

(Concept) Dorpsplan Austerlitz 2011-2025 op hoofdlijnen

Februari 2011

Inleiding

In de periode 2008 tot heden heeft de gemeente in samenwerking met Austerlitz Belang, Seyster Veste en Kombinatie de uitkomst van het leefbaarheidsonderzoek 'Leefbaarheid in de bossen' uitgewerkt. Dit traject heeft een dorpsontwikkelingsplan opgeleverd genaamd 'Dorpsplan Austerlitz 2010-2025 op hoofdlijnen'. Het gaat om een integrale en gebiedsgerichte aanpak.

Het doel van het dorpsplan is het realiseren van een samenhangende aanpak tussen voorzieningen en woningbouw. Alles gericht op het verbeteren van de leefbaarheid van de kern Austerlitz. Austerlitz wil een compleet dorp zijn met een beperkte groei tot maximaal 2000 inwoners. Met dit inwoneraantal wordt verwacht dat het basispakket aan voorzieningen en werkgelegenheid in stand blijft. Bouw van huizen is nodig om huidige inwoners van Austerlitz de gelegenheid te bieden in het dorp te blijven wonen. Daarnaast is beperkt groeien (ook met mensen van buiten Austerlitz) nodig om de huidige voorzieningen te behouden en zelfs uit te breiden.

Veel goede doelen in een relatief klein project maakt het lastig om tot een haalbaar plan te komen. Steeds heeft voorop gestaan 'Hoe zorgen we voor een haalbaar plan dat recht doet aan de uitkomsten van het leefbaarheidsonderzoek, de ontwerp-structuurvisie en andere geldende planologische regelingen'. Waarbij we ook rekening moesten houden met bestaande situaties zoals de bodemvervuiling aan de noordrand, Ecologische Hoofd Structuur (EHS), rode contouren, bestaande bedrijven in het gebied en het feit dat dit gebied is aangemerkt als hoogwaardige vindplaats van archeologisch materiaal. We denken met het voorliggende plan uit deze puzzel te kunnen komen. Daarbij zijn wel de grenzen opgezocht.

Opzet

Het Dorpsplan Austerlitz bestaat uit vier onderdelen:

1. Woningbouw
2. Voorzieningen: project Wonen, Welzijn en Zorgvoorzieningencircuit
3. (Brede) School ontwikkeling
4. Verkeer en openbare ruimte

Kaders

De verschillende onderzoeken en studies hebben de volgende concrete kaders opgeleverd:

- Maximaal 176 netto huur- en koopwoningen ontwikkelen.
- Woningbouwprogramma wordt gefaseerd uitgevoerd, verdeeld over 15 jaar. Eerste fase (45 woningen Ville Verte) is al grotendeels opgeleverd in 2009.
- Onderdeel van het woningbouwprogramma is kleinschalig verzorgd wonen voor ouderen (15 appartementen) en beschermd wonen voor kwetsbare groepen (10 appartementen).
- Onderdeel van het plan is een nieuwe school
- In het woningbouwprogramma nadrukkelijk aandacht besteden aan senioren en starters.
- Toewijzingsregels voor huidige inwoners van Austerlitz zo optimaal mogelijk toepassen.
- Kwaliteit staat bij wonen voorop. Ruimtelijke kwaliteitscriteria en maatwerk is het belangrijkste.
- Kwaliteit wordt ontleend aan de vijf kernwaarden van de ontwerp-structuurvisie Zeist 2020: groen, cultuurhistorie, duurzaam, zorgzaam en kernen met een eigen identiteit
- Aandacht besteden aan het zichtbaar maken van cultuurhistorie.
- Het dorpse karakter behouden.
- De ontwikkelingen aan de noordrand en het centrum worden als een geheel beschouwd.
- Het verzorgd wonen voor ouderen en kwetsbare groepen met zorgsteunpunt situeren in het centrumgebied, bij of aangebouwd aan het dorps huis en de school.
- In deze multifunctionele accommodatie (zorg, school en dorps huis) ruimte opnemen voor buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal.

