# Integraal dorpsontwikkelingsplan

# Kelpen-Oler



Dit intgeraal dorpsontwikkelings-
plan is opgesteld door de
Stichting Wonen Kelpen-Oler
met ondersteuning van:

Gemeente leudal

nester
daar ben je thuis

NLUD
Next Level Urban Design

12-12-2022

# Inhoudsopgave

Voorwoord 3
Inleiding en leeswijzer 4
H1. Analyse bestaande situatie & toekomskansen 5
Intermezzo - de historie van Kelpen-Oler 8
H2. Toekomstbeeld 15
H3. Themagerichte visiekaarten 19
H4. Voorbeelduitwerkingen 29
H5. Vervolgproces 32

# Voorwoord Stichting Wonen Kelpen-Oler

Het is inmiddels alweer een paar jaar geleden dat wethouder Walraven tekst en uitleg kwam geven in het Trefcentrum over wonen in Leudal. Een ding werd ons snel duidelijk. Als we als burger zelf geen initiatief nemen zal er niet veel gebeuren rondom wonen. Aan de bar in ons dorpscafé Bie de Tied werd dezelfde avond verder gepraat. Waar moet de jeugd dadelijk nog wonen? Moet je als ouderen buiten het dorp gaan wonen omdat hier geen geschikte faciliteiten en woningen zijn? Dat kan toch nooit de bedoeling zijn? Niets doen was geen optie. Dat was wel duidelijk. Het zijn de ouderen en de jongeren die noodgedwongen Kelpen-Oler verlaten. Het gevolg is een leegloop met mensen van 'hier'. Faciliteiten die verdwijnen, waarbij recent de school bijna weg was uit ons dorp.

De eerste twee jaar hebben we ons de materie eigen gemaakt en zijn we op zoek gegaan naar mensen die ons kunnen helpen. Met een omweg kwamen we terecht bij Nester, een fijne woningcorporatie in Reuver. En Nicole Gerards van de gemeente Leudal die ons wegwijs maakte binnen de gemeente Leudal en hoe je een proces oppakt om te komen tot een toekomstvisie. Daarna zijn we in contact gekomen met Rob van der Wijst, stedenbouwkundige, die ons inspireerde vanaf het eerste moment dat wij hem ontmoetten. Samen hebben we een pad uitgezet met als doel om voor de lange termijn Kelpen-Oler een fijne plek te laten zijn om te wonen en leven.

We hebben bewust niet gekozen voor het 'grote stappen snel thuis' principe. We willen kwaliteit, betrokkenheid en samenwerking. En dat is nu precies wat we het afgelopen jaar hebben bereikt. Mede inwoners betrekken bij de planvorming van ons integraal dorpsontwikkelingsplan. Dat zorgde zo nu en dan voor de nodige hoofdbrekens. Hoe motiveer je jongeren, of ouderen? Hoe betrek je ze? Welke route kiezen we? Wat spreekt aan? Hoe voorkom je dat er alleen een kruisje wordt gezet bij een nieuwe woning?

Er zijn momenten geweest dat we er even klaar mee waren, we het liefste de boel de boel hadden gelaten. Er was soms weerstand, er zijn veel meningen en sommige inwoners vinden het allemaal te lang duren… Maar we houden toch vol! De belangrijkste reden hiervoor is dat wij geloven dat we Kelpen-Oler met een integraal dorpsontwikkelingsplan echt verder helpen. Er kwaliteit komt in de kern, maar ook aan de randen van het dorp. We durven te dromen en misschien soms wel tè extreem, maar dat maakt juist de creativiteit los en geeft nieuwe energie om straks de visie en plannen in dit integraal dorpsontwikkelingsplan tot uitvoer te brengen. Wij kunnen niet wachten om aan de slag te gaan!



# Inleiding en leeswijzer

Dit integraal dorpsontwikkelingsplan volgt het planvormingsproces dat met de dorpsbewoners is doorlopen van begin tot einde. Van de ondertekening van de overeenkomst met de Gemeente Leudal en Nester en de direct daaropvolgende schouw met een groep enthousiaste bewoners, tot de bespreking van de schetsvarianten voor de twee potentiële ontwikkellocaties. En alle stappen daar tussenin. Hoofdstuk 1 betreft dan ook de analyse van Kelpen-Oler zoals de situatie nu is en de ontwikkelingen die we waarnemen. Die analyse is deels fysiek ingestoken en deels sociaal-maatschappelijk. Die analyse is gedeeld met de bewoners van Kelpen-Oler tijdens de interactieve inloopsessie in de St. Liduinakerk op 5 februari 2022. Tijdens die sessie is de bewoners gevraagd die analyse aan te vullen en ook een inzicht te geven in hun toekomstbeeld voor Kelpen-Oler. De resultaten daarvan komen terug in Hoofdstuk 2. Dat toekomstbeeld krijgt vervolgens in hoofdstuk 3 zijn ruimtelijke uitwerking middels 4 visiekaarten voor Kelpen-Oler. Visiekaarten die een ruimtelijke uitwerking zijn van de vier thema's die wij gedestilleerd hebben vanuit de toekomstbeelden van de bewoners: leefbaarheid, mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Om te laten zien hoe dat kan leiden tot toekomstbestendige leefgebieden op 2 locaties in Kelpen-Oler zijn die visiekaarten vertaald naar voorbeelduitwerkingen in hoofdstuk 4. Dit zijn uitwerkingen die dienen ter inspiratie. Het zijn geen vaststaande plannen. In hoofdstuk 5 beschrijven we hoe we de toekomstvisie in het vervolg op dit integraal dorpsontwikkelingsplan gaan uitwerken naar concrete plannen.





ondertekening
overeenkomst & schouw
9 oktober 2021



interactieve inloopsessie
St. Liduinakerk
5 februari 2022



presentatie analyse, visie
& voorbeelduitwerkingen
30 maart 2022



werksessie
St. Liduinakerk
12 september 2022

# Hoofdstuk 1. Analyse bestaande situatie en toekomstkansen

## Schouw

De gezamenlijke schouw met een grote groep bewoners op 9 oktober 2021, die de feitelijke start was om te komen tot dit integraal dorpsontwikkelingsplan, bracht direct heel veel waardevolle inzichten naar boven over de huidige stand van Kelpen-Oler. Kort gezegd kregen drie onderwerpen de meeste aandacht. De inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte, de aanwezige voorzieningen en bijbehorende gebouwen en het huidige woningaanbod.

Op verschillende locaties in het dorp zijn we met de groep bewoners gestopt en kwam er een sterke mening naar boven. Op verschillende plekken zag men kansen om middels een herinrichting van de openbare ruimte te komen tot aantrekkelijke verblijfsplekken met voldoende diversiteit. Tegelijkertijd beseffen bewoners ook dat Kelpen-Oler een kleine gemeenschap is en er geen behoefte is aan heel veel verschillende ontmoetingsplekken. De belangrijkste constatering was dat zowel het plein voor de St. Liduinakerk als het plein bij basisschool St. Liduina geen aantrekkelijke verblijfsplekken zijn. Bij de kerk voornamelijk door het voorbij razende verkeer en bij de basisschool doordat het is ingericht als parkeerterrein. Ook bij het kerkhof zagen een aantal bewoners kansen voor een aantrekkelijke groene verblijfsplek als in de toekomst steeds meer graven worden geruimd. Vooral de centrale ligging tussen de kerk, de basisschool, zaal het Trefcentrum en de horecagelegenheid aan de Grathemerweg wordt als kans gezien. Een goed voorbeeld hoe het beter kan laat het groene hofje zien tussen de sociale huurwoningen aan de Beneluxstraat en de Europastraat waar een recentelijke herinrichting de bewoners dichter bij elkaar heeft gebracht en het woongenot heeft verbeterd. Aan de zuidzijde wordt vooral de stankoverlast van de lossing meerdere malen aangehaald en het slechte beheer van de in onbruik geraakte voetbalvelden. Kansen voor een tijdelijk park wellicht? Maar men ziet vooral kansen voor een toekomstig groen



Voor de St. Liduinakerk werd stilgestaan bij de overlast van de Grathemerweg en de kansen voor een aantrekkelijk kerkplein.


"Niet alle maatschappelijke gebouwen kunnen hun functie behouden, kijk naar het combineren en uitbreiden van functies."
"Maak een aantrekkelijk plein, misschien wel over de weg heen."
"Plein mist verbinding met de basisschool, kerk en Trefcentrum. We missen een goede kern en hebben een centrum plan nodig die zorgt voor samenhang. Denk ook aan vergroenen en geven van meer karakter."
"Diverse functies mogelijk zoals fietswinkel, feestzaal, fitness, school, hotel, restaurant, welness, werkplekken, supermarkt..."
"Goed onderzoeken of er vraag is naar koop of huur en wat voor type woningen. Levensloopbestendige woningen zijn belangrijk , maar, jongeren willen niet in bungalows wonen. En onderzoek of het mogelijk is om inwoners van Kelpen-Oler voorrang te geven bij de toewijzing van huurwoningen.
"Maak het kerkhof toegankelijker, een plek van bezinning met urnenmuur, verbind het met het plein en het paardenweitje."
"Probeer het autoverkeer af te remmen, maar liever geen klinkerverharding vanwege geluidsoverlast."
"Mooi hoe herinrichting van de binnentuin bewoners weer bij elkaar brengt."
"Huidige voetbalvelden moeten gemaaid worden. Is het niet bebouwen en er dan een parkje van maken met een sportpad een optie? Geen landbouw!"
"Lossing dieper maken, meer water, laten meanderen, en eiken bruggen, zoals parkje in Heythuysen met open bbq terrein en picknick plek. Daarvoor de functie van de beek achterhalen en waar de stank vandaan komt."
"Ga hier zo snel mogelijk woningen bouwen met voor ieder wat wils, ook voor mensen en jongeren met een kleine beurs. Onderzoek daarbij, samen met de corporaties, zoveel mogelijk opties zoals 'groeiwoningen, tijdelijke woningen, slimme huurconstructies en cateloguswoningen."
"KO Kids kunnen eventueel naar de basisschool zodat de basisschool dè centrale plek wordt. Wonen Limburg inzetten voor tijdelijke woningen."
N
0 20 40 60 100 m

woonmilieu. Als laatste is ook de inrichting van de Grathemerweg benoemd waar behoudens enkele drempels en wegversmallingen de automobilist wordt uitgedaagd om lekker door te rijden. Een herinrichting wordt dan ook als wenselijk benoemd.

