar nodig aan. Voor hen geldt vaak dat op hogere leeftijd (75+) een bijzondere woonzorgbehoefte ontstaat. Het overgrote deel van de senioren kan tot op hoge leeftijd zelfstandig blijven wonen met beperkte aanpassingen in de woningen. Denk aan het plaatsen van een traplift, het aanbrengen van een toilet op de verdieping. Of iets ingrijpender: het samenvoegen van kamers tot een ruime badkamer; het aanbrengen van een slaapkamer en badkamer beneden. In het algemeen lenen nieuwe, ruime koopwoningen (vrijstaand) zich het beste voor aanpassing bij zorgvraag en lenen oude, kleine huurwoningen (rij, portieketage) zich daar het minst voor.

## Conclusies

- In Geleen-Zuid wonen substantieel meer ouderen dan in de rest van Geleen.
  - De meeste ouderen zullen langer thuis blijven wonen en in hun eigen woning oud worden.
  - De toekomstige vraag naar en het aanbod van intramurale zorg sluiten op elkaar aan (uitgaande van extramuralisering van ZZP's 3 en 4). Mogelijk is er wel extra vraag naar intramurale zorg in Geleen-Zuid door instroom uit de regio.
  - Voor verzorgd wonen ligt er in Geleen-Zuid (bovenop bestaande plannen) een opgave voor de toevoeging van 40 tot 50 woningen. Nieuwbouw is hierbij niet het belangrijkste thema. Het gaat hierbij met name om woningaanpassing. Het gaat er vooral om dat zorg en diensten bij de mensen komen, of dat mensen bij zorg en diensten komen. Dit is meer een organisatievraag dan een vastgoedvraag.
  - Concreet is te denken aan wijkvoorzieningen zoals 'wijkrestaurants', waar je laagdrempelig naar toe kunt (ontmoeting) en van waaruit maaltijden gebracht worden in de wijk / het stadsdeel.
- 
- Het beleid gaat niet in op de organisatie en samenhang tussen partijen, diensten, voorzieningen en de manier waarop het doel bereikt wordt, namelijk: zorgen dat iedereen in de wijk toegang heeft tot noodzakelijke diensten en voorzieningen.

## 4. Voorzieningen





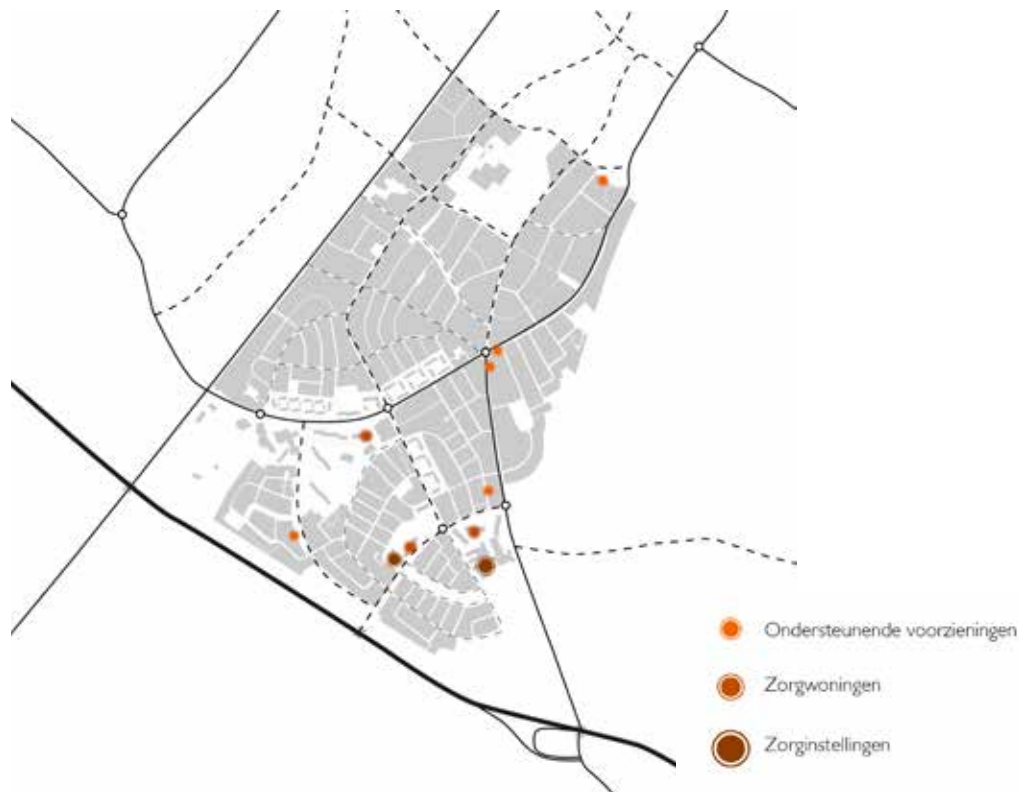
#### 4.1 Onderwijs

Geleen-Zuid en Kluis hebben een breed aanbod aan lagere scholen en andere kindvoorzieningen. Dit wordt genoemd als bijzondere kwaliteit van de wijk, met name voor Kluis. Er is één middelbare school in het gebied, het Graaf Huyn College, met een bovenwijkse functie.

##### Beleid – relevante ontwikkelingen

- *Recente ontwikkeling is dat er een uitbreiding heeft plaatsgevonden op de locatie van de IKC Verdisstraat waar de locatie van de Reuzepas aan de Marisstraat naartoe is verhuisd.*
- *Hierdoor is locatie aan de Marisstraat vrijgekomen.*

## 4.2 Zorgvoorzieningen



In Geleen-Zuid en Kluis zijn op meerdere plaatsen zorgvoorzieningen te vinden. Het aanbod is zeer compleet. Veel zorgvoorzieningen concentreren zich in de zorgzone rondom de locatie van het voormalige ziekenhuis (Orbis Glana), De Bunderhof (Vivantes) en de Europaflat. Nabij winkelcentrum Zuidhof is wijksteunpunt Amusant te vinden. Daarnaast is er centraal in het gebied Medisch Centrum Kluis gerealiseerd aan de rotonde bij de Kluiskapel. In dit centrum zijn onder andere huisartsen, fysiotherapeuten en een apotheek gevestigd.

### Beleid- relevante ontwikkelingen

- De woonzorgvisie (Companen, 2012) gaat uit van zorgzones, wijksteunpuntzones en netwerkzones.
- Geleen-Zuid is aangewezen als gebied waar alles aanwezig is (voorzieningen, info en advies, dagverzorging en alle woonvormen waaronder intramuraal wonen).
- Voor verzorgd wonen (zelfstandig wonen met zorg in een complex) ligt er in Geleen-Zuid (bovenop bestaande plannen) een opgave voor de toevoeging van 40 tot 50 woningen. Nieuwbouw is hierbij niet het belangrijkste thema. Deze vraag kan (grotendeels) opgevangen worden door geschikt maken van galerijflats.
- Voor verzorgd (zelfstandig) wonen ligt een opgave.
- Organisatie, ervoor zorgen dat zorg en diensten bij de mensen komen, of dat mensen bij zorg en diensten komen, is een van de belangrijkste opgaven.
- Het beleid gaat tot dusver niet in op de organisatie en samenhang tussen partijen, diensten, voorzieningen en de manier waarop het doel bereikt wordt, namelijk: zorgen dat iedereen in de wijk toegang heeft tot noodzakelijke diensten en voorzieningen.

### 4.3 Commercieel



In de wijk Kluis is op een aantal plekken een kleine concentratie van winkelvoorzieningen aanwezig in de vorm van kleine winkelstrips. Deze voorzieningen worden als specifieke kwaliteit genoemd. Verspreid langs de Jos Klijnenlaan, Frans Erenslaan bevindt zich nog een aantal winkels. In Geleen-Zuid is een kleine winkelplint ter plaatse van de Barbarastraat. Het commerciële zwaartepunt is te vinden in winkelcentrum Zuidhof.

#### Beleid – relevante ontwikkelingen

- *Verbetering van Winkelcentrum Zuidhof is gepland. Dit is geen grootschalige verbouwing.*
- *Er is geen beleid ten aanzien van kleine winkelstrips, er is hierbij sprake van het adagium 'kwaliteit gaat voor nabijheid'.*
- Volgens vigerend beleid (bestemmingsplannen) kunnen eventueel vrijkomende panden worden gebruikt voor de functie wonen, kleinschalige dienstverlening en zelfstandige beroepen aan huis.

#### 4.4 Sport en recreatie



Naast de recreatieve functie van het burgemeester Damenpark en Glanerbrook in Kluis bevindt zich in het beekdal ten oosten van de wijk nog een aantal andere recreatieve functies zoals, manege, visvijver. Daarnaast Danikerbos in of in de directe omgeving van het gebied. Enkele knooppuntenroutes doorkruisen Geleen-Zuid en het beekdal. Tot slot is in het westen van het gebied in de oksel Rijksweg Zuid, Jos Klijnenlaan een sportpark gevestigd.



#### 4.5 Buurthuizen en verenigingsgebouwen



Er is een aantal kerken en één groot gemeenschapshuis 't Plenkhoes in Geleen-Zuid. Het gebruik en de bouwkundige staat is niet goed. Daarnaast is er nog een aantal parochies in de wijk aanwezig. In Kluis is 'd Heremiet een gemeenschapshuis met een belangrijke functie.

## 5. Leefbaarheid



## 5.1 Bewonersavond en leefbaarheidsenquête

Om leefbaarheid in beeld te brengen is gebruik gemaakt van gemeentelijke statistieken, de uitkomsten uit de gemeentelijke leefbaarheidsenquête en de uitkomst van de bewonersavond van 18 maart 2014.

Bewoners van Geleen-Zuid en Kluis geven aan dat de wijk in de afgelopen twintig jaar flink achteruit is gegaan. Over het algemeen is men positiever over Kluis. Over Geleen-Zuid is men minder positief. Dit gaat dan met name om het gebied rondom de galerijflats en portieketageflats waar het gevoel van onveiligheid heerst. Met betrekking tot de binnenterreinen en speeltuinen bij de portieketageflats wordt gesproken over (drugs-) overlast. De groene randen van de wijk en het uitloopgebied worden zeer gewaardeerd. Geleen-Zuid kent een zeer compleet voorzieningenaanbod, hetgeen zeer gewaardeerd wordt.

De volgende sterke en zwakke punten met betrekking tot leefbaarheid komen naar voren:

#### Sterke punten:

- speelvoorzieningen bij de flats;
- winkelcentrum Zuidhof en het opknappen daarvan;
- veel groen rond de hoogbouwomgeving dat goed onderhouden wordt;
- veel sociale verbondenheid in Kluis;
- groene omgeving en uitloopgebied (Glanerbrook, Burgemeester Damenpark en Daniken);
- aanwezigheid (grootschalige) sportvoorzieningen en scholen;
- goed openbaar vervoer;
- paramedisch zorgcentrum bij Kluis en de Bachstraat;
- historische allure in Kluis;
- parkvoorzieningen bij Orbis, Biezenhof, manege en Driepoel;
- buurthuis als sociaal ontmoetingspunt.

#### Zwakke punten:

- weinig sociale contacten tussen bewoners van de verschillende galerijflats;
- onveiligheidsgevoel in de portieketageflats vanaf de portiek rondom de flats;
- anonimiteit en toenemende eenzaamheid;
- geluidsoverlast;
- zwerfafval rondom container bij de flats, afkomstig van niet-bewoners. Ook weinig openbare afvalbakken;
- algemene verpaupering;
- achterstallig onderhoud van wegen en parkeerplaatsen en vakken, met de wens voor meer invalide parkeerplaatsen;
- schoonmaken van algemene ruimten van het ZOwonen bezit en wens voor gladheidsbestrijding bij entrees;
- verminderde geschiktheid van de woningen voor senioren in de galerijflats en de portieketageflats;
- hellingbaan naar de kelder (Wagenaarflat);
- criminele activiteiten (vernieling, hennepsteelt, dealen) en een onveilig gevoel door gebrek aan verlichting;
- verkeersoverlast van Kummenaedestraat;
- opkomst van slecht huurderschap en woongedrag, gebrek aan onderhoud, veel vervuiling en te weinig sociaal toezicht;
- negatieve uitstraling van 't Plenkhoes (interieur en exterieur).

Uit de workshop is te concluderen dat de bewoners vooral blij zijn met de vele voorzieningen in de wijk en dat deze goed bereikbaar zijn. De kwaliteit van de openbare ruimte zorgt voor de vele ergernissen en onveiligheidsgevoelens. Dit komt volgens de bewoners door achterstallig onderhoud van ZOwonen, maar vooral door asociaal gedrag van burens.

## 5.2 Criminaliteit

Wanneer we kijken naar de misdaadcijfers dan valt op dat Geleen-Zuid bovengemiddeld scoort op de hoeveelheid criminaliteit. Kluis komt qua criminaliteit in grote lijnen overeen met het gemiddelde in de kern Geleen.

	Woning- inbraak	Diefstal uit schuur/ garage	Diefstal uit bedrijven	Diefstal van motor- voertuig	Diefstal uit motor- voertuig	Mis- handeling	Bedreiging	Drugs- handel
Centrum	4	1	5	4	8	8	6	3
Geleen-Noord	4	2	8	2	3	4	5	1
<b>Geleen-Zuid</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
<b>Kluis</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
Lindenheuvel Oud-Geleen en	4	2	2	2	3	3	5	1
Haesselderveld	6	0	1	1	3	1	3	1
Kern Geleen	4	1	4	2	5	4	4	1
Sittard-Geleen	5	2	3	2	6	4	4	2

Tabel: geregistreerde aangiftes per 1000 inwoners in 2012 (Bron: AD Misdaadmeter 2012, bewerking KAW).

## 5.3 Inkomens

In Geleen-Zuid en Kluis ligt het aantal uitkeringen hoger dan het gemiddelde van de hele kern Geleen. Eveneens ligt het aantal lage inkomens hoger dan het gemeentelijk gemiddelde. Opvallend is dat ook het aandeel huishoudens met hoog inkomen relatief hoger ligt.

	Huishouden met laag inkomen (2011)	Huishouden met hoog inkomen (2011)	Huishoudens onder of rond sociaal minimum (2011)	Algemene bijstandsuitkeringen per 1000 inwoners (2012)	WW-uitkeringen per 1000 inwoners (2010)
Centrum	58%	9%	14%	70	39
Geleen-Noord	48%	13%	9%	35	35
<b>Geleen-Zuid</b>	<b>48%</b>	<b>13%</b>	<b>12%</b>	<b>88</b>	<b>38</b>
<b>Kluis</b>	<b>48%</b>	<b>15%</b>	<b>11%</b>	<b>66</b>	<b>33</b>
Lindenheuvel Oud-Geleen en	51%	9%	13%	87	36
Haesselderveld	45%	16%	10%	59	32
Kern Geleen	50%	12%	12%	70	36
Sittard-Geleen	45%	16%	10%	58	30

Tabel: inkomens en uitkeringen (Bron: CBS).

## **5.4 Conclusie**

- In de wijk zijn vele gewaardeerde voorzieningen.
- De kwaliteit van de openbare ruimte zorgt voor de vele ergernissen en onveiligheidsgevoelens. Met name de omgeving van de portieketageflats en galerijflats verdient aandacht.
- Anonimiteit en eenzaamheid zijn, vooral bij ouderen, een aandachtspunt.
- Criminaliteitscijfers zijn voor Geleen-Zuid hoger dan het gemeentelijk gemiddelde: subjectief gevoel en objectieve gegevens bevestigen elkaar.



