

Integraal dorpsontwikkelingsplan

Kelpen-Oler



Werkgroep Wonen Kelpen-Oler

Annemieke Baetsen

Hans Baetsen

Jan Visser

Rob Clerkx

Tim Neijns

25 januari 2021



Aantasting van de leefbaarheid in Kelpen-Oler als aanleiding	5
Maar er wordt toch al gebouwd?	6
Wij kunnen het niet alleen	7
Op weg naar een integraal dorpsontwikkelingsplan	9
Hoe nu verder?	9
Resumé	13





Aantasting van de leefbaarheid in Kelpen-Oler als aanleiding

De Werkgroep Wonen voor Kelpen-Oler is spontaan ontstaan na een bijeenkomst van de dorpsraad met voormalig wethouder Walraven, welke onder andere belast was met wonen in Leudal. We constateerde toen twee dingen. Aan de ene kant dat er behoefte is aan extra en andere woonvormen in Kelpen-Oler en aan de andere kant dat er beleid op tafel lag waardoor dat niet kon en het ook niet gestimuleerd werd. Vijf enthousiaste kartrekkers en een groot aantal belanghebbenden uit het dorp vonden dat het anders moet en kan. Wij zijn toen in Kelpen-Oler aan de slag gegaan met dit onderwerp. We voelen ons in die rol verbonden met de leefbaarheid in ons dorp. En werken daarin samen met de dorpsraad van Kelpen-Oler.

Wij willen ons inzetten voor een op maat gemaakt woonprogramma aangezien wij constateren dat zowel jongeren als ouderen Kelpen-Oler een warm hart toedragen maar dat er geen 'thuis' voor hen beschikbaar is. Dat thuis bestaat uit betaalbare woningen geschikt voor jongeren en/of ouderen. Jongeren die een volgende stap in hun leven willen zetten en graag willen blijven wonen in ons mooie Kelpen-Oler of juist terug willen komen nadat ze noodgedwongen naar een andere kern zijn verhuisd. En ouderen die hun huidige grotere woning willen inruilen voor een levensloopbestendige woning waardoor er weer

ruimte komt voor de 'gevoerde jongeren' om door te groeien naar grotere gezinswoningen.

Anderzijds zien wij dat de leefbaarheid van Kelpen-Oler in het gedrang komt. Jongeren en oudere vertrekken ongewild weg uit Kelpen-Oler. De afgelopen 15-20 jaar is er nauwelijks nieuwbouw gepleegd waardoor er geen doorstroming plaatsvindt. Bij de verenigingen merken we een afname van de leden en voorzieningen dreigen te verdwijnen. Ook de mogelijke sluiting van onze basisschool, hetgeen we niet zomaar willen laten gebeuren, toont aan dat onmiddellijke actie vereist is.

Een gegeven is dat er ook in Kelpen-Oler andere vraagstukken spelen rondom leefbaarheid die voor ons erg belangrijk zijn. Denk bijvoorbeeld aan de N280 die Kelpen-Oler in de toekomst meer dan ooit in tweeën zal splitsen. We merken tevens dat functies van accommodaties aan het veranderen zijn. Onze kerk komt mogelijk over een paar jaar leeg te staan en de jeugdvereniging is gehuisvest in een groot gebouw waar 'slechts drie avonden' per week gebruik van wordt gemaakt. De huidige voetbalvelden, de voetbalkantine en kleedlokalen komen ook vrij als de nieuwe accommodatie gereed is. Kortom, de leefbaarheid staat onder druk, maar wij zien zeker ook kansen.



Maar er wordt toch al gebouwd?

Inmiddels wordt het Liduinahof bebouwd. Dat juichen wij als Werkgroep Wonen toe. Echter is en blijft de vraag hoger dan het aanbod en zien wij dat het aanbod niet voldoende aansluit op de kwalitatieve vraag. Tevens zijn wij ontevreden over de ecologische footprint, de manier van bouwen en de (basis stichtings-) kosten van de nieuwe woningen. Ook zien we dat er nagenoeg geen doorstroming plaatsvindt. Mensen blijven wonen waar ze nu wonen en de woningen die vrijkomen zijn woningen in het te dure segment. Deze zijn voor zowel de starter als ook voor de oudere inwoner niet interessant.

