

Concept Woonprogramma Megchelen 2021 – 2025



Opsteller concept Woonprogramma Varsselder-Veldhunten 2021-2025,
Vereniging DKK Gelderland, procesbegeleider Peter van Heek,
Conceptversie 23 -2-2021

Kleine kernen aanpak – wonen naar behoefte

Voor de kleine kernen in de gemeente is gekozen om te werken met de kleine kernen aanpak. Dit houdt in dat gestart wordt met een behoefte-onderzoek t.a.v. woonwensen van de inwoners van een kleine kern. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van de dorpsbelangenorganisatie in die betreffende kern. In Megchelen is Comité Leefbaarheid Megchelen (CLM) door de gemeente Oude IJsselstreek gevraagd om 'opdrachtgever' te zijn van het uit te voeren Woonwensenonderzoek. CLM heeft uit drie bureau-presentaties de Vereniging Dorpshuizen en Kleine Kernen Gelderland, afgekort DKK gekozen om het woonwensenonderzoek uit te voeren. Procesbegeleider van dit onderzoek is Peter van Heek. Met DKK is het plan van aanpak afgesproken om te komen tot een door de bewoners gedragen Woonprogramma voor de komende 4-5 jaar. Dit proces is in februari 2020 gestart met de voorbereiding van een dorpsavond voor alle inwoners om het voorgestelde proces te presenteren. Deze voorbereiding is uitgevoerd in samenwerking met de door CLM ingestelde werkgroep Wonen. De leden van deze werkgroep zijn: Roel Hunting en Joost Raben van CLM.

Helaas kon vanwege de corona-crisis de startavond niet doorgaan en is gekozen voor het publiceren van een film van de presentatie op de website <https://www.allesovermegchelen.nl/index.php/wonen>

In deze presentatie zijn de stappen uitgelegd en de gekozen werkwijze. Om nieuwe woningen toe te kunnen voegen aan de bestaande woningvoorraad is het noodzakelijk om de huidige woonbehoefte en woonwensen zo concreet mogelijk in beeld te brengen. Alleen samen met de bewoners in Megchelen en omgeving kan de woonbehoefte in beeld komen. Tevens is in beeld gebracht de huidige leeftijdsopbouw, de huidige woningvoorraad, een overzicht van te koop staande woningen, de huidige situatie ruimtelijke plannen. Gekozen is voor een inventarisatie in de vorm van individuele, persoonlijke gesprekken in plaats van een algemene enquête. In deze gesprekken is ook gevraagd naar mogelijke locaties voor woningbouw.

Het hoofddoel van het Woonwensenonderzoek is: **goed wonen nu en in de toekomst**

Voor 'goed wonen' is van belang:

- Een evenwichtige woningmarkt (voldoende en passende woningen) zorgt voor waardebehoud,
- Doorstroming, zodat mensen in de juiste woning kunnen wonen en de bestaande woningvoorraad optimaal benut wordt,
- Investeren in de bestaande woningvoorraad zodat die klaar is voor de toekomst

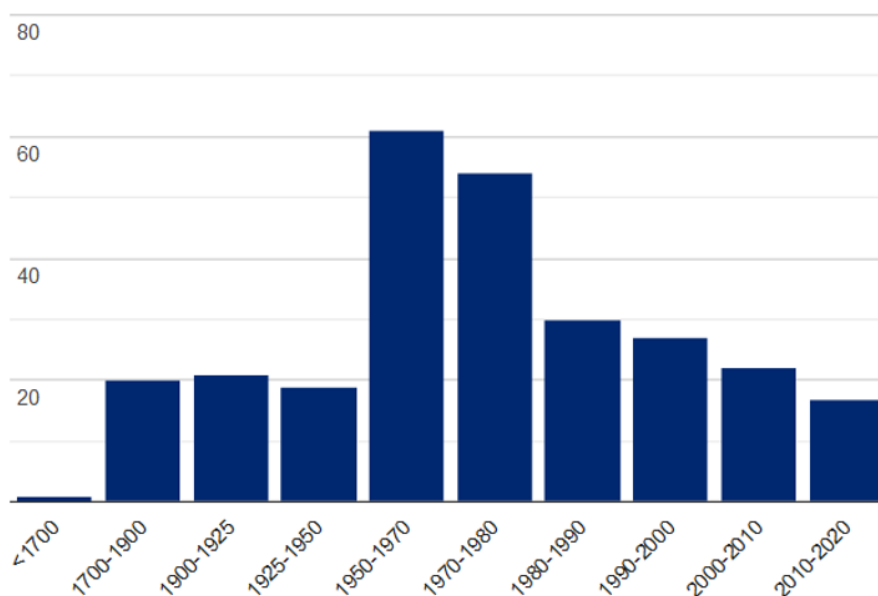
In beeld gebracht is de huidige voorraad van 404 woningen, waarvan 77 huurwoningen, zie onderstaande tabel

Type woning	Voor 1900	1900 - 1944	1945 - 1969	1970 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2014	2015 - 2019	Totaal
Senioren/benedenwoning	0	2	1	16	4	0	3	0	26
2 onder 1 kap	0	7	6	5	0	1	2	0	21
Bovenwoning/appartement	0	2	0	0	0	0	0	0	2
Rijwoning	0	0	0	3	0	0	2	0	5
Hoekwoning	0	0	0	2	0	0	2	0	4
Bedrijfswoning	2	1	0	2	0	0	0	0	5
Vrijstaande woning	0	3	4	2	0	1	0	0	10
Vrijstaande <u>semi-bungalow</u>	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Woonboerderij	1	0	2	0	0	0	0	0	3

en 316 koopwoningen met een verdeling type woningen, zoals aangegeven in onderstaande tabel

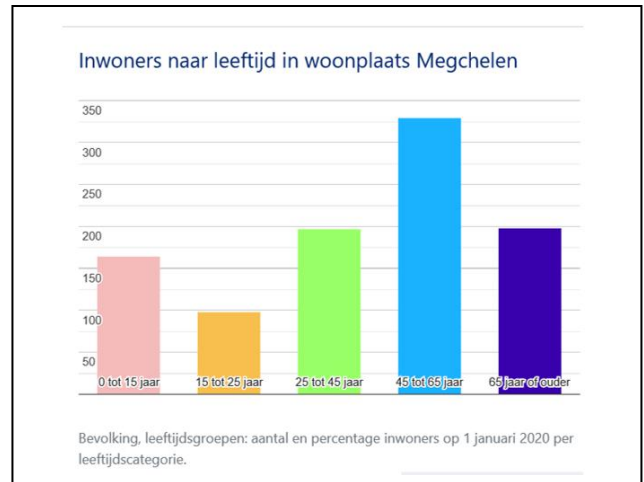
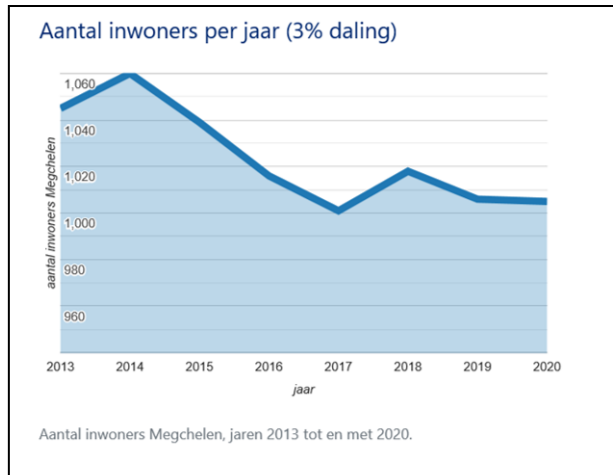
Type woning	Voor 1900	1900 - 1944	1945 - 1969	1970 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2014	2015 - 2019	Totaal
Boven/benedenwoning	0	4	0	0	0	0	0	0	4
2 onder 1 kap	1	14	19	32	10	5	0	0	81
Woonfunctie bij bedrijf	1	13	12	3	0	0	1	0	30
Vrijstaande woning	1	22	52	31	14	17	1	1	139
Vrijst. <u>semi-bungalow</u>	1	0	0	15	0	1	0	0	17
Geschakelde woning	0	2	0	2	0	0	0	0	4
Woonboerderij	5	21	11	0	1	3	0	0	41

De bouwperiode van de diverse panden is in onderstaande grafiek aangegeven.



