

Haalbaarheidsonderzoek MFA Austerlitz

Onderzoek naar de mogelijkheden voor een MFA in Austerlitz

Definitief

Woningbouwvereniging De Combinatie
Postbus 135
3700 AC Zeist

Grontmij | Marktplan
Houten, 6 maart 2009

Verantwoording

Titel : Haalbaarheidsonderzoek MFA Austerlitz

Subtitel : Onderzoek naar de mogelijkheden voor een MFA in Austerlitz

Projectnummer : 257145

Referentienummer :

Revisie :

Datum : 6 maart 2009

Auteur(s) : E.M. Schins-Derksen, T. den Uijl, D.C.J. van Straten

E-mail adres : eke.schins-derksen@grontmijmarktplan.nl

Gecontroleerd door : E.M. Schins-Derksen

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : R. de Vries

Paraaf goedgekeurd :

Contact : De Molen 36-40
3994 DB Houten
Postbus 119
3990 DC Houten
T +31 30 634 48 00
F +31 30 635 00 70
info@grontmijmarktplan.nl
www.grontmijmarktplan.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel.....	5
1.3	Onderzoeksvraag.....	5
1.4	Werkwijze.....	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Landelijke trends en ontwikkelingen	7
2.1	Dubbele vergrijzing	7
2.2	Zorgdienstverlening	8
2.3	Onderwijs	9
3	Ambities Austerlitz	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	De locatie voor een MFA in Austerlitz.....	10
3.2.1	Het dorpshuis	10
3.2.2	Basisschool De Pirapoleon	10
3.2.3	Extra voorzieningen en omgevingsfactoren.....	11
3.3	Ambities voor een MFA in Austerlitz.....	11
3.4	Realisatie van de ambities	12
3.4.1	Zorg in Austerlitz	12
3.4.2	Onderwijs	13
3.4.3	Wonen.....	14
3.5	Ruimtelijke mogelijkheden locatie.....	14
3.6	Conclusie	16
4	Ruimtelijk programma lange termijn	18
4.1	Inleiding.....	18
4.2	Ruimtelijke scenario's	18
4.3	Dorpshuis	19
4.4	School	19
4.5	BSO.....	20
4.6	Peuterspeelzaal	20
4.7	Mediatheek.....	20
4.8	Senioren woningen en beschermd wonen.....	21
4.9	Ruimtestaat	21
4.10	Beheer en exploitatie	22
5	Investeringsraming.....	23
5.1	Inleiding.....	23
5.2	Uitgangspunten investeringsraming	23
5.3	Investeringsraming.....	24
5.4	Grondkosten.....	26
6	Subsidiemogelijkheden	27
6.1	Inleiding.....	27
6.2	Regelingen ter financiering van de accommodatie.....	27

6.3	Regelingen ter financiering van activiteiten	29
7	Haalbaarheid.....	30
7.1	Inleiding.....	30
7.2	Draagvlak.....	30
7.3	Financiering.....	30
7.3.1	Korte termijn.....	30
7.3.2	Lange termijn	31
7.4	Aanbevelingen verdere proces	31

Bijlage 1:	Samenwerkingsformule
Bijlage 2:	Stedenbouwkundige uitwerking scenario 1
Bijlage 3:	Stedenbouwkundige uitwerking scenario 2
Bijlage 4:	Acties korte termijn

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Begin 2008 is het leefbaarheidsonderzoek 'Leefbaarheid in de bossen' afgerond. In dit onderzoek is gekeken naar de huidige en toekomstige leefbaarheid in de kern Austerlitz. Geconcludeerd is dat er binnen Austerlitz onder andere behoefte is aan meer zorg en ondersteunende diensten voor de inwoners. Als mogelijk antwoord op deze behoefte wordt gesproken over een uitbreiding van het aantal seniorenwoningen. Samen met een aantal beschermd wonen woningen wordt daarmee tevens het zorgvolume vergroot, wat kansen kan genereren voor het organiseren van aanvullende zorgfuncties. Daarnaast wordt in het leefbaarheidsonderzoek gesproken over de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie (MFA). Het dorpshuis vormt hiervoor de basis en zou verder onderwijs en zorgdienstverlening omvatten. Dit ambitiedocument onderzoekt de mogelijkheden om tot deze MFA te komen.