## 6. Bouwtechniek





Bouwtechnisch gezien is de wijk, particulier zowel als corporatief, in het kader van dit onderzoek niet uitgebreid onderzocht. Gemiddeld staat de woningvoorraad er echter redelijk tot goed voor, vooral het particuliere deel in Kluis. Van een afstand lijken er wel energetische opgaven die interessant zouden kunnen zijn om met de bewoners zelf mee aan de slag te gaan. Het programma Dubbel Duurzaam geeft daar wellicht houvast voor. Gezien het feit dat de portieketageflats een focusgebied betreffen, hebben ZOWonen en KAW getracht zo nauwkeurig mogelijk te zijn over de complexen 819, 820 en 821. Puntsgewijs zijn deze bevindingen per complex opgenomen in de SWOT. Hierbij de samenvatting daarvan:

## 6.1 Portieketageflats



In het algemeen kan gezegd worden dat de woningen redelijk tot goed onderhouden zijn; ten opzichte van de oorspronkelijke staat zijn ze door de jaren ook al op meerdere punten verbeterd. Zo zijn de kozijnen in 1994 vervangen door kunststof kozijnen met isolatieglas, ventilatieroosters en in de keuken een suskast. De woningen zijn verder voorzien van een CV installatie en hebben ook een mechanisch afvoersysteem. Sommige badkamers zijn al eens gerenoveerd, waarbij de toegang vanuit de gang is komen te vervallen. Deze toegang is gebruikt om de CV ketel te plaatsen en om er een nieuwe meterkast met nieuwe groepenkast te realiseren.

Mogelijke verbeteringen bij handhaving van de complexen zijn het isoleren van de schil en het verfraaien van de gevels, die nu een sobere uitstraling hebben. Aandachtspunt is het balkon dat overloopt in een latei boven het woonkamerkozijn: behalve dat het een koudebrug is en een verbinding tussen het binnen en het buitenblad, is er bij de overgang van het balkon naar de latei op een enkele plaats scheurvorming geconstateerd. Ook bij de lateien aan de kopgevel is schade aan het metselwerk boven de kozijnen zichtbaar. Deze doorgestorte lateien zijn behalve energetisch vooral constructief een bezwaar indien men de spouw zou willen vullen met isolatie.

### Compexspecifieke eigenschappen

Aanvullend kan gezegd worden dat in complex 819 het meest is geïnvesteerd: de douches, keukens en toiletten zijn allemaal gerenoveerd, de woningen hebben MV (mechanische ventilatie) gekregen, de asbest houdende standleidingen zijn vervangen, de woningen hebben een eigen cv ketel met warm watervoorziening.

820 heeft de meeste achterstand. Dit wordt vooral veroorzaakt door zettingen, die zowel in het interieur als in het exterieur scheurvorming tot gevolg hebben. Daardoor gaat het stucwerk binnen ook kapot. De woningen hebben net als 821 blokverwarming. Dit hoeft in principe geen slechtere oplossing te zijn dan een eigen cv ketel, maar voor de warmwatervoorziening is aanvullend een geiser nodig die zonder afvoer veel vocht produceert en die niet in combinatie met een MV installatie mag functioneren indien deze wel een afvoer heeft. Hierin komen nog veel asbesthoudende standleidingen voor; en zijn de douches, keukens en toiletten incidenteel gerenoveerd, waarschijnlijk bij mutatie. 820 heeft nog natuurlijke ventilatie

821 is wat bouwkundige staat betreft ongeveer gelijk aan 820, met dien verstande dat deze waarschijnlijk beter gefundeerd is en er daarom minder scheurvorming aanwezig is. Verdere uitzondering is dat de woningen met blokverwarming individueel verbeterd worden.

In het algemeen kennen de zelfde complexen elk hun eigen specifieke aandachtspunten/ verbeteringen. Voor alle woningen geldt – en dat is inherent aan de bouwperiode – dat ze gehorig zijn, dat de lateien boven de kozijnen en de balkons zijn doorgestort waardoor er koudebruggen zijn. De daken en de begane grondvloeren zijn niet geïsoleerd en de spouwen minimaal.

## 6.2 Galerijcomplexen



De galerijflats Wagenaar (823), Pijper (823), Jos Klijnen (832), Tenier (829) en Van Goyen (829) stammen uit de periode 1970-1974 en zijn bouwkundig gelijkwaardig aan elkaar. Ook de plattegronden komen overeen met uitzondering van een deel van de Van Goyenflat waarin HAT-eenheden (huisvesting voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens) zijn gerealiseerd.

De flats wijken onderling enigszins af omdat het onderhoud op details anders is uitgevoerd of omdat de technische installatie anders zijn uitgevoerd of aangepast. In 1995 is een warmtekrachtkoppeling naast de Wagenaarflat geplaatst die energie levert voor de Wagenaar- en Pijperflat. De Jos Klijnenflat, Tenierflat en Van Goyenflat worden met CV ketels verwarmt. De Tenierflat wordt mechanisch geventileerd met dakventilatoren, de Wagenaar- en Pijperflat worden nog op natuurlijke wijze geventileerd met shuntkanalen.

In basis zijn de flats opgebouwd uit betonnen casco's, voorzien van betonnen consoles waarop de balkons en de galerijen liggen. Op de begane grond en in de kelder zijn bergingen gerealiseerd, en van oorsprong staat de CV installatie op het dak zoals dat bijvoorbeeld bij de Tenierflat en de Van Goyenflat het geval is. De flats hebben gemetselde kopgevels en houten puien. De puien zijn een aandachtspunt; deze bevatten veel asbest dat door verdeckte montage niet eenvoudig te verwijderen is. In de woonkamer en keuken is isolatieglas aangebracht dat inmiddels gedateerd is (1982). De overige ruimtes hebben nog enkel glas tenzij een bewoner tegen een huurverhoging ook daar isolatieglas heeft laten plaatsen, dit komt beperkt voor. Geen van de woningen in deze flats is voorzien van ventilatieroosters. Van een (beperkt) aantal woningen is de indeling iets aangepast; hierbij is de doucheruimte groter gemaakt omdat deze in de oorspronkelijke toestand erg klein was (ca. 1,8 m<sup>2</sup>).

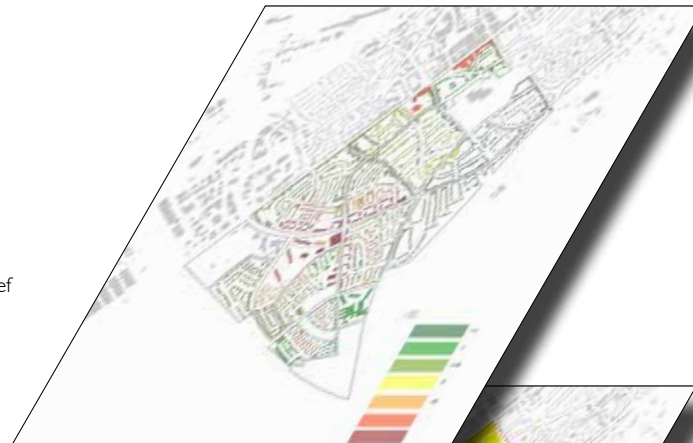
De huidige energielabels variëren tussen label E (Tenier- en Van Goyenflat, Jos Klijnenflat) en F (Wagenaar- en Pijperflat). Voor alle flats geldt dat bij energetische verbeteringen de puien cruciaal zijn. Ook al zijn deze redelijk onderhouden, de kosten om ze te verbeteren (glas en panelen vervangen en geheel repareren en schilderen) zullen ongeveer gelijk zijn aan de kosten voor vervanging.

## 7.1 Werkwijze beoordeling

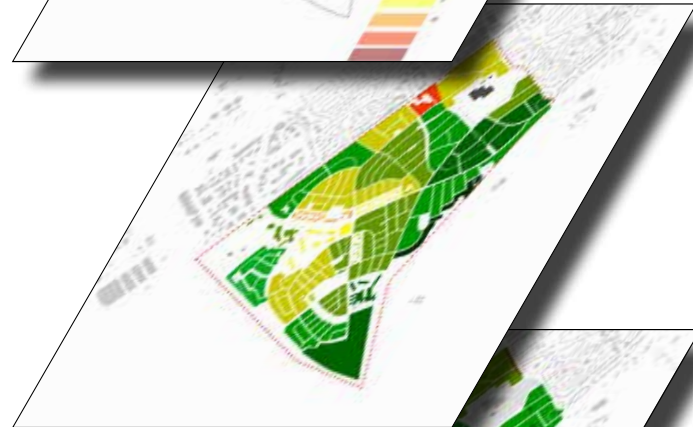
Na de vorige inventariserende analyse hebben wij van de thema's stedenbouw, bouwtechnische kwaliteit en perspectief van de woningen op de woningmarkt beoordeeld en verbeeld in themakaarten. Deze themakaarten kennen een legenda van groen (positief) naar rood (negatief).



Woningmarktperspectief



Stedenbouw



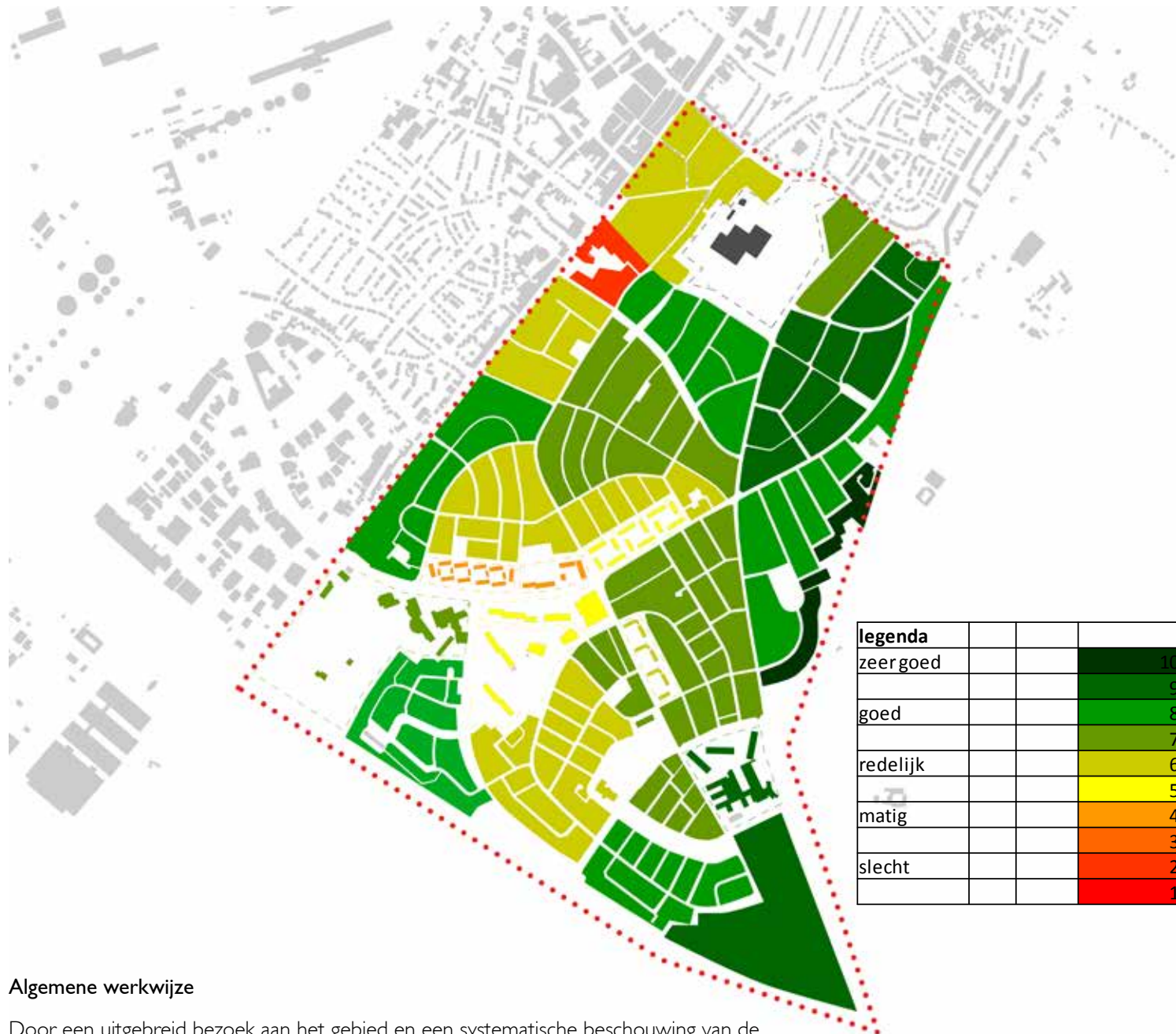
Bouwtechniek



De scores per deelgebied zijn terug te vinden in de bijlage.

Door al deze themakaarten over elkaar te leggen ontstaat een integraal inzicht in de urgentie voor (corporatief en evt. particulier) ingrijpen, dit vormt de urgentiekaart.

## 7.2 Score stedenbouw



### Algemene werkwijze

Door een uitgebreid bezoek aan het gebied en een systematische beschouwing van de deelgebieden is een score gegeven voor de bouwtechnische staat van de woningen. Deze score wordt bepaald door drie variabelen.

- staat van de buitenruimte (openbaar)
- aanblik van de bebouwing, erfgrenzen (variatie/rommeligheid)
- bonuspunten voor bijzondere kwaliteiten, bijvoorbeeld ligging nabij een mooi park, landschap of voorzieningen

Een uitgebreide beschrijving van de zwakkere en kwetsbare gebieden is te vinden bij de SWOT.



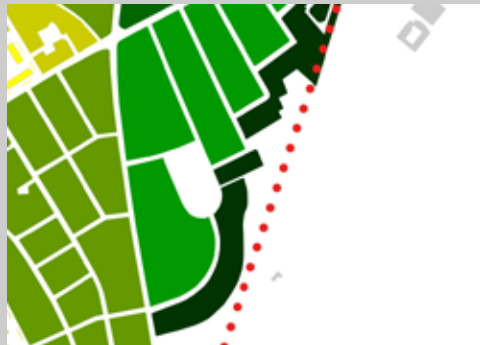
### Subkaart scorekaart hoofdstructuur



De woongebieden hebben in Geleen-Zuid Kluis in veel gevallen andere woningen en in ieder geval een heel andere openbare ruimte dan de hoofdstructuur die daartussenin is gelegen. De kaart toont de score van de hoofdstructuur op vergelijkbare wijze als de deelgebieden. Op een aantal plekken zorgt de uitstraling van de bebouwde structuur en de staat van de openbare ruimte voor een wat lagere score zoals bij delen van de

Beekhovenstraat en op andere plekken juist een hoge score als bijvoorbeeld bij de Beneluxlaan.