Overzicht van het aantal panden naar bouwjaar op basis van de BAG.

Het aantal inwoners in Megchelen is tussen 2013 en 2020 met 40 personen afgenomen (afgerond is dat 3%) van 1046 in 2013 tot 1006 in 2020. Het aantal inwoners is het aantal personen zoals op 1 januari in het bevolkingsregister vastgelegd.



In het onderzoek is tevens opgenomen de zoektocht naar mogelijke bouwlocaties in Megchelen. Deze zoektocht moet volgens provinciale regels verlopen volgens de ladder duurzame verstedelijking met onderstaande vijf uitgangspunten:

1. Er moet een duidelijke aantoonbare behoefte zijn
2. Vervanging grote woning door kleinere nieuwe woningen
3. Bestaande gebouwen verbouwen tot woningen
4. Inbreiding voor uitbreiding
5. Omwonenden goed betrekken bij de planvorming



Werkwijze inventarisatie woonwensen

In de maanden mei en juni zijn 21 gesprekken gevoerd met geïnteresseerden voor een (bestaande) woning en/of nieuwbouw in Megchelen. Tevens is gebleken dat er binnen nu en 3 jaar behoefte is aan 25 woningen. Starterswoningen, levensloopbestendige woningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Totaal behoefte aan 31 woningen, zie tabel hieronder.

In deze gesprekken is gevraagd naar:

- De locatie van de huidige woning en type woning
- Reden van zoeken (andere) woning
- Gewenste type woning, bestaande woning of nieuwbouw
- Woningomvang en gewenste aantal kamers
- Huur of koop en welke bedragen aan huur of maximale koopsom
- Gewenste locatie
- Mate van urgentie / planning wanneer de woning gereed moet zijn
- Eventuele andere wensen zoals tuin, isolatie, gelijkvloers

Resultaten Woonwensenonderzoek mei / juni 2020

De gevoerde gesprekken leiden tot de volgende woonopgave voor de korte termijn (binnen drie jaar):

- 2 koopwoningen in prijsklasse tot € 225.000,-
- 8 koopwoningen in prijsklasse tussen € 225.000 en € 325.000
- 6 koopwoningen in prijsklasse hoger dan € 325.000
- 4 huurwoningen onder de huurtoeslaggrens van € 752 per maand
- 1 huurwoning boven de huurtoeslaggrens van € 752 per maand

Totale woonopgave: 16 koopwoningen en 5 huurwoningen, totaal 21 woningen

Hieronder de verdeling type woning en keuze bestaande bouw of nieuwbouw

Type woning	Totaal	Bestaande bouw	Nieuwbouw	Flexwoning
Seniorenwoning	2	1	1	0
Vrijstaande woning	10	6	4	0
Starterswoning	5	3	2	0
Twee onder een kap	4	2	2	0
Totaal	21	12	9	0

Op de vraag of men mee wil doen in een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap), waarin de toekomstige bewoners gezamenlijk de woningen ontwikkelen met behulp van externe procesbegeleider en keuze voor dezelfde architect, aannemer en inkoop keukens etc. hebben 18 deelnemers aangegeven dat zij hieraan mee willen werken, 2 deelnemers hebben geen interesse in de CPO-werkwijze en 1 deelnemers heeft nog geen keuze gemaakt.

Mogelijke woningbouwlocaties

Bij de zoektocht naar mogelijke locaties is onderstaande tekst uit de programmabegroting van de gemeente Oude IJsselstreek 2021-2024 gebruikt als leidraad voor de verdere ontwikkeling van Varsselder en Veldhunten.

Verbouwen betekent letterlijk werken aan panden die al bestaan, die hun plaats hebben in onze kernen. We zijn trots op wat we hebben, en daar zijn we zuinig op. We willen bestaande bebouwing beter benutten en effectiever gebruiken.



Daarom geven we met de nieuwe wooncriteria ruimte. Ruimte die zorgt voor een nieuwe dynamiek op de woonmarkt. Leegstaand vastgoed kan herontwikkeld worden tot woningen. Daarbij werken we vanuit kwaliteit, niet alleen vanuit een economisch perspectief. Dat doen we ook als we nieuwe woonruimte creëren. We gaan voor de juiste woning op de juiste plek, en daarbij kijken we ook naar geschikte onbebouwde ruimte. Zo kunnen we op gemeentelijke gronden bijvoorbeeld wonen in het groen realiseren. Voor jong en oud.

Door te kiezen voor deze aanpak, kiezen we er ook voor vaak te werken aan grond en stenen die niet in eigendom van ons als gemeente zijn. Dat betekent dat we er ook voor kiezen te werken in partnerschap met de omgeving. Dit geldt ook voor ontwikkelingen die over een heel gebied gaan, zoals het stroomgebied van de Oude IJssel. Hier faciliteren we goede ideeën en brengen we partners bij elkaar om in een groter perspectief een gebiedsontwikkeling te realiseren.

Mensen wonen langer zelfstandig thuis. Voor een deel van onze ouderen worden huis en tuin te groot om te onderhouden. Verhuizen naar een meer passende woning wordt vaak ervaren als een te grote stap.

We denken dat het Knarrenhof concept wel een aantrekkelijke woonvorm kan zijn. Het is bedacht als oplossing voor die mensen die maximaal lang zelfstandig willen zijn, zonder afhankelijk te zijn van familie, vrienden of externe zorg. Deze woonvorm wordt steeds populairder. Het college gaat de behoefte nader onderzoeken en vervolgens kijken waar we een Knarrenhof kunnen realiseren.

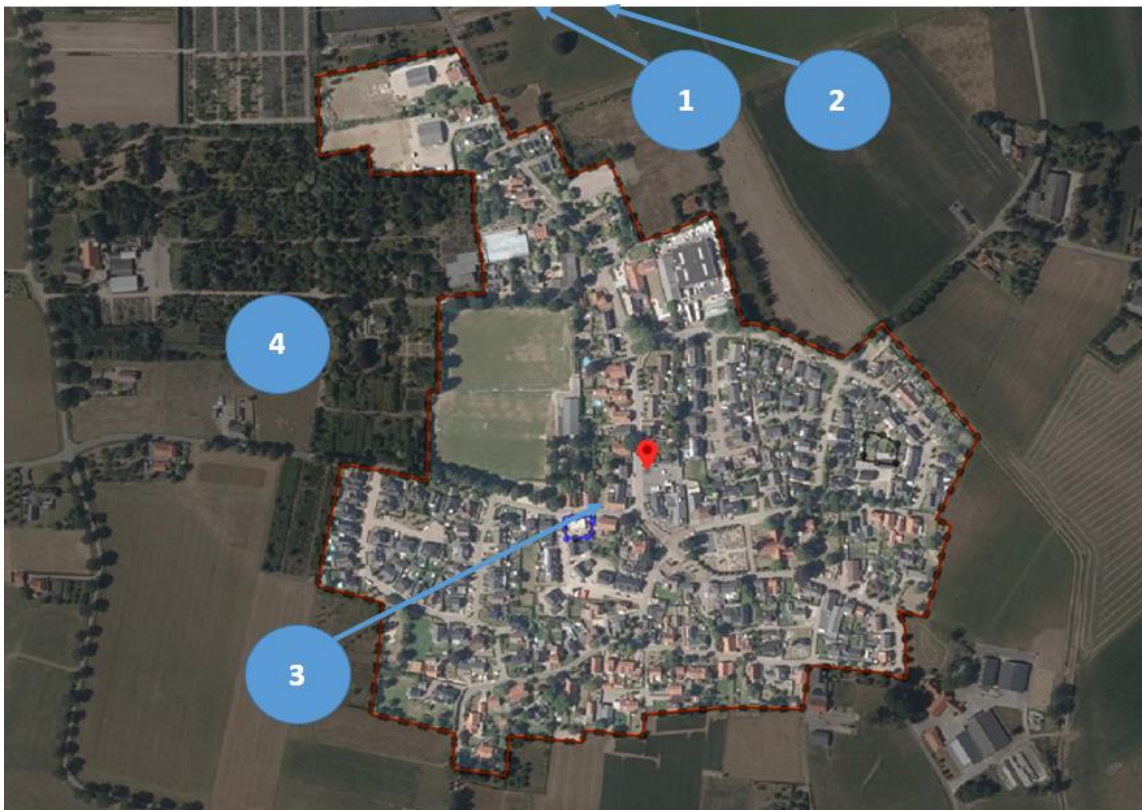
Intake-formulier Woningbouw

Tot 1 januari 2021 kon elke eigenaar van grond zich melden via het intakeformulier Woningbouw op de website van de gemeente Oude IJsselstreek. Aan de eigenaren en hun architect, ontwerper is gevraagd om een eerste opzet / schets te maken van de mogelijke invulling van hun locatie. Dit heeft geleid tot een nadere uitwerking per locatie. Bij elke ingediende locatie is op basis van de hieronder genoemde uitgangspunten door het gemeentelijk projectteam Wonen vastgesteld of de locatie een mogelijke locatie is.

