

## Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer    Registratienummer

### Onderwerp

Gebiedsvisie Geleen-Zuid en Kluis

### Voorstel

1. De nota van zienswijzen vast te stellen.
2. De Gebiedsvisie Geleen-Zuid en Kluis vast te stellen, bestaande uit deel 1: Analyse; deel 2: Visie op hoofdlijnen en deel 3: Wijkontwikkelingsplan.

### Samenvatting / openbare besluitenlijst

De Gebiedsvisie Geleen-Zuid en Kluis is door de raad en het bestuur van ZOwonen vastgesteld. Deze gebiedsvisie is bedoeld om het woon- en leefklimaat in de wijken Geleen-Zuid en Kluis te verbeteren. Het plan is opgesteld in overleg met de Participatiegroep bestaande uit diverse bewoners en vertegenwoordigers van belangenorganisaties waaronder het Wijkplatform Geleen-Zuid en Kluis.

Deze gebiedsvisie bestaat uit drie documenten te weten:

Deel 1: Analysedocument (analyse van de huidige situatie)

Deel 2: Visie op hoofdlijnen (begin in het hart rondom Zuidhof)

Deel 3: Wijkontwikkelingsplan (uitwerking visie op hoofdlijnen, met daarin locaties waar in principe renovatie, sloop en nieuwbouw gaan plaatsvinden)

|                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Burgemeester<br>drs. G.J.M. Cox | Secretaris<br>mr. J.H.J. Höppener |
|---------------------------------|-----------------------------------|

## **Toelichting voorstel**

Op 7 juli 2015 heeft het college van B&W van Sittard-Geleen ingestemd met de concept Gebiedsvisie Geleen-Zuid en Kluis, bestaande uit deel 1: Analyse, deel 2: Visie op hoofdlijnen en deel 3: het Wijkontwikkelingsplan.

Deze stukken zijn in gezamenlijk overleg met ZOwonen tot stand gekomen en in overleg met de daarvoor ingestelde Participatiegroep. De Raad is naar aanleiding van het collegebesluit van 7 juli 2015 reeds via een Raadsinformatiebrief hierover geïnformeerd.

Vervolgens is de concept Gebiedsvisie van 9 juli 2015 tot 4 september 2015 voor inspraak ter inzage gelegd en is de Participatiegroep hiervan in kennis gesteld.

Er zijn twee zienswijzen/reacties ingediend door de Huurdersvereniging Geleen en het Platform Alloctonen Geleen Breed.

In bijgaande Nota van zienswijzen is daarop de reactie gegeven na overleg met ZOwonen daarover. Deze reactie leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de concept Gebiedsvisie Geleen-Zuid en Kluis. De concept Gebiedsvisie wordt thans ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

### **Aanleiding**

In de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek (vastgesteld 2011) zijn enkele toekomstige herstructureringsgebieden aangewezen. In deze gebieden is overwegend sprake van huurwoningen van ZOwonen. In het uitvoeringsprogramma is vastgelegd dat voor deze gebieden gebiedsvisies (met een accent op wonen) ontwikkeld zullen worden. Met ZOwonen is afgesproken om gezamenlijk een gebiedsvisie voor Geleen-Zuid/Kluis op te stellen.

### **Inleiding**

Deze Gebiedsvisie is bedoeld om het woon- en leefklimaat in de wijken Geleen-Zuid en Kluis te verbeteren. Er is een analyse (deel 1) en een visie op hoofdlijnen opgesteld (deel 2).

Daarnaast staan in deel 3 van dit plan – het Wijkontwikkelingsplan – de locaties aangegeven waar in principe renovatie, sloop en nieuwbouw gaan plaatsvinden.

De gemeente Sittard-Geleen en stichting ZOwonen werken sinds begin 2014 aan een gebiedsvisie voor de wijken Geleen-Zuid en Kluis. Er is hier sprake van elkaar versterkende problematiek op meerdere thema's: Geleen maakt deel uit van een krimpende regio en kent de komende jaren een forse vergrijzing. Ruim 1.100 woningen, deels portieketageflats zonder lift, sluiten steeds minder aan op de marktvraag. De wijk kent niet alleen fysieke aandachtspunten. Doordat in delen van de wijk sprake is van veel doorstroming, is de sociale samenhang laag en staat de leefbaarheid onder druk.

### **Beoogd resultaat**

Het resultaat is een vastgestelde (gezamenlijke) gebiedsvisie voor Geleen-Zuid/Kluis, met een accent op wonen.

Deze gebiedsvisie bestaat uit drie documenten, te weten:

- Analysedocument (analyse van de huidige situatie)
- Visie op hoofdlijnen (begin in het hart)
- Wijkontwikkelingsplan (uitwerking Visie op hoofdlijnen)

De vaststelling van de gebiedsvisie vindt plaats door het bestuur van ZOwonen en de gemeenteraad van Sittard-Geleen.

