



Dorpsavond: Wonen in Merselo

Werkgroep Wonen
Stg. Dorpsraad Merselo
18 januari 2023

1

Agenda van vanavond

- 19:30-20:20 – Woningverduurzaming
- 20:20-20:30 – Koffiepauze
- 20:30-21:00 – Status woningbouwplan schoolterrein
- 21:00-21:30 – Woningbouwinitiatief Capelleveld
- 21:30-22:00 – Vraag en antwoord

2



Presentatie Duurzaamheid Geert Geujen

3

Korte koffie pauze!



4

Woningbouwplan Schoolterrein 'De Lier'

5

Woningbouwplan schoolterrein 'De Lier'

**Nov
2018**

Dorpsavond in
het Anker

Eerste wensen en
ideeën voor
inrichting worden
verzameld

**Dec
2020**

Samenstelling
werkgroep
Wonen Merselo

Eerste gesprek
met gemeente
Venray

**Nov
2021**

Inwoners wordt
gevraagd aan te
geven hoe zij de
kern in willen
richten:

de woonpeiling &
schetsplannen

**Apr
2022**

Presentatie
woningbouw
peiling en
inventarisatie in
Ôs Kréntje, op
jaarvergadering
Dorpsraad en bij
Gem. Venray

**Sept
2022**

Wensen zijn
door steden-
bouwkundige
omgezet in 3
indicatieve
schetsen en
gedeeld met
het dorp

6

Uitkomst peiling 2021 (jullie woonbehoefte)

- Er is veel behoefte naar starterswoningen, levensloopbestendige en/of seniorenwoningen
- Ruimte voor ontmoeten (in een huiskamer, ontmoetingsruimte en/of het aanliggende groen)
- Bouwstijl bij Coppelenberg doortrekken (2-1 tot 4-1 kap)
- Jeugdhuis in plan meenemen, geschikt als hoekgebouw, karakteristieke stijl wordt gewaardeerd.
- Relatief weinig jongeren hebben gereageerd

7

De locatie



8

Schetsontwerp 1

Schets is alleen ter informatie!

Afhankelijk van ontwikkelingsvorm, woonwensen en gekozen project-ontwikkelaar zal een nieuw ontwerp opgezet worden.



9

Schetsontwerp 2

Schets is alleen ter informatie!

Afhankelijk van ontwikkelingsvorm, woonwensen en gekozen project-ontwikkelaar zal een nieuw ontwerp opgezet worden.



10

Schetsontwerp 3

Schets is alleen ter informatie!

Afhankelijk van ontwikkelingsvorm, woonwensen en gekozen project-ontwikkelaar zal een nieuw ontwerp opgezet worden.



11

Status woningbouwplan De Lier

- Strategie voor ontwikkeling gekozen door gemeente
- Ecologisch onderzoek van beoogde locatie afgerond. Vleermuizen aangetroffen.
- 'Verkoopbrochure' met kaders voor ontwikkeling samengesteld en afgerond.
- In deze brochure is ook het Jeugdhuis opgenomen.
- Gisteren heeft het college ingestemd met de in tender zetten van de kavel (conform verkoopbrochure)
- Volgende stap is start inschrijving (door ontwikkelaars)

12

Woningbouwprogrammering venray

50% categorie Betaalbaar	35% Sociaal	Sociale huur 25% tot 30%
		Sociale koop laag 5% tot 10%
20% categorie Bereikbaar	15% Sociaal Hoog	Middenhuur
		Sociale koop hoog
		Koopwoningen tussen NHG grens en NHG grens + €75.000
30% categorie Duur		Koopwoningen vanaf NHG grens + €75.000
		Dure huur

TOELICHTING PRIJSGRENZEN (PRIJSPEIL 2023):

Sociale huur:	conform landelijke regelgeving
Sociale koop laag:	€ 280.000
Sociale koop hoog:	€ 280.000 max €355.000
Middenhuur:	boven sociale huurgrens en tot € 1.000
Dure huur:	boven € 1.000

Inhoud verkoopbrochure

- Woningbouwprogramma
- Stedenbouwkundige randvoorwaarden
- Inschrijvingseisen
- Planning
- Selectiecriteria
- Gunningsfase/criteria

13

Vervolgplanning woningbouwplan 'De Lier'

**Jan
2023**

Verkoopbrochure gereed.

Akkoord college voor het in ontwikkeling zetten van de locatie.

**Feb
2023**

Brochure publiceren op website gemeente. Aankondiging in dagbladen.

Start inschrijf-procedure 15wkn

**Mei
2023**

Inschrijftermijn afgelopen, start beoordeling en selectie procedure.

Gunning.

**Jun
2023**

Start verdere ontwikkeling door de ontwikkelaar. (uitwerken plan, wijziging bestemming en start verkoop-traject,)

**???
2024**

Start van bouw-werkzaamheden (op zijn vroegst 2e helft 2024, waarschijnlijk begin 2025)

14



Vragen?