### Voorbeelden



Hoge score



### Rand van het landschap in de Oltedissenstraat



- eenheid in uitstraling bebouwing
- zaagtandverkaveling zorgt voor kleinschaligheid en optimale oriëntatie op het landschap

### Kluis, tussen Beatrixlaan, Frans Erenslaan en Kluis, doorsneden door Vondellaan

- samenhang tussen groenstructuur en bebouwing
- goed onderhouden groen



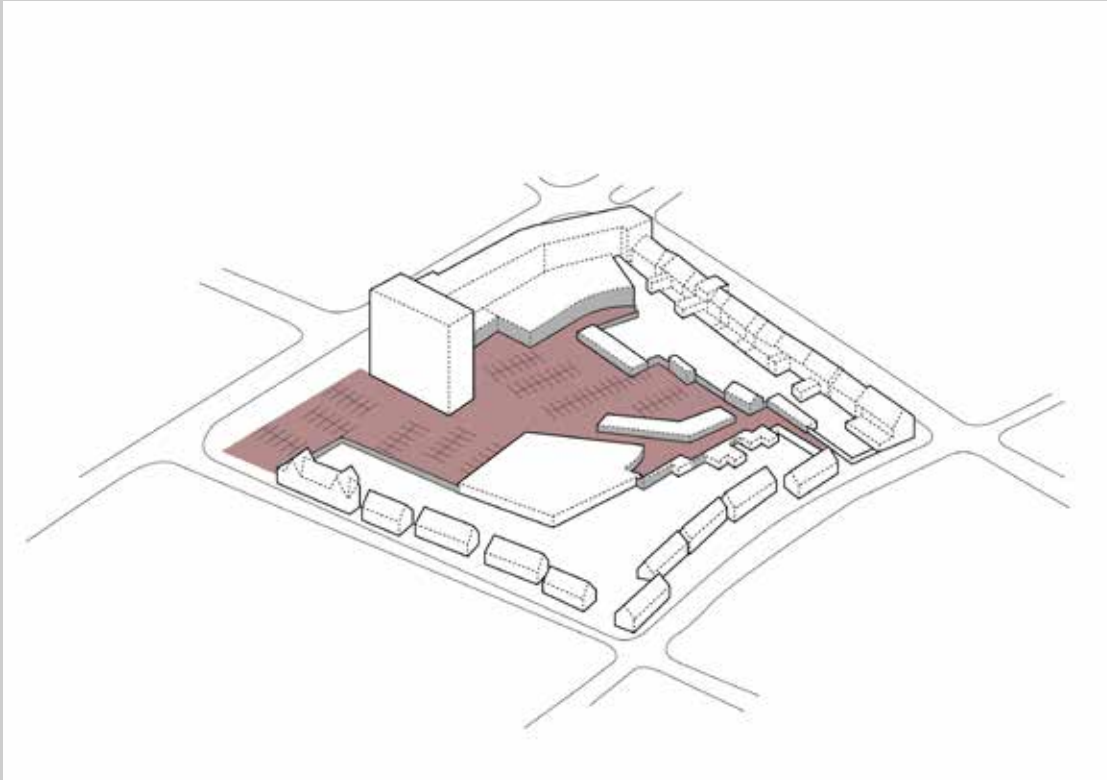
Matige score



### Kluis tussen Marissstraat, Daalstraat, Breitnerstraat en Rembrandtlaan

- kale straten

- hoge dichtheid
- nabijheid en uitstraling van de portieketageflats complexen



Lage score



### Cityflat en omgeving

De stedenbouwkundige situatie is zwak. De staat van het terrein achter de Cityflat is zwak. Weinig zicht en rommelig geplaatste bebouwing.

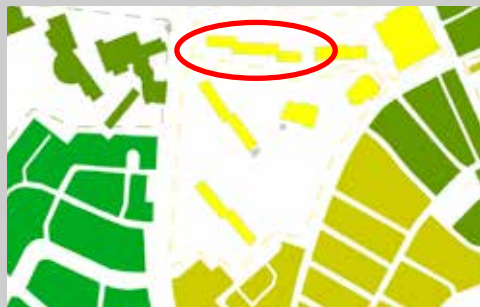
## Complexen ZOwonen





### **Hoogbouw in het park Wagenaarflat en Pijperflat (823)**

Deze hoogbouwcomplexen in het park hebben een goede relatie met het park dat er in vergelijking met andere gebieden van dit soort goed bij ligt. Nadeel van deze complexen is wel de uitstraling die ze hebben op de laagbouw daaromheen. De blinde plinten van deze complexen zorgen in combinatie met de parkeervelden voor problemen op het gebied van beheer en aanblik.



### **Jos Klijnenflat (832) gelegen aan de zuidzijde van de Jos Klijnenlaan**

De complexen vormen een markant beeld van de wijk dat niet representatief is voor de rest van Geleen-Zuid. Ze werpen een schaduw op de Jos Klijnenlaan en zorgen voor veel verharding in de directe omgeving van de flat.



### **Teniersflat en van Goyenflat (829), gelegen aan de noordzijde van de Jos Klijnenlaan**

Deze complexen direct ten noorden van de Jos Klijnenlaan vormen naast de Cityflat de enige echte hoogbouw in Kluis. Opvallend is vooral de nabijheid van de laagbouw die ten noorden de van Goyenflat. De Tenierflat heeft aan de voet een blinde plint en een groot parkeerterrein. In deze buurt is ook een benzinepomp aanwezig.

### De portieketageflats

Stedenbouwkundig verschillen de complexen van kwaliteit, met name op het gebied van de oriëntatie, de ruimte eromheen en het gebruik van de tussen de complexen gelegen buitenruimte. Een gedetailleerdere omschrijving van de complexen zelf, die qua woningtypologie vergelijkbaar zijn maar op onderhoudsniveau en technische faciliteiten wordt gegeven in de bijlage.

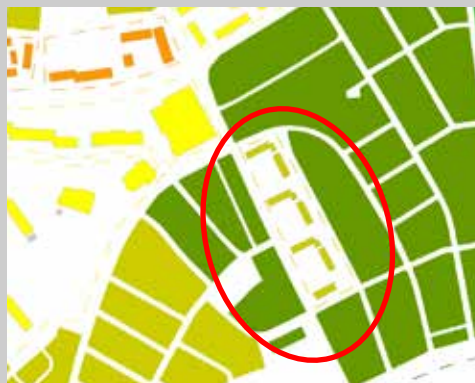
Noordwest (821)



Noordoost (819)



Zuidoost (820)

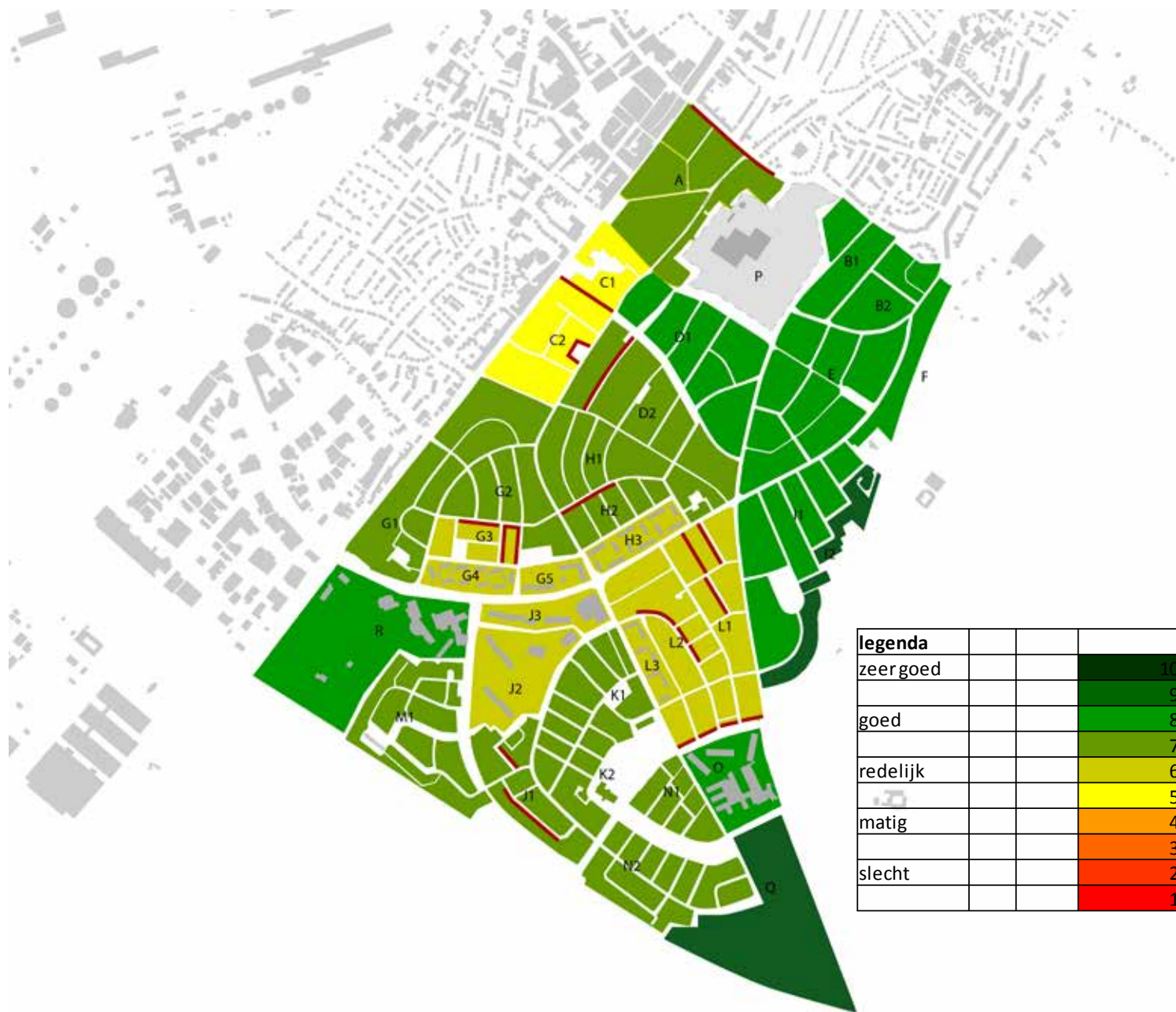


De portiekgebouwen langs de Eberhardstraat zijn gelegen in een configuratie met langs de Jos Klijnenlaan particuliere complexen. Van alle PE- complexen is in dit complex het minste zicht op het binnenterrein vanwege de aanwezigheid van garages. De relatie tussen de woningen en het binnenterrein is er niet. De ietwat gedraaide complexen met in totaal 80 woningen van ZOwonen zorgen voor een geringere afstand tussen de individuele portiekgebouwen dan in de andere complexen en maken het tot het meest besloten complex. Ook zorgt het aantal grote bomen voor een erg donker binnengebied. De complexen werpen door hun ligging letterlijk een schaduw op de Eberhardstraat, en hebben een negatieve uitstraling op het direct noordelijk hiervan gelegen laagbouwbuurtje. Positief aspect in de omgeving is het plantsoen aan de Eberhardstraat met volgroeide bomen.

Gelegen tussen Breitnerstraat, Van Goghstraat en Rembrandtlaan is dit complex met in totaal 216 woningen een besloten geheel. De individuele portiekgebouwen verschillen in hoogte tussen 3 en 5 bouwlagen. Doordat er dwarsstraten, (Mesdag- en Graaflandstraat) zijn met portiekgebouwen aan weerszijden is het zicht op de achtergelegen binnenterreinen beter dan in complex 821, maar van goed gebruik is geen sprake. Twee portiekgebouwen behorende tot dit complex zijn gelegen aan de Lienaertsstraat. De complexen werpen door hun ligging letterlijk een schaduw op de Breitnerstraat, en hebben een negatieve uitstraling op het direct noordelijk hiervan gelegen laagbouwbuurtje.

Dit complex is gelegen aan de Lienaertsstraat. Het bestaat uit in totaal 144 woningen in drie stempels en één PE-complex (32 woningen) aan de Lienaertsstraat ten zuiden daarvan. Het is het meest open van de PE-complexen in Geleen Zuid en Kluis. De naar het zuidwesten toe open stempels zorgen voor veruit het meest open zijn. Ook zijn deze qua bezonning zeer gunstig gelegen, echter is er ook hier geen relatie tussen de woningen en het maaiveld van de binnenterreinen. Het profiel van de Leeuwerikstraat aan de noordoostzijde van dit complex is duidelijk breder dan de straten die in de andere complexen van de laagbouw scheiden, hierdoor is er ruimtelijk geen sprake van een negatieve uitstraling. Dit komt ook doordat er directe doorzichten zijn vanuit de Leeuwerikstraat naar de Lienaertsstraat.

### 7.3 Score bouwtechniek



Score bouwtechnische staat woningvoorraad, met incidentieel bouwtechnisch zwakkere straten.



### **Algemene werkwijze**

Aan de hand van een beknopt bezoek aan het gebied en gedetailleerde informatie van ZOwonen is een voorzichtige score gegeven voor de bouwtechnische staat van de woningen. Deze score bestaat uit twee bekeken variabelen.

- indruk bouwtechnische kwaliteit
- staat van onderhoud

Een uitgebreide beschrijving van de kwetsbare en zwakke gebieden is te vinden in de SWOT.

### **Bouwtechnisch kwetsbare complexen**

Een aantal complexen is extra kwetsbaar op het gebied van onderhoud, dit komt met name door de kenmerken van de oorspronkelijke bouw, grote puien, bitumen daken onder en flauwe helling. Deze zijn door een rode lijn aangegeven.

### **Complexen ZOwonen**

De complexen van ZOwonen zijn gericht beoordeeld en vergeleken. Dit is gedaan door middel van een schouw van enkele woningen en op basis van gegevens van ZOwonen. Een verslag is in de bijlage te vinden.

## Voorbeelden



### Beekhovenstraat

- oude woningen (1930-1970)
- hoge dichtheid
- sterk individuele woningverbetering
- deels achterstallig
- grote onderhoudsvraag



### Leeuwerikstraat

- kleinere woningen
- sterk individuele aanpak bij rijwoningen
- levert onsamenhangend beeld



### Nachtegalstraat (hofje)

- kleinere woningen
- sterk individuele aanpak bij rijwoningen
- levert onsamenhangend beeld



### Merelstraat

- kleine woningen
- onderhoudsgevoelig (dak)
- deels achterstallig onderhoud
- grote puien en individuele aanpak



#### Ruysdaelbaane.o.

- onderhoudsgevoelig (dak)
- deels achterstallig onderhoud
- grote puien en individuele aanpak



#### Marisstraat e.o.

- verhoogde entree
- kleinere woningen
- onderhoudsgevoelig (dak)
- achterstallige schoorstenen



#### Nobelstraat e.o.

- onderhoud (platte daken)
- sobere woningen verhoogt individuele aanpak
- matig metselwerk



#### Luxemburgstraat

- onderhoudsgevoelig (dak)
- sterk individuele aanpak
- heeft grote invloed op algehele uitstraling

#### 7.4 Score woningmarktperspectief



Bouwjaar	Rijwoning	Tweekapper	Vrijstaand	Portiek	Galerij	HAT
< 30	0	+	++			
30 - 45	0	+	++			
45 - 60	0	0	0/+	--*		
60 - 75	-	0	0/+	--*	--*	-
75 - 95	0	+	+	0	-*	
95+	+	+	+	+	+	

\*indien ingericht voor senioren geldt een score van 0/-

Bovenstaande tabel geeft een schematische weergave van het marktperspectief van de verschillende woningtypen in Geleen-Zuid en Kluis. Hieraan zijn naar bouwperiode een aantal unieke sellingpoints te koppelen. Bij recente bouw betreft dit de jonge leeftijd van de woningen. Voor woningen van vroeg naoorlogs tot midden jaren '90 geldt dat deze betaalbaar zijn. Vooroorlogse woningen zijn veelal karakteristiek.