Ruimtelijke verkenning en exploitatieopzet

In de zomer van 2010 heeft de stuurgroep leefbaar Austerlitz aan stedenbouwkundig bureau SVP de opdracht gegeven om een ruimtelijke verkenning uit te voeren die aansloot bij de reeds uitgevoerde studie door de Combinatie voor het centrum. Het doel hiervan was om een beeld te krijgen van wat er in het gebied mogelijk is met de woningbouwopgave zoals afgesproken in het leefbaarheidsonderzoek. De ruimtelijke verkenning diende verder als onderlegger voor de kosten- en batenanalyse. Met als uiteindelijk doel om tot een financieel en inhoudelijk haalbaar plan te komen voor de gebiedsontwikkeling Austerlitz. Uitgangspunt was een integraal ruimtelijk plan en een exploitatieopzet voor de noordrand en centrum samen.

Stedenbouwkundig bureau SVP heeft vervolgens twee varianten getekend. De ene variant ging uit van differentiatie op basis van onze woonvisie. De andere variant nam de differentiatie uit het leefbaarheidsonderzoek als uitgangspunt. Deze laatste variant hanteert een hoger percentage sociale huurwoningen dan in onze woonvisie.

Vervolgens heeft de door ons ingehuurde planeconoom (bureau Rekenruimte) voor beide varianten een exploitatiebegroting opgesteld. Beide varianten lieten een tekort zien van ongeveer 4 miljoen euro. Op dat moment hebben we intern verkend en bepaald met welke ontwikkelingsstrategie we de gebiedsontwikkeling (fysiek en sociaal) in Austerlitz konden realiseren. We zijn met de beide betrokken woningcorporaties het gesprek aangegaan over welke richting we met elkaar op zouden willen om tot een inhoudelijk en financieel haalbaar plan te komen. Uit deze gesprekken is gekomen dat de Combinatie als ontwikkelende partij wil optreden in het plan Austerlitz. We zijn de onderhandeling hierover met elkaar aangegaan en er op hoofdlijnen uitgekomen. Hierbij is het oorspronkelijke plan niet substantieel gewijzigd. Vooral door het schrappen van de sloop/nieuwbouw van 10 sociale huurwoningen van de Combinatie en een lagere inbrengwaarde van gemeentelijke grond.

Al deze afspraken willen we, na bestuurlijke instemming, vastleggen in een intentieovereenkomst. Waarbij we toewerken naar een samenwerkingsovereenkomst.

Voorstel rolverdeling

De Combinatie neemt een actieve rol op zich in deze ontwikkeling. Dit betekent dat de Combinatie de initiatiefnemer is en verantwoordelijk is voor de grondexploitatie. Ook probeert zij tot overeenstemming te komen met de overige grondeigenaren in het plangebied.

De gemeente neemt een faciliterende rol in. Dat betekent dat de gemeente zich, na goedkeuring van het stedenbouwkundig plan, inzet om de planologische procedures te doorlopen en de benodigde vergunningen tijdig probeert te verlenen. De gemeente krijgt voor deze activiteiten een vergoeding van de Combinatie vanuit de grondexploitatie.

Financiële afspraken op hoofdlijnen

Het voorlopige onderhandelingsresultaat dat we hebben bereikt met de Combinatie ziet er als volgt uit:

De gemeente brengt de schoollocatie aan de Schoolweg tegen boekwaarde in. De overige gemeentelijke gronden worden in de huidige staat ingebracht onder de volgende voorwaarde:

- *De herbouw van de school*

De Combinatie herbouwt de school welke voldoet het programma van eisen welke door de gemeente wordt aangeleverd. Hiervoor is €1.500.000 (excl. BTW) beschikbaar binnen de exploitatie. Vanuit onderwijshuisvesting wordt ongeveer € 500.000 ingebracht.

- *De tijdelijke huisvesting*

De Combinatie draagt zorg voor tijdelijke huisvesting van de school. Hiervoor is € 300.000 (excl. BTW) beschikbaar.

- *Het plan voorziet in sociale woningbouw*

De Combinatie draagt zorg voor de onderbouwing voor het woningbouwprogramma.

- *Alle gemeentelijke plankosten worden opgenomen in de Grondexploitatie (Grex)*

Een overzicht van de plankosten nemen we op in de intentieovereenkomst. De gemeentelijke kosten maken hiervan onderdeel uit.

Uitwerking dorpsplan op vier onderdelen

Woningbouw

In de periode 2014 tot 2024 worden gefaseerd 138 woningen toegevoegd aan het bestaande woningbestand.

Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

Woningbouwprogramma			
Type	Centrum	Noord	Totaal
	#	#	#
sociale grondgebonden woningen	3	2	5
sociale appartementen	31		31
midden duur grondgebonden	2	41	43
midden duur appartementen		21	21
duur 2 ^e kap		15	15
duur vrijstaand		23	23
Totaal	36	102	138

De woningen worden gefaseerd gebouwd. De eerste fase (2014) betreft ongeveer 40 woningen aan de noordrand. In de tweede fase (2018) is herontwikkeling van het centrum aan de beurt met nieuwbouw van de school plus sociale woningen inclusief zorg- en seniorenwoningen. En twee midden duur grondgebonden woningen. De derde fase (2024) zijn de resterende 40 woningen aan de noordrand. De 23 vrije kavels worden geleidelijk uitgegeven gedurende de gehele bouwperiode. Hierover moet nog afstemming plaatsvinden met andere projecten in Zeist (o.a. Vliegveld Soesterberg en Kerckebosch). Om te voorkomen dat er ineens te veel vrije kavels op de markt komen.

Bij de 10 sociale woningen van de Combinatie aan de Weideweg wordt vooralsnog geen sloop/nieuwbouw toegepast. Deze woningen zijn geen onderdeel van het exploitatiegebied, wel van het plangebied.

Het rendement van het slopen van de 10 sociale woningen en het terugbouwen op deze locatie van 12 sociale woningen is dusdanig financieel onaantrekkelijk dat we in verband met de haalbaarheid voorstellen deze locatie vooralsnog niet te ontwikkelen. De 2 sociale woningen die we daarmee tekort zouden komen om aan de Woonvisie te voldoen, zijn toegevoegd aan de te ontwikkelen woningen aan de Noordrand. Het netto aantal sociale woningen blijft gelijk.

De woningverdeling komt, inclusief de 10 sociale woningen die blijven staan, uit op 31% sociaal, 43% midden en 20% duur. Wanneer we de 10 sociale woningen van de Combinatie buiten beschouwing laten is de differentiatie 26% sociaal, 46% midden en 28% duur. Onderdeel van dit plan zijn 10 zorgwoningen. In eerste instantie is gewerkt met twee haalbaarheidsscenario's. Een die uitging van de woningdifferentiatie uit het leefbaarheidsonderzoek. Het andere scenario hanteerde de woningdifferentiatie uit de Woonvisie (30% sociaal, 45% midden en 25% duur). Met de leefbaarheidsvariant die uitging van een verdeling 45% sociaal, 33% midden duur en 21% duur bleek het niet mogelijk te zijn om tot een haalbaar plan te komen. Vandaar dat voor het plan dat hier wordt gepresenteerd, de Woonvisie leidend is geweest.

Financieel

Voor het verkennend onderzoek was een krediet beschikbaar van € 45.000. Daarnaast was vanuit Wisselspoor domein Wijk, een bedrag van € 40.000 beschikbaar voor uitwerkingsmaatregelen vanuit het leefbaarheidsonderzoek Austerlitz. Deze bedragen zijn onder meer ingezet voor het inhuren van de planeconoom van bureau Rekenruimte en stedenbouwkundig bureau SVP. Overige plankosten worden meegenomen in de grondexploitatie.

Voorzieningen: project Wonen, Welzijn en Zorgvoorzieningencircuit

Voor wat betreft het voorzieningenniveau op het gebied van wonen met welzijn en zorg is het plan om van Austerlitz een dorp te maken waar mensen hun dagelijkse steun, hulp en zorg thuis of om de hoek kunnen krijgen. Waar inwoners niet meer hoeven te verhuizen naar Zeist of een andere plaats als ze meer of veel zorg nodig hebben. Mensen willen voor brede gemeentelijke informatie het liefst terecht kunnen in het dorp zelf.

Om dit te bereiken zijn twee plannen in ontwikkeling:

- *Digitaal loket*

Er zijn plannen in ontwikkeling om een digitaal loket met verbinding naar het Klant Contact Centrum van de gemeente in te richten in een aparte ruimte in het dorps huis. We kijken momenteel samen met betrokken afdelingen en extern bedrijf of dit als pilotproject kan starten in Austerlitz.

Onderdeel van het loket kan zijn om hierin een dienstenbureau onder te brengen. Waar inwoners zich kunnen melden voor het laten uitvoeren van kleine klusjes die passen binnen het vrijwilligerswerk. De klusjes kunnen mogelijk worden uitgevoerd door de Lievegoedzorggroep.

- *Kleinschalige woonvoorziening*

In de nieuwbouwplannen is het realiseren van een kleinschalige woonvorm met noodzakelijke 24-uurszorgverlening opgenomen.

