

Rapport

6 augustus '19



**Gemeente Zuidplas
Moerkapelle
Participatieproces
Herontwikkeling locaties
Rehoboth- en Keijzerschool
UniPartners Rotterdam**

Voorwoord

Voor u ligt het verslag dat is opgesteld door UniPartners Rotterdam in opdracht van de gemeente Zuidplas. UniPartners Rotterdam is een non-profit academisch adviesbureau dat verbonden is aan de Erasmus Universiteit Rotterdam. Daarnaast maakt UniPartners Rotterdam deel uit van een uitgebreid nationaal en internationaal netwerk van "Junior Entreprises" in Europa. De doelstelling van UniPartners is om de kennis die beschikbaar is op universiteiten te delen met het bedrijfsleven. UniPartners voert op projectbasis opdrachten en onderzoeken uit voor bedrijven en instellingen. De projecten worden uitgevoerd op basis van een "fixed price, fixed service" principe en hebben betrekking op diverse vakgebieden. De consultants zijn (master)studenten van de Erasmus Universiteit die hierbij een waardevolle praktijkervaring opdoen. De begeleiding van het project geschiedt door projectmanagers van UniPartners Rotterdam.

De gemeente Zuidplas is verantwoordelijk voor de bestemmingsplannen. In 2019 komen twee locaties vrij door de verhuizing van de Rehobothschool en de Keijzerschool. Om draagvlak vanuit de gemeenschap te creëren wil het college alle betrokken bewoners een stem geven. Het plan is om twee avonden te organiseren waarin betrokkenen kunnen participeren en de mogelijkheid krijgen om ideeën en opmerkingen aan te dragen. De invulling van het gehele participatieproces ligt momenteel nog open. Het college heeft dus nog geen keus gemaakt over de invulling hiervan.

Om een onderbouwde keuze te kunnen maken voor de invulling van het bestemmingsplan van de twee locaties dient het college te worden ingelicht over de opinie en sentiment van alle betrokken bewoners. Om deze in kaart te brengen, worden er twee bijeenkomsten georganiseerd. Dit verslag is gemaakt van de eerste avondbijeenkomst die plaatsvond op donderdag 13 juni. De volgende vraag is na deze eerste bijeenkomst beantwoord: *"Wat zijn de actuele en toekomstige wensen en behoeftes van de stakeholders?"*

Voor het opstellen van deze rapportage zou ik graag de studentconsultants willen bedanken voor hun verslagen en input. Tevens bedank ik graag UniPartners voor de begeleiding en de kans in een dergelijk proces betrokken te worden. Tot slot, rest mij enkel nog de gastvrijheid van de gemeente Zuidplas en de aanwezigheid en input van de inwoners van Moerkapelle te waarderen en bedanken. Ik hoop met dit rapport de vergaarde stakeholderinformatie overzichtelijk gepresenteerd te hebben en zie uit naar de volgende stap in het proces,

Niels van der Boor

UniPartners Rotterdam, 6 Augustus 2019

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inhoudsopgave.....	3
Rapportage 1 ^e bijeenkomst	4
Bijlagen	6
Bijlage 1– Verslag Dominique.....	6
Bijlage 2 – Verslag Rixt.....	7
Bijlage 3 – Verslag Eefje	8
Bijlage 4 – Verslag Niels	10
Bijlage 5 – Verslag Lukas.....	12
Bijlage 6 – Verslag Merwe.....	13
Bijlage 7 – Verslag Naomi.....	16

Rapportage 1^e bijeenkomst

Voor het creëren van draagvlak onder de inwoners van Moerkapelle vond op 13 juni 2019 de eerste bijeenkomst plaats, waarin inwoners uitgenodigd werden hun ideeën en opmerkingen aan te dragen. Dit verslag wordt opgesteld, op basis van de verslaggeving van de studentconsultants van UniPartners Rotterdam, en betreft zich op het participatieproces omtrent de locaties van de Rehobothschool en de Keijzerschool. Voor de invulling van een bestemmingsplan worden alle opinies en sentimenten van de betrokken bewoners meegenomen. In deze rapportage zullen de locaties afzonderlijk behandeld worden, alvorens er nog wat algemene constatering en conclusies gemaakt zullen worden in de conclusie.

Locatie Rehobothschool

Voor de locatie Rehoboth worden door de betrokken bewoners verschillende bestemmingen genoemd. Echter valt er te constateren dat de meest gewenste bestemming van de locatie zich betreft op woningen en huisvesting. De betrokken bewoners benadrukken het tekort aan woningen in de omgeving en zien graag dat hier concrete invulling aan wordt gegeven.