De voorzieningen in Kelpen-Oler staan onder druk en dat maakt de bewoners zorgen. De St. Liduinakerk wordt uit dienst genomen en het voortbestaan van de basisschool is op een haar na gered. Het draaiende houden en beheer van het Trefcentrum drukt op de schouders van een steeds kleiner wordende groep vrijwilligers en de faciliteiten zijn aan het verouderen. Ook het gebouw van KO Kids voldoet niet meer aan de (energetische) eisen van deze tijd. Gelukkig heeft de voetbalvereniging een mooi en modern complex gekregen aan de Oranjestraat. Bij de kerk droomt men over diverse functies zoals een fietswinkel, feestzaal, fitnessruimte, school, hotel, restaurant, welness, werkplekken, supermarkt enzovoort. Het zijn voornamelijk dromen. Al met al betwijfelen de bewoners of al deze maatschappelijke gebouwen overeind gehouden kunnen worden en of het niet noodzakelijk is om te onderzoeken of deze functies elkaar kunnen versterken door samen te gaan zodat minder gebouwen onderhouden en geëxploiteerd hoeven te worden. Samen sta je sterk is de gedachte.

Als het gaat over de woningmarkt, dan worden verschillende conclusies getrokken. De belangrijkste is dat het woningbestand niet aansluit op de actuele vraag. Jongeren en starters kunnen geen woning bemachtigen en worden min of meer gedwongen om hun heil in een ander dorp of stad te zoeken. Ouderen zien ook geen kansen om door te schuiven naar een levensloopbestendige woning in Kelpen-Oler en blijven onnodig lang in hun te grote woning wonen of vertrekken naar een woning of complex buiten Kelpen-Oler. De woningen die recentelijk zijn gebouwd aan het Liduinahof waren ook onbereikbaar voor de lokale bevolking.

Formele regels maakt het bijna onmogelijk om bewoners van Kelpen-Oler voorrang te geven bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Op de voormalige voetbalvelden ziet men kansen voor een grote variatie aan woningen, maar voornamelijk voor ouderen en starters. Door hier ruimte te bieden voor ouderen, ontstaat er in het dorp zelf ruimte voor doorstroming is de gedachte. Er wordt gesproken over verschillende vernieuwende woonconcepten zoals groeiwoningen, tijdelijke woningen en conceptmatige prefab woningen. Maar ook over slimme huurconstructies om het betaalbaar te houden voor iedereen.



Bij het Liduinahof bespraken we de kansen om jongeren en ouderen langer in hun eigen dorp te kunnen laten wonen en welke type woningen daarbij het beste passen.

# Intermezzo - de historie van Kelpen-Oler













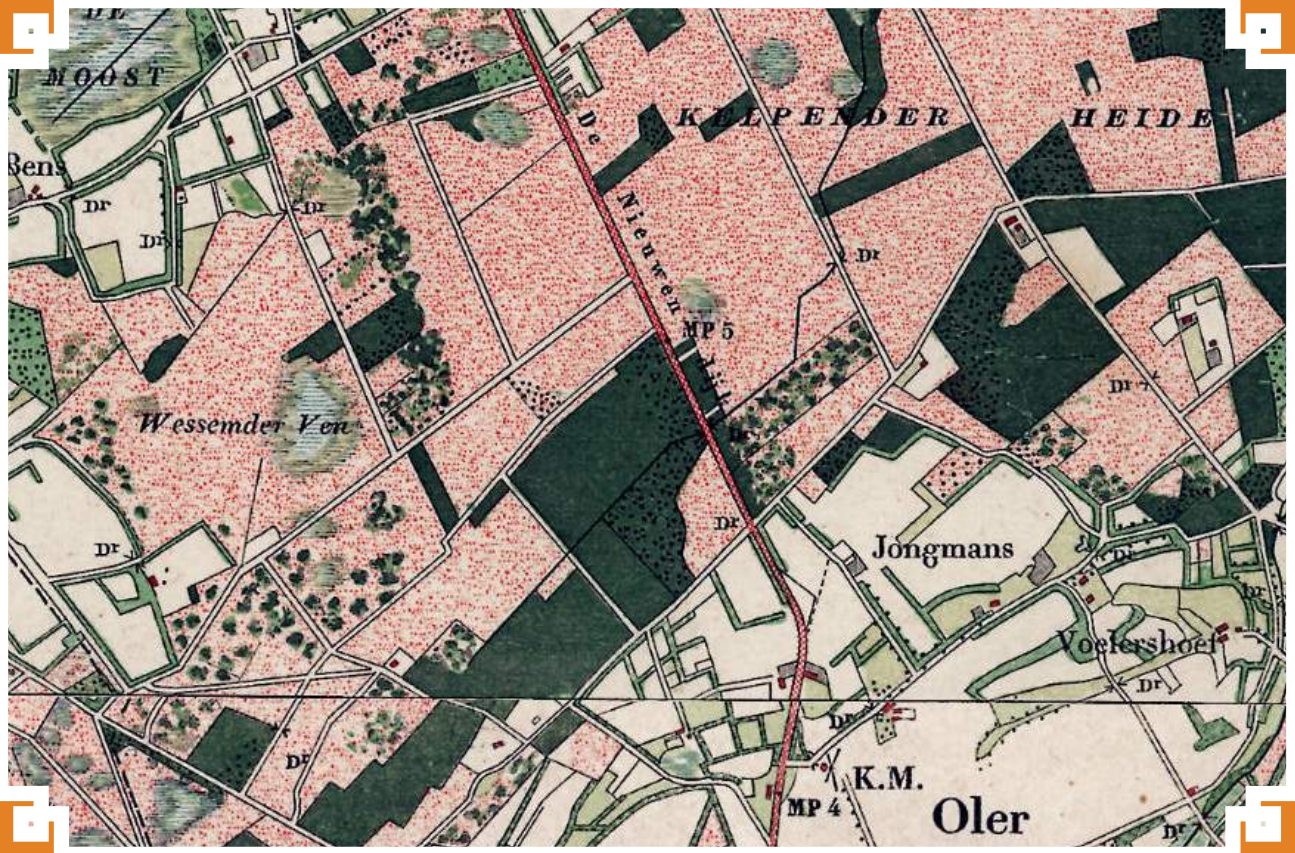










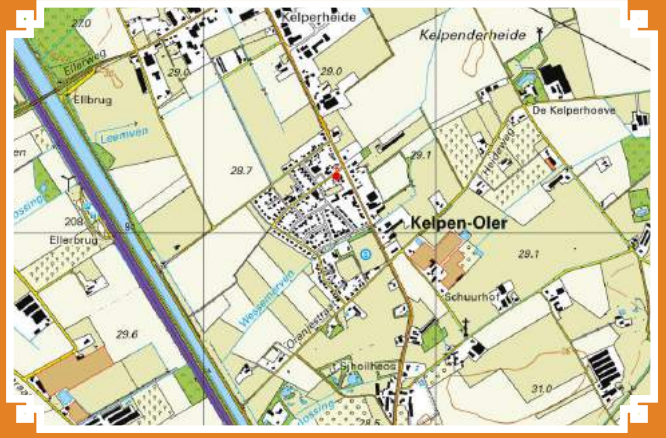

1896




1958




1979




2020

Kelpen-Oler kent geen hele lange historie. Het dorp is gesticht op heidegronden tussen de oude kernen van Kelpen en Oler. Het landschap wordt verder gekenmerkt door bospercelen, houtwallen en het Wessemder Ven. De Grathemerweg was al aanwezig. De heide is begin 20e eeuw ontgonnen waarna de eerste bebouwing aan de Grathemerweg verschijnt. Het Kanaal Wessem-Nederweert werd officieel geopend op 22 oktober 1929. De Sint-Liduinakerk is in 1936 gebouwd, staat lange tijd vrij in het open veld en krijgt het zwaar te verduren in de Tweede Wereldoorlog. Op de kaart van 1958 van zien we dat de bebouwing aan de Grathemerweg is geïntensiveerd en de kerk is gekarteerd. Verderop in de Kerkstraat staat de boerderij. Ook aan de Oranjestraat zien we bebouwing en de afwatering van Wessemerven is ingetekend. De kaart van 1979 toont dat de woonbebouwing en het stratenpatroon in westelijke richting verder is uitgebreid en de basisschool en het Trefcentrum zijn gerealiseerd. Stallen en grootschalige bedrijfsruimtes zijn fors toegenomen aan de Grathemerweg, maar ook aan de Ellerweg. Op de meest recente topografische kaart zijn de nieuwe woonstraten Wessemerven en Kelperveen ingetekend. De inbreiding van het Luidinahof en het nieuwe sportpark nog niet.



## Ligging in het landschap

Kelpen-Oler is geen organisch gegroeid dorp met een agrarische achtergrond, maar gesticht als nieuwe woonkern op de grens van de voormalige kernen Kelpen en Oler. Een langdurige historie heeft Kelpen-Oler niet. Deze woonkern ligt dan ook als een soort van eiland in het verdere agrarische landschap rondom. De verwevenheid tussen landschap en kern is minimaal. Het landschap kun je bestempelen als ‘van de tekentafel’. Met name ten westen, noorden en oosten is dat goed te ervaren door de grote rechthoekige open agrarische percelen passend bij een open heideontginningslandschap. Landschappelijke elementen zijn schaars en relicten naar het voormalige heidelandschap al helemaal. De dichte beplanting aan weerszijde van het Kanaal Wessem-Nederweert zorgt voor een stevige afbakening van het open landschap. Aan de noordzijde zorgt de woon- en bedrijfsbebouwing aan de Grathemerweg en Ellerweg voor de begrenzing van het open landschap. Met name de bedrijfsbebouwing zorgt voor een rommelig beeld en is geen visitekaartje voor het Limburgse landschap. Komend vanaf de N280 is er nog een kleine opening in het bebouwingslint waardoor nog net te ervaren is dat Kelpen-Oler een dorp is dat vrij in het landschap ligt. Als je in zuidelijke richting het dorp weer uitrijdt is het uitzicht richting het open landschap aan de zuidoostzijde helaas geblokt door grootschalige kassen. Ten zuidwesten van Kelpen-Oler is het landschap kleinschaliger dan aan de noordzijde door kleine bosgebiedjes en landschappelijk omkaderde (voormalige) agrarische erven. De lossing Wessemerven doorsnijdt het landschap van west naar oost, maar is nauwelijks zichtbaar door de beperkte breedte en diepe ligging.



Ten westen en noorden van de dorpskern liggen grote open agrarische percelen.



De bedrijvigheid aan de Ellerweg is aan de noordzijde duidelijk zichtbaar.