Door de beperkte schaal van Austerlitz lukt dit niet in de traditionele opzet. Er is simpelweg te weinig vraag naar zorg en diensten, er wonen te weinig mensen. Het kan wel als we in Austerlitz een combinatie van vernieuwingen toepassen. Waaronder ontschotting van zorgbudgetten.

Het exploiteren van een kleinschalige woonvoorziening en het verbeteren en vereenvoudigen van de zorgverlening is alleen mogelijk als één partij het totale zorgpakket kan uitvoeren. Het gaat daarbij om de zorgwoningen, de thuiszorg en de huishoudelijke hulp in geheel Austerlitz. Inmiddels zijn er twee partijen die te kennen hebben gegeven geïnteresseerd te zijn in deelname. De komende tijd gaan we de globale business case die er ligt verder uitwerken. Waarbij we tegelijkertijd uitkijken naar een (tijdelijk) pand om deze kleinschalige woonzorgvoorziening, vooruitlopend op de nieuwbouw, alvast te gaan starten.

Financieel

De BRU heeft in samenwerking met de provincie Utrecht een subsidie verleend van € 50.000 voor het project 'wonen met welzijn en zorg in Austerlitz'. Hiervoor huren we externe deskundigheid in. Deze adviseur heeft veel ervaring met kleinschalige woonprojecten en kan buiten bestaande kaders en over budgetten heen denken. Binnen de bestaande gemeentelijke budgetten en subsidie zijn er onvoldoende middelen om de adviseur voor het kleinschalig woonproject tot aan realisatie van de voorziening in te huren. Zijn betrokkenheid is wel cruciaal voor het slagen van het project. Vandaar dat we contact hebben met de provincie Utrecht (programma Wel Thuis!) over aanvullende subsidiemogelijkheden. Afhankelijk van de uitkomst maken we afspraken over daadwerkelijke inzet van de adviseur.

Brede school ontwikkeling

De Pirapoleon is de enige basisschool in Austerlitz. Vrijwel alle kinderen uit het dorp zitten op deze school.

Het huidige schoolgebouw bestaat uit 2 delen: een bouwdeel uit 1962 en een bouwdeel uit 1977. Het bouwdeel uit 1962 is in 2002 algeheel aangepast. Het gedeelte uit 1977 zou in 2017 voor algehele aanpassing in aanmerking komen. Daarvoor staat een bedrag gepland van ca. 277.500 (prijspeil 2010). In 2027 zou op basis van het Integraal Onderwijs Huisvesting Plan (IHP) de afweging worden gemaakt of vervangende huisvesting aan de orde is.

Voor onderwijshuisvesting gelden de regels die zijn opgenomen in de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Zeist. Alle huisvestingsvoorzieningen voor onderwijs worden langs dezelfde criteria van deze verordening beoordeeld.

In het algemeen geldt dat een school in aanmerking komt voor algehele aanpassing (= is het up to date maken van een schoolgebouw) na een leeftijd van 40 jaar. Hiermee wordt een schoolgebouw weer geacht dienst te kunnen doen voor een periode van 25 jaar. Na deze periode (dus na 65 jaar) wordt beoordeeld of

een school in aanmerking komt voor vervangende nieuwbouw. Dit is dan een afweging tussen kosten van onderhoud/aanpassing tegenover de kosten van vervangende nieuwbouw.

In de situatie dat er een herstructurering plaats vindt op of in de buurt van een schoollocatie kan van bovenstaande lijn worden afgeweken. In dat geval wordt bekeken of er andere kostendragers zijn die leiden tot een budgettair neutrale vervanging. Om woningbouw te kunnen realiseren in het centrum van Austerlitz moet de school worden betrokken bij de nieuwbouw. Doordat huisvesting is verspreid over twee gebouwen wordt de beschikbare ruimte momenteel niet optimaal gebruikt. Nu is het moment om het centrum aan te pakken. Dat kan niet zonder nieuwbouw van de school. Daarom is de nieuwbouw van de school opgenomen in het totale woningbouwplan.

Financieel

De huidige (2010) jaarlijkse lasten voor de gemeente (kapitaallasten, verzekering, ozb en groot onderhoud) bedragen € 45.000. Hiervan zijn de kapitaallasten € 35.000. Deze lasten lopen jaarlijks af vanwege de lineaire afschrijvingsmethode. De totale boekwaarde die nog op de gebouwen rust bedraagt € 354.000 (1-1-2010).