Uitgangspunten verkenning mogelijke locaties ter invulling van de opgehaalde woonbehoefte zijn:

- zo veel mogelijk binnen de wooncontour Megchelen
- betaalbare woningen voor starters en senioren
- type woning (appartement, rijtje (hoek- of tussenwoning, tweekapper of vrijstaande woning)
- landschappelijke inpassing / openbaar groen
- bestaande woningen / gebouwen slopen en nieuwbouw

Het resultaat van de verkenning mogelijke bouwlocaties leidt tot onderstaande vier locaties:

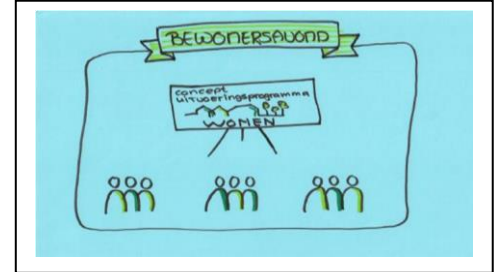


- Locatie 1; Elfrink - Julianaweg 24a
- Locatie 2; Boeklagen - Groeneweg 1a
- Locatie 3; Bekker - Nieuweweg 2 & Julianaweg 1
- Locatie 4; Venhorst - Sportlaan, Julianaweg, Nieuweweg, Beuningstraat

Verkenning locaties

De werkgroep Wonen van CLM heeft per locatie de plussen en minnen en haar voorkeur aangegeven. De werkgroepleden hebben geen akkoord gegeven op de ingediende bouwplannen op de locaties. Ook zijn de plannen nog niet getoetst aan financiële haalbaarheid en wet- en regelgeving. Om het proces niet verder te vertragen is gekozen om de vier plannen als eerste concept te presenteren aan alle inwoners van Megchelen in een informeel traject dat aansluit bij de gekozen werkwijze Woonwensenonderzoek.

Gekozen is door de corona-maatregelen voor de organisatie van een digitale dorpsavond. Deze bewonersavond is gehouden op 26 januari 2021.



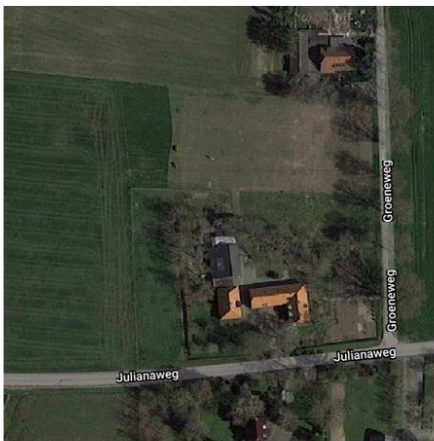
Tijdens deze bijeenkomst die gevolgd kon worden via Zoom met chatmogelijkheid om vragen te stellen en via een livestream op YouTube is afgesproken dat mensen die niet meegedaan hebben aan het in het voorjaar gehouden woonwensenonderzoek zich konden melden tot 15 februari 2021. De getoonde presentatie en de livestream staat op de website allesovermegchelen.nl

Veel nieuwe deelnemers Woonwensenonderzoek

Tussen 26 januari en 15 februari 2021 zijn 46 reacties ingediend om alsnog deel te nemen aan het Woonwensenonderzoek. Het aantal deelnemers komt totaal uit op 67. Dit betreft 1- en 2 persoonshuishoudens en gezinnen met kinderen. Alle 67 deelnemers hebben een interesse-formulier ingevuld waarop zij hebben aangegeven hun voorkeurlocaties en type woning. De resultaten uit het interesse-formulier worden getoond na de presentatie van de vier woningbouwlocaties.

Locatie 1; Elfrink - Julianaweg 24a

Bestaande situatie:



Nieuwe situatie:



- Sloop bijgebouwen en plaatsen 1 vrijstaande woning

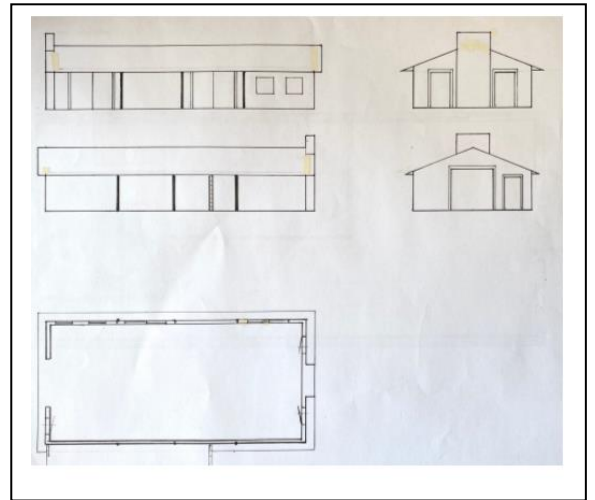


Locatie 2; Boeklagen – Groeneweg 1a

Bestaande situatie:



Verbouwen schuur / stal tot levensloopbestendige huurwoning



Locatie 3; Bekker - Nieuweweg 2 & Julianaweg 1

De bebouwing Nieuweweg 2 en Julianaweg 1 stamt uit 1931. Voorheen was in dit karakteristieke pand ook het postagentschap van Megchelen gevestigd. Na een verbouwing in 1967 zijn beide panden geheel in gebruik als woonhuis. Beide panden vormen samen 1 aaneengesloten bouwmassa. Momenteel staat het pand Nieuweweg 2 in verkoop. Naast verkoop wenst de eigenaar tevens de mogelijkheid van herontwikkeling te onderzoeken.

Bestaande situatie:



De locatie is gelegen binnen de kom van Megchelen op het kruispunt van de Nieuweweg en Julianaweg. De voorgevel (Nieuweweg) is gesitueerd op de erfgrans. De rechterzijgevel (Julianaweg) kent enige afstand tot aan de Julianaweg. Links van de woning is de tuin en staan 2 vrijstaande woningen. De panden Nieuweweg 2 en Julianaweg 1 vormen samen 1 bouwmassa.

Planvisie

Het pand aan de Nieuweweg kent een karakteristieke gevel maar is gedateerd en vraagt daarom om een grondige renovatie. Gezien de inhoud van het pand kan het totale kostenplaatje de potentiële kopers nu weerhouden om tot koop over te gaan. Het pand is door zijn indeling ook lastig te splitsen tot twee wooneenheden met een eigen tuin en voldoende parkeervoorziening.

Het voorstel is om het pand gedeeltelijk te slopen en geschikt te maken als woning met 3 slaapkamers, een tuin en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein waardoor tevens de mogelijkheid bestaat een nieuwe woning op te richten. Het pand aan de Julianaweg kan vrij eenvoudig gesplitst worden naar twee wooneenheden voor starters. Dit is ter nadere uitwerking op het moment dat met de zittende huurders nadere afspraken gemaakt kunnen worden.