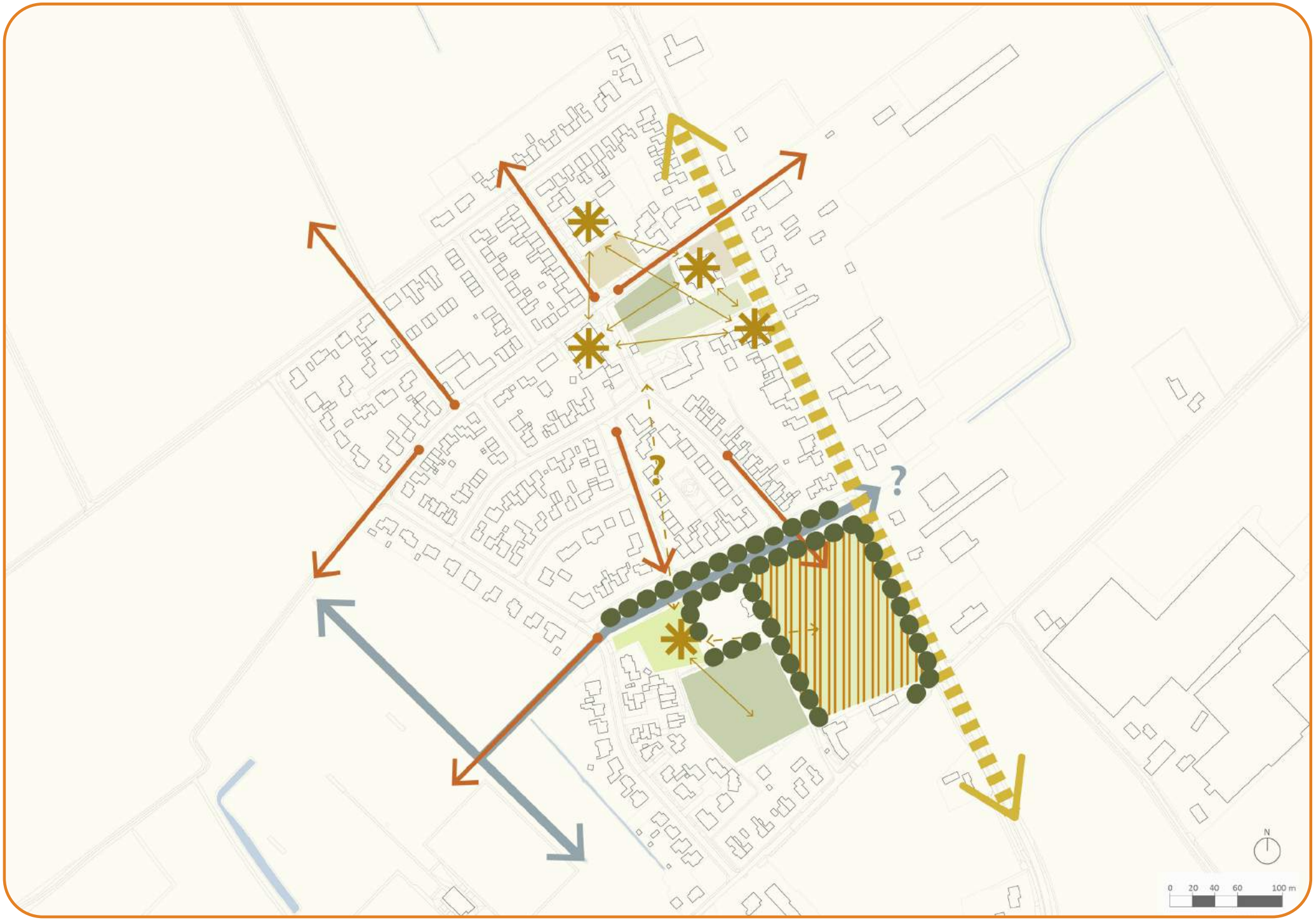
Het kanaal met houtwallen zorgt voor een stevige afbakening van het open landschap, maar ook een mooie wandelroute.



Aan de zuidoostzijde blokkeren grote kassen het zicht op het landschap.



Begroeide erven en kleine bosgebiedjes zorgen voor een kleinschaliger landschap ten zuiden van de dorpskern.


?
?
N
0 20 40 60 100 m

## Compacte dorpskern

In de dorpskern is de Grathemerweg als doorgaande weg de belangrijkste weg terwijl de overige wegen allen woonstraten zijn met min of meer een gelijkwaardig profiel. Die woonstraten bestaan uit een brede rijloper van asfalt met aan weerszijde een trottoir met betontegels. Dit geeft een grijs en kaal beeld. Kelperveen, Leukerveld en de Beneluxstraat zijn woonstraten met wel groen in het straatprofiel. Alle woonstraten liggen min of meer in een orthogonale structuur aansluitend op de structuren uit het landschap. Door deze rechte straten zijn er op verschillende plekken in het dorp doorzichten naar het landschap en is dan ook de landschappelijke ligging nog goed te ervaren. Helaas is vanaf de Grathemerweg het doorzicht naar het achterliggende landschap aan de oostzijde tussen de woningen door niet meer te ervaren door erfafscheidingen tussen de woningen. Door de lange rechtstand en het brede asfalt voor de rijloper is het ondanks de fietssuggestiestroken en enkele versmallingen toch een soort van racebaan met veel verkeer dat hard rijdt. Daar komt bij dat ook grote landbouwvoertuigen deze doorgaande weg gebruiken waardoor het geen prettige verblijfsplek is. Waar het groen in de woonstraten, maar ook in de Grathemerweg wordt gemist, zijn er twee plekken in Kelpen-Oler waar het groen wel nadrukkelijk aanwezig is. Dat is rond de St. Liduinakerk en rond de voormalige voetbalvelden en de lossing. Rond de kerk bestaat het groen uit grote volwassen bomen aan de straatzijde, de begraafplaats aan de achterzijde en het paardenweitje aan de zuidwestzijde. Een dergelijk paardenweitje zorgt voor een dorps en landelijk karakter. Rondom de begraafplaats, het paardenweitje en het parkeerplein zijn de belangrijkste voorzieningen gevestigd: de St. Liduinakerk, basisschool St. Liduina , zaal het Trefcentrum en de horecagelegenheid aan de Grathemerweg als een plek waar jong en oud samenkomt. Deze functies staan onder druk, maar zijn ook ruimtelijk niet met elkaar verbonden. Ze versterken elkaar niet. Ook het nieuwe sportpark is niet robuust verbonden met de kern. Voor de jeugd is tevens KO Kids van belang. Het clubgebouw ligt buiten het centrum, maar wel logisch bij het speelterrein. Hier liggen ook de tennisvereniging en de voormalige voetbalvelden. Vooral aan de noordzijde en de oostzijde is dit groengebied ingepakt met bomenrijen van volwassen eiken. Aan de westzijde is de lossing te volgen het buitengebied in en richting het nieuwe sportpark. In oostelijke richting ligt vanaf de Grathemerweg de lossing ondergronds waardoor die niet meer zichtbaar is. Ondanks dat een pad uit het knooppuntennetwerk hier de lossing zou moeten volgen is dat niet mogelijk voor wandelaars vanwege een afgesloten hekwerk. Het is spijtig dat daarmee de verbondenheid met het landschap verbroken is.



Diverse voorzieningen rondom het groene hart.



Op diverse plekken doorzichten naar het agrarische landschap.

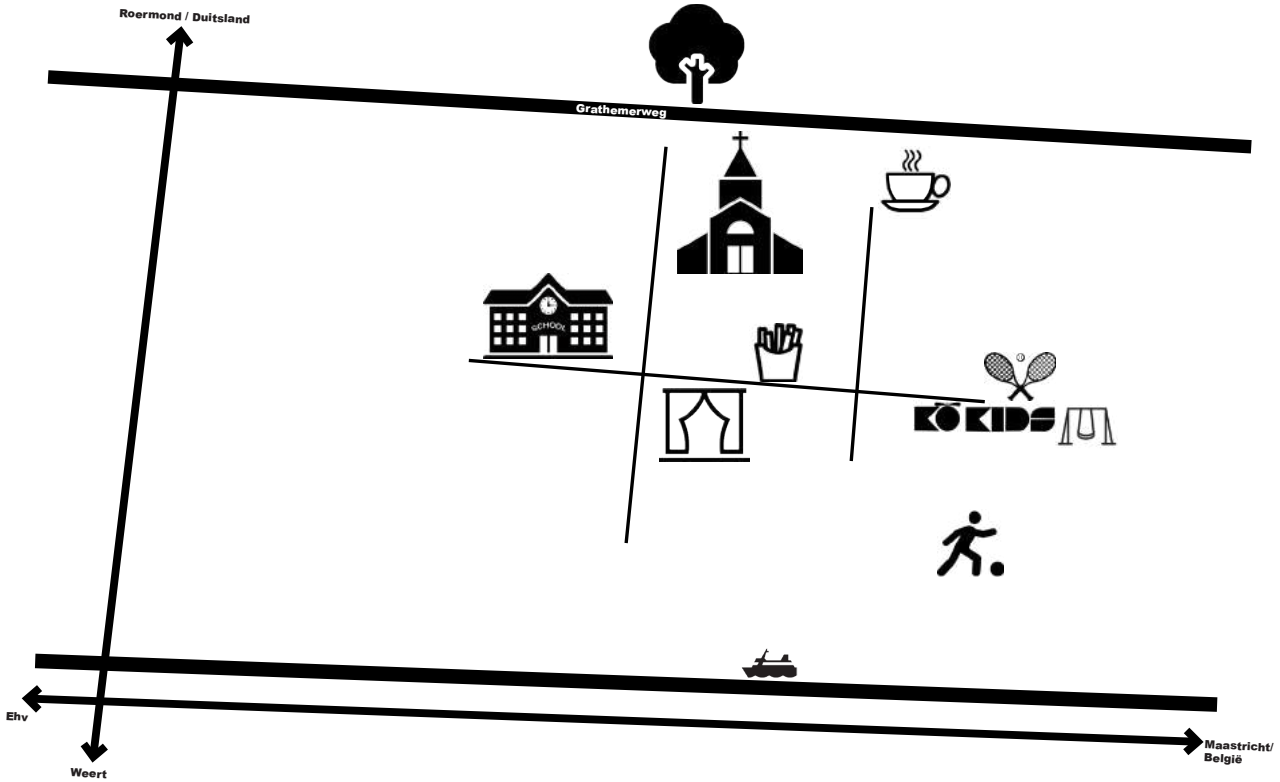


Groene omkadering van de sportvelden en speelterreinen.