Aangegeven werd dat de Rehoboth in prima staat verkeerd en derhalve niet gesloopt hoeft te worden. Hier werd wel bij geconstateerd dat er in een bestemmingsplan goed gekeken zou moeten worden naar mogelijkheden om duurzaam te bouwen. Een idee hiervoor was het verwerken van aard- of restwarmte op de locaties, waar de gehele gemeente van zou kunnen profiteren. De betrokken bewoners zouden het pand graag behouden zien worden en zien daar een mix van koop- en huur woningen voor. De doelgroepen waar het meest op gefocust moest worden, zouden volgens de betrokken bewoners de starters en senioren zijn. Hierbij dient er echter wel rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden en werd het door de betrokken bewoners wenselijk geacht in de richting van de Raadhuisstraat te bouwen. Het wordt voor de doelgroepen als belangrijk geacht dat deze huisvesting betaalbaar wordt, en tegelijkertijd toegankelijk is, denk hiervoor bijvoorbeeld aan het hebben van een lift in het pand. Voor een mix tussen koop- en huur woningen zal de gemeente Zuidplas volgens de betrokken bewoners moeten kijken naar de vraag aan koop- of huurwoningen.

Op het moment spreken de bewoners van een parkeerprobleem in Moerkapelle en zien zij dan ook graag dat dat meegenomen wordt in het bestemmingsplan van de Rehoboth. Zo zou het een mogelijkheid zijn volgens de bewoners een parkeergarage half ondergronds te bouwen, om daar bovenop vervolgens woningen te plaatsen. De bewoners achten het niet wenselijk dat de nieuwe bestemming hoger dan drie verdiepingen gaat worden.

Bij de betrokken bewoners voeren ideeën omtrent huisvesting de boventoon, echter worden er ook nog andere specifiekere bestemmingen genoemd voor de locatie. Zo zou het betrekken van groen in het plan niet misstaan en zien de bewoners in de vorm van een “modern hofje” daar invulling in. Voor het verwerken van meer groen in Moerkapelle werden de mogelijkheden van een kinderboerderij, een parkje of een speeltuin ook nog aangehaald. Andere ideeën waren een sportcentrum, een multifunctioneel centrum voor winkels, ateliers, studio's en een kindercentrum (voorzien van allerlei belangen zoals een fysiotherapeut, consultancy, kinderopvang en een tandarts).

Locatie Keijzerschool

Voor de locatie Keijzer voeren de betrokken bewoners overeenkomstige bestemmingen aan als voor de Rehoboth. Zo spreken de bewoners over laagbouw woningen, zien ze graag een mix van koop- en huurwoningen en meer groen, en moet er aandacht besteed worden aan het parkeerprobleem in Moerkapelle. Echter lijken de bewoners vrij unaniem uitgesproken te zijn over het feit dat in de huidige staat van de Keijzerschool sloop de enige optie is. Hierbij dient er rekening gehouden te worden met het behoud van het groen en in het bijzonder de (monumentale) bomen.

Tevens zien de betrokken bewoners graag terug dat het opknappen van de omgeving meegenomen wordt in het bestemmingsplan, de bestrating laat volgens de bewoners te wensen over. Zoals benoemd zien de bewoners op deze locatie opties voor woningbouw en vinden ze dat daar ook ruimte moet zijn voor een eigen berging. Voor deze locatie zijn de doelgroepen wederom de starters en senioren. Hier zien de bewoners dan ook graag een lift in het pand voor terug en eventuele opties tot extra zorg voor ouderen. Het idee van een “modern hofje” doet op deze locatie ook de ronde en de betrokken bewoners zien graag de parkeergelegenheden in Moerkapelle meegroeien met het plan.

Specifiek voor deze locatie worden er ideeën als een beeldentuin of kunsttuin geopperd en zien hondenbezitters opties tot uitlaatplekken op plekken waar het nu toch al groen is. Op het gebied van groen worden vergelijkbare ideeën als voor de locatie Rehoboth gepresenteerd, echter werden er wel nog andere suggesties gedaan. Betrokken bewoners zouden een bioscoop wel leuk vinden, of zien de locatie als een mooie plek voor een parkje met meerdere speelelementen, of zelfs een (natuur)zwembad.