Bestaande situatie:



Voorgestelde nieuwe situatie:



Begane grond nieuw



Verdieping nieuw



Locatie 4: Venhorst - Sportlaan, Julianaweg, Nieuweweg, Beuningstraat

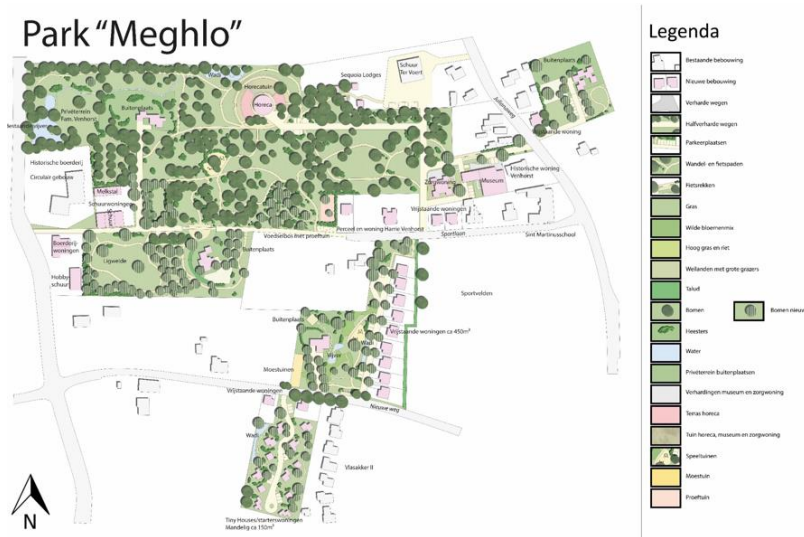


De kwekerij van de familie Venhorst, nu Park 'Meghlo', is door de historische ontwikkeling van het oorspronkelijke agrarische land naar kwekerij ontstaan doordat de familie Venhorst jarenlang haar bedrijfsactiviteiten heeft kunnen uitbouwen en uitvoeren.

De afgelopen jaren zijn de kwekerijwerkzaamheden al wat afgebouwd en is men begonnen met het realiseren van een parkachtige omgeving. De voormalige kwekerij is daarbij, door het deels behouden van eigen gekweekte bomen al omgevormd naar een park. Dit park was tevens nog in gebruik als zijnde operationele kwekerij met productievelden, waarbij rekening is en werd gehouden met de toekomst door een grote diversiteit, verscheidenheid en willekeurig geplaatste bomen te behouden voor de toekomst.

Gedurende de laatste jaren is er een goede basis gelegd voor een mooi toekomstbestendig park met een grote afwisseling in boomsoorten, open ruimten, paden, e.d.

De bedoeling is dat dit park een echte groene beleving gaat worden, waarbij deels de aanwezige facetten van het kwekerijverleden behouden blijven, maar ook ruimte is om rond te dwalen, te leren, kleinschalige evenementen te houden, elkaar te ontmoeten en te verblijven. Het park moet de kans krijgen zich te ontwikkelen tot een volwaardig en volwassen park dat in lengte van jaren een meerwaarde voor de leefgemeenschap van Megchelen is, maar ook een trekpleister wordt voor de toeristisch recreatieve sector. De groene drager zal de diversiteit in zelfgekweekte boomsoorten zijn, waardoor het tevens een soort Arboretum zal zijn.



Visie bebouwingsplan:

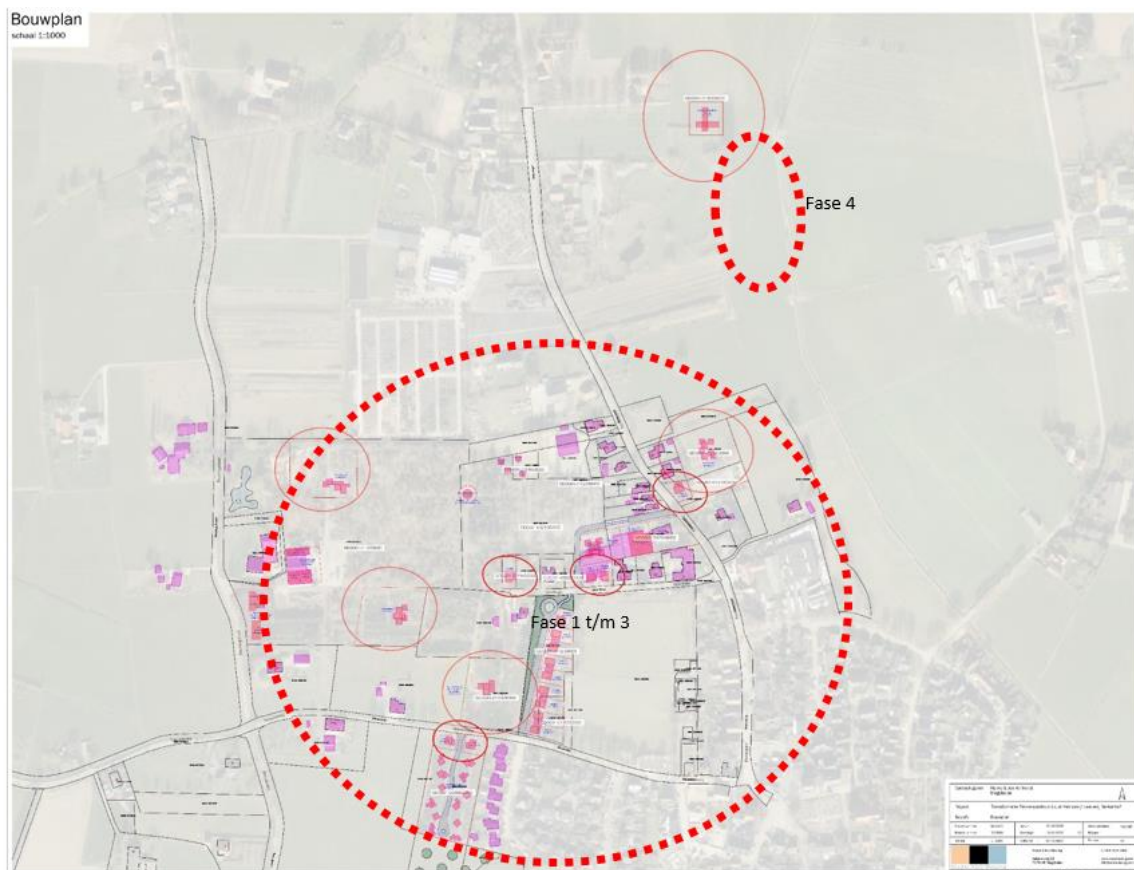
- * Bouwen voor en naar behoefte voor de diverse doelgroepen.
- * Variëteit en diversiteit in bebouwings- en woonvormen.
- * Duurzaam, levensloopbestendig en voor een toekomstbestendig en leefbaar Megchelen.

Fase 1: - Starterswoningen (12st.)
- Vrijstaande woningen (15st.)
- Boerderijwoningen (2st.)
- Schuurwoningen (2st.)

Fase 2: - Buitenplaatsen (4st.)
- Zorgwoningen (8st.)
- Horeca (1st.)
- Museum (1st.)

Fase 3: - Sequoia eco-lodges (4st.)

Fase 4 (buiten projectgebied): - Landschapstypische woning (1st.)