## Mindmap

Tijdens de bewonerssessie op 5 februari 2022 in de St. Liduinakerk is de bewoners gevraagd op een blanco vel de kaart van Kelpen-Oler te tekenen. Dit is een goed middel om te zien hoe hun dorp leeft in de hoofden. Wat zijn belangrijke plekken, voorzieningen, wegen en routes in hun leefomgeving? Op die manier is goed te analyseren waar bewoners veel waarde aan hechten of juist veranderd willen zien.
Als eerste viel op dat men zich niet alleen concentreerde op de woonkern, maar ook de provinciale weg en A2 werden getekend. Belangrijke verbindingen naar Weert, Roermond, Eindhoven en Maastricht. Dat geeft aan dat bewoners van Kelpen-Oler voor voorzieningen afhankelijk zijn van omliggende dorpen en steden, maar vooral ook dat Kelpen-Oler centraal ligt binnen vier steden die allen in ongeveer een half uur te bereiken zijn. Ook dat elke keer de Grathemerweg aan de bovenkant van het vel zo ongeveer als eerste wordt getekend valt op. Als belangrijke ontsluitingsweg is dat niet vreemd. Het is een belangrijk oriëntatiepunt vanwaar men begint te tekenen, maar het wordt niet gezien als kwaliteit. Verder komen op de meeste tekeningen ook de voorzieningen in het dorp terug. De conclusie is dat men deze voorzieningen dan ook van groot belang acht voor de leefbaarheid en ze beschouwt als oriëntatiepunten in de wijk.

De woningen of het omliggende agrarische land werden nauwelijks getekend. Enkelen tekenden ook de verkeersstructuur.




De wegenstructuur en de belangrijkste voorzieningen werden door de meeste bewoners op papier gezet.

# Hoofdstuk 2. Toekomstbeeld

Op 5 februari 2022 gingen de deuren van de St. Liduinakerk open voor bewoners van Kelpen-Oler om te reageren op de analyse die we als stichting hadden opgesteld en de eerste ideeën voor woningen in de kerk. Ook werden bewoners gevraagd om op panelen hun wensen voor de toekomst kenbaar te maken. Dat leverde veel dromen op. Terwijl de ene bewoner droomde van een samenwerking tussen bewoners onderling en met een woningcorporatie om jongeren en ouderen een woonplek te bieden, droomde de andere bewoner over bijzondere functies in de kerk. Alle reacties zijn onderverdeeld naar de volgende 3 onderwerpen: voorzieningen, wonen en inrichting.

## Voorzieningen

De meeste reacties hadden betrekking op de bestaande voorzieningen waarbij behoud of versterking als wens werd uitgesproken. Dan gaat het met name om het samenbrengen van bewoners. Jong en oud. Daarvoor is het benodigd om het Trefcentrum aantrekkelijker te maken en specifiek voorzieningen voor ouderen te realiseren. Als teleurstelling werd uitgesproken dat het nieuwe sportpark niet ingericht is als Open Club met een clustering van voorzieningen die van elkaar profiteren. Wel liggen er nog kansen om de openbare ruimte anders in te richten om ontmoeting en gemeenschapszin te stimuleren.

Duidelijk werd dat winkels worden gemist en dan met name voor levensmiddelen. Of een winkel voor levensmiddelen realistisch is, is zeer de vraag. Wellicht is een ‘pick-up point’ wel haalbaar. Ook een pinautomaat en bibliotheek zijn voorzieningen die landelijk eerder afnemen in kleine kernen dan toenemen. Een fitnessruimte is wellicht wel haalbaar in combinatie met de tennis- of voetbalvereniging.

Goed om te merken was dat men niet alleen nadacht over fysieke ontwikkelingen om de gemeenschapszin te bevorderen, maar ook het organisatorische aspect werd genoemd. Hoe bereiken we alle soorten bewoners, met name de jongeren, en hoe activeren we de bewoners om zich in te zetten voor de leefbaarheid van Kelpen-Oler? Belangrijk is in ieder geval om de website van de dorpsraad en van ons als stichting goed vorm te geven en actueel te houden. Verder is het inzetten van social media een belangrijk middel.



## Wonen

Veel bewoners kwamen specifiek naar de bijeenkomst in de St. Liduinakerk om hun ideeën over wonen in Kelpen-Oler te delen. Duidelijk is dat het woningbestand niet aansluit op de behoefte. Als belangrijkste middel werd genoemd het bouwen van woningen voor ouderen. Daardoor kunnen ouderen langer in Kelpen-Oler blijven wonen en komen bestaande woningen vrij voor jongeren, doorstromers en oud bewoners die noodgedwongen in de afgelopen jaren naar omliggende dorpen of steden zijn vertrokken. Ouderen vroegen om levensloopbestendige woningen die niet al te groot zijn en met een volledig programma op de begane grond. Ook moeten tuinen niet te groot zijn. Woningen waar ook zorg verleend kan worden en die rolstoegankelijk zijn. Maar ook ruimte voor vrijstaande woningen werd genoemd evenals hoekhuizen. Wonen in het groen wordt belangrijk gevonden.

Ook over het waar en hoe hadden de bewoners een duidelijke mening. De voormalige voetbalvelden zijn bij wijze van spreken per direct beschikbaar en in eigendom van de gemeente. Ook hoeft kostbare landbouwgrond niet opgeofferd te worden. Om het betaalbaar te houden zijn er verschillende ideeën genoemd. Denk aan gezamenlijk bouwen in eigen beheer (collectief particulier opdrachtgeverschap) of het opleveren van casco woningen. Er is ook de nodige behoefte aan betaalbare huurwoningen. Het liefste komt er een mix van woningen zodat ontstaat met gemeenschapszin en zorg voor elkaar. Dat samenwerken kan al beginnen bij de realisatie door het oprichten van een wooncoöperatie van lokale bewoners. Om de professionaliteit te waarborgen is het benodigd dat er ondersteuning is van bijvoorbeeld een woningcorporatie.



## Inrichting

Ook over de inrichting van Kelpen-Oler had men een groot aantal ideeën. Enerzijds over de vormgeving van nieuwe woongebieden en anderzijds over de inrichting van de openbare ruimte. Nieuwe woningen moeten vooral in een groene omgeving terecht komen. Op de voormalige voetbalvelden bijvoorbeeld, maar ook in de kerk of de pastorie. Niet iedereen was enthousiast over het in de verre toekomst bouwen van woningen op of nabij het kerkhof. Ook bouwen in het buitengebied werd als niet gewenst bestempeld. Naast groen rondom nieuwe woningen, werd ook het toevoegen van groen in de vorm van planten en bomen in de bestaande kern meermalen genoemd. Bijvoorbeeld het plein voor de kerk en het parkeerplein bij de school kan in de ogen van bewoners veel groener worden in de toekomst. Een aantrekkelijk ingericht kerkplein draagt bij aan een fraai dorpsgezicht. Voor de bewoners zelf, maar ook voor passanten over de Grathemerweg. Ook voor de Grathemerweg stellen bewoners een herinrichting voor. Enerzijds om het verkeer af te remmen en zo mogelijk te ontmoedigen, maar ook voor een fraaier groener beeld en meer ruimte voor fietsers en voetgangers. Bij de school ziet men een groen dorpsplein voor zich met zitjes om te verblijven. Het romantische beeld van schaken in de schaduw werd daarbij genoemd. Net als bij de schouw werd ook tijdens de bijeenkomst in de kerk nadrukkelijk aandacht gevraagd voor een meer aantrekkelijke inrichting voor de lossing. Flauwe en ecologisch ingerichte taluds zodat het water beter bereikbaar wordt, de biodiversiteit verbetert en het beeld aantrekkelijker wordt. Maar vooral ook om kinderen uit te dagen en spelenderwijs de natuur te ontdekken. Ook waterstaatkundig zijn er aanpassing nodig om de stankoverlast te verminderen.



**Leefbaarheid**



**Mobiliteit**



**Ruimtelijke kwaliteit**



**Duurzaamheid**

# Hoofdstuk 3 – Themagerichte visiekaarten

Alle kennis en wensen die zijn opgedaan bij de schouw en sessie in de St. Liduinakerk zijn samengevoegd met de punten die uit de eigen analyse naar voren kwamen. In dit hoofdstuk is dat vertaald naar een toekomstvisie. Met alleen het toevoegen van woningen op de voetbalvelden en herinrichting van de openbare ruimte op enkele belangrijke plekken is de leefbaarheid van Kelpen-Oler niet veiliggesteld. Om te komen tot een integrale visie zijn toekomstige ontwikkelingen verdeeld over 4 thema's. Het thema **leefbaarheid** gaat met name over gemeenschapszin en hoe voorzieningen daaraan kunnen bijdragen. Hoe zorgen we ervoor dat iedereen zich thuis voelt in Kelpen-Oler en meedoet? Iedereen heeft het gevoel ertoe te doen en erbij te horen. Jong en oud, vitaal en mindervalide. Gezond opgroeien en blijven in een leefomgeving waar men omkijkt naar elkaar, voor elkaar zorgt en we samenwerken aan de vitaliteit. Een inclusieve samenleving. Om mee te doen, moet je overal kunnen komen. Op een comfortabele manier, veilig en via een aantrekkelijke openbare ruimte. **Mobiliteit** is dan ook het tweede thema. **Ruimtelijke kwaliteit** is het derde thema waarbij de aandacht uitgaat naar het maken van een aantrekkelijke openbare ruimte waar het aangenaam verblijven of verplaatsen is. Meer groen en daarmee meer ruimte voor biodiversiteit en verkoeling en minder ruimte voor steen en de auto. Het specifieke karakter van Kelpen-Oler als ontginningsdorp staat daarbij wel voorop. Sereniteit is dan ook het leidmotief. We doen dit niet alleen voor onszelf, maar met name ook voor de generaties na ons. **Duurzaamheid** is dan ook het vierde thema. Als het gaat over klimaatadaptatie dan is er overlap met het thema ruimtelijke kwaliteit. Maar duurzaamheid gaat ook over een fossielvrije energieopwekking, het liefst zo lokaal mogelijk geproduceerd en met respect voor aanwezige kwaliteiten.




Leefbaarheid
Behoud sociaal maatschappelijke functies
1. Basisschool St. Liduina
2. Gemeenschapshuis Trefcentrum
3. Dorpscafé/-restaurant
4. Jeugdvereniging KO Kids
Behoud sportvoorzieningen
1. Tennisvereniging
2. Voetbalvereniging
Behoud collectieve binnentuin
Transformatie St. Liduinakerk naar apartementen en gemeenschapsruimte
Toevoeging woningen kern inclusief zoekgebied
Toevoeging woningen in combinatie met natuurontwikkeling
1.
2.
3.
4.
1.
2.