15



Woningbouwinitiatief
'Capelleveld'

16

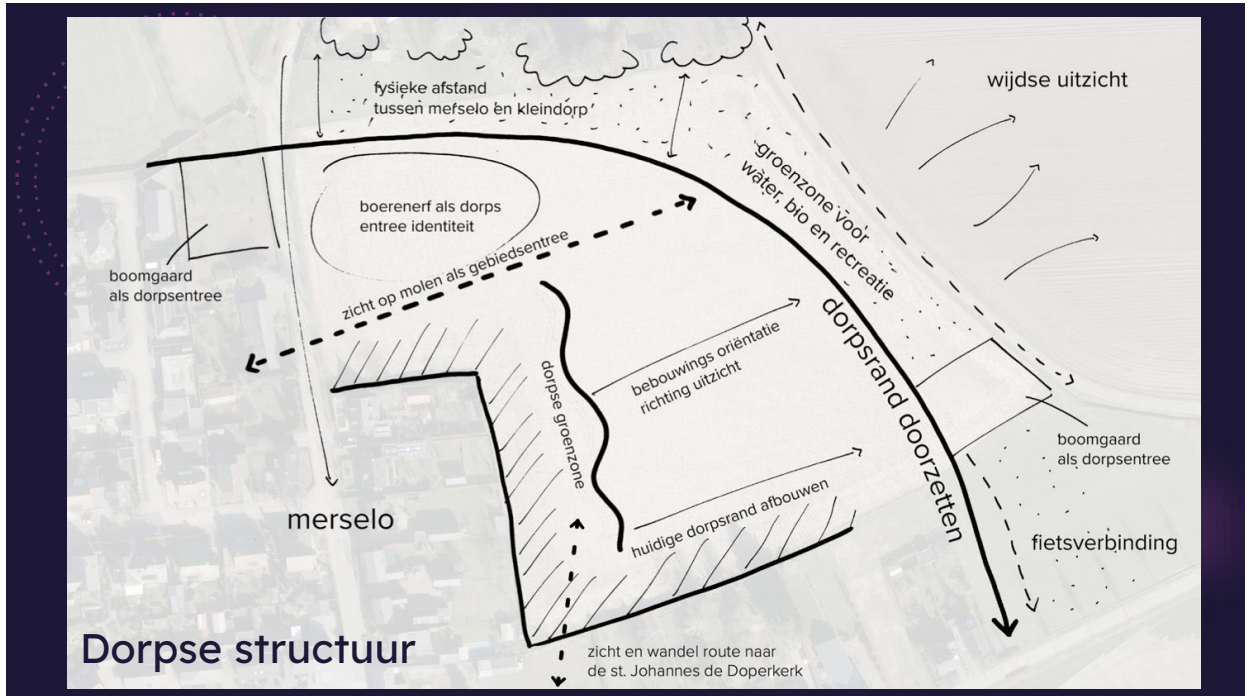


17

Belangrijke aspecten



18



19



20



21

Status van het initiatief

- Gemeente wil meewerken aan het principe verzoek (11-2022)
 - Past binnen de ontwikkeling van Merselo (structuurvisie)
 - Juiste fasering van het plan van belang (aantallen)
 - 2-zijdige ontsluiting en voldoende parkeer mogelijkheden noodzakelijk
- Ontwikkelaar mag onderzoeken starten en in overleg met gemeente plan verder uitwerken
- Ontwikkelaar treed hiervoor in overleg met de directe omgeving (buurt) en dorpsraad.

22

Type woningen?

- Woningbouwprogramma Gemeente Venray
- Hier kan van afgeweken worden als aangetoond kan worden dat de behoefte anders ligt

DAAROM:

Deel de woonwensen met ons!

Woningbouwprogrammering venray

50% categorie Betaalbaar	35% Sociaal	Sociale huur 25% tot 30%
		Sociale koop laag 5% tot 10%
20% categorie Bereikbaar	15% Sociaal Hoog	Middenhuur
		Sociale koop hoog
		Koopwoningen tussen NHG grens en NHG grens + €75.000
30% categorie Duur		Koopwoningen vanaf NHG grens + €75.000
		Dure huur

TOELICHTING PRIJSGRENZEN (PRIJSPEIL 2023):

Sociale huur:	conform landelijke regelgeving
Sociale koop laag:	€ 280.000
Sociale koop hoog:	€ 280.000 max €355.000
Middenhuur:	boven sociale huurgrens en tot € 1.000
Dure huur:	boven € 1.000

23

Woonwensen delen?

Waarom?

- Alleen bij bekende behoefte kan programma aangepast worden
- Bij veel vraag is de 'startdrempel' voor een ontwikkelaar lager
- **Kans** op voorrang. Eerste keus voor kavel of woning?

Wat doen wij er mee?

- Gegevens blijven bij secretariaat Dorpsraad
- Data wordt anoniem gebruikt voor verdere uitwerking plan
- Pas bij een zekere start worden contact-gegevens gedeeld met ontwikkelaar

24

Wil jij op de schoollocatie of
Capelleveld wonen?



Dorpsraad.Merselo@gmail.com

(naam, woonwens, woningtype, koop/huur, hoe serieus, etc...)

25

Vragen

26