De Werkgroep Wonen heeft veel kennis vergaard en verschillende vraagstukken onderzocht. We hebben kritisch gekeken of de genoemde vraagstukken er ook daadwerkelijk zijn. Zeker omdat er rapporten zijn die het tegenovergestelde lijken te bewijzen. Denk aan onder andere het woningmarktonderzoek dat anders doet vermoeden. Wij zien dat die cijfers achterhaald zijn en dat er een andere vraag ten grondslag ligt dan jaren geleden. Op dit moment, zelfs nu de bouw op Liduinahof een feit is, blijft er vraag naar woningen voor jongeren, de starters, en voor ouderen, welke kleiner en levensloopbestendig willen gaan wonen. En de behoefte voor woningen die goedkoper, ecologisch en misschien wel tijdelijk zijn.



Wij kunnen het niet alleen

Met deze informatie zijn we in gesprek gegaan met de gemeente Leudal. Samen met de gemeente Leudal is gekeken welke problematiek er daadwerkelijk in Kelpen-Oler heerst. Er heeft op 20 juli 2020 een fysieke schouw plaatsgevonden met Nicole Gerards (Gemeente Leudal) waar er aandacht was voor eerdergenoemde locaties en waar de dialoog is gevoerd waarom we vinden dat er iets moet gaan gebeuren. De gemeente heeft toen een terughoudende houding aangenomen waarna wij als werkgroep hebben besloten het daar niet bij te laten en toch door te pakken.

De zoektocht naar professionele samenwerking is verdergegaan met het benaderen van mogelijke sociale partners waaronder Woningcorporatie Wonen Limburg en Woningstichting St. Joseph te Stramproy. In die gesprekken bleek dat hetgeen wij voor ogen hadden beter paste bij Woningstichting

St. Joseph die ons in contact bracht met een professional in stedenbouwkundig inzicht, Next Level Urban Design uit Eindhoven. Een stedenbouwkundig bureau met veel ervaring in kleine kernen en met de samenwerking met bewoners om de leefbaarheid in de woonomgeving te verbeteren.

In de gesprekken die volgde werd ons doel steeds concreter. Wederom door de bestuurder van Woningstichting St. Joseph kwamen we in contact met Woningcorporatie Nester uit Reuver. Al bij het eerste contact was voor de werkgroep duidelijk dat deze partij een aanwinst zou zijn voor het uitvoeren van ons doel: een integraal dorpsontwikkelingsplan voor Kelpen-Oler. In december van 2020 is Nester officieel de sociale partner geworden die ons steunt bij de visievorming. Maar we zijn er nog niet...





Op weg naar een integraal dorpsontwikkelingsplan

Wat we niet willen is even snel 'woningen' proberen te bouwen. We hebben juist behoefte aan een integraal dorpsontwikkelingsplan dat over de volle breedte naar Kelpen-Oler kijkt en oog heeft voor het volledige scala aan bedreigingen en kansen:

- De nieuwe N280 komt eraan, dwars door Kelpen-Oler en anders dan de huidige N280.
- De kerk komt in de toekomst leeg te staan.
- De voormalige voetbalvelden dienen een andere bestemming te krijgen.
- De accommodaties van de voetbalclub verliezen hun functie.
- Er zijn accommodaties in Kelpen-Oler waarvan de vraag is of de functies niet bij elkaar gevoegd kunnen worden of dat er op een andere manier invulling gegeven kan worden aan de ruimte die ze bezitten.
 - Zaal 't Trefcentrum
 - Jeugdvereniging KO Kids
 - Tennisclub Kelpen-Oler
 - Schutterij St. Petrus

Nu zijn we op het punt dat we graag aan de slag gaan om een gefundeerd en integraal plan te maken dat Kelpen-Oler de komende jaren verder gaat helpen ter versterking van de leefbaarheid. Het plan geeft toekomstbestendige functies aan de bestaande gebouwen in het dorp, het gaat zorgvuldig om met de beschikbare ruimte, het zorgt

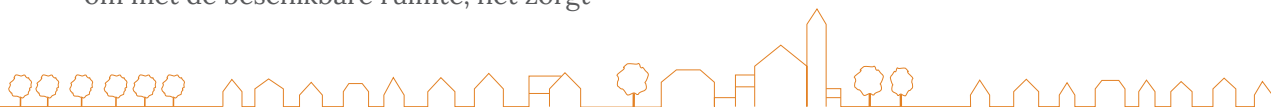
voor passende woningen en doorstroming en het draagt bij aan een hoogwaardige landschappelijke inpassing. Voor deze en andere doelen willen wij een toekomstvisie opstellen met een globaal uitvoeringsprogramma. Wat heeft prioriteit? Wie is verantwoordelijk? Hoe gaan we het realiseren? Wanneer gaan we het voor elkaar krijgen? En hoe krijgen we het gefinancierd?