1.2 Doel

Doel van dit document is een verdere uitwerking van de kaders voor de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie in Austerlitz. Daarbij is gekeken naar de ruimtelijke mogelijkheden op locatie van het dorpshuis en de school, samenwerkingsmogelijkheden tussen de verschillende partijen en de combinatie van functies (dorpshuis en school). Elk ontwikkelproces van een (multifunctionele)accommodatie kent eigen uitgangspunten en lokale accenten. In Austerlitz is de uitdaging niet zo zeer het neerzetten van een totaal nieuw concept. Het doel van de ontwikkeling is vooral het huidige aanbod van voorzieningen te behouden en uit te breiden op verschillende thema's. Hiervoor vormen het dorpshuis ('t Trefpunt) en de basisschool (De Pirapoleon) de eerste basis. Nieuwe ontwikkeling is vooral te vinden in de zorg als ondersteuning van seniorenwoningen en zorgvraag in Austerlitz.

1.3 Onderzoeksvraag

De opdrachtgever wenst antwoord op de vraag of - en onder welke voorwaarden - een multifunctionele accommodatie in Austerlitz haalbaar is. Aan Grontmij | Marktplan is gevraagd de mogelijkheden hiervoor zowel inhoudelijk als ruimtelijk te onderzoeken.

1.4 Werkwijze

Teneinde de mogelijkheden voor een MFA in Austerlitz te onderzoeken, zijn verschillende stappen gezet:

- Startgesprekken met sleutelpersonen en –partijen (De Combinatie, Dorpshuis, Basisschool, Gemeente, Bibliotheek, Lievegoedzorggroep, Austerlitz Belang).
- Nadere analyse ontwikkelingsgebied (inclusief eerste beschrijving mogelijke scenario's)
- Workshop samenwerking met toekomstige gebruikers (zie ook bijlage I).
- Analyse landelijke trends en ontwikkelingen zorg en onderwijs.
- Ruimtelijke en financiële vertaalslag wensen en mogelijkheden.
- Discussie avond over mogelijkheden combineren onderwijs (brede school) en zorg (incl. seniorenwoningen).
- Extra gesprekken huisarts, bibliotheek en kinderopvang over combinatie met school en zorg.

Tijdens het onderzoekstraject is de voortgang steeds besproken in een werkgroep MFA/Centrum met daarin vertegenwoordigers van de Combinatie, gemeente Zeist, basisschool De Pirapoleon, dorpshuis 't Trefpunt en de vereniging Austerlitz Belang.

1.5 Leeswijzer

Dit ambitiedocument bestaat uit verschillende onderdelen. Allereerst wordt in hoofdstuk twee een korte schets gegeven van landelijke trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg, en onderwijs. Deze trends zijn van belang voor een goede en juiste inschatting van de mogelijkheden in de kern Austerlitz. De specifieke lokale situatie in Austerlitz wordt in het derde hoofdstuk toegelicht, gevolgd door een ruimtelijke vertaalslag in het vierde hoofdstuk en een mogelijk scenario voor een MFA in Austerlitz. In het vijfde hoofdstuk wordt het financiële kader duidelijk, weergegeven in een investeringsraming per onderdeel en een overzicht van mogelijkheden op korte en lange termijn. Hoofdstuk zes geeft een overzicht van subsidie mogelijkheden. In het concluderende hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ambities getoetst.