## Leefbaarheid

Uit de mindmap kwam naar voren dat bewoners grote waarde hechten aan de bestaande voorzieningen, maar er werd ook duidelijk benoemd dat ingrijpen benodigd is om ze toekomstbestendig te maken. Behoud van de functies staat niet ter discussie. Wel op welke plek en hoe ze elkaar kunnen versterken. Kunnen alle gebouwen afzonderlijk overeind blijven of is samenvoeging benodigd om de bestaande gebouwen efficiënter te gebruiken en hoe zijn de gebouwen met elkaar en met de openbare ruimte verbonden? De St. Liduinakerk transformeert naar een woonplek met enkele appartementen en een (religieuze) gemeenschapsruimte. De pastorie is ook al verkocht om als woning te gaan dienen. Blijven over basisschool St. Liduina, zaal het Trefcentrum, het gebouw van de jeugdvereniging KO Kids en de horecagelegenheid aan de Grathemerweg. Is het mogelijk om ruimtes meer dubbelgebruik te geven om zo minder te hoeven investeren in het overeind houden van te veel gebouwen? De meest logische oplossing is het combineren van het Trefcentrum met de school zodat jong en oud meer bij elkaar komen en het schoolgebouw efficiënter gebruikt wordt. Als het parkeerplein als groene ruimte wordt ingericht, wordt het ook voor KO Kids interessant om hierheen te verhuizen. In de toekomst is een gedegen onderzoek benodigd om te onderzoeken hoe we het beste voorzieningen kunnen samenvoegen. Het beste passen deze voorzieningen in het centrum van de dorpskern. Wellicht in combinatie met het toevoegen van woningen, maar dat mag niet ten kosten gaan van het aanwezige groen. Gezond samenzijn vindt ook plaats bij de sportvoorzieningen en bijvoorbeeld in de binnentuin van de sociale huurwoningen tussen de Beneluxstraat en Europastraat. Leefbaarheid betekent ook woonruimte voor alle doelgroepen. De voormalige voetbalvelden bieden in de toekomst plek voor een gevarieerde mix aan woningtypes voor met name jongeren, starters en ouderen. Niet in een strak verkaveld woonwijkje, maar in een ruime, groene en aansprekende leefomgeving waar gezondheid en woongenot voorop staat.



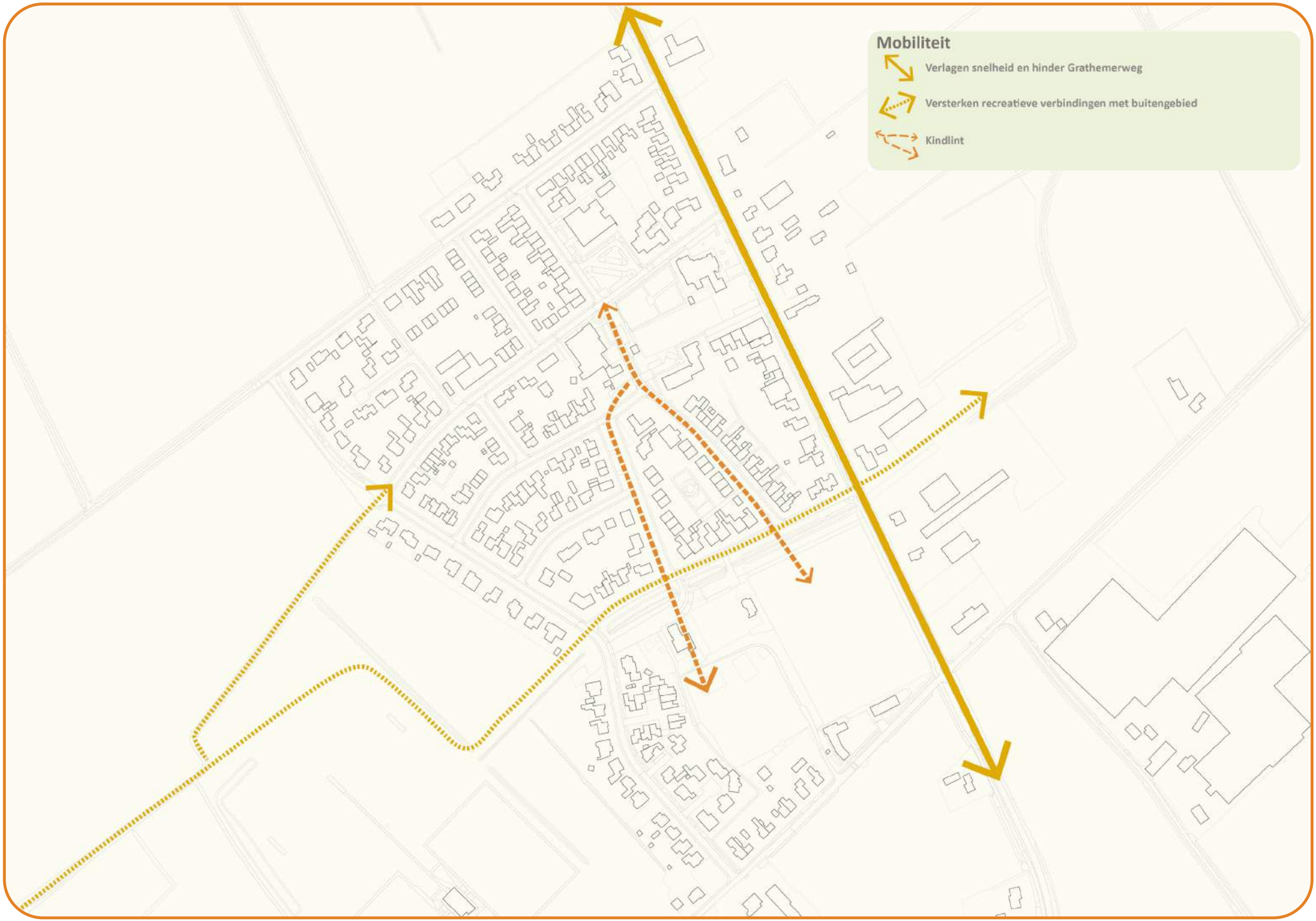
Ruimte om elkaar te ontmoeten, jong en oud.



Bijzondere woningen in de St. Liduinakerk.



Hoogwaardig wonen voor alle doelgroepen, op de voormalige voetbalvelden en rond het groene hart.


Mobiliteit
Verlagen snelheid en hinder Grathemerweg
Versterken recreatieve verbindingen met buitengebied
Kindlint

## Mobiliteit

Bewoners van Kelpen-Oler zijn voor een groot deel afhankelijk van de auto. Vanuit alle woonstraten is de Grathemerweg eenvoudig te bereiken en daarmee de regio en de A2. Die Grathemerweg is ingericht op een goede doorstroming voor het doorgaand rijverkeer. Een herinrichting is benodigd om het autoverkeer verder af te remmen en de beeldkwaliteit te verbeteren. Ook is het wenselijk om de buurtbus in stand te houden en dat er weer een busverbinding komt over de Grathemerweg. Een herinrichting moet dat in de toekomst niet uitsluiten. Ook is het wenselijk dat fietsroutes naar omliggende kernen comfortabeler en veiliger worden. In de kern zelf dient er meer ruimte te komen voor comfortabele routes voor voetgangers. In de huidige situatie staat de auto op één. Prioriteit ligt bij het maken van een veilige en aantrekkelijke route voor de schoolgaande jeugd naar de basisschool. Met name vanuit het toekomstige woongebied op de voormalige voetbalvelden liggen kans voor een vrij liggende route in het groen. Van belang bij een dergelijk kindlint is dat er veilige oversteekplaatsen zijn en de route langs bijzondere plekken leidt. Dit kindlint verbindt de twee potentiële ontwikkelgebieden in Kelpen-Oler met elkaar. Haaks op die route ligt een tweede interessante route voor voetgangers gekoppeld aan de groenzone van de lossing. Daarmee verbindt deze route het landschap ten oosten en westen van de kern met elkaar en worden zowel het nieuwe sportpark als het groen van het voormalige sportpark met elkaar verbonden en met het regionale knooppuntennetwerk. Hiermee wordt het eenvoudiger een recreatief ommetje te maken en wordt Kelpen-Oler beter verbonden met het groen rondom het kanaal en de lossing richting de Tungelroyse beek.



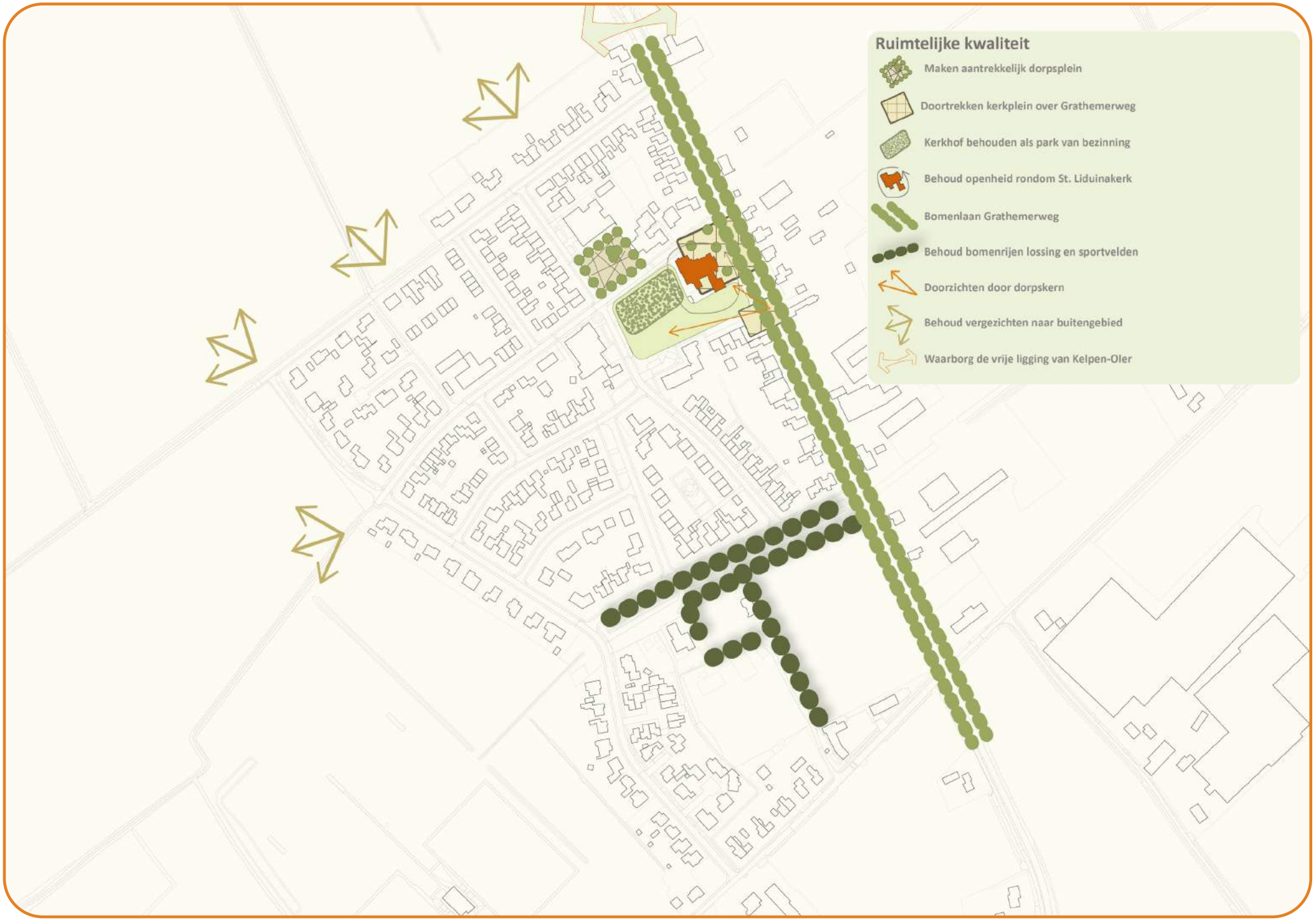
Hoogwaardige inrichting met ruimte voor groen in de Grathemerweg waardoor het verkeer wordt afgeremd.