Conclusie

Voor de verschillende locaties valt te concluderen dat de ideeën redelijk overeenkomstig zijn. De betrokken bewoners hebben bij de verschillende ideeën echter ook nog wat algemene opmerkingen gemaakt. Zo waken de bewoners voor het aantrekken van hangjongeren wanneer een locatie de invulling van een park zou krijgen. De bewoners lijken zich bewust van de noodzaak omtrent de herontwikkeling, en zien graag dat dat geen last met zich mee brengt. De bewoners zien graag dat er goed gekeken wordt naar de vraag voor het type woning en willen dat bestaande zaken, zoals het parkeerprobleem, rioleringsproblemen omtrent de Keijzerschool en het feit dat huizen niet geheid zijn, meegenomen worden in het bestemmingsplan. De bewoners lijken aan te geven dat de gemeente rekening moet houden met de huidige capaciteit van de school, en achten het wenselijk goed na te denken over een eventuele reservelocatie. Vooral het type woning lijkt tot discussie te leiden en sommige bewoners geven expliciet aan dat er voorrang verleend dient te worden aan mensen uit de omgeving, maar ook lokale bedrijven. Voor de integratie vinden de bewoners een mix van mensen belangrijk en zien graag dat de locaties ruim opgezet worden. Zo vinden de bewoners het een vereiste dat het rustig en kalm blijft in de wijk. Tevens lijken er kansen te liggen voor de gemeente de omgeving te fatsoeneren en is het een vereiste te bouwen in een stijl die in het dorp past, rekening houdende met de hoogte en stijl van de gebouwen maar ook het straatbeeld. Mogelijkheden met betrekking tot duurzaamheid worden als wenselijk geacht en ideeën als omkeerbaar bouwen, het gebruiken van rest/aardwarmte en nutsvoorzieningen zouden hier een invulling aan kunnen geven.

Bijlagen

Bijlage 1– Verslag Dominique

Op de avond van 13 juni 2019 bleek er aan een van de tafels met ongeveer 15 inwoners van Moerkapelle een redelijk duidelijk idee te zijn wat gewenst was voor de herontwikkeling van de twee basisscholen (de Rehobothschool en de Keijzerschool) gevestigd in Moerkapelle. De groep was enigszins op te delen in een deel senioren en een deel die vlakbij 1 van de schoollocaties woont (de keijzerschool voornamelijk). Hierdoor kwam er vooral naar voren dat de senioren het liefst seniorenwoningen wilden op beide locaties. Een groot deel van de mensen wilden deze ook gemixt hebben met starters woningen. De mix tussen jong en oud is iets wat men graag ziet. Het was een belangrijk punt dat het betaalbare woningen worden. Ook is buitenruimte (terras, tuintje, balkon) hiervoor wenselijk. Verder was het groen behoud en/of uitbreiding wenselijk.

Betreft de **Rehobothschool** waren de inwoners het erover eens dat de parkeergelegenheid moet worden meegenomen. Momenteel zijn er 41 woningen en 39 parkeerplekken hiervoor. Dus een idee was om die sowieso uit te breiden, en in ieder geval ervoor te zorgen dat de parkeergelegenheid meegroeit met het nieuwe bestemmingsplan voor de locatie. Een goed idee vond men dan om een soort parkeergarage te maken op de onderste verdieping, met een eventuele kleine zakking onder de grond, met hierboven op 2 lagen seniorenwoningen. Idealiter zijn dit huurwoningen zodat er doorstroom van senioren uit hun gezinskoopwoning naar de seniorenhuurwoning is. Een andere mogelijkheid om meer parkeerruimte te creëren is om de bebouwing een stuk op te schuiven en daar ruimte te maken voor parkeerplekken. Een voordeel hiervan is dan ook dat de straat hiernaast die nu als onprettig en smal wordt ervaren fijner wordt.

Een ander idee voor de herontwikkeling van de Rehobothschool was om een speeltuin aan te leggen of een kinderboerderij. Iemand anders vond een speeltuin voor wat oudere jeugd een goed idee. Hier werd wel de kwestie mee opgeroepen dat 'hangjongeren' niet gewenst zijn.

De Rehobothschool hoeft niet perse te worden gesloopt volgens deze inwoners en zou kunnen blijven staan. Iemand opperde het idee om in de school een soort patio-bungalows te maken en zou een 'hofje' fijn vinden.

Voor de locatie van de **Keijzerschool** werd het parkeren minder als een probleem naar voren gebracht, maar aandacht naar het meegroeien van het aantal parkeergelegenheden met het plan blijft gelden. Hier geldt ook het idee van de garages onder de bebouwing (of als eerste verdieping). Voor deze locatie is gemeenschappelijk groen wenselijk naast alleen seniorenwoningen, of een mix tussen senioren en starterswoningen.

Een idee van een inwoner was om het gebouw te laten staan en er woonunits en/of een speeltuin van te maken. Veel van de omwonende mensen zien graag zo min mogelijk verandering zodat de herontwikkeling geen last met zich mee brengt. Dit werd wel gebracht met de kanttekening dat het waarschijnlijk niet realistisch is.