## **Argumenten**

De gewenste gebiedsvisie Geleen-Zuid/Kluis levert een geïntegreerde ruimtelijke visie op die:

- richting geeft aan met name het beleidsveld wonen;
- flexibel is: de visie is geen blauwdruk en kan veranderingen in de tijd opvangen;
- helderheid geeft over ruimtelijke en fysieke ingrepen.

Het plangebied betreft de wijk Geleen-Zuid en de wijk Kluis. De gebiedsvisie geeft antwoord 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?
- Hoe gaan we de ambities op een succesvolle manier realiseren?

De eerste drie punten gaan over functioneren, relevante ontwikkelingen en daarnaast kansen en bedreigingen. Deze zijn beantwoord in de analysefase en vastgelegd in het document deel 1 'Analyse'. De hoofdlijnen voor de visie staan in deel 2 'Visie op Hoofdlijnen' (begin in het hart). Een samenvatting van deel 1 en deel 2 treft u aan in de "Samenvatting Gebiedsvisie Geleen-Zuid/Kluis d.d. 20 april 2015" die als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

Deel 3 van de Gebiedsvisie Geleen-Zuid/Kluis, het Wijkontwikkelingsplan betreft met name een actieplan voor renovatie, sloop en nieuwbouw in Geleen-Zuid en Kluis. (voor het volledig plan zie bijlage alsmede een "Samenvatting Geleen-Zuid/Kluis d.d. 2 juni 2015")

Het concept Wijkontwikkelingsplan vertaalt de analyse en visie concreet naar de opgave voor Geleen-Zuid en Kluis. Het accent ligt daarbij, zoals vanuit het kader aangegeven, op wonen en dan specifiek op de woningvoorraad van ZOwonen in het focusgebied (begin in het hart).

De ontwikkelrichting voor Geleen-Zuid/Kluis is op basis hiervan als volgt aangeduid:

- 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.

Om dat te realiseren is het nodig om in het focusgebied bestaande woningen te renoveren, verouderde woningen of woningen die niet aan de vraag voldoen te slopen en nieuwe woningen te bouwen die aansluiten bij de toekomstige marktvraag/ woonbehoefte.

Vanwege de bevolkingsafname en de toekomstige woonwensen en -behoeften, zijn dat uiteindelijk minder én andere woningen. 2025 is daarbij een kanteljaar. Het maakt Geleen-Zuid en Kluis, naast het samen werken aan de leefbaarheid, klaar voor de toekomst. Dit alles op basis van de nu bekende gegevens en ontwikkelingen.

Tot 2025 houdt ZOwonen het tempo van de afname van het aantal woningen, de zogenaamde verdunning, in Geleen-Zuid/Kluis dan ook bewust zeer beperkt. Het gaat dan om de sloop van 152 portieketagewoningen zonder lift (ingegeven door de afnemende vraag) en de nieuwbouw volgens de huidige inzichten van minimaal 102 nieuwe woningen (in aansluiting op de demografische ontwikkelingen). In aansluiting op de 'Visie op hoofdlijnen'(deel 2) ligt de start van de herstructurering in het hart van de wijk, rondom winkelcentrum Zuidhof.

Vanaf 2025 gaat het verdunningstempo omhoog. Tussen 2025 en 2030 voorziet ZOwonen de sloop van 472 woningen en de nieuwbouw van 162 woningen. Ook dit sluit aan bij de prognoses waarin vanaf 2025 een afnemende vraag naar sociale huurwoningen is voorzien.

Over een periode van vijftien jaar is er (tot en met 2030) sprake van renovatie van 503 huurwoningen (hoogbouwflats en in mindere mate ook portiekflats zonder lift), sloop van in totaal 624 huurwoningen (portieketagewoningen en hoogbouwflats) en nieuwbouw van 264 sociale huurwoningen (appartementen, eengezinswoningen en patiowoningen). Dit betekent op de lange termijn een afname van 360 huurwoningen in Geleen-Zuid/ Kluis. Alle veranderingen in het focusgebied zijn gevisualiseerd in het concept Wijkontwikkelingsplan: het maakt inzichtelijk op welke locatie, in welke periode renovatie, sloop en/of nieuwbouw van huurwoningen (in eigendom van ZOwonen) gaat plaatsvinden in de periode van 2015 tot en met 2030.

Het plan is opgesteld op basis van de huidige inzichten en ontwikkelingen. Indien in de toekomst op basis van andere omstandigheden aanpassingen noodzakelijk zijn, dan kunnen de plannen worden bijgesteld.