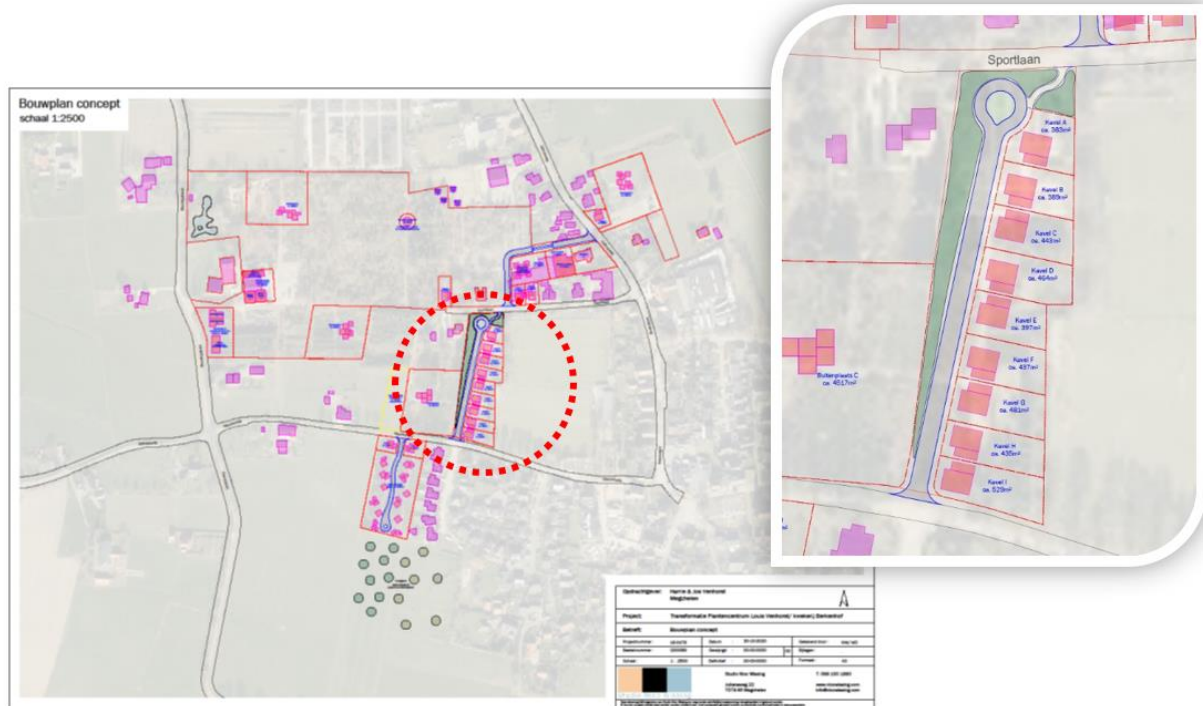


Vrijstaande woningen en / of twee onder één kap achter de voetbalvelden

Op de kwekerij gelegen naast het voetbalveld wordt een woonstraat aangelegd met grondgebonden vrijstaande en/ of twee onder één kap woningen, gesitueerd op percelen tussen de ca. 400m²/ 500m².

De aan te leggen woonstraat sluit aan de zuidzijde aan op de Nieuweweg en de aanwezige woonstraat Vlasakker II. Het zal een éénrichtingsstraat worden met een keerlus aan de zijde van de Sportlaan. Middels een voetpad zal ook ontsluiting voor traag verkeer (voetgangers en fietsers) mogelijk zijn aan de zijde van de Sportlaan.

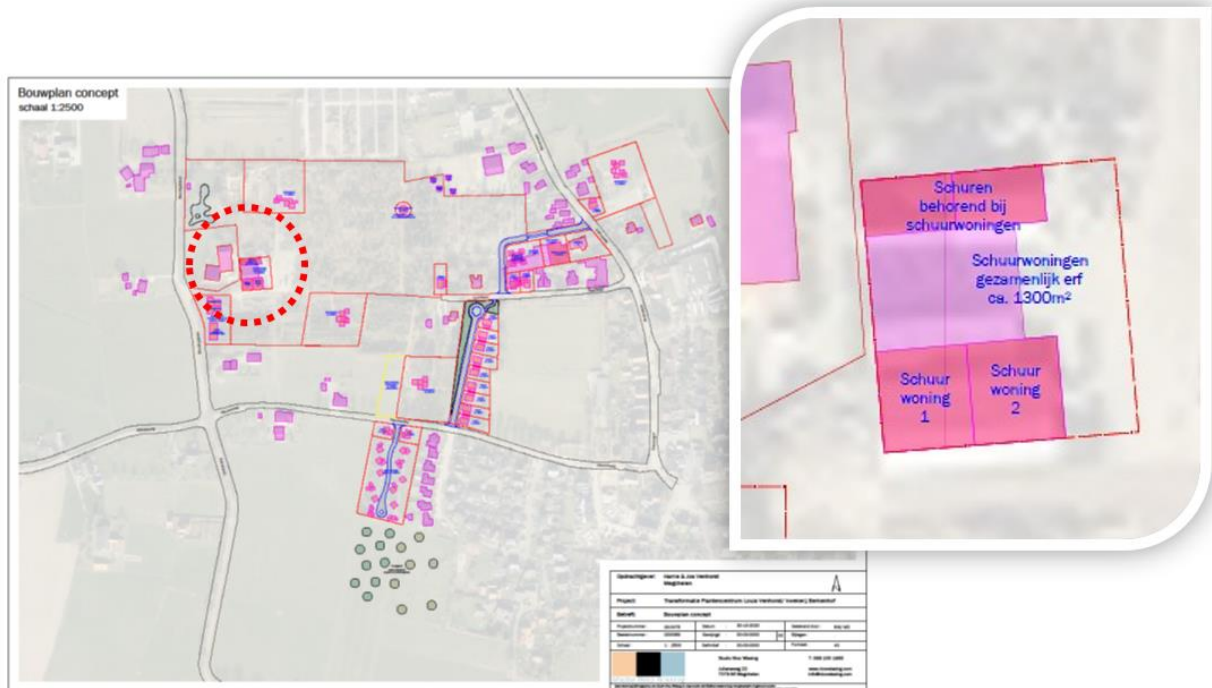
De woningen kennen een variatie in uitstraling, passend binnen een eenduidige vormgeving en materialisatie.



Referentiebeelden:



Schuurwoningen Sportlaan



Op de bestaande kwekerij staat aan de achterzijde van Beuningstraat nr.4 nog een oude boeren vee-schuur en melkstal. Deze twee oude schuren zijn momenteel onderdeel van een grotere schuur met een moderne en functionele uitstraling.

De moderne schuur is in 1996 gebouwd en verbindt de twee oude schuren aan elkaar waarbij de binnenzijde opgetrokken is uit staal en steen en de buitenzijde afgewerkt met plaatwerk.

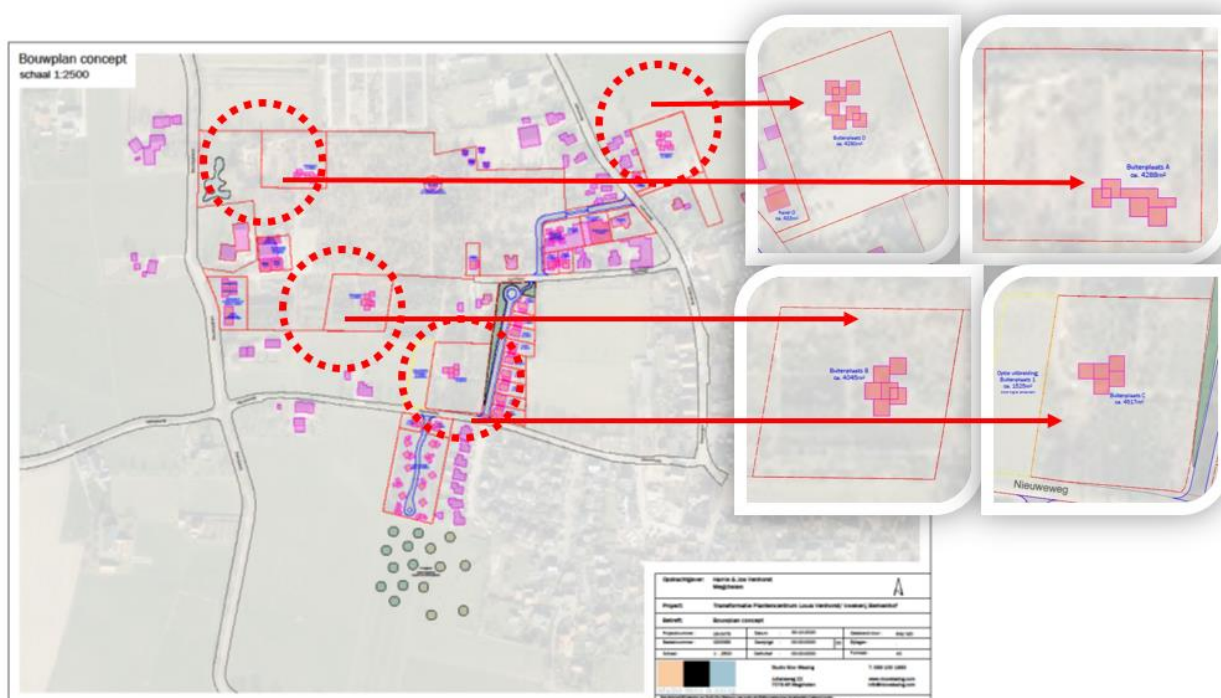
Het plan is om de oude boeren schuur te slopen en de oude melkstal weer zichtbaar te maken door de grotere moderne schuur deels zorgvuldig te demonteren en de bestaande binneninrichting te kunnen hergebruiken waar mogelijk.