Wanneer gekeken werd naar niet wenselijke herontwikkelingen waren sociale huurwoningen hier 1 van. De reden hiervoor was vooral de verwachting van 'asociale' huurders. Wanneer dit voorkomen wordt is het niet een probleem. Geen 'uitschot' uit andere dorpen was een punt dat ongewild is. Hier doelde de

inwoners op mensen die worden afgekeurd voor een sociale huurwoning in een ander dorp die naar Moerkapelle komen in de nieuwe sociale huurwoningen. Men was ook van mening dat de bebouwing niet hoger moest zijn dan de omliggende gebouwen/woningen. Iedereen was het eens met elkaar dat dit niet op die locaties past.

Bijlage 2 – Verslag Rixt

School Locaties

Rehoboth School	<ul style="list-style-type: none"> • Het pand behouden (5) • Er een multifunctioneel pand van maken. Met een kunst exhibitie zaal, altelieën, woning (vooral voor ouderen of jongeren), starters plek (4) • Kindercentrum voor toestroming jongen gezinnen met inclusief een kinderopvang, fysio, consult.
Keijzer School	<ul style="list-style-type: none"> • Het pand hoeft niet behouden te worden. • Een hond uitlaatplek in de al groenen delen (2), met een woning om de andere ruimte op te nemen • Woningen: <ul style="list-style-type: none"> • Een hofje met mix jong oud en koop huur • Senioren woning • Mix van jong en oud • Wonen met zorg • Behouden monumentale bomen (2) • Plantsoen met volkomen sloop • Kunst neerzetten/beeldtuin

Vaker in deze groep werd genoemd dat er woning voor senioren en starters nodig waren. Er was ook een suggestie dat op een van de locaties een beeldtuin zou kunnen komen. Voor beide locaties was het belangrijk dat erdoor niet meer problemen kwamen met ontlasting.

De mening over de **Rehoboth** school was dat het pand het best behouden kan worden. Het heeft mooie klaslokalen en zalen die voor andere activiteiten benuttigd kan worden. Bij dit voorstel waren er vier mensen die begonnen over een inrichting met kunst en dit te combineren met wonen en andere faciliteiten. De zaal zou dan als een exhibitie hal gebruikt kunnen worden en dat er dan ook ateliers zouden komen in sommige klaslokalen. In de woningen was er belangrijk dat hier of starters of senioren in kwamen die betaalbaar waren. Een andere suggestie die werd gemaakt is om van de Rehoboth school een kindercentrum te maken. Dit zou ook een multifunctioneel gebouw worden met alle voorzieningen voor kinderen. Hierbij inclusief een kinderopvang, fysio, tandarts, consultancybureau en nog andere kinderbelenen. Twee bewoners van Moerkapelle hadden dit idee helemaal uitgedacht. Het werd gezegd dat er behoefte was aan een kinderopvang in Moerkapelle.

Voor de Keijzer school was er een overeenstemming dat het pand gesloopt mag worden. In de plaats hiervan zou er woningen kunnen komen maar het is belangrijk dat het groen wat er staat behouden wordt, met name de monumentale bomen. Het groen mag ook meer uitgebreid worden en dat er een honden uitlaatplek komt omdat het hek er al staat. De woningen zouden a mix moeten zijn tussen senioren en starters en zouden moet passen in de omgeving dus maximaal 3 hoog, liefst 2. Een hofje werd ook genoemd als suggestie voor type woning.

Bijlage 3 – Verslag Eefje

Samenvattend:

Allereerst is het van belang dat eigen mensen uit Moerkapelle zelf komen te wonen in de nieuwe gebouwen. Ook bij de bouw moeten aannemers uit Moerkapelle zelf betrokken worden. Voor beide gebouwen geldt dat er een mix publiek in moet komen te wonen. Hierbij worden Jongeren, ouderen, gehandicapten en kwetsbare groepen genoemd. Een mix van publiek is goed voor de inteergratie. Om er voor te zorgen dat mensen uit Moerkapelle zelf kunnen doorschuiven naar de nieuwe woningen is het van belang dat de (eventueel sociale huur)woningen betaalbaar blijven. Hierbij is het ook een optie om koop en (sociale) huur te combineren. Extra groen is zeker niet verkeert. Oude bomen moeten blijven bestaan. Een kinderboerderij of een speeltuin kunnen uitkomst bieden voor het argument om groen in de wijk terug te zien. Parkeergelegenheid wordt in deze groep zeker zo belangrijk geacht. Er is momenteel al een tekort aan parkeergelegenheid. Extra woningen moeten dit probleem zeker niet vergroten. Mogelijk kan dit tekort aan parkeergelegenheid worden ingeperkt door invulling van de locaties. Een onder keldering van de nieuwe gebouwen kan een mogelijke oplossing zijn. Daarnaast wordt er geroepen dat ouderen minder parkeergelegenheid nodig hebben, dit is dus een voordeel van bouwen voor die doelgroep. Wat betreft bouwen voor een doelgroep, het is van belang dat er een lift bij meer-laagse-appartementen of gelijkvloerse appartementen komen voor ouderen. Ook de hoogte van gebouwen is besproken. Voor de Rehoboth is er een maximum van drie woonlagen benoemd. Voor de locatie van de Keijzer school is een maximum van twee woonlagen gewenst. Over de Rehoboth school wordt gezegd dat deze mag blijven staan. Hierbij moet er wel worden gekeken naar duurzaamheid, meningen verschillen over of het de moeite waard is om het hele gebouw te strippen en opnieuw in te delen. De Keijzer moet plat. Voor de locatie de Keijzer wordt ook een idee geopperd om daar een 'reserve' school te bouwen. Huidige school locatie zit nu al bom vol. In het algemeen wordt ook het omkeerbaar bouwen genoemd. Ook wordt benadrukt dat nutsvoorzieningen moeten worden meegenomen bij beide locaties en omliggende buurt. Deze is slecht en verouderd. Hangplekken moeten niet worden gecreëerd. Die zijn er genoeg. Verder is het van belang dat er snel actie is van de bouw.

