

Vorbereiden op de toekomst

## Gebiedsvisie Geleen-Zuid/Kluis

**Samenvatting: 20 april 2015**

*'Het aantal ouderen neemt de komende jaren fors toe. Diverse woningen sluiten steeds minder aan op wensen en behoeften van bewoners. Er zijn minder contacten tussen bewoners in galerijflats. Er heerst op sommige plekken een gevoel van onveiligheid. De leefbaarheid staat onder druk. Het aantal inwoners in Geleen-Zuid en Kluis neemt, net zoals op veel andere plekken in het land, op termijn af.'*

Dat is slechts een greep uit de aandachtspunten voor Geleen-Zuid en Kluis. Naast de verschillende pluspunten die Geleen-Zuid en Kluis heeft, zoals veel groen en het bijna helemaal opgeknapt Winkelcentrum Zuidhof. Als we weten wat er aan de hand is en wat er aan staat te komen, kunnen we daar, waar mogelijk, ook tijdig op inspelen en maatregelen nemen. De uitdaging is ongewenste effecten te beperken en te werken aan een prettig woon- en leefklimaat van Geleen-Zuid en Kluis. Nu én in de toekomst.

Daarom werken de gemeente Sittard-Geleen en ZOwonen, samen met diverse betrokkenen uit de wijk, sinds begin 2014 aan een zogenaamde gebiedsvisie voor de wijken Geleen-Zuid en Kluis. Graag nemen we u op hoofdlijnen mee in wat de afgelopen tijd is gedaan en de stappen die volgen, waaronder de vorming van een participatiegroep.

### Stapje terug in de tijd

In 2011 is in de gemeente Sittard-Geleen een aantal aandachtsgebieden aangewezen: 'Hot Spots' genoemd in de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek. Het gaat daarbij om Stadbroek, Thienbunder, Achtbunder, Sanderbout, Burgemeester Lemmensstraat én Geleen-Zuid/Kluis. In de eerste vijf gebieden is de afgelopen jaren al veel gebeurd. Nu is het de beurt aan Geleen-Zuid en Kluis.

In 2010/2011 is al op basis van voorspellingen van de bevolkingsontwikkeling geconstateerd dat op termijn in deze aandachtsgebieden te veel woningen van het verkeerde type staan. Dat vraagt om een afstemming tussen vraag en aanbod. Maar er speelt meer in Geleen-Zuid en Kluis.

### Samen werken aan en leven in Geleen-Zuid/Kluis

De stap naar mogelijke oplossingen zetten we gezamenlijk. Dat begint met een gedegen analyse op verschillende terreinen zoals wonen, zorg, welzijn en veiligheid. Daarvoor hebben we, de gemeente Sittard-Geleen en ZOwonen, diverse onderzoeken gebruikt. En zijn we in gesprek gegaan met bewoners in de wijk. Samen hebben we de aandachts- en pluspunten in kaart gebracht. Dat hebben we zowel wijk breed gedaan als met een klankbordgroep met vertegenwoordigers vanuit de wijk. Samen hebben we de analyse verder uitgewerkt en een visie geformuleerd.



Vanuit die analyse worden ook de consequenties helder. Demografische ontwikkelingen zoals de toename van het aantal ouderen (vergrijzing) en de afname van het aantal jongeren (ontgroening) en de bevolking in het algemeen (krimp), hebben ook zijn impact op Geleen-Zuid/Kluis. Diverse woningen passen niet meer bij de vraag. Het is noodzakelijk om hier op in te spelen. Aan de ene kant om te voorkomen dat woningen (vooral hoogbouw) leeg komen te staan. En aan de andere kant om te zorgen voor bijvoorbeeld seniorenwoningen. Daar ligt een grote opgave voor ZOwonen: het overgrote deel van de huurwoningen in Geleen-Zuid/Kluis is namelijk in bezit van deze woningcorporatie. Voor deze opgave staat ZOwonen overigens niet alleen.