Nultreden huur- en koopwoningen worden als kansrijke marktsegmenten omschreven in de "Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek" (2011). Kwetsbaar zijn eengezinshuurwoningen, huurappartementen zonder lift en eenvoudige koopwoningen.

Uit onze eigen analyse van Geleen-Zuid en Kluis aangevuld met een subjectieve meting met betrekking tot verhuurbaarheid van ZOwonen valt het volgende waar te nemen. Stabiel zijn de vrijstaande woningen, tweekappers en woningen van een recent bouwjaar. Kwetsbaar zijn de goedkope huur- en koopwoningen, portieketageflats, galerijflats en HAT-eenheden. Voor de galerijflats geldt een beter marktperspectief wanneer deze geschikt worden gemaakt voor senioren, waardoor ingespeeld kan worden op de komende vergrijzingsgolf.

## Woontechnische staat woningen in ZOwonen complexen

### Portieketageflats

De portieketageflats zijn gebouwd in drie (deels 819) en vier lagen (complex 820, 821 en deels 819). De portieketagewoningen zijn geordend rondom trappenhuizen met twee portieketagewoningen per laag. Op de begane grond bevinden zich deels verdiept de bergingen. De portieketagewoningen beschikken over een woonkamer (32m<sup>2</sup>), twee slaapkamers (ca. 8,4m<sup>2</sup> en 10m<sup>2</sup>) en een keuken. De derde slaapkamer is bij de woonkamer getrokken. De toegang van de douche is oorspronkelijk via de hal, bij gerenoveerde portieketagewoningen is dit verplaatst naar de keuken.

### Galerijflats

De appartementen van de galerijflats Wagenaar, Pijper, Jos Klijnen, Tenier en deels de Van Goyenflat hebben grotendeels een gelijke plattegrond. Een deel van de Van Goyenflat is ingevuld met HAT-eenheden.

De appartementen zijn bereikbaar via een centraal trappenhuis met lift en een galerij. De overgang van de algemene ruimte naar de galerij en van galerij naar de appartementen is voorzien van een ca. 15cm hoge opstand. Voor een betere toegankelijkheid is dit incidenteel aangepast. De appartementen zijn voorzien van drie slaapkamers (12,3m<sup>2</sup>, 9,4m<sup>2</sup> en 9,4m<sup>2</sup>), een woonkamer (ca. 26m<sup>2</sup>) en een separate keuken (11,5m<sup>2</sup>). Het balkon is bereikbaar via de woonkamer.

De Wagenaar- en Pijperflat is oorspronkelijk voorzien van een erg kleine douche met wastafel, toegankelijk vanaf gang en slaapkamer. In enkele gevallen is deze douche uitgebreid waarbij de toegang naar de slaapkamer is komen te vervallen. De appartementen in de Van Goyen-, Tenier- en Jos Klijnenflat zijn oorspronkelijk al voorzien van een grotere douche.

De HAT-eenheden in de Van Goyenflat hebben één slaapkamer (12m<sup>2</sup>), een woonkamer met open keuken (26m<sup>2</sup>) een kleine doucheruimte. De douche is door de opstelplaats voor de wasmachine krap, de afstand tussen douche en wasmachine is hierbij kleiner dan 1,20 meter.

## Conclusies woningmarktperspectief naar typologie

### Stabiel

- vrijstaand en tweekappers
- recente woningen

### Twijfel

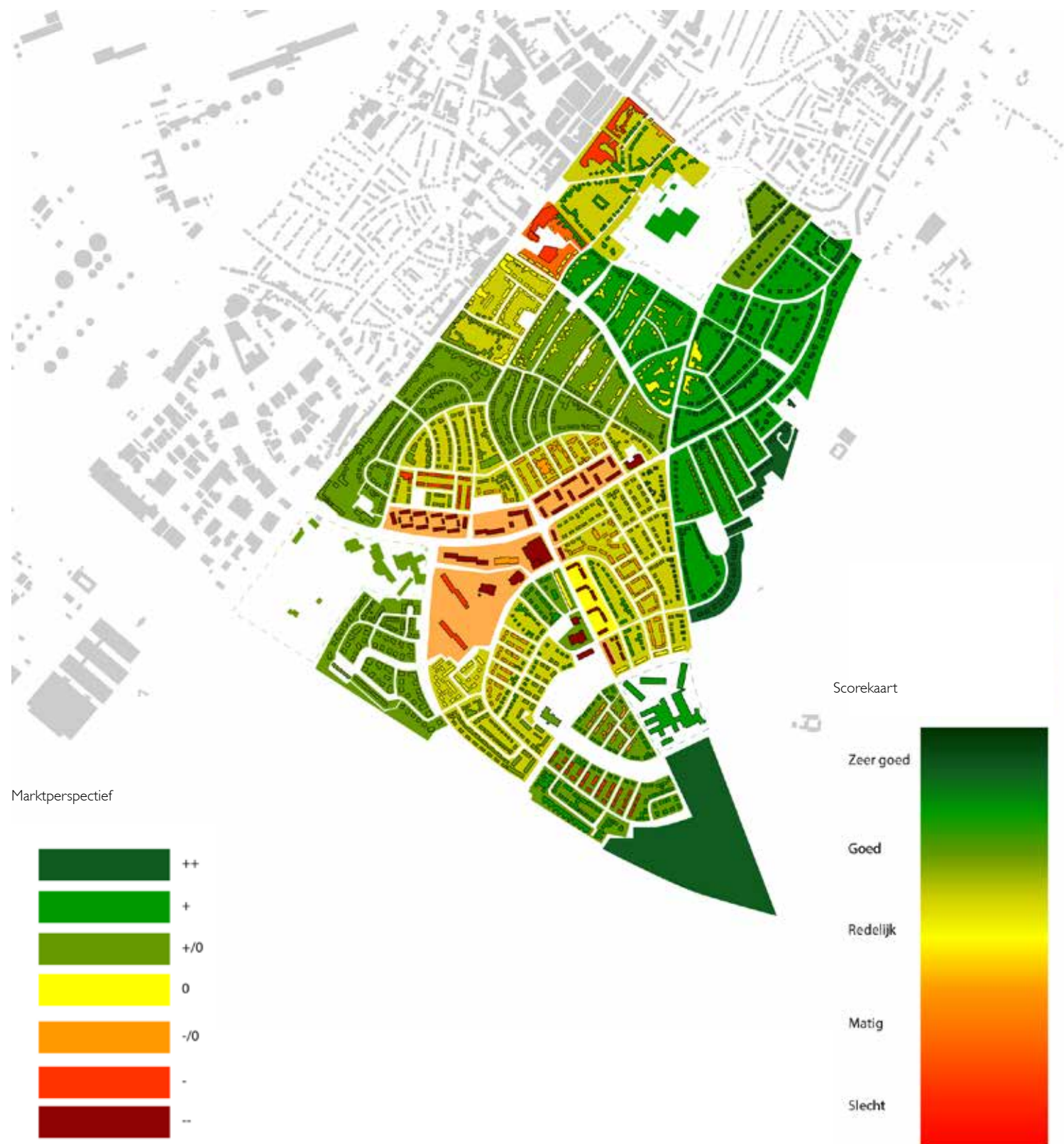
- galerijflats ingericht op senioren

### Kwetsbaar

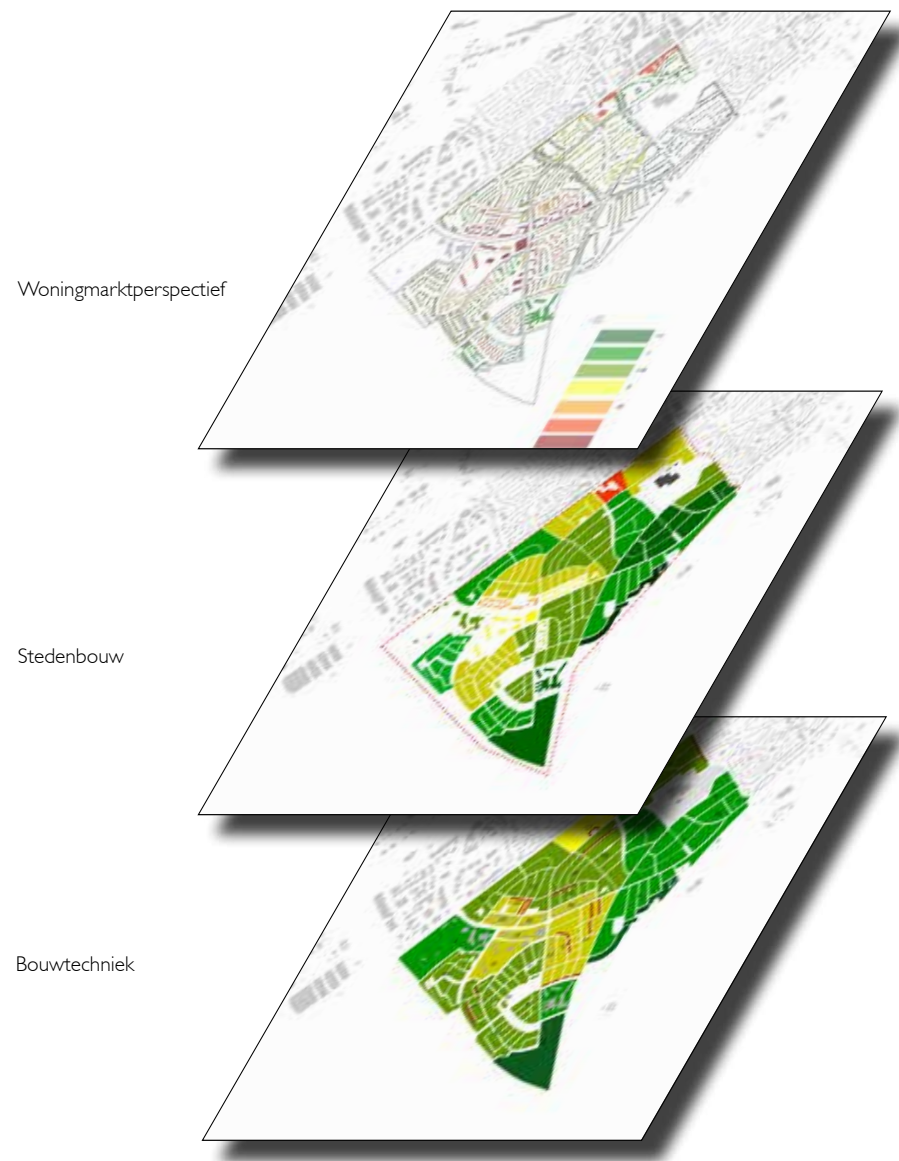
- goedkope koop-en huurwoningen
- portieketageflats
- galerijflats
- HAT



## 7.5 Urgentiekaart







De individuele scorekaarten voor stedenbouw en bouwtechniek zijn op elkaar gelegd (weegfactor 50%) Daaroverheen is de kaart van het Marktperspectief van de woningvoorraad geplaatst. De kaarten voor de leefbaarheid zijn niet meegenomen in de urgentiekaart, maar ernaast geplaatst. Geconcludeerd kan worden dat de hoogbouwcomplexen en hun directe omgeving de meeste leefbaarheidsproblemen kennen met een zwaartepunt in de omgeving van de Teniersstraat en Van Goyenstraat.

In de SWOT wordt van de zwakste en sterkste gebieden een verdere omschrijving gemaakt en beschreven aan de hand van een SWOT per deelgebied. Een algemene SWOT is ook opgenomen.