Er kunnen dan binnen de huidige contouren van de schuur een tweetal wooneenheden ontstaan met een gezamenlijke overdekte semi open tussenruimte waar ook de schuren behorend bij de woningen aan gekoppeld zijn.

De vormgeving en materialisatie zal eigentijds zijn maar tevens passen en afgestemd worden op de omgeving. De schuurwoningen zullen vanuit de Beuningstraat bereikbaar worden vanaf de Sportlaan.



Buitenplaatsen in het park Venhorst



Verspreid over de huidige gronden van de kwekerij zullen een viertal buitenplaatsen gerealiseerd worden. Dit zijn grotere wooneenheden / landhuizen met bijgebouwen die gesitueerd zijn op een relatief groot grondstuk van ca.4000m².

De vormgeving en uitstraling van de bebouwing op de buitenplaatsen dient eenduidig te zijn waarbij iedere buitenplaats natuurlijk zijn eigen karakter heeft.

Werken met een standaardisering in afmetingen van bouwelementen maar met een grote variatie in positionering van de diverse elementen evenals bebouwingshoogte draagt bij aan een uniforme maar ook gevarieerde karakteristieke en herkenbare uitstraling.

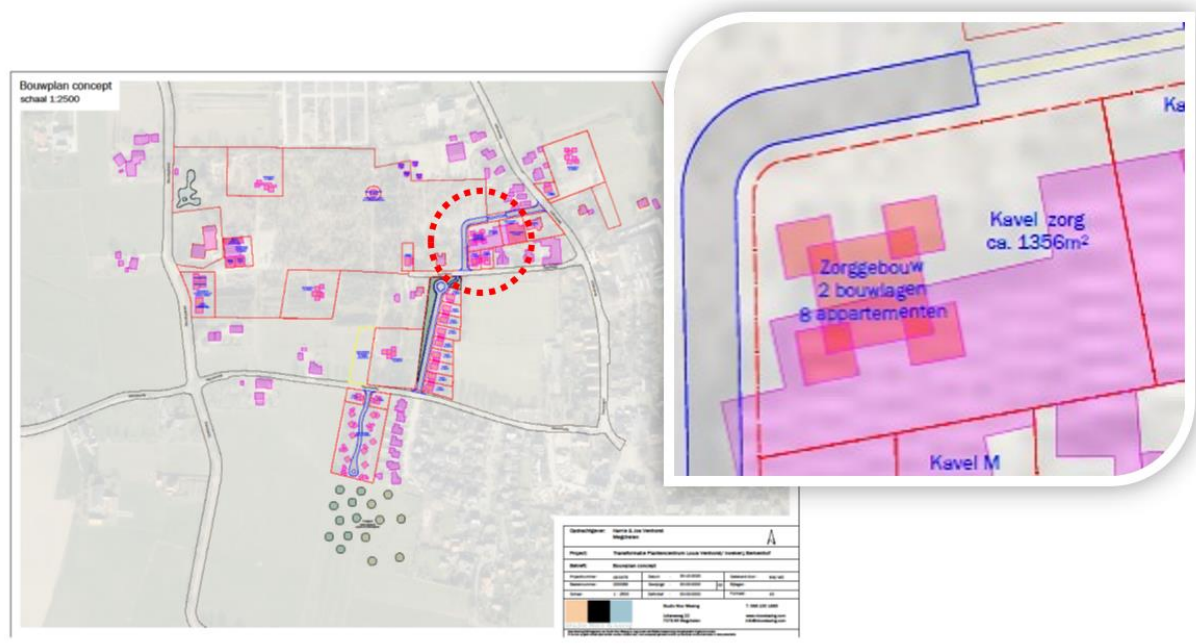


Groene uitstraling en een moderne vormgeving zijn de uitgangspunten waarbij de situering van de bebouwing op de percelen behorend bij de buitenplaatsen de ruimtelijkheid bepaald maar ook sterk afhankelijk is van de aanwezige groene elementen/bomen.

De bebouwing dient op te gaan in het groen waarbij deze in elkaar vervlechten. Het toepassen van natuurlijke groene elementen als vegetatiedaken en vegetatiewanden draagt bij aan deze vervlechting.

Het beperken van de hoeveelheid verharding en privé buitenruimte rond de bebouwing en het overvloeien van de buitenplaats in het park waarin het gesitueerd is draagt bij aan de samenhang en eenheid van het geheel.

Zorgwoningen in het park



Op de locatie waar nu de kassen van de kwekerij gesitueerd zijn, zal een deel van de kassen verdwijnen en ruimte maken voor het inpassen van een zorggebouw aan de rand van het park.

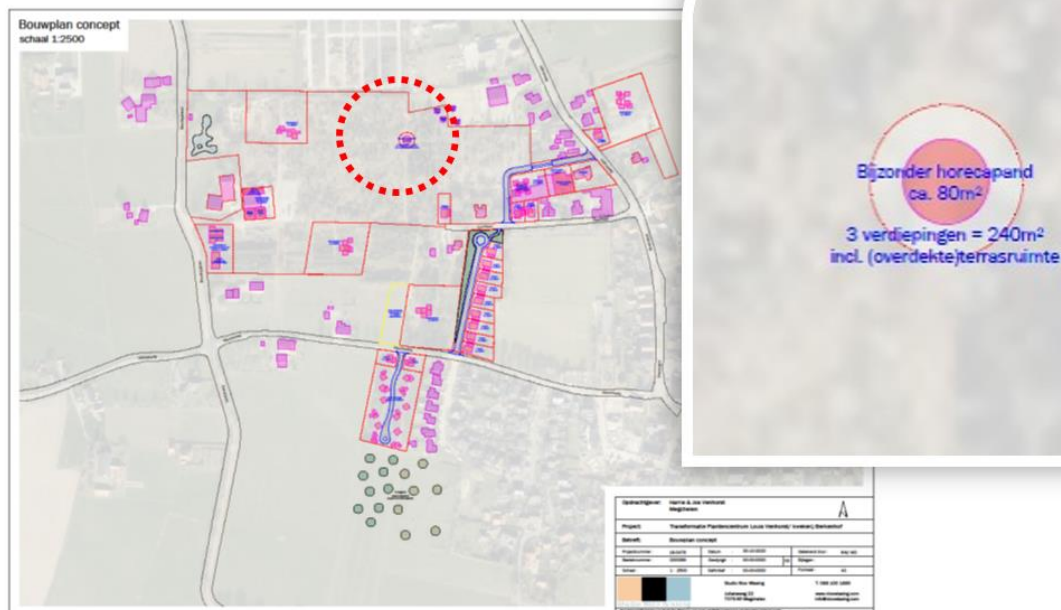
Binnen dit zorggebouw zal ruimte zijn om een achttal kleinschalige zorgwoningen te realiseren die allen voorzien zijn van eigen voorzieningen maar daarbij tevens gebruik kunnen maken van de gezamenlijke ruimten binnen het gebouw.

Het zorggebouw wordt onderdeel van een grote zorgvoorziening uit de omgeving die voorziet in de zorgbehoefte van de bewoners van de woningen.

De zorgwoningen zijn bedoeld voor zorgbehoevende inwoners van Megchelen en dragen bij aan de leefbaarheid van het dorp door te voorzien in de behoefte die er bij deze doelgroep reeds aanwezig is.



Horeca paviljoen



In het park zal ruimte geboden worden om een kleinschalig horeca etablissement te beginnen, dat voornamelijk gericht is op de dagtoerist. De uitspanning zal een bijzonder vormgegeven gebouw met bijbehorend terras zijn dat past bij de uitstraling en sfeer van het park en omgeving. Een eyecatcher in het park dat uitnodigt om te bezoeken, plaats te nemen en een versnapering te nuttigen.