Rehobothschool	Keijzerschool
Zonde om te slopen	Gebouw moet plat (is oud)
<p>☑ appartement per lokaal (of meerde lokalen bij elkaar) (wel meerder mensen vinden dit)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor starters • Ook bejaarden. • Combinatie <p>el 70 80 jaar, dus daar voorzieningen voor komen.</p> <p>Wel slopen en nieuwbouw ☑ duurzaam bouwen (anders heb je veel investeringen in een pand wat helemaal gestript moet worden)</p> <p>Dit wordt later nog een keer ingebracht, met het oog op de toekomst serieus gekeken worden naar nieuwbouw.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ook ouderen appartementen • Koop of huur appartementen <p>huur woning: (moet betaalbaar blijven) mensen uit Zoetermeer, of omstreken maar uit Moerkapelle zelf</p> <p>Niet drie woonlagen (twee woonlagen maximaal)</p> <p>Nieuwe gebouw centraal op het perceel geplaatst (daar omheen parkeerplaatsen, groen en</p>



<p>Parkeer kelder meerder woonlagen en ook zonnepanelen. Energie neutraal bouwen. Zodat er meer optimale ruimte wordt gecreëerd</p> <p>Schoolplein als parkeergarage/plaatsen (niet het gebouw zelf)</p> <p>+ Aan de woningbouw, voor ouderen (ook minder parkeer gelegenheid nodig zo)</p> <p>Op deze locatie maximaal drie woonlagen, dan ook weer een lift Nu heeft die locatie met zonder ookal drie lagen wel twijfel in de groep of die derde laag ook echt bewoonbaar kan worden gemaakt (niet eens of die zolder hoog genoeg is om te functioneren als woonlaag)</p> <p>Niet willen lopen hier is parkeergelegenheid vooral van belang (vergeleken met de ander locatie)</p> <p>Nutsvoorzieningen mee pakken, de oude/omliggende wijk hier in meenemen</p> <p>Eventueel een kinderboerderij</p>	<p>tuinen) (dit is ook van toepassing bij evt. nieuwbouw bij Rehoboth)</p> <p>Eventueel moet hier een reserve school komen, de nieuwe school is al behoorlijk vol.</p> <p>Nutsvoorzieningen meepakken.</p> <p>Oude bomen moeten blijven staan. Groen is ook van belang.</p> <p>Eventueel een kinderboerderij</p> <p>Eventueel extra speel locatie terug zien (niet bij rehoboth)</p>
---	--

Voor beide geldt:

- Geen hangplekken voor jongeren veroorzaken
- Nutsvoorzieningen meepakken hier ook nog de omliggende wijk hier bij meenemen.
- Parkeergelegenheid \geq zeker als er meer woningen komen. Parkeren is nu al een probleem, dit probleem moet worden opgelost, zeker niet groter gemaakt worden door nog meer woningen. (evt. extra parkeerplekken)
- Parkeergelegenheid niet achter elkaar meer (parkeervakken achter elkaar), nu is dit ergens in de wijk. Dit is niet handig. (insteekvakken) is een oplossing.
- Omkeerbaar bouwen
- Bij nieuwbouw hele wijk mee nemen, dus mix.

Belang koop en huur, grote en kleine integratie, bewoners Moerkapelle

- In het ontwerp rekening houden met de doelgroep. (gelijkvloerse appartementen, liften bij meerslaags-appartementen)
- Op een van de locaties/ beide ruimte voor beschermde woonvoorzieningen (voor kwetsbare jongeren, ect) daar moet dan ook de zorgbehoefte kunnen worden vervuld. (vanuit christelijke woonvoorziening...), meerderheid van de groep zegt, oke prima, dat kan mits er dus wel mensen uit Moerkapelle zelf in komen (ook kijken of hier dus vanuit Moerkapelle zelf vraag naar is). Daarnaast, beschikbaarheid van de woonvoorzieningen moeten los staan van religie.
- Extra groen is zeker niet verkeert.