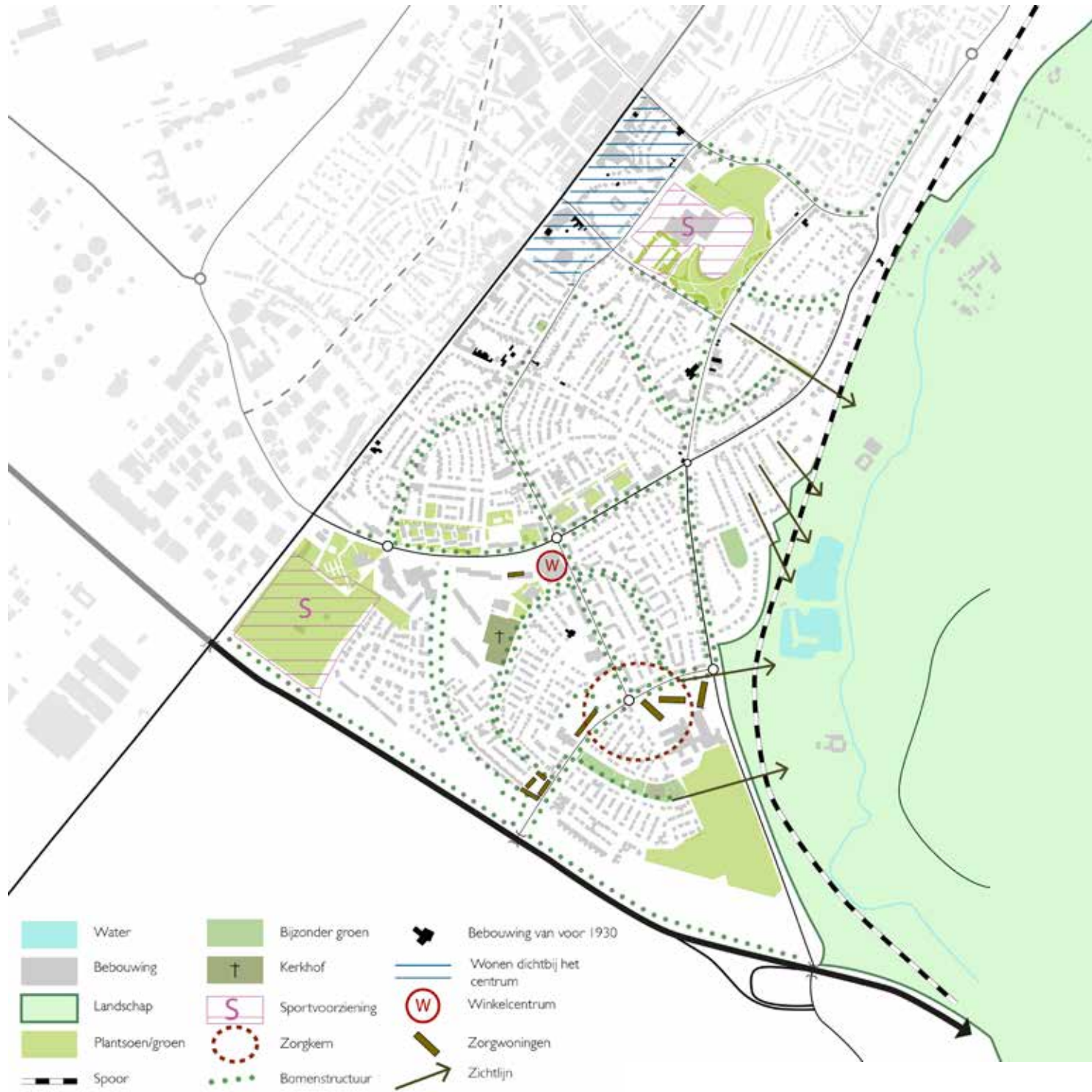


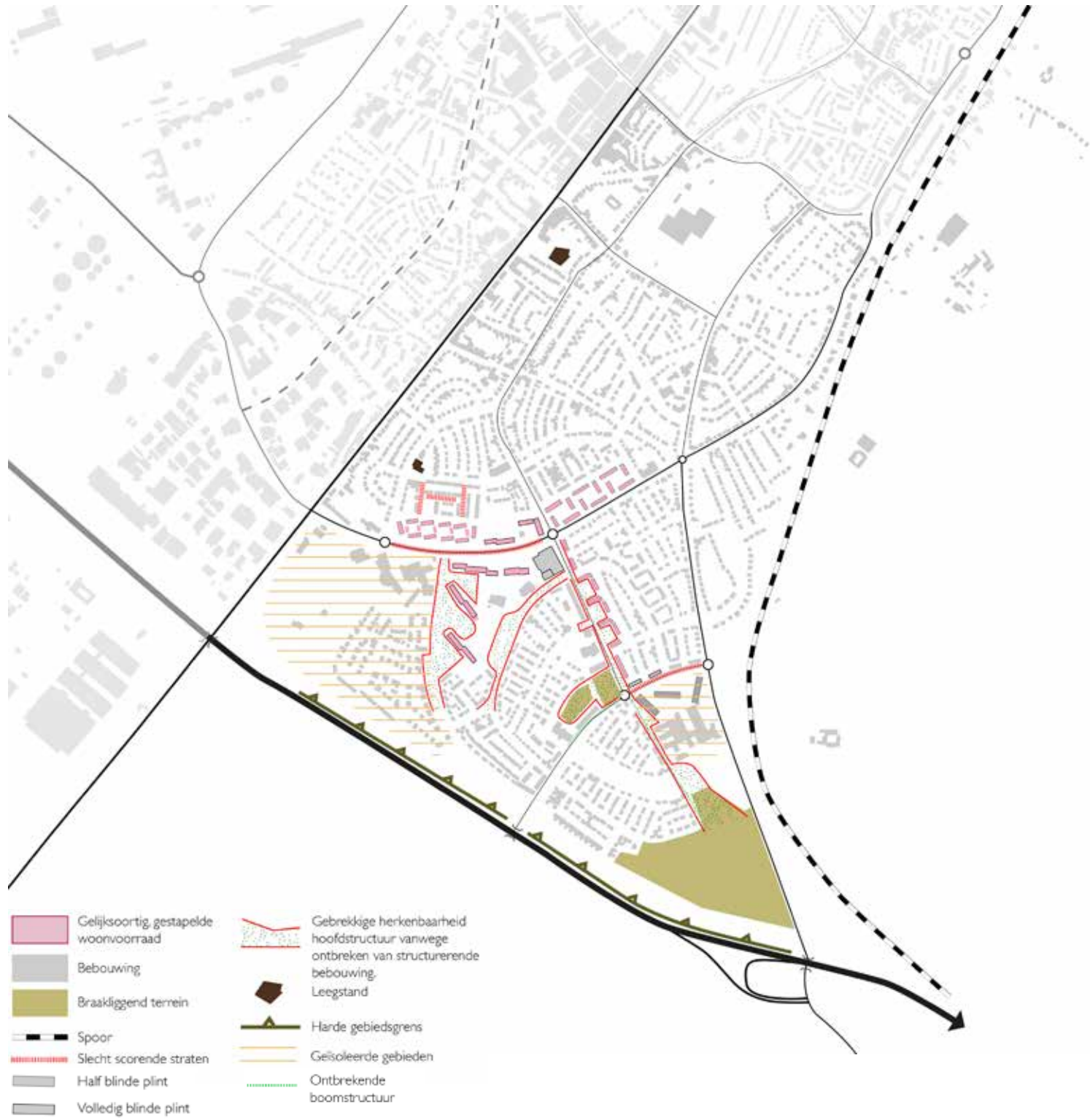
## **Bijlage I: SWOT**

In de overall SWOT beschrijven we een aantal gebiedseigenschappen die voor de gehele locatie als kwaliteit, zwakte, kans of bedreiging gelden. Maar ook voor grote delen van de wijk. Dit kan bijvoorbeeld een algemene kwaliteit zijn, zoals de aanwezigheid van veel scholen. Daarom is een algemene SWOT benoemd.

In de SWOT op basis van de urgentiekaart hebben we de gebieden met een gele / oranje of rode kleur opgenomen én de gebieden met een vanuit marktperspectief kwetsbare woningvoorraad. Van elk gebied hebben we een losse SWOT gemaakt en bij de gebieden met de complexen van ZOwonen is er extra aandacht voor de bouwtechniek.

## SWOT overall





Omdat er in de volksmond niet alleen gesproken wordt over Kluis en Geleen-Zuid, maar ook over de Hoogbouwomgeving (de complexen van ZOwonen, het winkelcentrum Zuidhof en de galerijflat aan de Wagenaarstraat direct ten westen van Zuidhof), hebben we bij de overall SWOT de delen benoemd waar de kenmerken het meest op van toepassing zijn.

## STERKTE

### Algemeen / demografisch / woningmarkt

---

- In noordoostelijk deel Kluis karakterstieke, ruime woningen.
- Door de historie een grotere sociale cohesie in Kluis.
- Betaalbaar wonen in Zuid.

### Stedenbouw

---

- Landschap ten oosten van de wijk, met de Geleenbeek, en de relatie van het randgebied met dit landschap.
- Herkenbare historie en historische structuren in Kluis.
- Mooie groene plekken met relatie met landschap in Geleen-Zuid en oostelijk deel van Kluis.
- Kluis heeft een eigen parkvoorziening en veel groen in de straten.
- Ligging van Kluis vlakbij het centrum met voorzieningen.
- Goede ontsluitingswegen nabij Zuid (A76 en A2).

### Bouwtechniek

---

- Gevarieerde grondgebonden woningvoorraad die er, gemiddeld genomen, netjes bij staat.

### Voorzieningen

---

- Karakter van Kluis, historie en aanwezigheid van kleinschalige voorzieningen.
- Voorzieningen (met wijkoverstijgende functie) in Glanerbrook.
- Meerdere basisscholen in de hele wijk aanwezig.
- Sportvoorzieningen in de hele wijk (Zuid/Kluis)
- Nabijheid NS station.
- Aanwezigheid van wijkwinkelcentrum.
- Aanwezigheid van zorgvoorzieningen in Zuid.
- Aanwezigheid van Graaf Huyncollege (met wijkoverstijgende functie).
- Aanwezigheid sportparken (met wijkoverstijgende functie).

### Leefbaarheid

---

- Sociale functie van kleinschalige winkelvoorzieningen in Kluis.
- Aanwezigheid Glanerbrook, Burgemeester Damenpark en het groen nabij Orbis Glana.
- Aangrenzend landschap (oa Danikerbos, Driepoel).

### Proces

---

-

## ZWAKTE

### Algemeen / demografisch / woningmarkt

- Nu al verminderde populariteit portieketage- en galerijwoningen. Dit is een kwetsbaar woonaanbod

### Stedenbouw

- Op meerdere plekken erg kale straten zonder openbaar groen of bomen waarbij het straatbeeld grotendeels bepaald wordt door de particuliere voorraad.
- Veel anonieme openbare ruimtes rondom eigendom ZOWonen.
- Wel mooie plekken, maar geen structuur in Zuid, hoe meer deelvullingen hoe meer aandacht daarvoor nodig is.
- Beperkt aantal onbeveiligde spoorwegovergangen maakt de relatie tussen wijk en landschap niet optimaal.

### Bouwtechniek

- Staat van onderhoud van enkele oude linten in Kluis.
- Woonvormen die kwetsbaar zijn voor individuele aanpassingen die de uistraling beïnvloeden.
- Energie-onzuinige woningen in combinatie met lagere inkomens - neerwaartse spiraal in stijgende woonlasten en afnemende investeringsruimte.
- Aanpasbaarheid van de woningen is een issue. Ouderen blijven langer thuis wonen en de woningvoorraad is hier niet altijd geschikt voor.

### Voorzieningen

- Ruimtelijke uitstraling van enkele kleinschalige voorzieninglinten.
- Staat van 't Plenkhoes.

### Leefbaarheid

- Enkele verkeeronveilige situaties, deels doordat hoofdstructuur qua beeld, niet past bij het gebruik. (Jos Klijnenlaan is minder belangrijk dan Spaubeeklaan, en veel fietsverkeer naar scholen door Van Akenstraat).
- Aantrekkelijkheid woonomgeving in delen van Zuid nabij snelweg (perceptie).
- Negatieve beeld van portieketagewoningen en galerijflats.
- Sociale spanningen tussen verschillende groepen, ouderen versus jongeren, allochtonen versus autochtonen.
- Geen aantrekkelijk woonmilieu in de hoogbouwomgeving.
- Corporatieve voorraad ziet er goed uit vanwege het intensieve beheer. Kwaliteit hangt af van de inzet van professionals.

### Proces

- Negatieve beeldvorming door incidenten.

## KANSEN

### **Algemeen / demografisch / woningmarkt**

---

- Bij eventuele sloop van ZOwonen complexen is er voldoende ruimte voor nieuwe projecten.

### **Stedenbouw**

---

- De meest urgente gebieden (met de grootste kans op herstructurering) liggen centraal in Geleen Zuid / Kluis, daarmee kans op imagoverbetering op de ruimtelijk meest belangrijke plekken in het gebied.
- Verbeteren van groen en landschap volgens structuurvisie 2010 (verduunning).

### **Bouwtechniek**

---

- Toegankelijk maken van (een deel van de) galerijflats voor mensen met lichamelijke zorgvraag. Dit geldt alleen voor de Jos Klijnenflat.
- Particuliere woningvoorraad kan fysiek verbeterd worden en daar is ook behoefte aan vanuit twee perspectieven; vergrijzing en verduurzaming. Mogelijk kan het Dubbel Duurzaam project hier een rol in spelen.

### **Voorzieningen**

---

- Handen en voeten geven aan de gedachte van een volwaardig zorgcluster - wijksteunpunt - netwerk in de wijk. Hoe komen mensen bij voorzieningen en zorg, en hoe komt dat bij de mensen?
- Upgraden van winkelcentrum Zuidhof (al liggend besluit).

### **Leefbaarheid**

---

- Meer groen bij eventuele sloop
- Wijksteunpunt als uitvalsbasis voor zorgdiensten
- Verhoging zelfredzaamheid

### **Proces**

---

- ZOwonen kan door hun grote aantal woningen en bereik besluiten nemen die de schaal van de wijk overstijgen, en zo sturen in het woningaanbod.
- Goede samenwerkingsvorm tussen professionals en bewoners.



## BEDREIGING

### Algemeen / demografisch / woningmarkt

- De prognose dat er over 20 jaar 20% minder inwoners van de gemeente zullen zijn. Kans op leegstand.
- Note: bevolkingsaantal is in de gemeente fors dalend. In de kern Geleen is de daling minder sterk, aantal huishoudens lijkt nagenoeg gelijk te blijven in de periode tot 2030 in Geleen
- Wet van de remmende voorsprong, veel is goed onderhouden zowel stedenbouwkundig als technisch, ondertussen glijdt de wijk zelf af. Kwaliteit hangt af van de inzet van professionals.
  - Er zijn grote verschillen in de wijk als het gaat om vermogen, afkomst en opleidingsniveau
  - Op langere termijn minder populariteit vroegnaoorlogse en vooroorlogse rijwoningen.

### Stedenbouw

- Door gebrek aan middelen, is er vooral aandacht voor kleine invullingen / oplossingen en niet voor het grote geheel.
- Toename spoorverkeer en de wens van Prorail om spoorwegovergangen af te sluiten.
- De groenstructuur is nu het enige karakteristieke element in Zuid, de structuur hiervan staat echter onder druk doordat vernieuwing behoorlijk versnipperd plaatsvindt.

### Bouwtechniek

- Kans op groot beroep op WMO voor woningaanpassing door vergrijzing in de wijk.

### Voorzieningen

- Er is geen stimulerend beleid voor de kleinschalige winkelvoorzieningen die eerder als sterkte zijn benoemd.
  - Geen koers voor voorzieningen: afnemend draagvlak, winkelplintjes met outlet/prijsstunters, maar wat is het beeld over tien jaar?
- Clustering en bereikbaarheid bekijken.

### Leefbaarheid

- Samenstelling bewoners cityflat
- Delen met kans op verschraling leefomgeving door kwetsbare marktpositie woningen en/of inrichting openbare ruimte
- Leegstand in buurtwinkels / winkelplint
- Verschraling winkelaanbod Zuidhof

### Proces

- Alles is wel redelijk, waardoor weinig betrokkenheid van bewoners als risico
- Financiële crisis, waardoor grotere interventies lastiger kunnen worden.
- Er ligt een goede basis in samenwerking met wijkplatform. Dit komt door de inzet van professionals. Een bedreiging is het wegvallen van actieve mensen.

## SWOT op basis van urgentiekaart

### Zwakke gebieden



Rijksweg Zuid en Beekhoverstraat

A		Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
	sterkte	- Ligging nabij het centrum en park.	- Courante woningen (vooorlogs). - Appartementen van recente bouw.	- Over het algemeen positief.	- Nabij centrumvoorzieningen.	
	zwakte	- Stenige uitstraling van enkele straten zonder openbaar groen.	- Complex hoek Rijksweg Centrum en Beekhoverstraat (Wonen Boven Winkels is een kwetsbaar segment). - Gaten in gevelwand Rijkweg Centrum.			Beekhovenstraat: - Oude woningen (1930-1970). - Hoge dichtheid. - Sterk individuele woningverbetering. - Deels achterstallig. - Grote onderhoudsvraag.
	kans	- Karakteristiek beeld indien goed onderhouden.	Subsidieprogramma Wonen Boven Winkels.			- Stimuleren collectieve aanpak woningen.
	bedreiging		- Vershraling van voorzieningen in de plint (Rijksweg Centrum) en uitstralingseffect op woningen.			- Vershraling dreigt.

Cityflat en omgeving

C1		Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
	sterkte	- Ligging nabij centrum.	- Courante woningen Kummenaedeestraat. - Door centrale ligging gewilde woningen.	- Over het algemeen positief.	- Nabij centrumvoorzieningen.	
	zwakte	- Geen gebruik en rommelige uitstraling van de ruimtelijk niet afgesloten locatie achter de flat.	- Negatieve uitstraling Cityflat. - HAT-woningen. - De parkeerplaats is rommelig. - Het gebied heeft geen groenvoorzieningen.	(Parkeer-)overlast coffeeshop overzijde Rijksweg Zuid. - Achterzijde van de flat is onveilig.		
	kans	- Beperkte omvang van het probleem, het betreft een ruimtelijk geïsoleerd probleem. - Aangekochte woningen van ZOWonen aan de Nachtegaalstraat.	- Uitstralingsverbetering - Het samenvoegen van HAT-woningen. - Ontwikkeling Gamma-locatie			
	bedreiging	- Een ruimtelijke oplossing voor de problemen van het gebied achter de Cityflat is nog geen oplossing voor de kwetsbare marktpositie van de Cityflat zelf.		- Samenstelling bewoners Cityflat (Leefbaarometer).		