De stap naar mogelijke oplossingen is gezamenlijk gezet. Er is begonnen met een gedegen analyse op verschillende terreinen zoals wonen, zorg, welzijn en veiligheid. Daarvoor zijn diverse onderzoeken gebruikt en zijn de gemeente en ZOwonen in gesprek gegaan met bewoners in de wijk en een participatiegroep met diverse vertegenwoordigers.

Samen zijn diverse aandachts- en pluspunten in kaart gebracht. Ook de daaropvolgende visie is samen met bewoners ontwikkeld. Leefbaarheid gaat namelijk iedereen aan. Juist ook de mensen die er wonen, werken en leven. Er is een groot gezamenlijk belang.

Dat kwam ook terug bij de totstandkoming van het Wijkontwikkelingsplan dat o.a. met de participatiegroep is besproken.

Deze groep bestond uit een brede vertegenwoordiging vanuit de wijk: variërend van wijkplatform tot bewonerscommissie, van ondernemersvereniging tot platform allochtonen, van welzijnspartners tot heemkunde, van ouderenadviesraad tot van vereniging van eigenaren tot huurdersvereniging.

Samen werken aan en leven in Geleen-Zuid/Kluis is dan ook het uitgangspunt in het gehele proces. De verslagen van deze bijeenkomsten en de georganiseerde inloopmiddag/avond zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Op 11 juni 2015 zijn alle stukken in de Stuurgroep Gebiedsvisie Geleen-Zuid/Kluis behandeld en is afgesproken dat alle voorliggende stukken voor inspraak ter visie worden gelegd.

Vervolgens is de concept Gebiedsvisie van 9 juli 2015 tot 4 september 2015 voor inspraak ter inzage gelegd en is de Participatiegroep hiervan in kennis gesteld.

Tevens is toen via de raadsinformatiebrief de raadscommissie Cultuur, Sport, Stedelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting geïnformeerd over deel 3, het Wijkontwikkelingsplan in aansluiting op de reeds door deze commissie in maart 2015 besproken concept delen 1 en 2 van de Gebiedsvisie (Analyse document en Visie in hoofdlijnen).

Voordat de stap naar uitvoering kan worden gezet, moeten de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen en het bestuur van ZOwonen een besluit nemen over de gebiedsvisie Geleen-Zuid/Kluis.

Nu de inspraakperiode is afgelopen wordt het gehele document (delen 1, 2 en 3) met de reacties op de ingekomen inspraakreacties/zienswijzen aan uw raad ter vaststelling aangeboden.

In het voorbereidingstraject van deze Gebiedsvisie zijn in maart 2015 de delen 1 en 2 van dit plan besproken in voornoemde raadscommissie. Bij de raadsinformatiebrief van juli 2015 behoort ook een overzicht van de vragen en opmerkingen die vanuit betreffende raadscommissie zijn gesteld bij de behandeling van de delen 1 en 2 in de commissievergadering van 5 maart 2015.

Deze vragen en opmerkingen zijn in dit overzicht van een reactie/standpunt van het college voorzien. Dit stuk is aan de raadsinformatiebrief toegevoegd en begin juli 2015 verzonden aan de raadsleden.

## Financiën

*Financiële bijdrage gemeente toekomstige projecten vanuit het Wijkontwikkelingsplan.*

De ingrepen in het gebied zullen leiden tot noodzakelijke aanpassingen van de openbare infrastructuur en vigerende bestemmingsplannen. ZOwonen heeft de gemeente gevraagd om de kosten daarvan voor rekening van de gemeente te laten komen.

In de kadernota 2015 is de gebiedsvisie Geleen Zuid / Kluis genoemd als een van de onderwerpen waarbij inwoners en andere belanghebbenden in een zo vroeg mogelijk stadium zijn betrokken. Deze gebiedsvisie is niet opgenomen in het investeringsprogramma 2016-2019 omdat uitgaven in dit kader op zijn vroegst in 2020 worden verwacht.

Het instemmen met deze toekomstige financiële bijdrage geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de raad. Met ZOwonen heeft de gemeente de hierover gemaakte financiële afspraken vastgelegd in bijgaande concept overeenkomst tussen de gemeente en ZOwonen.

Besluitvorming over de toekenning van middelen voor de gebiedsvisie Geleen Zuid / Kluis is voor het eerst aan de orde bij de vaststelling van de programmabegroting 2017, inclusief meerjarenraming 2017-2020. Dekking van deze middelen vindt plaats uit bestaande middelen respectievelijk door prioritering binnen bestaande middelen.

Waarschijnlijk zullen de eerste uitgaven op zijn vroegst over ca. 4/5 jaar aan de orde komen. Ook is slechts een hele globale indicatie mogelijk van de kosten die gepaard gaan met de aanpassing van de openbare infrastructuur. Het betreft globaal een totaal bedrag van ca. 1,5 miljoen euro. Verder zal deze bijdrage verspreid plaatsvinden over enkele jaren na de start van de bouwplannen.