- Aannemers uit Moerkapelle zelf zorgen voor de bouw van nieuwe gebouwen.

Aandachtspunt: Wat er ondertussen gebeurt; de jeugd speelt met de tegels. (snel opgepakt) ☑ Snel worden gebouwd.

Bijlage 4 – Verslag Niels

13 juni 2019

Rehoboth

- Aardwarmte/restwarmte daarin meenemen, enige kans dat je middenin het dorp iets kan doen met energie
- Zonde om af te breken
- Parkeervoorzieningen voor de bestaande parkeerproblemen
- Klaslokalen ombouwen tot betaalbare appartementen
- Gezamenlijke woongemeenschap creëren tussen jongeren en ouderen
- Tekort aan sociale huur
- Park met maatschappelijke functie / kinderboerderij
- Grotere woningen
- Mengen van koop en huur

Woningen in de omgeving zijn niet geheid, dus als er gebouwd gaat worden dient daar rekening mee gehouden te worden.

Keijzerschool

- Aardwarmte/restwarmte daarin meenemen, enige kans dat je middenin het dorp iets kan doen met energie
- Ruim opgezet
- Park, groen, hangjongeren, speelplaats kinderen, theetuin, bloemenstal, zwembad
- Mooi hofje, u-vorm beatrixkant eruit, met woningen eromheen
- Kleinere huizen met berging in pandig, laagbouw, senioren (voorbeeld bij de begraafplaats zwanenwater), nadeel parkeerruimte Parkeerplaats, (ondergronds), appartementen
- Tekort aan appartementen voor starters
- Enige optie die er is is slopen
- Buurt eromheen meteen ook aanpakken (oud-moerkapelle), veel problemen met bestrating, verzakkingen etc.
- Mengen van koop en huur
- Problemen met de riolering eromheen

Notities gemeente:

10

Rehoboth

- Aardwarmte benutten voor bestaande woningen
- In stand houden van het gebouw als 'reserve' onderwijsgebouw
- Ombouwen tot oudere- en jongerenwoningen
- Woongemeenschap van maken
- Huur kan ook
- Sociale huur
- Kinderboerderij
- Grote woningen
- Let op de niet onderheide woningen rondom de school

Keijzerschool

- Park met speelruimte, kent als nadeel overlast van jongeren
- Hofje
- Laagbouw woningen voor starters en senioren
- Parkeer ruimte
- Wijk bouwen zoals bij de begraafplaats
- Hou het betaalbaar
- Huisvesting voor inwoners van Moerkapelle
- Bioscoop
- Geen belemmering geven aan oude pand: Sloop!
- Knap de omgeving ook op, bestrating laat te wensen over
- Ruimte voor een berging betrekken in de woonplannen
- Zwembad van maken, natuurbad bijvoorbeeld

Bijlage 5 – Verslag Lukas

Moerkapelle participatie 13-6	
Locatie Rehoboth	Locatie Keijzer
<p>Slopen van het gebouw. Appartementen is een goed idee. <u>Bestaande pand kan blijven staan.</u> Geen niet passende stichting in het gebouw (waar de bevolking last van heeft). Ouderen en <u>starters</u> <u>Wellicht een verdieping hoger.</u> <u>Geen huurwoningen.</u> <u>Goedkope koopwoningen.</u></p>	<p><u>Park met meerdere opties met wellicht speelelementen.</u> <u>Groen moet aanwezig blijven.</u> Appartementen voor ouderen in een hof voor de doorstroom. Hofjes zijn hier zeker een optie. <u>Kalmte in het gebied is een vereiste.</u> Het gebouw kan ook blijven staan voor een gesplitst gebied. <u>Totaal geen huurwoningen.</u> Parkeren kan onder het gebouw <u>Geen hoogbouw vinden de bewoners om het gebied.</u> Geen niet passende stichting in het gebouw. Huizen liever in de lengte, zodat er geen inkijk gecreëerd wordt.</p>