Tussen Rijksweg Zuid, Leeuwerikstraat, Nachtegaalstraat en Daalstraat

C2		Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
	sterkte	- Heldere stedenbouwkundige karakteristiek (helder gedefinieerd plantsoen) aan de Nachtegaalstraat.	- Goedkope woningen.	- Over het algemeen positief.	- Relatief dichtbij centrum.	
	zwakte	- Verschillende bouwperiodes centraal in het gebied maken de uitstraling rommelig. - Geen openbaar groen in de krappe woonstraten centraal in het gebied.	Deels kleinere woningen.	- Overlast van de Coffeeshop. - Overlast van druk verkeer.		- Deels achterstallig onderhoud Leeuwerikstraat. - Nachtegaalstraat (hofje): - Individuele aanpak bij rijwoningen. - Levert onsamenhangend beeld op.
	kans		- Woningen met een eigen doelgroep en profiel (starters).			- (Collectieve) verbetering particuliere voorraad: aantrekkelijke buurt voor eigen woning met beperkt budget.
	bedreiging	- Kwaliteit straatbeeld volledig afhankelijk van uitstraling particuliere voorraad.	- Middelmatige kwaliteit woningen.	- Kans vershraling leefomgeving als marktpositie woningen, groen en algemeen beeld terugloopt.		

Tussen Kummenaedeestraat/Daalstraat, Nachtegaalstraat en Kluis

D1 / D2		Kerngebieden en fragment E	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
	sterkte	- Centrale ligging nabij burgemeester Damenpark / Glanerbrook. - Ligging tussen linten van goede kwaliteit; Kummenaedeestraat / Kluis / Meeuwenlaan.	- Courante woningen langs hoofdstraten (vrijstaand, tweekappers).	- Over het algemeen positief.	- Buurt met kleinschalige voorzieningenplinten. - In hart van Kluis: centrumvoorzieningen en winkelcentrum in relatieve nabijheid.		
	zwakte		- Zwervers en jeugd zorgen voor overlast.			Woningen dwarsstraten blijven achter: - Onderhoudsgevoelig (dak). - Sterk individuele aanpak bij rijwoningen. - Levert onsamenhangend beeld op. - Grote puien en individuele aanpak.	
	kans	- De gunstige ligging en de linten als randen zijn een ruimtelijk sterke basis waarop het imago kan drijven.				(Collectieve) verbetering particuliere voorraad: aantrekkelijke buurt voor eigen woning met beperkt budget.	
	bedreiging		- Kleine naoorlogse seriematige woningbouw in dwarsstraten.	- Kans op vershraling leefomgeving als marktpositie woningen terugloopt.	- Wegvallen van kleinschalige voorzieningen in Kluis.		

Tussen Vermeerstraat, Marisstraat en Rembrandtlaan en Eberhardstraat

G3						
	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek	
sterkten	- Plantsoenen aan Teniersstraat en Eberhardstraat.	- Courante woningen (vrijstaand, tweekappers).	- Over het algemeen positief.	- Aanwezigheid voorzieningen in nabijheid in Marisstraat.		
zwakte		Marisstraat (en omstreken) - Kleinere woningen. - Verhoogde entree. - Negatieve allure van de complexen.			Marisstraat (en omstreken): - Onderhoudsgevoelig (dak). - Achterstallig onderhoud schoorstenen.	
kansen	- Aanwezigheid van plantsoen direct ten noorden van de Eberhardstraat is waardevol bij mogelijke herontwikkeling. Dit is wel maar een kleine ruimte.					
bedreigingen		- Middelmatige kwaliteit woningen.	- Kans verschraling leefomgeving verouderde rijwoningen.	- Verdwijnen nabijgelegen locatie basisschool Reuzepas in Marisstraat (08-03-2014) is nu een opgave.		

Portieketageflats (Zowonen) Tussen Vermeerstraat, Eberhardstraat, van Ostadestraaten Jos Klijnenlaan

G4						
	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek	
sterkten		- Goedkope woningen voor primaire doelgroep.				
zwakte	- Geen relatie tussen woningen en het binnenterrein. - Binnenterrein is onoverzichtelijk door garages.	- Hoge mutatiegraad. - Veel te koop staande woningen in particuliere portieketageflats. - Kwetsbare complexen, niet toekomstbestendig. - Negatieve allure van de complexen.	- Heeft een zwakke bewoning. - Hoge dichtheid en slechte beleving. - Zwerfvuil. - Verouderd woonmilieu in hoogbouw en portieketage woningen. - Aantrekkingskracht voor dealers en jeugd uit andere delen van de stad.		Portieketageflats (821): - Geen lift. - Lekkage vanaf het dak. - Spanning in dak-constructie – scheuren gevels. - Geen isolatie dak. - "Minimale isolatie" spouw. - Gehorig. - Sterke scheurvorming metselwerk. - Lateien boven kozijnen en balkons doorgestort – koudebrug. - Betonrot in balkons. - Entree (minimaal) gerenoveerd. - Kleine afzonderlijke ruimtes. - Berging moeilijk bereikbaar via trap. - Aanpasbaarheid nieuwe doelgroepen - Centraal gestookt systeem.	
kansen			- Eventuele sloop geeft ruimte voor groene invulling			
bedreigingen	- Ingewikkelde planvorming en suboptimale ontwikkelmogelijkheden door particuliere portieketageflats.		- Minder kansen herontwikkeling door aanwezigheid particuliere portieketageflats aan J. Klijnenlaan		Portieketageflats (821): - Onderhoudskosten.	

Galerijflats van Goyenstraat, Tenierflat met deels HAT eenheden (Zowonen), en aanliggende laagbouw.

G5						
	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek	
sterkten	- Plantsoenen aan Hobbemastraat	- Goedkope woningen voor primaire doelgroep.		- Nabijheid winkelcentrum.	Teniers- en Van Goyenflat (829): - Mechanische ventilatie. - Entree gerenoveerd.	
zwakte	- Blinde plinten flats. - Aanwezigheid benzinepomp (ESSO) in een woongebied. - Hobbemastraat: kale uitstraling woningen gelegen onder de 7- en 10laagse galerijflats van Zowonen.	- Galerijwoningen (waaronder HAT) en portieketagewoningen, nu al vraaguitval merkbaar. - Kwetsbare complexen, niet toekomstbestendig. - Negatieve allure van de complexen.	- Bewonersamenstelling galerijflats (Leefbaarometer). - Zwerfvuil. - Aantrekkingskracht voor dealers en jeugd uit andere delen van de stad. - Verouderd woonmilieu in hoogbouw en portieketagewoningen.		Teniers- en Van Goyenflat (829): - Asbest (oa puin) moeilijk te verwijderen. - Deels geïsoleerde beglazing/ grotendeels enkel glas.	
kansen		- Geschikt maken galerijflats voor senioren als buffer om vergrijzingsgolf op te vangen.	- Eventuele sloop zou ruimte bieden voor nieuwe projecten.		Teniers- en Van Goyenflat (829): - Energetische verbetering puin. - Plattegronden doucheruimte is noodzakelijk aandachtspunt.	
bedreigingen	- Aanwezigheid benzinepomp in de directe nabijheid is van nadelige invloed op uitstraling eventuele nieuwbouw.					

Tussen Marisstraat, Daalstraat, Breitnerstraat en Rembrandtlaan

H2						
	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek	
sterkte	- Groene uitstraling van de aangrenzend gelegen Ruysdaellaan.		- Over het algemeen positief.			
zwakte	- Krappe straatprofielen zonder openbaar groen met op het uiteinde uitzicht op de portieketageflats van Zowonen. - Krappe verkaveling. - Uitstraling erfgrenzen (deze zijn zeer zichtbaar).				Ruysdaelbaan e.o.: - Onderhoudsgevoelig (dak). - Deels achterstallig onderhoud. - Grote puin en individuele aanpak.	
kansen	- Bij herstructurering portieketageflats zou de sfeer van de achtergelegen laagbouw in de Schildersbuurt (gebied H3) mee verbeteren.					
bedreigingen	- (kwaliteit) straatbeeld volledig afhankelijk van uitstraling particulier bezit vanwege het ontbreken van openbaar groen.		- Leegstand winkels door concentratie winkels in winkelcentrum Zuidhof.			

**Portieketageflats (Zowonen), tussen Breiterstraat, van Goghstraat, Jos Klijnenlaanen Rembrandtlaan (819)**

H3	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
	<b>sterkte</b>	- Uitstraling bebouwing aan de oostzijde van de Jos Klijnenlaan. - Het profiel van de Jos Klijnenlaan (buiten gebied).	- Goedkope woningen voor primaire doelgroep.	- Nabijheid winkelcentrum - Aanwezigheid kleinschalige winkelplint supermarkt (Aldi)	Portieketageflats (819): - Metselwerk in goede staat. - Collectieve ruimte voldoende maar anoniem. - Douches, keukens en toiletten gerenoveerd (2007 t/m 2009). - Asbest verwijderd (2007 t/m 2009). - Eigen cv en warmwatervoorziening.
	<b>zwakte</b>	- Portieketagecomplex: beperkte relatie PE woningen met binnenterrein (geen garageboxen aanwezig als in gebied G4). - Uitstraling van de winkelplint onder de particuliere appartementen aan Jos Klijnenlaan (entree Aldi aan de achterzijde). - Aanwezigheid benzinepomp in woongebied.	- Kwetsbare complexen, niet toekomstbestendig. - Negatieve allure van de complexen.	- Uitstraling vastgoed winkelplint (Aldi). - Zwakke bewoning, met name de Mesdagstraat en Graaflandstraat. - Incidenten in afgelopen jaren. - Aantrekkingskracht voor dealers en jeugd uit andere delen van Geleen.	Portieketageflats (819): - Geen lift. - Spanning in dakconstructie – scheuren gevels. - Geen isolatie dak. - Geen/minimale isolatie spouw. - Latsen boven kozijnen en balkons doorgestort, dit veroorzaakt koudebruggen. - Gehorig. - Entree (minimaal) gerenoveerd. - Kleine afzonderlijke ruimtes. - Berging moeilijk bereikbaar via trap.
	<b>kansen</b>	- Bij herstructurering PE flats zou de sfeer van de achtergelegen laagbouw in de Schildersbuurt (gebied H3) mee verbeteren.			- Aanpasbaarheid.
	<b>bedreigingen</b>	- Beperkte invloed op uitstraling complex met Aldi en appartementen aan Jos Klijnenlaan. - Aanwezigheid benzinepomp (Texaco) is van nadelige invloed op uitstraling eventuele nieuwbouw.	- Verloedering particulier vastgoed (woningen boven Aldi).	- Leegstand winkels door concentratie winkels in winkelcentrum Zuidhof.	

**Galerijflats (Zowonen), Wagenaarflat en Pijperflat in parkzone (823)**

J2	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
	<b>sterkten</b>	- In vergelijking tot andere hoogbouwgebieden is het maaienveld goed onderhouden. - Het park heeft een goede uitstraling.		- Nabijheid winkelcentrum Zuidhof met revitaliseringsplan.	- WKK installatie Wagenaarflat/Pijperflat (823).
	<b>zwakte</b>	- J2: Geen directe routing door park richting voorzieningen (mn vanuit zuidwestelijk gelegen gebieden)	- Galerijwoningen en portieketagewoningen, nu al vraaguitval merkbaar	- Staat van onderhoud 't Plenkhoes.	Wagenaarflat/Pijperflat (823): - Natuurlijke ventilatie. - Asbest (oa puien) moeilijk te verwijderen. - Deels geïsoleerde beglazing/ grotendeels enkel glas. - Geen ventilatieoosters. - Geiser (Wagenaarflat, Pijperflat en Jos Klijnenflat). - Betonrot.
	<b>kansen</b>	- In geval van herstructurering t.p.v. galerijflats: maken van een ruimtelijk hart van de wijk. - Ontwikkelmogelijkheden nabij voorzieningen van het winkelcentrum. - In geval van herstructurering ten behoeve van galerijflats in park (gebied J2) zou de sfeer in de omliggende laagbouwgebieden verbeteren.	- Geschikt maken galerijflats voor senioren als buffer om vergrijzingsgolf op te vangen		
	<b>bedreigingen</b>			- Vershraling winkelaanbod Zuidhof.	

**Galerijflat (Zowonen), Jos Klijnenflat (832) winkelcentrum zuidhof en complex andere corporatie**

J3	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
	<b>sterkten</b>		- Aanwezigheid winkelcentrum Zuidhof.	- Alle gebieden: Nabijheid van winkelcentrum Zuidhof met revitaliseringsplan.	
	<b>zwakte</b>	- In zichzelf gekeerdheid van de ruimtelijke structuur van het winkelcentrum Zuidhof.	- Galerijwoningen en portieketagewoningen, nu al vraaguitval merkbaar.	- Uitstraling winkelcentrum Zuidhof. - Aantrekkingskracht zwervers en jeugd. - Zwerfafval. - Hennepteelt.	- Alle gebieden: Staat van onderhoud 't Plenkhoes (gebied J2).
	<b>kansen</b>	- In geval van herstructurering tpv galerijflats aan de Jos Klijnenlaan sterke imagoverbetering voor Kluis en Zuid in één keer mogelijk. - Alle gebieden: in geval van herstructurering t.p.v. galerijflats in park (gebied J2) zou de sfeer in de omliggende laagbouwgebieden verbeteren.	- Geschikt maken galerijflats voor senioren als buffer om vergrijzingsgolf op te vangen.	- Wijksteunpunt (Amusant) als uitvalsbasis voor zorgdiensten in de wijk.	Jos Klijnenflat (832): - Energetische verbetering puien. - Plattegronden doucheruimte is noodzakelijk aandachtspunt.
	<b>bedreigingen</b>			- Uitstraling van winkelcentrum verbetert beperkt, het blijft een naar binnengekeerd complex op een belangrijke locatie in de wijk.	- Vershraling winkelaanbod Zuidhof.

Tussen Van Akenstraat, Nobelstraat, Zernikestraat en de Bachstraat.

K1	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
	<b>sterkten</b>	- Ligging in nabijheid van karakteristieke (bebouwing aan) straat Spaans Neerbeek.	- Aanwezigheid winkelcentrum Zuidhof.	- Nabijheid van winkelcentrum Zuidhof met revitaliseringsplan.	
	<b>zwakte</b>	- In invloedsfeer hoogbouw gelegen. - Eentonige kale uitstraling laagbouw. - Geen openbaar groen.	- Uitstraling winkelcentrum Zuidhof.	- Staat van onderhoud 't Plenkhoes (gebied J2).  Nobelstraat e.o.: - Onderhoud (platte daken). - Sobere woningen verhoogt kans individuele aanpak. - Matig metselwerk.	
	<b>kansen</b>	- In geval van herstructurering t.p.v. galerijflats in park (gebied J2) zou de sfeer in de omliggende laagbouwgebieden verbeteren.	- Geschikt maken galerijflats voor senioren als buffer om verzorgingsgolf op te vangen.	- Wijksteunpunt (Amusant) als uitvalsbasis voor zorgdiensten in de wijk.	
	<b>bedreigingen</b>	- (kwaliteit) Straatbeeld is volledig afhankelijk van uitstraling particulier bezit vanwege ontbreken openbaar groen.	- Middelmatige kwaliteit eengezinswoningen nabij galerijflats.	- Vershraling winkelaanbod Zuidhof. - Kans op vershraling leefomgeving in eengezinswoningen nabij galerijflats.	