De gemeente ziet er op toe dat er binnen haar grenzen voldoende betaalbare huurwoningen zijn (en blijven). Woningen waarvan een aanzienlijk deel levensloopbestendig moet zijn, juist ook vanuit de gedachte dat mensen langer thuis blijven wonen. Dit is één van de onderwerpen waarover de gemeente prestatieafspraken met de woningcorporaties maakt. Daarnaast staat de gemeente onder andere aan de lat voor de leefbaarheid binnen haar gemeentegrenzen. Dus ook in de wijken Geleen-Zuid en Kluis. We willen de leefbaarheid minimaal op peil houden en nog veel liever, verbeteren.

Wanneer er veel woningen leeg staan, kan dat een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid in de directe omgeving. Daarbij is ook de openbare ruimte verantwoordelijkheid van de gemeente.

Leefbaarheid gaat iedereen aan. Maar vooral ook de mensen die er wonen, werken en leven. Er is dus een groot gezamenlijk belang. Daarom is er voor gekozen ook gezamenlijk met de bewoners een visie voor het gebied te ontwikkelen, vanuit de eerdere analyse. Dat is gedaan onder begeleiding van het bureau KAW.

Gezien de aanleiding is in de visie gekozen voor de insteek op wonen. Daarin zijn natuurlijk ook zaken op het sociale vlak, zoals ouderenzorg, onderwijs, buurtzorg en sport meegenomen.

### Resultaat tot nu toe

De analyse en visie zijn gebundeld in een tweetal documenten:

- deel 1 Analyse – gebiedsvisie Geleen-Zuid/Kluis
- deel 2 Visie op Hoofdlijnen – gebiedsvisie Geleen-Zuid/Kluis

De analyse laat zien dat de wijken Geleen-Zuid en Kluis in categorieën zijn ingedeeld:

- I. Het eerste deel is het zogenaamde focusgebied. Dit gedeelte bestaat vooral uit hoogbouw. Een groot deel van de woningen is eigendom van ZOwonen. Door de samenwerking met ZOwonen kan hier wel direct invloed uitgeoefend worden zowel qua kwantiteit als kwaliteit. Vrij veel van deze woningen zijn op korte- en middellange termijn toe aan renovatie of vernieuwing.
- II. De tweede categorie, de actiegebieden, is niet direct aan één locatie te koppelen. In delen van de wijken Geleen-Zuid en Kluis spelen op specifieke locaties problemen op meerdere gebieden. Zowel fysiek als sociaal. Deze problemen zijn door de wijkbewoners zelf gesignaleerd en ook door andere specialisten. Deze problemen vereisen een aanpak op korte termijn anders daalt het woongenot snel.
- III. Categorie III bevat 'aandachtsgebieden'. Dit deel bestaat grotendeels uit particuliere woningen. Veel van deze woningen zijn gebouwd in dezelfde tijdsperiode en zijn vaak nog niet of slecht geïsoleerd. Omdat het particuliere woningen zijn, heeft de gemeente hier slechts een beperkte invloed op. De eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor renovatie, energiemaatregelen en het levensloopbestendig maken.
- IV. In deze laatste categorie is de kwaliteit nu goed en deze zal in de toekomst ook goed blijven zonder dat er veel of ingrijpende maatregelen nodig zijn.



*Categorie I: focusgebied*

*Categorie II: actiegebieden*

*Categorie III: aandachtsgebieden*

*Categorie IV: meelift gebieden*

## Visie op hoofdlijnen

De Visie op hoofdlijnen, deel 2 in de gebiedsvisie Geleen-Zuid/Kluis, zegt wat over hoe om te gaan met zaken in genoemde vier categorieën:

- I. Het focusgebied (categorie I) is gelegen rondom winkelcentrum Zuidhof, het echte centrum van de wijk. Hoofdlijnen van de visie zijn:
  - o Lift mee met het opknappen van het winkelcentrum.
  - o Versterk de uitstraling van het centrum.
  - o Pak gefaseerd vanuit het centrum de veranderingen van de woningen van ZOWonen aan.
- II. Problemen op specifieke locaties (categorie II, actiegebieden) die nu urgent en belangrijk zijn, moeten op korte termijn opgepakt en opgelost worden. Hierbij maakt het niet uit of het sociale of fysieke problemen betreft. Hiervoor bestaat al een aanpak. Deze is opgenomen in het wijkgericht werken via de Stadsdeelplannen. Meerdere malen per jaar communiceren we via onder andere wijkshouwen over de actuele problemen en mogelijke oplossingen.
- III. De aandachtsgebieden (categorie III) zijn bijna niet rechtstreeks beïnvloedbaar. Hoofdlijnen van de visie zijn:
  - o Stimuleer eigenaren in hun eigen woningen te investeren. Door bijvoorbeeld subsidieregelingen op het gebied van duurzaamheid en levensloopbestendigheid van woningen.
  - o Neem bij regulier groot onderhoud van de openbare ruimte mogelijk de ontwikkeling van meer groen in deze gebieden mee.
  - o Ontwikkel beleid voor onder andere versnipperde detailhandel in winkels onder woningen (de zogenaamde strip) en voormalige woningen.
- IV. De overige gebieden (categorie IV) vergen geen aparte acties en beleid. Deze kunnen meeliften op de zaken die voor categorie III worden ontwikkeld.

In de visie is zoveel mogelijk rekening gehouden met alle overige beleidslijnen en programma's zoals zorg en welzijn, veiligheid. Er wordt, onder andere via het wijkgericht werken, ingespeeld op thema's en de daaruit voortvloeiende acties. Denk daarbij aan buurtpreventie- en inbraakpreventieprojecten, aandacht voor hangjeugd, onderwijs, etc. Zo kent Geleen-Zuid/Kluis, sinds begin dit jaar, zelfs het eerste buurtpreventieteam van Sittard-Geleen.



## Volgende stap: Wijkontwikkelingsplan

De delen 1 en 2 uit de gebiedsvisie (ook te vinden op [www.sittard-geleen.nl](http://www.sittard-geleen.nl) en [www.zowonen.com](http://www.zowonen.com)) zijn begin maart 2015 behandeld in de Commissie Cultuur, Sport, Stedelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting van de gemeente Sittard-Geleen. De vragen en opmerkingen van de Commissie zijn mede input voor de volgende stap: het opstellen van het Wijkontwikkelingsplan (voorheen genaamd transitiedocument). Hiermee kunnen we gericht gaan werken aan onder andere:

- een betere aansluiting van de woningen op de woonwensen en levensfasen van de mensen in Geleen-Zuid en Kluis;
- meer variatie in het woningaanbod om de doorstroming makkelijker te maken;
- betaalbare en grondgebonden woningen.

De belangrijkste instrumenten om dit te realiseren zijn renovatie, sloop en nieuwbouw. In het Wijkontwikkelingsplan staat welke woningen ZOWonen wil renoveren, welke gesloopt worden en waar ZOWonen nieuwe woningen kan bouwen. Daarnaast worden ook enkele andere ontwikkelingslocaties, in eigendom van derden, aangestipt. Vanwege de bevolkingsafname en de toekomstige woonwensen en -behoeften, zijn dat uiteindelijk minder én andere woningen. Naast de vraag 'wat' er gaat gebeuren, willen betrokkenen vooral graag weten 'wanneer' er iets gaat gebeuren. Het Wijkontwikkelingsplan geeft daarbij ook een tijdsplanning.

### **Participatiegroep**

Voordat we de stap naar uitvoering kunnen zetten, moet de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen een besluit nemen over de gebiedsvisie Geleen-Zuid/Kluis. Naar verwachting is dat eind 2015.

Het concept Wijkontwikkelingsplan is naar verwachting medio mei 2015 gereed. We bespreken dit concept eerst met een brede vertegenwoordiging vanuit de wijk in een nog op te richten participatiegroep. Mogelijk leidt dat tot aanscherping van het Wijkontwikkelingsplan. Direct aansluitend informeren we ook de hele wijk en organiseren we onder andere een inloopmiddag/avond.

Mocht u interesse hebben om te deel te nemen in de participatiegroep, u bent van harte welkom. Hiervoor kunt u zich, tot 8 mei 2015, aanmelden bij [edwin.gerrmann@sittard-geleen.nl](mailto:edwin.gerrmann@sittard-geleen.nl).

### **Samen werken aan en leven in Geleen-Zuid en Kluis**

*20 april 2015*