De ideeën over de Keijzer school waren erg verdeeld. Dit is duidelijk te verdelen in twee kampen. Kamp 'groen' en kamp 'bouw'. Kamp groen wilde het bestaande gebouw sowieso niet vergoten in hoogte of oppervlak. Hier moest dus duidelijk het overzicht over het stuk grond en de natuurlijke aspecten behouden blijven. Het slopen van de school was dan geen vereiste, maar om enkele woningen te huisvesten leek hen het bestaande gebouw niet geschikt. De woningen mochten dan enkel op het stuk komen waar nu de school staat. Het groene gedeelte moest dus behouden blijven. Hoe deze woningen er dan uitzagen, was niet zeker. Voornamelijk werd door deze groep geopperd voor een hofje. Mede omdat hier ouderen in gevestigd werden die ook de rust zouden behouden. Ook hebben ouderen er baat bij als er laagbouw is, in verband met de lichamelijke toestand die in hoogbouw een probleem kan vormen. Het tweede kamp was voor bouw op het stuk van de Keijzer school. Het grote tekort aan starterswoningen was hier de reden voor. Het gehele perceel kon worden volgebouwd tot acceptabele hoogte (2 a 3 verdiepingen). Parkeergelegenheden konden onder het gebouw geplaatst worden. De starterswoningen moesten vallen in de prijsklasse rond de €200.000,-. De Rehoboth school was geen lastige locatie. De groep was hier eensgezind over het woningtekort. De school kon blijven staan en omgebouwd worden tot starters en ouderenwoningen. Het pand was namelijk nog van goede kwaliteit en had de juiste hoogte, zodat het niet hinderlijk was. Het idee om het gebouw te slopen had niet de bovenhand, maar werd ook niet verworpen. Verder werd er niet over andere mogelijkheden voor het gebouw of tekortkomingen van het dorp gesproken.

Bijlage 6 – Verslag Merwe

Onderwerp: Ideeën verzamelen/Discussie-avond

Datum: 13-06-2019

Tijd: 20:00-21:00uur

Doel: "Wat zijn de actuele en toekomstige wensen en behoeftes van de bewoners?"

Ideeën specifiek per locatie	Ideeën voor beide locaties (zonder voorkeur)
<p><u>Rehobothschool</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonrichting van eventuele nieuwbouw dient richting de raadhuisstraat gebouwd te worden, omdat er anders kijkt is op de tuinen van omwonenden • Sportcentrum (met fitnessapparatuur) ☑ in combinatie met woningen zou een sportcentrum ideaal zijn <p><u>Keijzerschool</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen ideeën specifiek voor deze locatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Twee aparte locaties met woningen voor jong en oud (dus een locatie met alleen woningen voor ouderen en de andere locatie met woningen alleen voor jongeren) ☑ de appartementen met balkon/terras) ☑ groen in de omgeving is belangrijk, bijvoorbeeld een groen hofje tussen de woningen • Mooie en betaalbare appartementen voor 70+ met liften • Parkeergarage onder complex/parkeerplaatsen • Huurwoningen • Mix van huur-en-koopwoningen met groen inrichten in moderne hofjesvorm (voor iedereen toegankelijk) koop of huur kijken naar behoefte • Appartementen niet te hoog (3 hoog) in verband met de privacy van de omliggende woningen • Kosten onder 250.000 euro • Kleinere en betaalbare woningen voor starters ☑ de wijk heeft voornamelijk grote woningen die ook hoge prijzen hebben. Dit maakt het onbetaalbaar voor jongeren.

Algemene opmerkingen door bewoners:

- Moerkapelle zou meer voorzieningen moeten hebben zoals winkels om boodschappen te kunnen doen.
- Rondom rohobothschool liggen allemaal losse stenen (veel rommel). Kinderen spelen hiermee wat de kans verhoogt dat omliggende auto's beschadigd kunnen raken.

Verslag overzicht

Het hoofdonderwerp aan tafel was de behoefte aan nieuwe woningen op de locatie Rehobothschool en de Keijzerschool. Een ondergrondse parkeergarage of bovengrondse parkeerplaats zou ook nodig zijn om de auto's kwijt te kunnen. Daarnaast kwam het idee naar voren voor een sportcentrum voor de locatie Rehobothschool. De bewoners vonden dat er wel zo snel mogelijk iets moet gebeuren met de locaties. Het merendeel van de bewoners bestond uit senioren en ongeveer drie personen hadden een middelbare leeftijd. Het was voor de bewoners niet bekend dat de locaties eigendommen zijn van de gemeente en vonden dat hier beter over moet worden gecommuniceerd. Ook was het voor de meeste bewoners verwarrend wat er nu precies wordt bedoeld met 'antikraak'.

De bewoners gaven aan geen specifieke voorkeur te hebben voor een locatie voor de woningen. De genoemde ideeën zijn dan ook bestemd voor beide locaties. De meningen over de invulling van de woningen was verdeeld. Zo vond een deel van de groep bewoners dat er meer woningen voor ouderen moesten komen, waarbij er groen aanwezig moet zijn, zoals in de vorm van een hofje tussen de woningen en voor iedereen toegankelijk voor het versterken van de sociale cohesie (dus ook voor mensen die er niet wonen). Daarnaast vonden zij het ook belangrijk dat er een lift aanwezig is in het appartement en dat de woningen een ruim balkon of terras hebben. De appartementen dienen niet te hoog te zijn. Hierbij kan worden gedacht aan maximaal 3 verdiepingen. De bewoners gaven als idee om de begane grond groter te maken en de bovenste lagen terugliggend. Een ander deel van de bewoners vond juist dat er meer woningen voor jongeren moesten komen of juist een mix tussen woningen voor ouderen en jongeren (om de sociale cohesie te versterken).