Hoe nu verder?

Wij willen samen met Nester, de gemeente Leudal, onze waardevolle verenigingen en de inwoners van Kelpen-Oler dit integraal dorpsontwikkelingsplan opstellen. Na het aangenomen Raadsbesluit over het Uitvoeringsprogramma Wonen 2021 vragen wij nu de gemeente Leudal om actief met ons op te trekken, met uw kennis, kunde maar ook qua middelen. Inmiddels heeft onze sociale partner Nester de eerste € 5.000,- beschikbaar gesteld. Om te komen tot een breed gedragen integraal dorpsontwikkelingsplan voorzien we de volgende stappen.

Stap 1. Informeren inwoners

We informeren de inwoners van Kelpen-Oler kort over het reeds doorlopen proces, de toekomstige problematiek die we ervaren, welk doel we voor ogen hebben, welke stappen we willen doorlopen, welke rol we daarbij bedacht hadden voor de inwoners en kondigen een eerste (online) bijeenkomst aan.



Stappenplan integraal dorpsontwikkelingsplan



Stap 2. Opstellen analyse

De Werkgroep Wonen maakt inzichtelijk welke problematiek er nu en in de toekomst speelt, stelt een ruimtelijke analyse op en werkt de globale doelen verder uit en maakt het presentabel.

Stap 3. Bijeenkomst inwoners

Samen met de inwoners bespreekt de Werkgroep Wonen de volgende onderwerpen:

- huidige en toekomstige problematiek
- doel van een integraal dorpsontwikkelingsplan
- potentiële locaties
- betrokkenen
- proces
- ruimtelijke analyse
- eerste gedachten voor toekomstige ontwikkelingen

Stap 4. Opstellen schetsvarianten

Op basis van hetgeen de inwoners hebben ingebracht tijdens de bijeenkomst werkt de werkgroep aan het verfijnen van de ruimtelijke analyse die vervolgens vertaald wordt in enkele schetsvarianten per locatie en mogelijk voor het dorp als geheel.

Stap 5. Werksessie schetsvarianten

Tijdens een openbare bijeenkomst bespreken we met de inwoners, maar wellicht ook ander

belanghebbenden zoals IVN, Heemkundekring en lokale ondernemers de schetsvarianten. Als vanzelfsprekend betrekken we ook de gemeente Leudal, het waterschap, het parochiebestuur en andere betrokkenen. We onderzoeken welke variant de voorkeur heeft en of er aanvullende ideeën leven.

Stap 6. Opstellen voorkeursvariant

De reacties op de schetsvarianten verwerken we naar een voorkeursvariant die gezien kan worden als de integrale toekomstvisie voor Kelpen-Oler. Ook maken wij een eerste opzet voor een globaal uitvoeringsprogramma.

Stap 7. Bijeenkomst voorkeursvariant

Aan alle betrokken van stap 5 presenteren we de voorkeursvariant en onderzoeken we of alle reacties en ideeën goed zijn verwerkt en of we hiermee een breed gedragen toekomstvisie hebben voor Kelpen-Oler.

Stap 8. Opstellen integraal dorpsontwikkelingsplan

De toekomstvisie en globaal uitvoeringsprogramma verwerken we in een aansprekend boekwerk en eventueel een website. Dit is niet het einde van het proces, maar in feite de start van concrete acties en ontwikkelingen die volgen uit het uitvoeringsprogramma.





Resumé

De Werkgroep Wonen is en blijft enthousiast de kartrekker van dit plan met als doel uiterlijk voor het einde van 2021 een plan klaar te hebben waarop nieuwe wegen voor de leefbaarheid van Kelpen-Oler ingeslagen kunnen worden. Er toekomst blijft voor Kelpen-Oler en dit project een pilot kan zijn voor de overige kleine kernen van onze gemeente Leudal. Wij geloven er in dat Kelpen-Oler leefbaar kan blijven voor elkaar en met elkaar.

We staan in de startblokken om samen met de inwoners, Nester, de gemeente Leudal en eventuele andere belanghebbenden aan de slag te gaan!





ALFA

Groendijk BIE DE TIED

27 April
vanaf 15.00 uur
live muziek
Lentebloktessen

De tref pest nag, geboekt 'n poos

OMER.

OMER.