### *Beginspraak*

Vanaf de start van het opstellen van de Gebiedsvisie Geleen Zuid/ Kluis begin 2014 is rekening gehouden met beginspraak. Na een algemene informatieavond is een participatiegroep gevormd bestaande uit bewoners van de wijken Geleen-Zuid en Kluis alsmede diverse stakeholders als het Wijkplatform Geleen-Zuid en de Kluis, de Huurdersvereniging Geleen en de Hoogbouwcommissie Geleen Zuid. Via diverse sessies en overleggen zijn in eerste instantie de inventarisatie en de visie op hoofdlijnen (delen 1 en 2 van de Visie) in samenspraak met deze participatiegroep tot stand gekomen. Kort daarna is tevens het concept wijkontwikkelingsplan in nauw overleg besproken met de participatiegroep. Ten behoeve van een brede communicatie van in eerste instantie het Wijkontwikkelingsplan, en tevens het resterende traject tot en met vaststelling van de gehele visie door de raad is in samenwerking met communicatie adviesbureau Doon en ZOwonen een uitvoerig en gedetailleerd communicatieplan opgesteld en opgestart.

### *Inspraak*

De concept Gebiedsvisie Geleen-Zuid en Kluis heeft van 9 juli 2015 tot en met 3 september 2015 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend bij de gemeente Sittard-Geleen door de Huurdersvereniging Geleen en het Platform Allochtonen Geleen Breed. Korthedshalve wordt verwezen naar de nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van de concept Gebiedsvisie Geleen-Zuid Kluis.

### *Juridisch*

Om tot uitvoering te komen van het wijkontwikkelingsplan zijn de nodige ingrepen in de bestaande woningen en de omliggende openbare ruimte noodzakelijk. In bijgaande concept overeenkomst tussen de gemeente Sittard-Geleen en ZOwonen wordt geregeld dat kosten ten aanzien van sloop, renovatie en nieuwbouw van woningen voor rekening komen van ZOwonen. Ingrepen in de openbare ruimte en bijbehorende aanpassingen aan het bestemmingsplan (incl. planschaderisico) komen voor rekening van de gemeente Sittard-Geleen.

### *Bijlagen:*

- 01A Zienswijze HVG Gebiedsvisie Geleen Zuid – Kluis
- 01B Zienswijze Stg Allochtonen Geleen Breed Gebiedsvisie Geleen Zuid – Kluis
- 02 Nota van Zienswijzen Gebiedsvisie Geleen Zuid-Kluis
- 03 Conceptovk Gem S-G - ZOwonen iz gebiedsvisie Geleen Zuid – Kluis
- 04 Analyserapport definitief ontwerp low-res
- 05 Visierapport definitief ontwerp low\_res
- 06 Wijkontwikkelingsplan definitief ontwerp 11 juni 2015
- 07 Samenvatting 20 april 2015 gebiedsvisie Geleen Zuid – Kluis
- 08 Samenvatting 2 juni 2015 gebiedsvisie Geleen-Zuid Kluis
- 09A overzicht vragen en antwoorden bijeenkomst participatiegroep Gebiedsvisie GZ en Kluis 150422
- 09B Participatiebijeenkomst GZK 11 mei 2015
- 09C Participatiebijeenkomst GZK 21 mei 2015
- 09D Verslag inloopbijeenkomst 20 mei 2015
- 10 Overzicht aanpassingen Wijkontwikkelingsplan 10 juni 2015
- 11 Toelichting nav vragen Cie. CSSOV 5-3-15
- 12 Collegebesluit 150127 GebiedsvisieGeleenZuid-Kluis
- 13 Collegebesluit 150707 GebiedsvisieGeleenZuidKluis

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Voorstel aan Gemeenteraad</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                             |
| <p>Steller : Edwin Gerrmann / Eric Evers<br/>         Telefoon : 046-4778599/046-4778678<br/>         E-mail : <a href="mailto:Edwin.Gerrmann@sittard-geleen.nl">Edwin.Gerrmann@sittard-geleen.nl</a><br/> <a href="mailto:Eric.Evers@sittard-geleen.nl">Eric.Evers@sittard-geleen.nl</a></p> <p>Portefeuillehouder: R.J.M. Guyt</p> <p>Cluster: Beleid</p> | <p>Reg. nummer : Registratienummer</p> <p>Reg. datum : registratiedatum</p> <p>Reg.nummer(s) bijlagen :</p> |
| <p>Burgemeester<br/>         drs. G.J.M. Cox</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Secretaris<br/>         mr. J.H.J. Höppener</p>                                                          |