Attractieve wandelroutes die de dorpskern verbinden met het landschap.



Veilige vrij liggende voetpaden in het groen zodat kinderen veilig naar school kunnen.


Ruimtelijke kwaliteit
Maken aantrekkelijk dorpsplein
Doortrekken kerkplein over Grathemerweg
Kerkhof behouden als park van bezinning
Behoud openheid rondom St. Liduinakerk
Bomenlaan Grathemerweg
Behoud bomenrijen lossing en sportvelden
Doorzichten door dorpskern
Behoud vergezichten naar buitengebied
Waarborg de vrije ligging van Kelpen-Oler

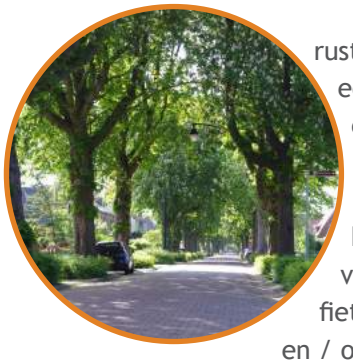
## Ruimtelijke kwaliteit

De grootste opgave om de ruimtelijke kwaliteit van Kelpen-Oler te verbeteren ligt in het hart van de kern waar een stenige inrichting nu het beeld bepaalt. Doel is om dit centrale deel van de kern te vergroenen en meer verblijfskwaliteit te geven. Voor jong en oud. Met name het parkeerplein bij de basisschool dient een kwaliteitsimpuls te krijgen waar de prioriteit ligt bij het vergroenen en het maken van speelplekken. Parkeerplekken kunnen naar de randen verplaatst worden en de Kerkstraat kan geknipt worden om het doorgaande verkeer te blokkeren. Daarmee is het nieuwe groene schoolplein optimaal verbonden met het overige groen van de begraafplaats en het paardenweitje.



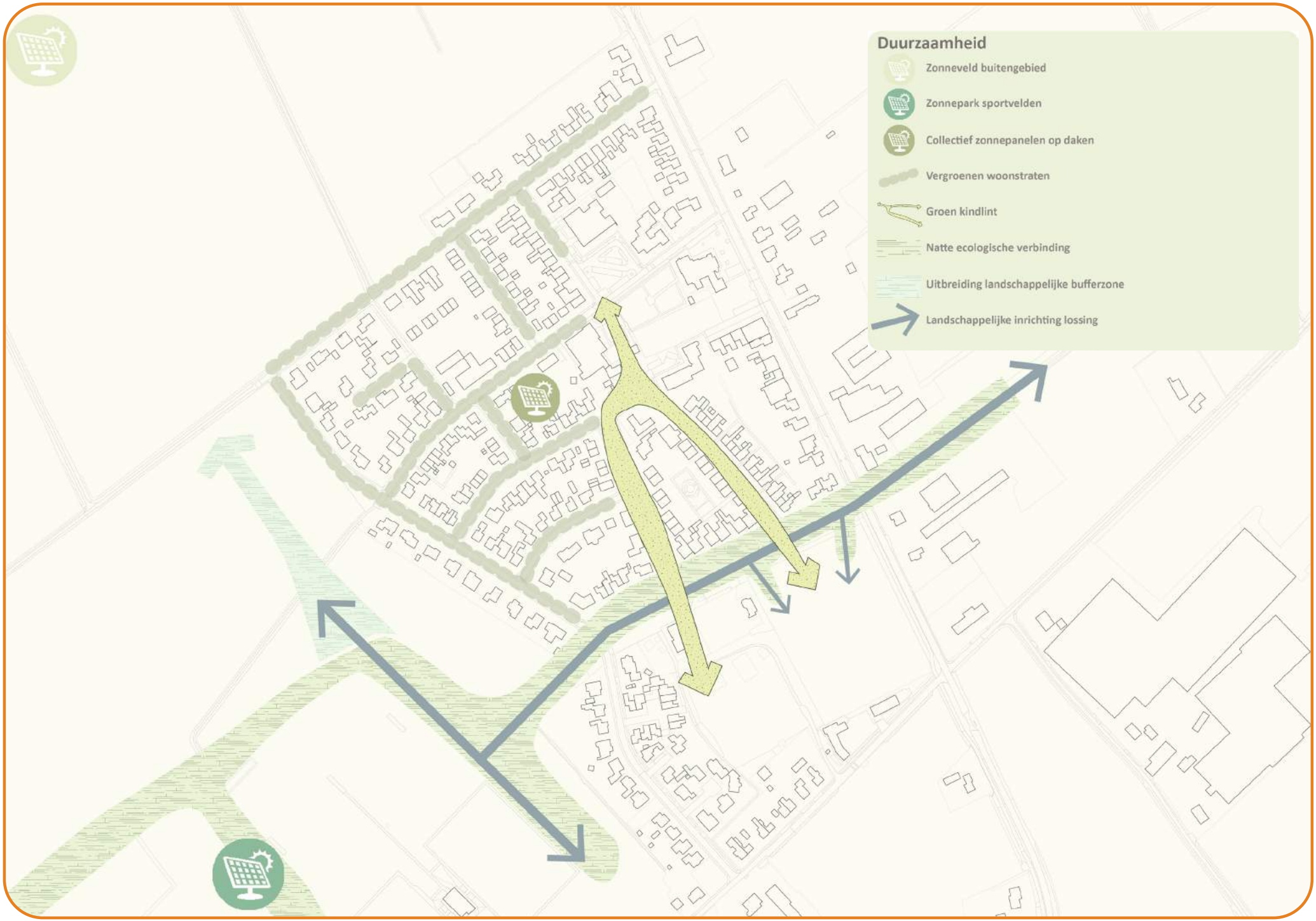
Het aantal graven neemt de komende jaren steeds meer af waardoor hier ruimte ontstaat voor een tuin van bezinning. Een rustige groenplek in de kern om je even terug te trekken, maar wel ruimte blijft voor een laatste rustplek op een kleinere begraafplaats en met een urnenmuur. Vanuit de Grathemerweg zorgt het paardenweitje en de tuin van de voormalige pastorie voor een groene onderbreking van de straatwand en zicht naar het groene hart van Kelpen-Oler en zicht naar het Trefcentrum. Die openheid past bij het karakter van dit ontginningsdorp en de vrije ligging van de St. Liduinakerk. Ook het voorplein van de kerk zelf verdient een herinrichting om het meer verblijfskwaliteit te geven en de attentiewaarde van de kerk te vergroten. Hier liggen kansen om het voorplein te vergroenen en bij wijze van spreken het plein over de Grathemerweg heen te trekken om zo direct ook het autoverkeer af te remmen. Diezelfde kans ligt er ook bij de horecagelegenheid aan de Grathemerweg waar nu geen aantrekkelijke buitenruimte is om gasten te ontvangen. Met name in de zomermaanden is er weinig aantrekkelijke ruimte om recreatieve fietsers en voetgangers een rustplek te bieden. Zoals eerder aangegeven is het daarvoor ook benodigd om de snelheid uit de Grathemerweg te halen. Een andere soort verharding, bredere fietssuggestiestroken en / of meer groen kunnen daaraan bijdragen. Aan de zuidzijde van de kern biedt het al aanwezige groen van de lossing en groenstroken met bomenrijen kansen om een aantrekkelijk en biodivers groengebied te maken met ook ruimte voor waterretentie, verkoeling en bijzondere natuurlijke speel- en verblijfsplekken. Aan de west- en noordzijde van de kern is het van belang het zicht naar het open landschap te behouden. Ook is het van belang te zorgen dat als je de kenr binnenrijdt je nog even het landschap rondom de kern ervaart.










Duurzaamheid
Zonneveld buitengebied
Zonnepark sportvelden
Collectief zonnepanelen op daken
Vergroenen woonstraten
Groen kindlint
Natte ecologische verbinding
Uitbreiding landschappelijke bufferzone
Landschappelijke inrichting lossing

## Duurzaamheid

In Kelpen-Oler liggen er kansen voor twee aspecten binnen het brede begrip van duurzaamheid. Enerzijds gaat dat over de energietransitie en anderzijds over klimaatadaptatie. Energietransitie begint bij het verminderen van het energieverbruik. Het isoleren van bestaande woningen is daarbij weer een belangrijke eerste stap. Daar ligt de bal bij particulieren zelf en de verhuurders, maar is door daarin collectief op te trekken wel winst te halen. Ook het opwekken van hernieuwbare energie is van groot belang en wordt bij voorkeur collectief opgepakt. Enerzijds door collectief de huidige daken te benutten voor zonnepanelen, maar ook door bijvoorbeeld een gezamenlijke energiecorporatie op te richten om een zonnepark aan te leggen waarbij natuurontwikkeling wordt gekoppeld aan energieopwekking, maar het beeld van een park voorop staat. Het buitengebied is open en weids en biedt ruimte voor grootschalige zonnevelden op plekken waar de agrarische druk minder is. Het is onlogisch rendabele en vruchtbare gronden hiervoor op te offeren. Ook is van belang grootschalige zonnevelden goed in te pakken met robuuste groenstructuren. Hekwerken en zonnepanelen mogen niet zichtbaar zijn en het landschappelijke beeld verpesten. Op het sportpark is bijvoorbeeld boven de parkeerplaatsen ruimte voor zonnepanelen.







Het tweede aspect van klimaatadaptie is van toepassing op de hele kern, maar ook in het buitengebied zelf. Allereerst is het benodigd om de hittestress in de woonstraten te verminderen door waar mogelijk groen toe te voegen. Ook het kindlint verdient een groene inrichting om de herkenbaarheid te verbeteren en een aantrekkelijke route te maken. Maar ook om het groen vanuit de omgeving de kern in te trekken.