Portieketageflats (Zowonen) aan de Lienaertsstraat (820 en deels 819)

K3	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
	<b>sterkte</b>	- Ligging nabij voorzieningen maar niet in de drukte ervan. - Halfopen karakter van de gebieden tussen de portieketageflats en oriëntatie op zuidwesten (in vergelijking tot andere portieketageflats). - Het brede profiel van de Leeuwenhoekstraat zorgt voor relatief weinig invloed portieketageflats op de laagbouwbuurt (in vergelijking tot andere portieketageflats).	- Goedkope woningen voor primaire doelgroep. - "Beste" portieketagewoningen van Zowonen in Geleen.	- Nabijheid winkelcentrum Zuidhof. - Aanwezigheid van kleinschalige winkelpuntjes aan de Barbarastraat. - Aanwezigheid IKC in directe nabijheid aan de Verdistraat.	Portieketageflats (820): - Entree gerenoveerd. - Collectieve ruimte voldoende. - Badkamers voor ca. 60% gerenoveerd.
	<b>zwakte</b>	- Beperkte relatie tussen portieketageflats en buitenruimte. - Gebrek aan structuur in de Lienaertsstraat. - Oorzaken: gebrek aan begeleidende bebouwing (deels door) open terreinen en kaalslag ten plaatse van Rossinistraat en omgeving daarnaast door zeer verschillende bebouwingssoorten.	- Portieketagewoningen, nu al vraaguitval merkbaar. - Hoge mutatiegraad (naar woningmarkt).	- Verouderd woonmilieu in hoogbouw en portieketagewoningen. - Onveilig gevoel in verband met aanloop van buitenlandse kentekens. - Beeld dat er gedeald word. - Zwerfvuil.	Portieketageflats (820): - Niet/moelijk aanpasbaar. - Vochtproblemen door vochtdoorslag gevel. - Koude-brugproblemen. - Spanning in dakconstructie – scheuren gevels. - Geen isolatie dak. - Geen/minimale isolatie spouw. - Lateien boven kozijnen en balkons doorgestort - koudebrug. - Gehorig. - Kleine buitenruimte. - Kleine afzonderlijke ruimtes. - Berging moeilijk bereikbaar via trap. - Eigen watermeters. - Ventilatieproblemen. - Asbest standleidingen nog aanwezig. - Incidentele interne renovatie uitgevoerd.
	<b>kansen</b>	- Herontwikkeling van de portieketageflats biedt kansen in de nabijheid van voorzieningen zonder ruimtelijke belemmeringen zoals bijvoorbeeld overlastgevend of qua uitstraling negatieve elementen in de directe nabijheid. - Nieuwe bouwplannen van Woonpunt (hoek Lienaertsstraat / Europalaan			
	<b>bedreigingen</b>	- Omdat er "makkelijk" te ontwikkelen is, bestaat in combinatie met andere ontwikkelingen het gevaar dat er enkel postzegelplannetjes worden ontwikkeld, zonder te kijken naar de ruimtelijke inpassing in het grotere geheel.		- Wegvallen van kleinschalige voorzieningen.	Portieketageflats (820): - Niet aanpasbaar voor belangrijkste doelgroep: ouderen.

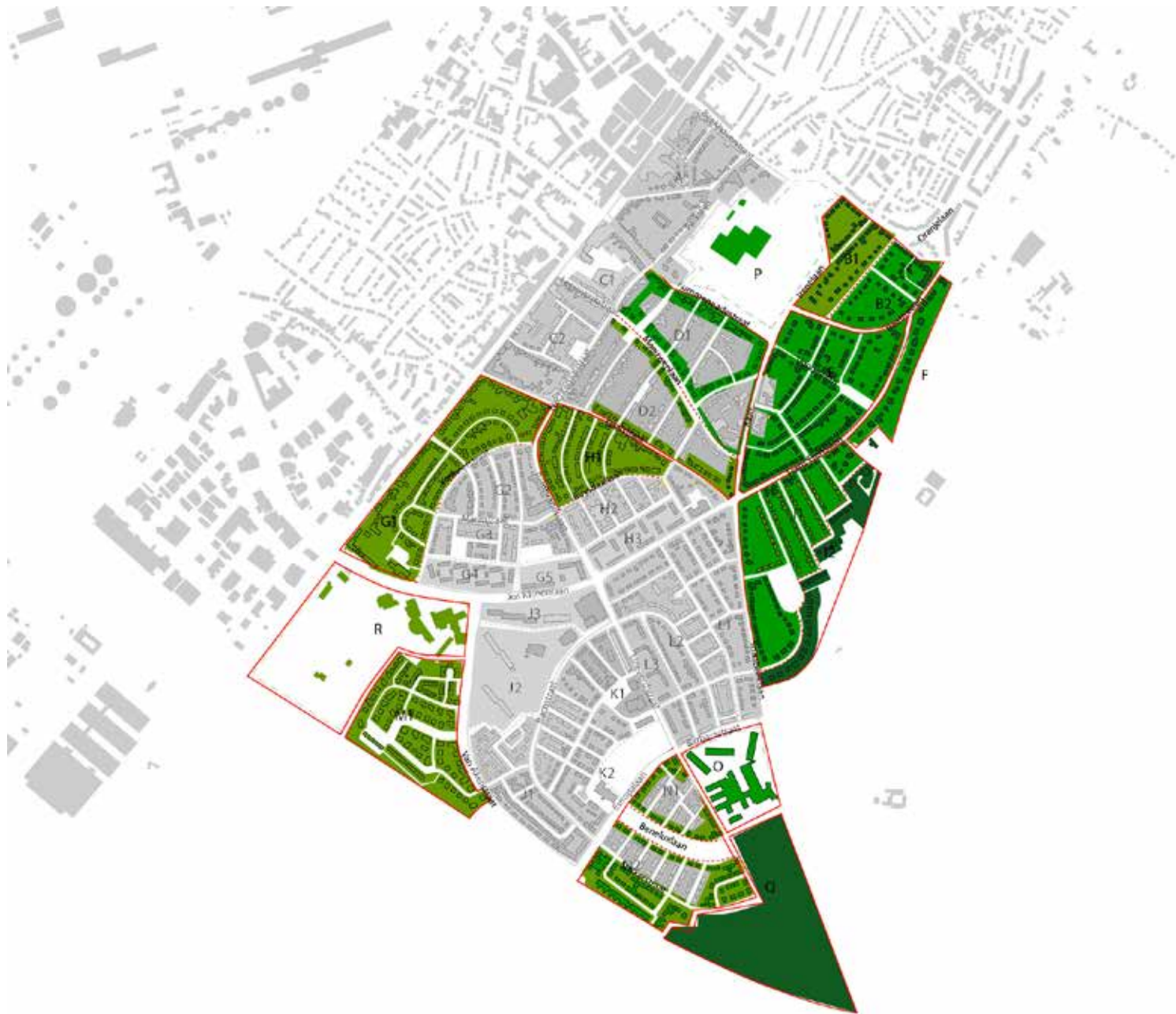
Tussen Boerhaavestraat en Landsteinerstraat

L2 deels						
	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek	
sterkte	- Breed groen profiel Landsteinerstraat. - Rustige woonbuurt zonder doorgaande routes.		- Over het algemeen positief.	- Aanwezigheid van kleinschalig winkelpintje aan de Barbrastraat.		
zwakte	- Uitstraling straatbeeld door bebouwing (drive-in en wonen boven winkels) in Barbrastraat.					Kwetsbare segmenten: - Barbrastraat geeft ten plaatse van drive-inwoningen een chaotisch straatbeeld door individuele woningverbetering. - Deels woningen met platte/licht hellende daken zijn onderhoudsgevoelig.
kans						- (Collectieve) verbetering particuliere voorraad: aantrekkelijke buurt voor eigen woning met beperkt budget.
bedreigingen		- Middelmatige kwaliteit woningen in dwarsstraten.	- Kans verschraling leefomgeving verouderde rijwoningen.			

Tussen Lienaertsstraat/Stikkerstraat en Europalaan

N2 en N1						
	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek	
sterkte	- Nabijheid van (groene) Beneluxlaan. - Rustige ligging nabij landschap en buiten doorgaande verkeersstructuren.	- Courante woningen langs hoofdstraten (vrijstaand, tweekappers).	- Over het algemeen positief.			
zwakte	- Geen openbaar groen in de straten.	- Woningen in hart van deze buurten missen eigenheid en profiteren niet van groene structuur.	- Invloed van de A76.	- Relatief ver van de voorzieningen.		
kans						- (Collectieve) verbetering particuliere voorraad bij woningen in hart van de buurten: aantrekkelijke buurt voor eigen woning met beperkt budget.
bedreigingen		- Middelmatige kwaliteit woningen in dwarsstraten.	- Kans verschraling leefomgeving verouderde rijwoningen.			

## Sterke gebieden





**GOEDE PLEKKEN (STRENGTH)**

**Burgemeester Damenpark**

	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
sterkte	- Het park is een groen hart voor in een stedelijke wijk		- Over het algemeen positief - Aanwezigheid (sport-)park	- Recreatieve voorzieningen (Laco) in Glanerbrook	
zwakte					
kans				- Wellicht extra exploitatie en mogelijk sociaal kernpunt van de wijk	
bedreiging				- Vergrijzing waardoor het bezoekersaantal kan dalen	

**Cityflat en omgeving**

	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
sterkte	- Zeer verzorgde openbare ruimte en groene laanstructuur - Rustig buiten de ontsluitingswegen - Relatief nabij voorzieningen centrum	- Courante woningen (vrijstaand, tweekappers)	- Over het algemeen positief - Aangrenzend Burgemeester Damenpark	- Ligging nabij centrum	
zwakte	- Geen openbaar groen (bomen) in Irenelaan zelf				
kans					
bedreiging					

**Tussen Beatrixlaan, Frans Erenslaan en Kluis, doorsneden door Vondellaan**

	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
sterkte	- Helderere tuindorpachtige stedenbouwkundige karakteristiek - Vondellaan is goed scorende straat (uitzicht landschap)	- Courante woningen langs hoofdstraten (vrijstaand, tweekappers)	- Over het algemeen positief - Buurtcentrum d'Heremiet	- Gelegen nabij Glanerbrook (Lago) - Nabijheid NS station - Aanwezigheid kleinschalige voorzieningen aan Kluis (straat)	
zwakte	- Kap (noodzakelijk) van bomen in enkele straten zorgt voor een kaler straatbeeld dan voorheen				
kans					
bedreiging				- Wegvallen van kleinschalige voorzieningen in Kluis	

**Rij vrijstaande woningen ten oosten van de Frans Erenslaan**

	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
sterkten	- Landschappelijke ligging en oriëntatie blijft een unieke woonkwaliteit	- Courante woningen (vrijstaand, tweekappers)	- Over het algemeen positief - Aangrenzend landschap	- Nabijheid NS station (voor doelgroep onbelangrijk)	
zwakte	- Spoorweg - fysieke bereikbaarheid van het landschap - Kale Frans Erenslaan met redelijke verkeersintensiteit				
kans					
bedreiging	- Toename intensiteit en toename overlast van spoor - Afsluiting onbewaakte overgangen in omgeving				

Tussen Frans Erenslaan, Spaubeeklaan en spoor/landschap

I1 en I2	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
sterkten	Landschappelijke ligging, karakteristieke woningen aan de rand	- Courante woningen langs hoofdstraten (vrijstaand, tweekappers)	- Over het algemeen positief - Aanwezigheid Medisch Centrum Zuid - Aangrenzend landschap		
zwakte	- Kale Frans Erenslaan met redelijke verkeersintensiteit				
kans					
bedreiging				- Toename intensiteit en toename overlast van spoor.	

Tussen Lienaertsstraat, Spaubeeklaan, en Barbarastraat (oude ziekenhuislocatie)

I3	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
sterkten	Landschappelijke ligging	- Orbis Glana (verpleging) - Nieuwbouwwoningen voor senioren	- Over het algemeen positief - Groene omgeving en aangrenzend landschap		
zwakte	- De ruimtelijk sterk vormgegeven complexen gaan geen fysieke relatie aan met de bestaande wijk en liggen daardoor geïsoleerd - Eenzijdigheid programma, erg groot cluster				
kans			- Uitvalsbasis voor zorgdiensten in de wijk		
bedreiging	Veranderend beleid en houding ten opzichte van zorg, Ouderen die zelfstandig thuis blijven wonen.				

Parkgebied: in oksel A76, Spaubeeklaan

I4	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
sterkten	Landschappelijke ligging volgroeide bomen				
zwakte	- Geen aansluiting op hoofdstructuur - onbenut				
kans	- Voldoende ruimte en kwaliteiten voor nieuwe projecten.				
bedreiging	- Makkelijke ontwikkellocatie zonder programmatische druk				

Bungalowpark tussen A76, van Akenstraat en Europalaan

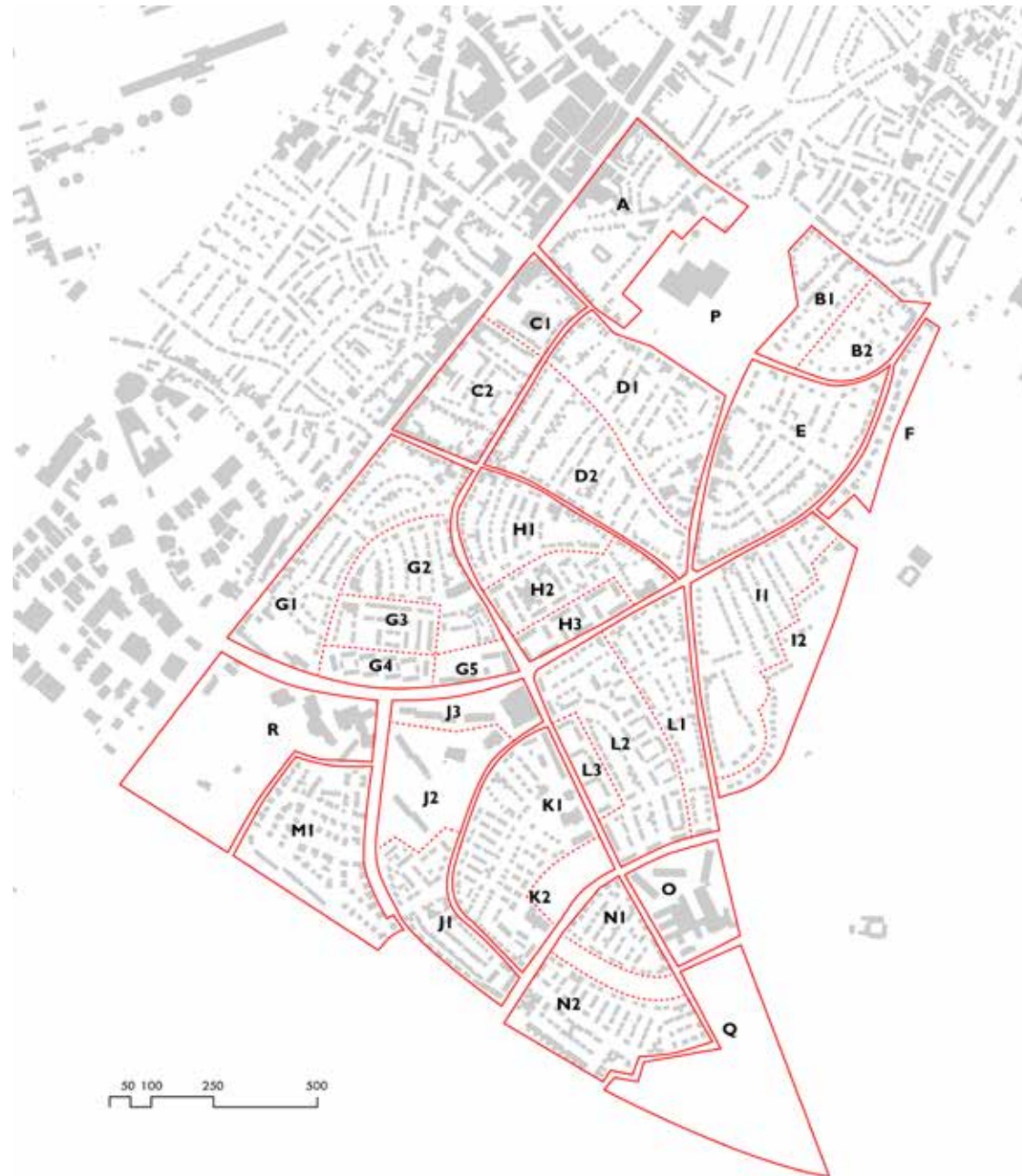
M1	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
sterkten	- Ruimte opzet (interne groenstructuur) - Relatief grote kavels - Geen doorgaand verkeer	- Courante woningen (vrijstaand, tweekappers) - Bungalows geschikt voor ouderen.	- Over het algemeen positief		
zwakte	- Geen relatie met rest van de wijk - Ligt geïsoleerd tov hoofdstructuren (enclave) - Groen in de omgeving (ten zuidoosten van het gebied) geen deel uit van een hoofdstructuur, rafelrand van de stad - Relatief ver van winkelcentrum			- Relatief ver van winkelcentrum	
kans					
bedreiging	- Geluid snelweg kan afschrikken - Onvoorspelbare ruimtelijke toekomst omgeving (hoogbouw) - gebrek aan urgentie, kan zorgen voor langzaam afglijden op de woningmarkt - geluid snelweg kan afschrikken				