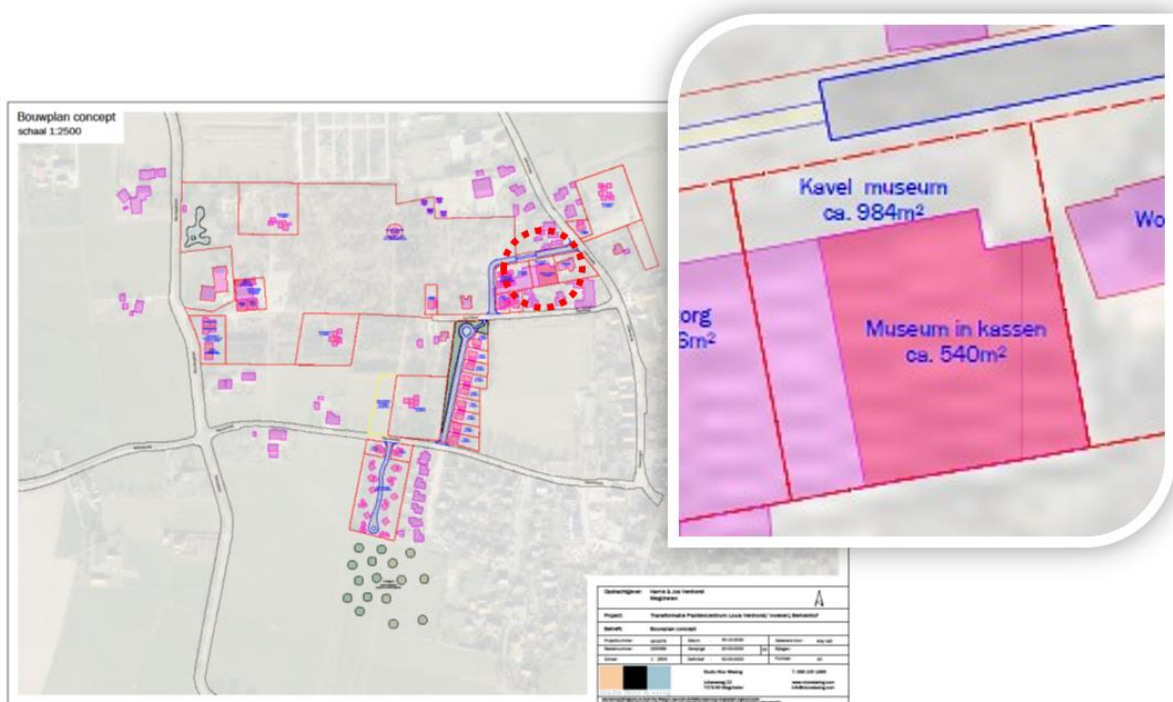
Tevens zal er in dit gebouw ruimte zijn om een conferentie, vergadering of feestje te houden. Hierdoor wordt het gebouw veelzijdig inzetbaar en heeft het naast de functie voor de dagtoerist ook een functie voor de gemeenschap van Megchelen.

De reeds in de omgeving aanwezige omliggende bebouwing in de vorm van schuren op aanpalende percelen kan een mogelijke toegevoegde waarde voor de horeca zijn. Deze kunnen geschikt gemaakt worden voor ondersteunende dienstverlening voor de horeca waardoor de horecavoorziening in het park beperkt kan blijven qua omvang en impact op het park.

Waarbij wel alle gevraagde diensten van de horeca geleverd kunnen worden maar op een slimme, moderne en innovatieve wijze waarbij gewerkt wordt op een in vele vormen duurzame manier.



Museum / oude kas



De bestaande kassen van de kwekerij bieden de mogelijkheid om de rijke historie van de Familie Venhorst en de kwekerij / plantencentrum te tonen.

Door een deel van de kassen te behouden en hierin een kleinschalig museum in te richten, kan de ca. 190 jaar historie van de Kwekersfamilie Venhorst in woord en beeld getoond worden.

Een duidelijk, helder en krachtig beeld van de ontwikkeling die het kwekers-vak gedurende de laatste twee eeuwen de familie en het bedrijf heeft doen veranderen en floreren in hun kennis en kunde.

Ook kan hier een informatiecentrum over het park, de ontstaans-geschiedenis van Megchelen en de directe omgeving komen. Hier kan tevens op een kleinschalig wijze een verkoopcentrum voor een klein maar divers scala aan planten ingericht worden.



Overnachting / recreatief verblijf



Sequoia lodges

Aan de noordzijde van het park worden in het nieuw te realiseren voedselbos met fruitgaard en moestuin een viertal Sequia lodges gerealiseerd.

De lodges worden op een natuurlijke wijze ingepast in dit deel van het park. Ze worden deels ondergronds geplaatst waarbij het groen doorloopt over de lodges.

De lodges worden minimaal ingericht en ingezet voor de verhuur aan toeristen die een overnachtingsplek zoeken voor één nacht. Er kan bijvoorbeeld gebruik van worden gemaakt door mensen die een overnachting boeken via trekkershut.nl.

De lodges refereren qua naam aan de boomsoort Sequoia (Mammoetboom) waarmee gerefereerd wordt naar de van oudsher aanwezige binding van de Familie Venhorst met Amerika en de Sequoia die daar in bepaalde streken veel voor komt. De Fam. Venhorst heeft deze boomsoort ook her en der verspreid over de kwekerij staan.



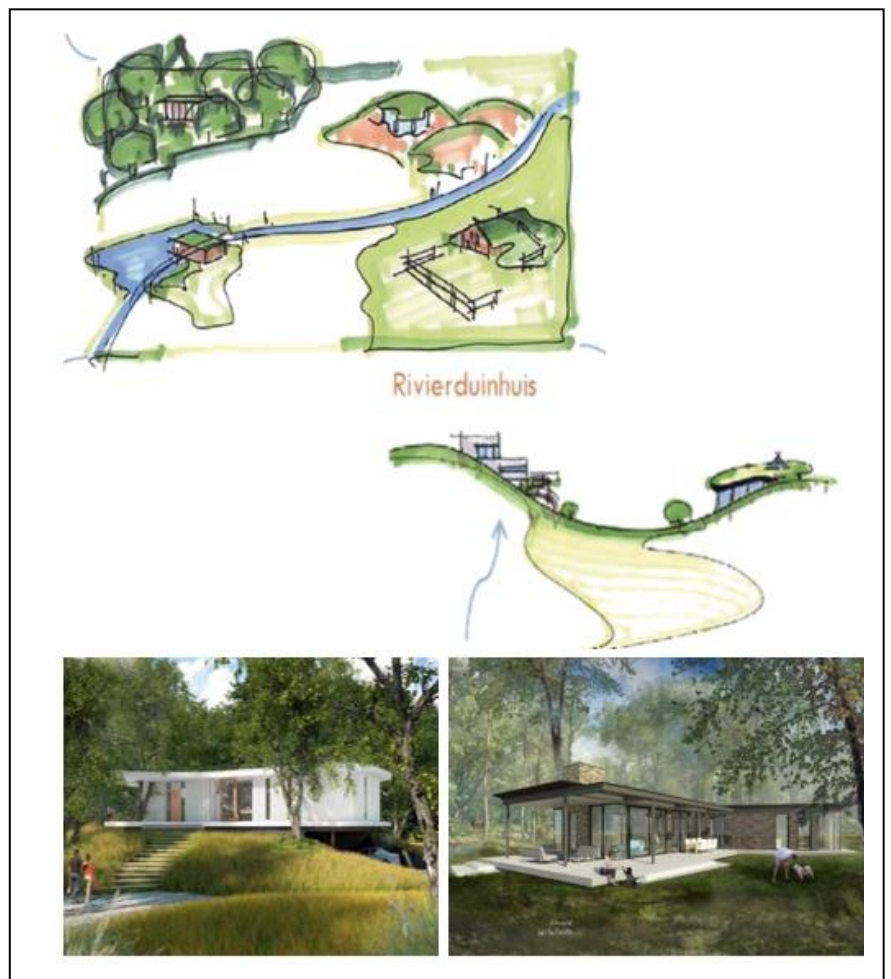
Landschapstypische woning



Verderop in Megchelen aan De Groene weg, een zijweg van de Julianaweg, is het plan opgevat om in de van nature aanwezige steilrand in het maaiveld een landschapstypische woning te realiseren.