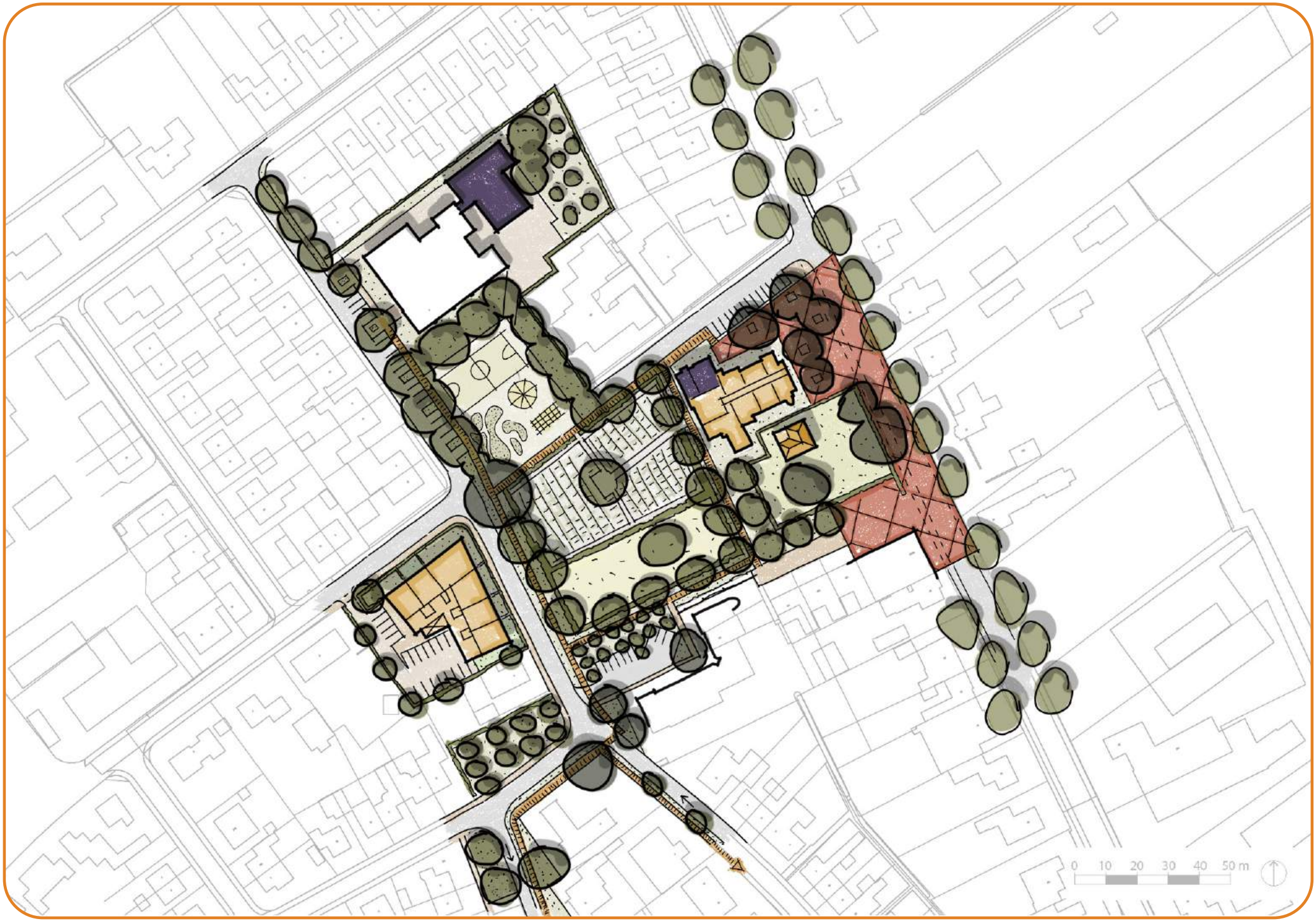




Daarvoor liggen kansen bij de groenstrook rond de lossing. Een ecologisch ingerichte groenzone rondom de lossing staat in verbinding met de natuurlijk ingerichte stroken rondom het sportpark die nog verder in noordelijke richting uitgebreid kunnen worden. Datzelfde geldt aan de oostzijde van de kern volgend aan de lossing.






0 10 20 30 40 50 m

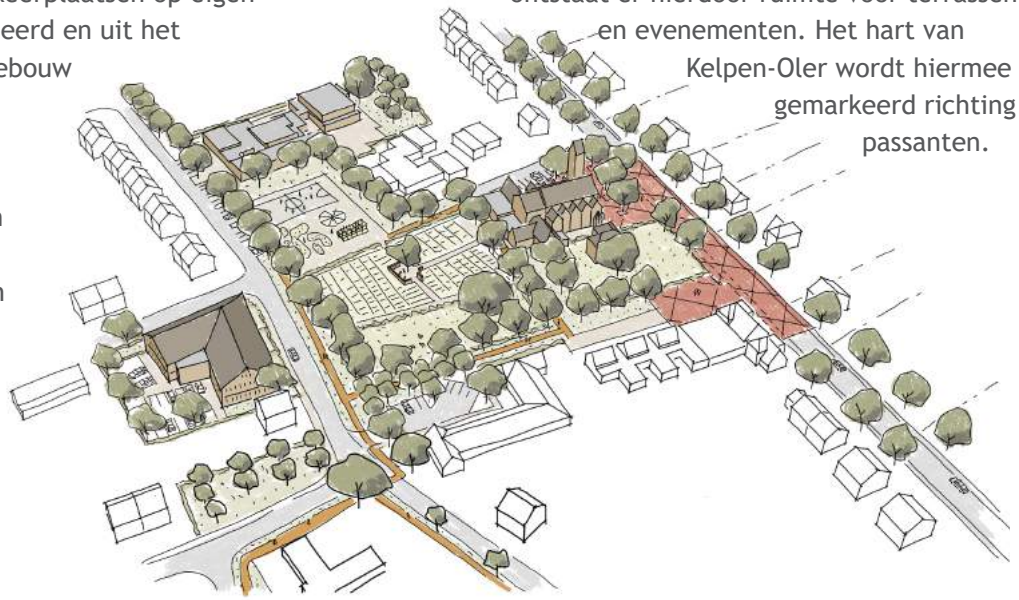
# Hoofdstuk 4. – Voorbeelduitwerkingen

Wat betekent deze integrale toekomstvisie nou concreet voor Kelpen-Oler? Hoe kan de visie uitgewerkt worden naar een toekomstbestendige dorpskern? Met de volgende twee voorbeelduitwerkingen laten we een beeld zien wat het kan betekenen voor het hart van Kelpen-Oler en voor de transformatie van de voormalige voetbalvelden. Het zijn indicatieve schetsen en geen definitieve plannen. Stedenbouwkundige plannen dienen nadrukkelijk in samenspraak met de bewoners van Kelpen-Oler, gebruikers en beheerders van de voorzieningen en toekomstige bewoners opgesteld te worden. Ook omwonenden en de gemeente worden daarbij betrokken.

## Hart van Kelpen-Oler

Versterken van het groene hart en slimmer benutten van voorzieningen biedt ruimte voor het verbeteren van de kern van Kelpen-Oler. Wat groen is, blijft groen, wordt sterker met elkaar verbonden en uitgebreid door het vergroenen van het parkeerplein bij de school. Door de Kerkstraat te knippen wordt dit groene speelplein verbonden met het groene hart met de begraafplaats als tuin van bezinning en het paardenweitje. Grote ruimtes in de basisschool komen na schooltijd beschikbaar voor gemeenschapsactiviteiten en door aan de school een gymzaal toe te voegen kan het perceel van het Trefcentrum ingezet worden voor het bouwen van levensloopbestendige appartementen waarbij er een mix is van ouderen èn jongeren. Hier dient dan ook een gemeenschappelijke huiskamer te komen om de verbondenheid tussen bewoners te stimuleren. Ook kan er gedacht worden aan een mantelzorgwoning in dit woongebouw van maximaal 3 lagen met een kap. Met deze maximale grootte past het gebouw in de dorpse omgeving en vormt het geen te groot contrast met de omliggende woningen. Het is van belang dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en uit het zicht. Ook in het kerkgebouw komt ruimte voor 8 woningen alsmede 1 woning in de pastorie. Op deze manier kunnen circa 20 woningen toegevoegd worden aan het hart van Kelpen-Oler zonder de losse opzet en het groen aan te tasten. In de kerk blijft 1 ruimte beschikbaar voor parochiale en andere bijeenkomsten.

Naast het vergroenen van het plein bij de school worden ook andere middelen ingezet om de verblijfskwaliteit te verbeteren. Vanuit de Beneluxstraat en Europastraat loopt het kindlint in een groene strook door tot aan de basisschool. Als herkenningspunt en om de verblijfskwaliteit te versterken komen bij de jeu-de-boules baan op de kop van de Graafschap Hornestraat hoogstam fruitbomen. In of langs de Grathemerweg komt een langgerekt plateau dat de horecagelegenheid verbindt met de kerk. Als het ware rijdt de automobilist over een langgerekt plein en weet dat het af moet remmen. Ook ontstaat er hierdoor ruimte voor terrassen en evenementen. Het hart van Kelpen-Oler wordt hiermee gemarkeerd richting passanten.