Op grond van de laatste prognose zal voor de school een gebouw nodig zijn voor maximaal 7 groepen (1.015 m²). De normering voor een school van dergelijke omvang bedraagt € 1.688.255. In de exploitatieopzet gaan we uit van maximaal € 2 miljoen voor de bouw van een nieuwe school. Vanuit onderwijshuisvesting is daarvoor ongeveer € 500.000 inzetbaar (afkomstig van de reservering voor de algehele aanpassing in 2017 en het te besparen onderhoud). Het restant wordt alternatief gedekt uit de grondexploitatie. Nieuwbouw is gepland tegelijk met de senioren en zorgappartementen in de tweede fase. Bij het opstellen van het Programma van Eisen betrekken we ook de peuterspeelzaal en kinderopvang.

Verkeer en openbare ruimte

Er spelen een aantal zaken rondom verkeer en openbare ruimte:

Verkeer

- Oplossen verkeersknelpunt aansluiting Austerlitzerweg en Woudenbergseweg
In oktober - november 2010 heeft de provincie een aantal berekeningen uitgevoerd rondom de verkeersafwikkeling op dit kruispunt en navraag gedaan bij hun weginspecteurs naar de verkeerssituatie. Zowel uit de berekeningen als uit de reactie van de weginspecteurs komt naar voren dat hier inderdaad sprake is van een knelpunt in de ochtendspits. De provincie heeft direct aangegeven pas in april 2011 personele capaciteit te hebben om dit project op te pakken. Ons team Verkeer wordt hierbij betrokken.
- Verbetering fietsroute, verbreding en verlichting, van Austerlitz naar Driebergen
Na het inrichten van de Traaijweg als 60 km weg is het (conform landelijke richtlijnen) de bedoeling dat fietsers van de rijbaan gebruik maken. Hierbij ontstaat een veilig alternatief voor de fietsers. Dit is het belangrijkste argument om af te zien in investeren in het (huidige) onverplichte fietspad. Daarnaast geldt dat de kosten voor het fietspad (of delen daarvan) aanzienlijk zijn en dat andere partijen (de gemeente Woudenberg, de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de provincie Utrecht) al ambtelijk hebben laten weten dat de kans op medefinanciering nihil is.
- Realiseren nieuwe ontsluiting als onderdeel van het stedenbouwkundige plan voor de nieuwbouw.
Meenemen in het proces van het opstellen van stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.

Openbare ruimte

- Uitstraling dorpsplein versterken
Een van de denkrichtingen vanuit de structuurvisie is de wens om het centrale dorpsplein in Austerlitz een dominantere uitstraling te geven dan de weg: de auto is te gast op het plein. Hiermee wordt voorkomen dat men ongemerkt het dorp weer uitrijdt.

- Inrichting openbare ruimte als onderdeel van het stedenbouwkundige plan voor de nieuwbouw. Meenemen in het proces van het opstellen van stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.

Financieel

Er zijn geen aparte budgetten beschikbaar. De kosten verbonden aan bovenstaande punten moeten binnen bestaande budgetten worden meegenomen ofwel extern worden gefinancierd. Waar mogelijk wordt het opgenomen in de grondexploitatie.

Vervolgstappen

Om het dorpsplan Austerlitz 2011-2025 te kunnen realiseren moeten we de volgende vervolgstappen nemen:

Proces

1. Informeren raad in informeel overleg, met raadsbrief, rondwandeling in Austerlitz en uitnodiging om informatieavond bewoners bij te wonen
2. Dorpsplan in projectgroep en stuurgroep leefbaar Austerlitz
3. Schoolbestuur informeren over ontwikkelingen rondom de school
4. Informeren bewoners en andere betrokkenen over het dorpsplan in een informatieavond in het dorpshuis van Austerlitz.

Inhoudelijk

5. Opstellen intentieovereenkomst tussen de Combinatie en gemeente Zeist
6. Opstellen nota van uitgangspunten ten behoeve van wijziging bestemmingsplan.
7. Uit laten voeren van diverse onderzoeken: bodem, archeologie, flora en fauna
8. Opstellen programma van eisen voor kleinschalige woonzorgvoorziening en brede school
9. Uitwerken business case voor de kleinschalige woonzorgvoorziening
10. Opstellen stedenbouwkundig ontwerp nieuwbouw
11. Eindrapport afsluiting intentiefase als basis voor samenwerkingsovereenkomst
12. Communicatieplan