Deze woning zal zo gesitueerd, vormgegeven en gematerialiseerd worden dat deze opgaat in de omgeving.

Aanbinding met het te realiseren natuurlijke en natte gebied rond de achterliggende watergang draagt bij aan de inpassing van de woning in het landschap.



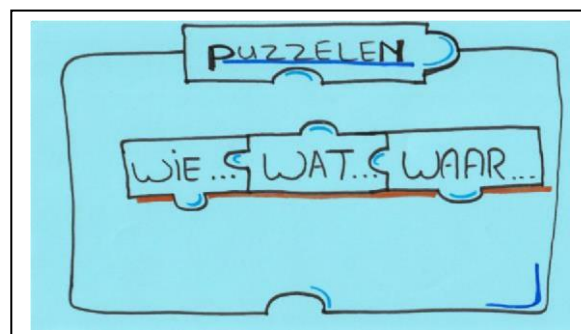
Overzicht voorgestelde aantal en type woningen per locatie / plan door eigenaar / ontwikkelaar

Type woning	Aantal totaal	Locatie 1 Elfrink	Locatie 2 Boeklagen	Locatie 3 Bekker	Locatie 4 Venhorst
Starterswoning	14			2	12
Levensloopbestendige huurwoning	1		1		
Zorgwoningen	8				8
Twee onder één kap	11			1	10
Vrijstaande woning	7	1		1	5
Boerderijwoningen	2				2
Schuurwoningen	2				2
Buitenplaatsen	4				4
Landschapstypische woning	1				1
Totaal woningen	50	1	1	4	44

Resultaten interesse-formulier

69 deelnemers aan het Woonwensenonderzoek Megchelen hebben vóór 15 februari 2021 het interesse-formulier ingevuld. De verdeling huidige adressen van deze geïnteresseerden is als volgt:

- 57 Megchelen
- 9 Ulft / Gendringen
- 1 Lengel
- 2 Doetinchem



Leeftijdsverdeling:

- 16 reacties – 25 jaar en jonger
- 36 reacties – tussen 25 en 50 jaar
- 13 reacties – tussen 50 en 70 jaar
- 4 reacties – 70 jaar en ouder

Van de 57 reacties uit Megchelen zijn 21 personen nog thuiswonend en willen zelfstandig wonen.

36 woningen komen beschikbaar voor doorstroming

Aantal en type	Hoek-tussenwoning	Twee onder één kap	Bovenwoning	Vrijstaande woning
6 huurwoningen	1	2	1	2
30 koopwoningen	1	10		19
36 totaal	2	12	1	21

Binding met Megchelen

Op de vraag aan personen die nu buiten het dorp wonen "Wat is uw binding met Megchelen?" werden de volgende 12 antwoorden gegeven:

Geboren en getogen in Megchelen	6
Familie woont in Megchelen	2
Geen speciale binding met Megchelen	2
Vriendinnengroep uit Megchelen en actief bij verenigingen	1
Opgegroeid in Megchelen	1
Totaal	12

Opvallend is dat bijna iedereen een sociaal en / of maatschappelijke binding met Megchelen heeft, ook de 10 van de 12 personen die nu niet in Megchelen wonen.

Op de vraag welke woning men wenst geeft onderstaand overzicht de verdeling tussen nieuwbouw en bestaande bouw

Bestaande bouw	1
Nieuwbouw of bestaande bouw	18
Nieuwbouw	46
Flexwoning nieuwbouw of bestaande bouw	2
Flexwoning nieuwbouw	2
Totaal	69

Op de vraag in welke prijsklasse uw woning mogelijk is kwamen de volgende antwoorden:

Prijsklasse Type woning	Huur > € 752 per maand	Huur < € 752 per maand	Koop tot € 150.000	Koop tussen € 150.000 – €225.000	Koop tussen € 225.000 – € 325.000	Koop meer dan € 325.000	Totaal
Starterswoning		1	2	11			14
Seniorenwoning		1		1	5	3	9
Twee onder één kap				2	4	2	8
Vrijstaande woning					10	19	29
Vrijstaande woning met schuur					1		1
Woningsplitsing	1						1
Flexwoning		1	1				2
Zorgwoning				1			1
Woning erf ouders				2			2
Geen voorkeur		1					1
Totaal	1	4	3	17	20	24	69

Op de vraag “welke locatie heeft uw voorkeur?” is in groen aangegeven de 1^e keus en in zwart de 2^e keus

Type woning	Aantal reac- ties	Locatie Venhorst 1 ^e	Locatie Venhorst 2 ^e	Locatie Bekker 1 ^e	Locatie Bekker 2 ^e	Locatie Elfrink 1 ^e	Locatie Elfrink 2 ^e	Locatie Boeklagen 1 ^e	Locatie Boeklagen 2 ^e	Bestaande bouw 2e
Starterswoning tot € 150.000	3	2	2	1						1
Starterswoning € 150.000 - € 225.000	9	9	5	1						3
Twee onder één kap € 225.000 - € 325.000	2	2	2							
Huurwoning Huur < € 752 p/maand	3	2	1	1						2
Seniorenwoning Huur > € 752 p/maand	1	1								1
Senioren/zorgwoning Huur < € 752 p/maand	1	1								1
Senioren/zorgwoning € 150.000 – € 225.000	2	2	2							
Senioren/zorgwoning € 225.000 – € 325.000	2	2	2							
Senioren/zorgwoning > € 325.000	1	1	1							
Vrijstaande woning € 150.000 - € 225.000	4	4	1							3
Vrijstaande woning € 225.000 – € 325.000	9	9	7							2
Vrijstaande woning > € 325.000	6	6	4							2
Boerderijwoning € 225.000 – € 325.000	3	3	2							2
Boerderijwoning > € 325.000	7	7	4							2
Schuurwoning € 225.000 – € 325.000	2	2								2
Schuurwoning > € 325.000	4	4	4							
Buitenplaatsen € 225.000 – € 325.000	2	2	2							
Buitenplaatsen > € 325.000	5	5	4							1
Landschapstypische woning > € 325.000	1	1	1							
Grond kopen			1							
Woning op erf ouders	2									2
Totaal	69	66								
Totaal 1 ^e keus		66		3						
Totaal 2 ^e keus			43							24

Doorstroming

Op de vraag “Als u verhuist naar een andere woning komt uw woning dan als eerste beschikbaar voor andere inwoners uit Megchelen in het kader van de vitaliteit van het dorp, voordat u de woning op Funda laat plaatsen?”, ontvingen we de volgende antwoorden:

Type woning	Woon-behoefte	Aantal totaal doorstroom	Ja	Mis-schien	Nee	n.v.t. , thuis-wonend	n.v.t., woont buiten Megchelen
Starterswoning	13	1					
Woningsplitsing	1						
Seniorenwoning	9						
Twee onder één kap	9	10	4	6			
Vrijstaande woning	29	19	10	7	1		
Huurwoningen	5	6	2	3	1		
Erfdelen	2						
Flexwoning	1						
Totaal	69	36	16	16	2	24	11

Conclusie

Het Woonwensenonderzoek toont aan dat er zeer veel belangstelling is voor een verhuizing binnen Megchelen. Als het lukt voor 36 huishoudens die nu in Megchelen wonen om te verhuizen naar de nieuwe gewenste woning kan doorstroming op gang komen. Echter de vraag is wie de woning die zij verlaten gaat kopen.

De huidige plannen geven ruimte voor 50 woningen, die in fases gebouwd kunnen worden.

Tellen we hierbij de 36 woningen die beschikbaar komen door verhuizing binnen Megchelen dan zijn voldoende huishoudens geholpen in de ideale situatie, dat alle doorstroming in eerste instantie wordt ingevuld door de deelnemers aan dit onderzoek.

De uitkomsten van dit onderzoek laten echter zien dat het noodzakelijk is om de wooncontour bij Megchelen te verruimen om de onderzochte woonbehoefte voor de komende jaren in te kunnen vullen op de locaties Venhorst.