Bensdr
Kelperveen
0 10 20 30 40 50 m

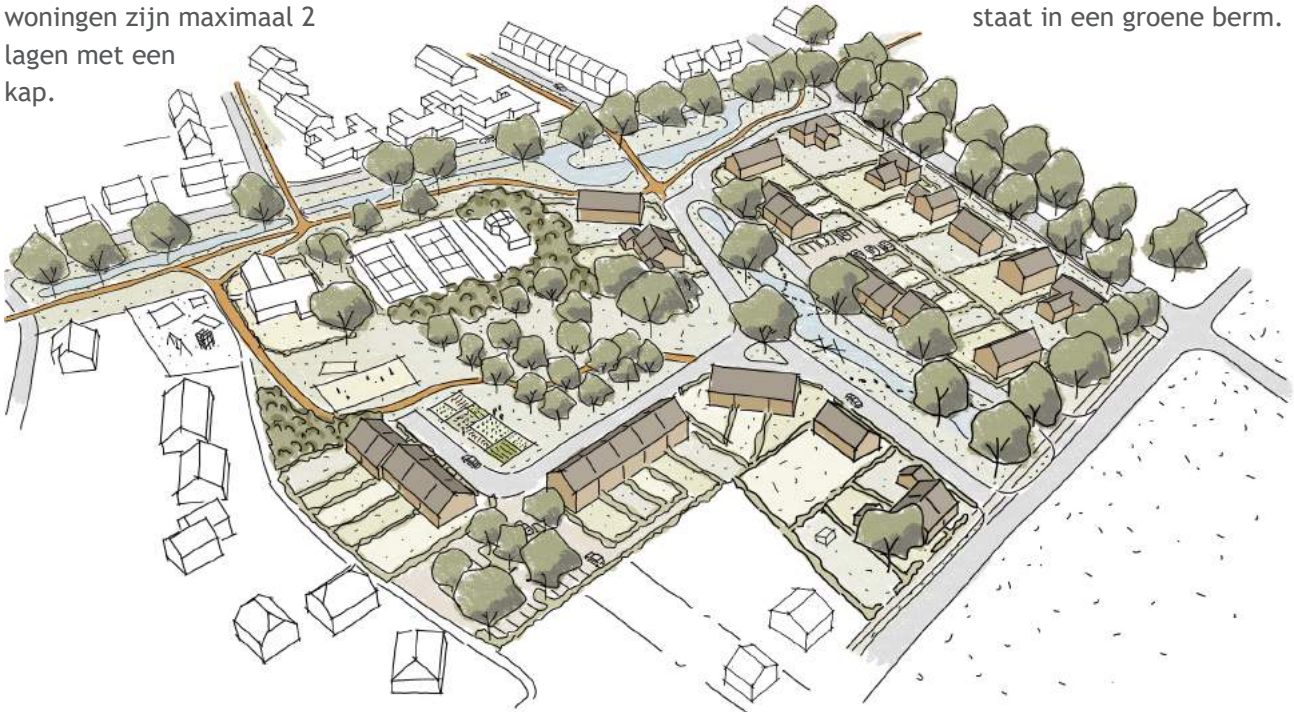
## Groen wonen op de voetbalvelden

De combinatie van natuurontwikkeling en woningbouw zorgt voor een uniek woongebied in Kelpen-Oler. Uitgangspunt is niet zoveel mogelijk woningen toe te voegen, maar een hoogwaardig groen woonmilieu te realiseren met een grote variatie aan woningen. Door meer ruimte te reserveren voor de lossing kunnen de taluds flauw gemaakt worden en ontstaat er een veel natuurlijker profiel met wisselende karakters bij droge en natte periodes. Landschappelijke en waterhuishoudkundige plannen dienen opgesteld te worden en op elkaar afgestemd. De ecologische zone van de lossing heeft een uitloper richting de Oranjestraat zodat er vanuit de Limburgstraat en het wandelpad langs de lossing zicht blijft richting het buitengebied ten zuiden van Kelpen-Oler. Deze uitloper kan samen met toekomstige bewoners ingericht worden tot bijvoorbeeld een natuurlijke speelplek. Het gebouw van KO Kids is in deze schets behouden en kan eventueel bij verplaatsing van de activiteiten van KO Kids naar het hart van de kern een andere functie krijgen. Dat kunnen gemeenschappelijke functies zijn, maar ook bijvoorbeeld een ‘bed and breakfast’. De bestaande speelvoorzieningen dienen in ieder geval behouden te blijven. Om hier een ‘common green’ van te maken is er ruimte gereserveerd voor een gemeenschappelijke moestuin en boomgaard. Ook is een klein open luchttheater denkbaar voor bijeenkomsten in de zomerperiode.

In het groen komt een fijnmazige structuur van wandelpaden die het nieuwe woongebied via het kindlint verbindt met het hart van Kelpen-Oler en met het omliggende landschap.

Rondom deze groene ontwikkelingen is voldoende ruimte voor het realiseren van circa 35 woningen. De woningen variëren van kleine levensloopbestendige woningen van 1 laag met kap, tot reguliere rijwoningen, 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen. De woningen zijn maximaal 2 lagen met een kap.

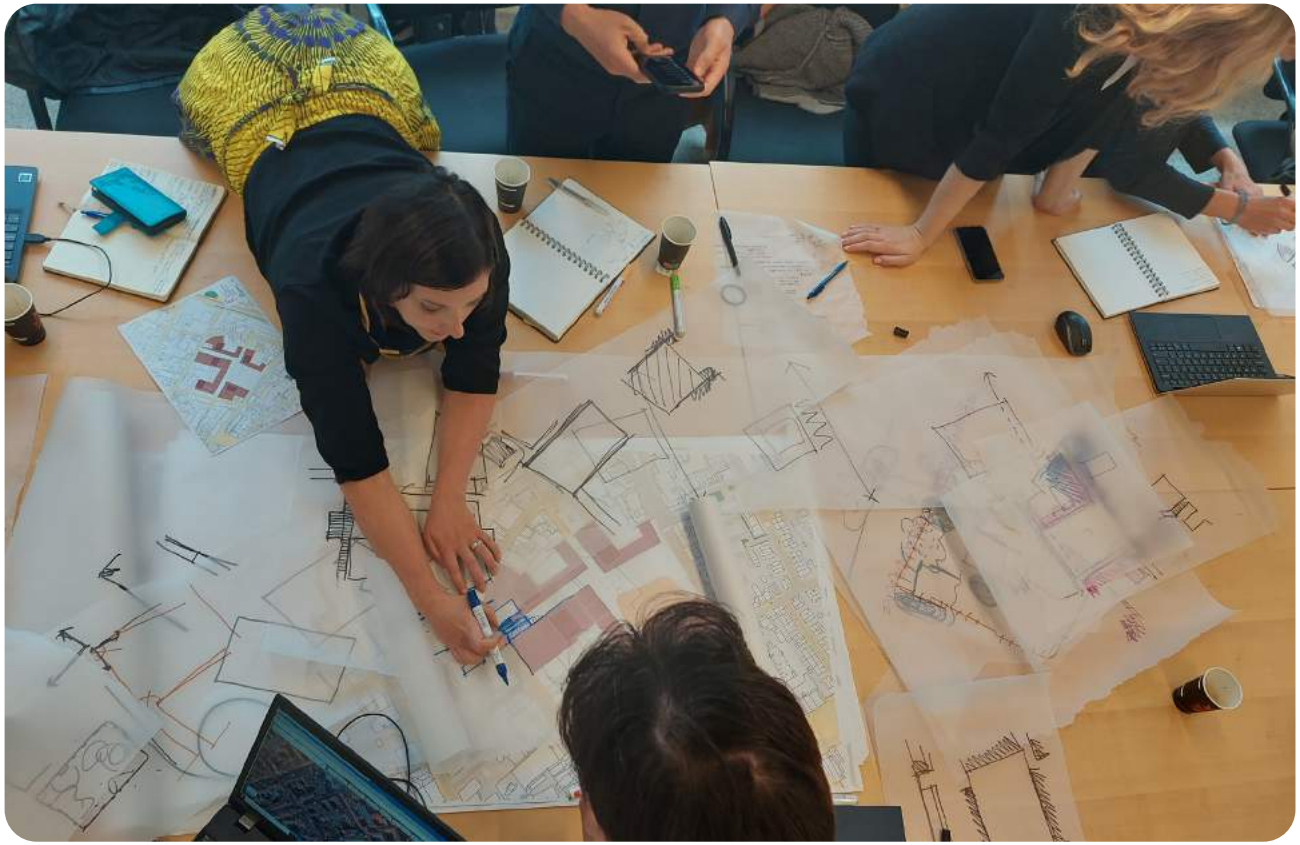
Platte daken passen niet in deze groene dorpse omgeving. Alle woningen kijken uit over het groen. Om dat te versterken parkeren bewoners hun auto’s in parkeerkoffers ingeklemd tussen de woningen. Hierdoor bepalen geparkeerde auto’s niet het beeld. Aan de Grathemerweg zijn vrijstaande woningen bedacht zodat ze passen bij het gehele straatbeeld van de Grathemerweg en er niet teveel inritten uitkomen op deze doorgaande weg. De bestaande bomenrij blijft behouden en staat in een groene berm.



# Hoofdstuk 5. Vervolgproces

Dit integraal dorpsontwikkelingsplan is slechts een eerste kleine stap naar een toekomstbestendig Kelpen-Oler. De elementen uit deze visie moeten uitgewerkt worden naar concrete plannen. Alles tegelijk oppakken is niet realistisch. Ook zijn het geen eenvoudige opgaves en is het niet realistisch als dorpsbewoners alles zelf verder uitwerken en tot realisatie brengen. Samenwerking met professionele organisaties is dan ook essentieel. De ene keer nemen de bewoners het voortouw en worden zij ondersteund door bijvoorbeeld de gemeente, een woningcorporatie of het waterschap. Bij andere ontwikkelingen is het wellicht effectiever als een professionele partij de leiding neemt, maar wel de bewoners betrekt bij de planvorming. Ook dienen budgetten gereserveerd te worden. Kortom dient de eerste stap na dit integraal dorpsontwikkelingsplan het opstellen van een uitvoeringsplan te zijn. Daarin wordt het integraal dorpsontwikkelingsplan vertaald naar concrete deelplannen die een duidelijke prioritering krijgen. Sommige deelplannen kunnen op korte termijn opgepakt worden, andere zijn voor de lange termijn. Per deelplan dienen de doelen omschreven te worden, wie hoofdverantwoordelijk is, de planning en doorlooptijd, welke allianties met andere partijen worden aangegaan en welke budgetten benodigd zijn.

Ondanks dat het niet altijd even makkelijk ging, heeft het opstellen van dit integraal dorpsontwikkelingsplan ons heel veel energie gegeven. De geschetste toekomstvisie biedt een mooi perspectief voor een vitale dorpskern. We merken voortdurend dat ook de bewoners snakken naar verandering en graag de handen uit de mauwen steken. Ze worden ongeduldig en willen graag zo snel mogelijk concrete plannen uitwerken en realiseren. Daar gaan wij graag onze schouders onder zetten vanaf nu.



Bronvermelding afbeeldingen:

- p. 8: www.dorpsraadkelpen-oler.nl
- p. 9: www.topotijdreis.nl
- p. 10, luchtfoto: pdok
- p. 19 & 21, carnaval: www.metronieuws.nl
- p. 19 & 25, kerkplein: www.zijaanzicht.nl
- p. 19 & 27, kinderen in de beek: www.indebuurt.nl
- p. 19 & 27, groene woonstraat: www.straatbeeld.nl
- p. 19 & 27, zonnepanelen: www.aelex.nl
- p. 19 & 21, kaartenden mensen: www.sa24.nl
- p. 19 & 21, woningen: www.veghelsbuiten.nl
- p. 19 & 23, wandelpad: www.tripadvisor.nl
- p. 21, barbeque: www.ed.nl
- p. 21, botsauto's: www.hacweekblad.eu
- p. 21, kerk boven: www.bulthaup.com
- p. 21, kerk links: www.zimmo.be
- p. 21, kerk onder: www.indebuurt.nl
- p. 21, woningen tussen moesttuinen: UNStudio
- p. 21, wonignen donker hout: EFFECKT & Karres+Brands
- p. 21: houten lamellen: De Zwarte Hond
- p. 23: groene woonstraat: www.funda.nl
- p. 23: wandelpad: www.yvonnereistverder.nl
- p. 25: urnenmuur: www.commons.wikimedia.org
- p. 25: bomenlaan: www.stad-en-groen.nl
- p. 25: bomenplein: www.wikipedia.org
- p. 27: zonnepanelen met windmolens: www.lentselucht.nl
- p. 27: vergroening woonstraat: gemeente Apeldoorn
- p. 27: zonnepark: www.wimtenbrinke.nl