Ongeacht of de woningen voor jong of oud zijn bestemd, waren de bewoners het erover eens dat de woningen betaalbaar moeten zijn. Hierbij dachten ze aan een bedrag onder de 250.000 euro, echter mag dit niet ten koste gaan van de kwaliteit. Daarnaast zien ze graag een mix van huur-en koopwoningen, waarbij groen niet mag ontbreken. Voor de locatie Rehobothschool is het belangrijk dat de woningen richting de raadhuisstraat worden gebouwd. Dit in verband met de privacy van de omliggende woningen.

Het idee van een sportcentrum kwam naar voren als idee voor de locatie Rehobothschool. Bij de vraag of dit ook met zwembad zou moeten, kwam duidelijk naar voren dat dit niet nodig is. Graag zien de bewoners een fitnessruimte en eventueel een sauna. Het idee van woningen met een sportcentrum zou ideaal zijn.

In het algemeen zouden de bewoners met middelbare leeftijd graag meer voorzieningen willen zien in Moerkapelle zoals bijvoorbeeld een supermarkt, zodat zij hiervoor niet het dorp hoeven te verlaten. De meningen waren hierover echter verdeeld, omdat Moerkapelle een goede slager en bakker heeft volgens de senioren. De bewoners zien ook graag de losse stenen en rommel opgeruimd worden rondom de locatie Rehobothschool. Kinderen spelen hiermee wat de kans verhoogt dat omliggende auto's beschadigd kunnen raken.

Bijlage 7 – Verslag Naomi

Ideeën per locatie	Ideeën zonder voorkeur voor locatie
<p><u>Locatie Rehoboth</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mix voor jong en oud (niet te duur), niet te hoog (lift) • Niet mixen jong en oud • Betaalbare woningen voor ouderen, gelijkvloers, levensloopbestendig <ul style="list-style-type: none"> ☒ er zijn genoeg eengezinswoningen • Goedkope woningen voor jongeren • Mix beneden senioren, boven jongeren 	<ul style="list-style-type: none"> ☒ Kleinere koop en huur appartementen voor senioren, niet religieus gerelateerd (niet zoals Bet-San) ☒ Sociale huur/koopwoningen ☒ Verhuren aan jongeren zodat deze in het dorp blijven en daarna in het dorp kopen ☒ Behouden van een van de locaties als overloop wanneer de Brede school te klein wordt (dependance) ☒ Bouwen voor lokale mensen ☒ Smalle eengezinswoningen voor kleine huishoudens ☒ Wonen voor gezamenlijke groep jongeren/mensen met een beperking die zorg nodig hebben. Dit kan op een deel van een van beide locaties ☒ Koopstartwoningen zoals in Waddinxveen, met terugkoopregelingen waardoor het betaalbaar blijft ☒ Scholen als pand laten staan, er appartementen van maken die verkocht worden als kluswoningen ☒ Dorps bouwen, de hoogte en stijl moet in het straatbeeld van het dorp passen (niet te modern) ☒ Anderhalve verdieping per woning (twee woningen op drie verdiepingen) zoals de Jip en Janneke woningen op het Moerhagenplantsoen ☒ Hofje ☒ Er is te weinig groep in het dorp ☒ parkje of hondenveldje ☒ Hotel
<p><u>Locatie Keizer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Koop-startwoningen: sociale koopwoningen <ul style="list-style-type: none"> ☒ Lage inkomens ☒ Parkeernorm is laag, niet veel ruimte ☒ Eventueel hier ook een mix van jong en oud • Niet mixen jong en oud in verband met geluidsoverlast door verschillende ritmes (vooral door jongeren van buitenaf) 	

Andere ideeën:

- Brede school voor Rehoboth, Keizerschool naar oude locatie van Rehoboth. Het geloof zit tussen de twee scholen waardoor het niet werkt. Niet tussentijds leeg laten staan en eventueel zelfs de school uitbreiden door te verplaatsen naar het voetbalveld

Vragen vanuit de groep:

- Willen we wel slopen?
- Gaat de ziel niet uit het dorp wanneer de scholen gesloopt worden?
- Is er subsidie voor starters?
- Hofje is qua sfeer en uitstraling leuk maar is de ruimte niet te klein?
- Woningen toevoegen wordt een parkeerprobleem