Tussen Liennaertsstraat/Stikkerstraat en Europalaan

N (muv dwarsstraten)	Stedenbouw	Woningmarkt en demografie	Leefbaarheid	Voorzieningen	Bouwtechniek
sterkten	- Sterke groen structuur, en goede kwaliteit van de openbare ruimte - Grotendeels ruim opgezette buurt met sterke groene randen (Beneluxlaan en Europalaan)	- Courante woningen langs hoofdstraten (vrijstaand, tweekappers)	- Over het algemeen positief	- Nabijheid zorgvoorzieningen	
zwakte	- Deel ten zuiden van de Stikkerstraat is vrij krap verkaveld - Groen in de omgeving tussen Stikkerstraat en bungalowpark geen deel van een hoofdstructuur, rafelrand van de stad - Individuele aanpassingen aan woningen die voor een onrustiger beeld zorgen.			- Relatief grote afstand tot winkelcentrum	
kans	- Verbetering / versterking structuur openbare ruimte				
bedreiging	- Geluid snelweg kan afschrikken	- Middelmatige kwaliteit woningen in dwarsstraten	- Kans vershraling leefomgeving verouderde rijwoningen		



## Bijlage 2: Beschrijving deelgebieden





### **A1**

Ligging: Kluis, tussen de Beekhoverstraat, Parklaan Kummeneadestraat en de Rijksweg Centrum.

Score stedenbouw: 6,5  
Score bouwtechniek: 7

Woonmilieu: Netwerk/vertrouwd  
Bouwjaren: 1930-1970



### **B1**

In het oosten van Kluis, tussen de Hendriklaan, Irenelaan, Oranjelaan, Beatrixlaan en de Magrietlaan.

Score stedenbouw: 7,5  
Score bouwtechniek: 8

Woonmilieu: Vertrouwd  
Bouwjaren: 1930-1960



### **B2**

Ligging: In het oosten van Kluis, Magrietlaan, Oranjelaan, Beatrixlaan

Score stedenbouw: 9  
Score bouwtechniek: 8

Woonmilieu: Vertrouwd-Eigenzinnig  
Bouwjaren: 1930-1960



### **C1**

Ligging: In het westen van Kluis, tussen Rijksweg Zuid, Kummeneadestraat, Leeuwerikstraat en Nachtegaalstraat

Score stedenbouw: 2  
Score bouwtechniek: 5

Woonmilieu: ongedefinieerd  
Bouwjaren: 1930-1975



## C2

Ligging: In het westen van Kluis, tussen Rijksweg Zuid , Leeuwerikstraat, Nachtegaalstraat en Daalstraat

Score stedenbouw: 6,5  
Score bouwtechniek: 5,5

Woonmilieu: Vertrouwd/Gemeenschappelijk  
Bouwjaren: 1930-1960



## D1

Ligging: Kluis, tussen Nachtegaalstraat, Kummenaedestraat, Kluis en Meeuwenlaan

Score stedenbouw: 8,75  
Score bouwtechniek: 8

Woonmilieu: Vertrouwd  
Bouwjaren: 1930-1960



## D2

Ligging: Kluis, tussen Nachtegaalstraat, Meeuwenlaan, Kluis en Daalstraat

Score stedenbouw: 7,5  
Score bouwtechniek: 6,75

Woonmilieu: Vertrouwd/Gemeenschappelijk  
Bouwjaren: 1930-1975



## E

Ligging: Kluis, tussen Beatrixlaan, Frans Erenslaan en Kluis, doorsneden door Vondellaan

Score stedenbouw: 9,5  
Score bouwtechniek: 8

Woonmilieu: Vertrouwd  
Bouwjaren: 1930-1975  
Planmatig gebouwd



## F

Ligging: Kluis, de rij vrijstaande woningen ten oosten van de Frans Erenslaan

Score stedenbouw: 8  
Score bouwtechniek: 8

Woonmilieu: Eigenzinnig  
Bouwjaren: 1960-1975  
Ontworpen door Klijnen, geen plan Geleen-Zuid



## G1

Ligging: Kluis, tussen Rijksweg Zuid, Daalstraat, Vermeerstraat en Jos Klijnenlaan

Score stedenbouw: 8  
Score bouwtechniek: 7

Woonmilieu: Vertrouwd  
Bouwjaren: 1930-1975  
Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase 1 en 2



## G2

Ligging: Kluis, tussen Vermeerstraat Rembrandtlaan en Marisstraat

Score stedenbouw: 6,5  
Score bouwtechniek: 7

Woonmilieu: Vertrouwd  
Bouwjaren: 1960-1995  
Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase 2



## G3

Ligging: Kluis, tussen Vermeerstraat, Marisstraat en Rembrandtlaan en Eberhardstraat

Score stedenbouw: 6  
Score bouwtechniek: 6

Woonmilieu: Vertrouwd/Gemeenschappelijk  
Bouwjaren: 1960-1975  
Onderdeel plan Zuid Klijnen fase 2



#### G4

Ligging: Kluis / Geleen-Zuid tussen Vermeerstraat, Eberhardstraat, van Ostadestraat en Jos Klijnenlaan

Score stedenbouw: 4  
Score bouwtechniek: 6

Woonmilieu: Gemeenschappelijk  
Bouwjaren: 1960-1975  
Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase 2



#### G5

Ligging: Kluis / Geleen-Zuid tussen van Ostadestraat, Teniersstraat, Rembrandtlaan en Jos Klijnenlaan

Score stedenbouw: 4  
Score bouwtechniek: 6

Woonmilieu: ongedefinieerd  
Bouwjaren: 1960-1975  
Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase 2 (niet de invullingen volgens Klijnen)



#### H1

Ligging: Kluis, tussen Rembrandtlaan, Daalstraat en Marisstraat

Score stedenbouw: 7  
Score bouwtechniek: 7

Woonmilieu: Vertrouwd  
Bouwjaren: 1945-1975  
Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase 1



#### H2

Ligging: Kluis tussen Marisstraat, Daalstraat, Breitnerstraat en Rembrandtlaan

Score stedenbouw: 6,5  
Score bouwtechniek: 7

Woonmilieu: Vertrouwd/Gemeenschappelijk  
Bouwjaren: 1960-1975  
Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase 1





### H3

Ligging: Kluis -Zuid tussen Breitnerstraat, van Goghstraat, Jos Klijnenlaan en Rembrandtlaan

Score stedenbouw: 5,5

Score bouwtechniek: 6

Woonmilieu: Gemeenschappelijk

Bouwjaren: 1960-1975

Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase I (niet de invullingen volgens Klijnen)



### I1

Ligging: Geleen-Zuid tussen Frans Erenslaan, Endepolsstraat, Otterdissenstraat, Jasparsstraat, Sint Jansstraat en Spaubeeklaan

Score stedenbouw: 8,5

Score bouwtechniek: 7,5

Woonmilieu: Vertrouwd/Eigenzinnig

Bouwjaren: 1945-1960

Ontworpen door Klijnen, maar geen onderdeel van plan Geleen-Zuid



### I2

Ligging: Geleen-Zuid tussen spoorlijn en ten oosten van Endepolsstraat, Otterdissenstraat, Jasparsstraat en Sint Jansstraat

Score stedenbouw: 10

Score bouwtechniek: 8

Woonmilieu: Eigenzinnig

Bouwjaren: 1945-1975

Ontworpen door Klijnen, maar geen onderdeel van plan Geleen-Zuid



### J1

Ligging: Geleen-Zuid ten zuiden van de hoogbouw van ZOwonen en tussen van Akenstraat, Bachstraat en Europalaan

Score stedenbouw: 6

Score bouwtechniek: 7

Woonmilieu: Vertrouwd

Bouwjaren: 1960-1995

Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase 4



## J2

Ligging: Geleen-Zuid tussen van Akenstraat, Bachstraat en ten zuiden van de hoogbouw direct aan de Jos Klijnenlaan

Score stedenbouw: 5,5  
Score bouwtechniek: 6

Woonmilieu: ongedefinieerd  
Bouwjaren: 1960-1975  
Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase 5 (niet volgens origineel plan)



## J3

Ligging: Geleen-Zuid , hoogbouw direct ten zuiden van Jos Klijnenlaan

Score stedenbouw: 5  
Score bouwtechniek: 6

Woonmilieu: ongedefinieerd  
Bouwjaren: 1960-1975  
Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase 5 (niet volgens origineel plan)



## K1

Ligging: Geleen-Zuid , tussen Bachstraat, Strausstraat, Verdistraat en Lienaertsstraat

Score stedenbouw: 7  
Score bouwtechniek: 7

Woonmilieu: Vertrouwd  
Bouwjaren: 1960-1975  
Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase 4



## K2

Ligging: Geleen-Zuid, tussen Bachstraat, Strausstraat, Beneluxlaan, Europalaan, Stikkerstraat

Score stedenbouw: 6,5  
Score bouwtechniek: 7

Woonmilieu: Vertrouwd  
Bouwjaren: 1960-1975  
Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase 4



### L1

Ligging: Geleen-Zuid, tussen Spaubeeklaan, Barbarastraat, Boerhaavestraat en Jos Klijnenlaan

Score stedenbouw: 8,5  
Score bouwtechniek: 6

Woonmilieu: Vertrouwd/Eigenzinnig  
Bouwjaren: 1945-1975  
Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase 1 en 3



### L2

Ligging: Geleen-Zuid, tussen Boerhaavestraat, Barbarastraat, Landsteinerstraat en Jos Klijnenlaan

Score stedenbouw: 7  
Score bouwtechniek: 6

Woonmilieu: Vertrouwd  
Bouwjaren: 1960-1975  
Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase 3



### L3

Ligging: Geleen-Zuid, tussen Landsteinerstraat, Wevestraat en Lienaertsstraat

Score stedenbouw: 6,5  
Score bouwtechniek: 6

Woonmilieu: Vertrouwd  
Bouwjaren: 1960-1975  
Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase 3



### M

Ligging: Geleen-Zuid, tussen A76, van Akenstraat en Europalaan

Score stedenbouw: 8,5  
Score bouwtechniek: 7

Woonmilieu: Vertrouwd/Gemeenschappelijk  
Bouwjaren: 1960-1995  
Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase 5 (niet volgens plan Klijnen)



## N1

Ligging: Geleen-Zuid, tussen Beneluxlaan, Europalaan en Bachstraat

Score stedenbouw: 7  
Score bouwtechniek: 7

Woonmilieu: Vertrouwd/Eigenzinnig  
Bouwjaren: 1960-1975  
Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase 4



## N2

Ligging: Geleen-Zuid, tussen Beneluxlaan, Europalaan Lienaertsstraat en Stikkerstraat

Score stedenbouw: 8  
Score bouwtechniek: 7

Woonmilieu: Vertrouwd/Eigenzinnig  
Bouwjaren: 1960-2013  
Onderdeel plan Geleen-Zuid Klijnen fase 4



## O

Ligging: Geleen-Zuid, tussen Lienaertsstraat, Spaubeeklaan, en Barbarastraat, oude ziekenhuislocatie

Score stedenbouw: 9  
Score bouwtechniek: 8

Woonmilieu: Eigenzinnig  
Bouwjaren: 1960-2013



## P

Ligging: Kluis, Burgemeester Damenpark

Score stedenbouw: 8  
Score bouwtechniek: niet van toepassing

Woonmilieu: Ongedefinieerd  
Bouwjaren: 1960-1975



Q

Ligging: Zuid , in oksel A76, Spaubeeklaan

Score stedenbouw: 9

Score bouwtechniek: niet van toepassing

Woonmilieu: Ongedefinieerd

Bouwjaren: niet van toepassing

### Bijlage 3: Straatnamenkaart



## Bijlage 4: Bronnen

Companen. (2008). Woonmilieuvisie westelijke mijnstreek.	Maastricht: Companen.
Companen. (2012). Actualisatie programma wonen met zorg.	Arnhem: Companen.
DTNP. (2007). Retailstructuurvisie Sittard-Geleen.	Sittard: DTNP.
Gemeente Sittard-Geleen. (2014). Leefbaarheidsonderzoek Geleen-Zuid/Kluis.	
Gemeente Sittard-Geleen. (2013). Leefbaarheidsagenda 2025.	
Gemeente Sittard-Geleen. (2012). Beleidsplan IBOR 2012-2015	
Gemeente Sittard-Geleen. (2009). Meer op de fiets in Sittard-Geleen!	Gemeente Sittard-Geleen.
Gemeente Sittard-Geleen. (2010). Structuurvisie 2010.	Gemeente Sittard-Geleen.
Gemeente Sittard-Geleen. (2013). Dubbel Duurzaam project beschrijving.	Gemeente Sittard-Geleen.
Gemeente Sittard-Geleen. (2013). Mobiliteitsplan .	Gemeente Sittard-Geleen.
Gemeente Sittard-Geleen. (2013). Stadsdeelprogramma 2013-2016.	Gemeente Sittard-Geleen.
J. Stork, T. Wolters, P. Besselink. (2010) 50 Jaar Geleen-Zuid.	Geleen: Stichting Wijkplatform Geleen-Zuid & De Kluis.
Structuurvisie wonen in westelijke mijnstreek.	Gemeente Sittard-Geleen
RO groep zuid. (2013). Strategisch Huisvestingsplan onderwijs en kindfuncties 2013-2025. Sittard: RO groep .	
Prognoses Etil Progref, CBS, Primos	
Diverse openbare bronnen via internet.	

## 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





oktober2014

Patlserie  
Cardinaals

**opdrachtgevers**

Gemeente Sittard/Geleen  
ZOwonen

K A W