2 Landelijke trends en ontwikkelingen

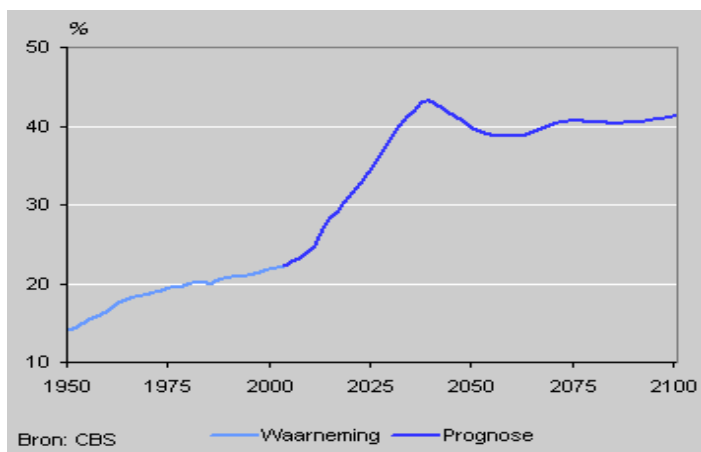
Voor een goede inbedding van de mogelijkheden voor een MFA in Austerlitz is het van belang zicht te krijgen op landelijke ontwikkelingen qua bevolking, onderwijs en zorg. Het wordt daardoor mogelijk de ambities in een kader te plaatsen en inhoudelijk te zoeken naar mogelijkheden voor de MFA-ontwikkeling.

2.1 Dubbele vergrijzing

In Nederland is sprake van een dubbele vergrijzing, zowel kwantitatief als kwalitatief. Kwantitatief neemt de oudere bevolking ingrijpend toe. Op dit moment wonen in Nederland rond de twee miljoen mensen met een leeftijd van 65 jaar of ouder. Over 25 jaar zullen dat circa 4 miljoen ouderen zijn. Niet alleen het aantal jongeren neemt af (ontgroening) maar ouderen leven gemiddeld langer dan nu (dubbele vergrijzingslag). Hierdoor ontstaan allerlei veranderingen in de samenstelling van de bevolking die effect hebben op het gebied van welzijn, onderwijs en zorg.

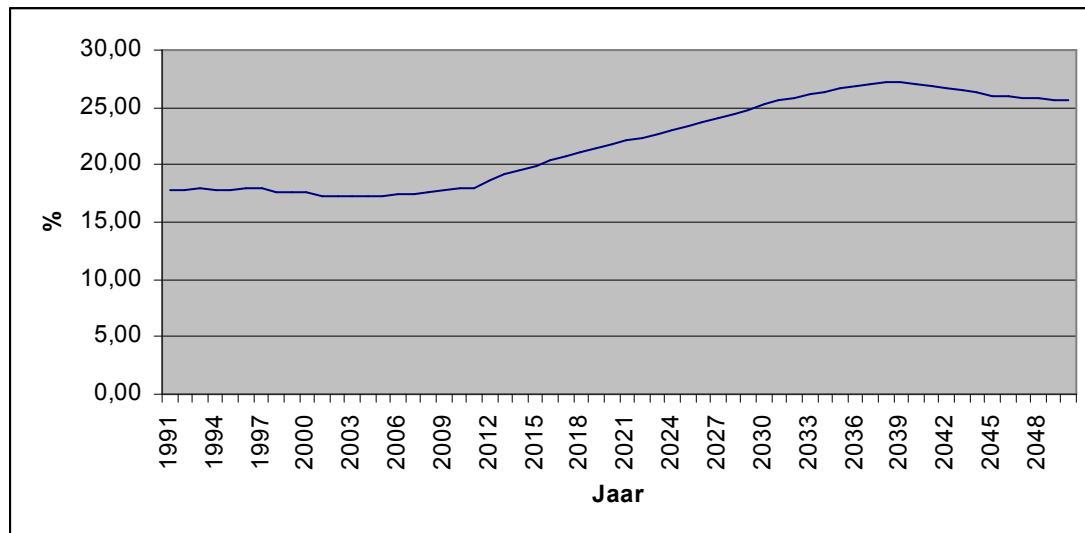
In Nederland ontwikkelt de bevolkingssamenstelling zoals in figuur 1 aangeduid.

Figuur 1: Grijsz druk (toename bevolking 65+)¹



De kern Austerlitz heeft op dit moment (2008) een wat scheve verdeling qua bevolkingsopbouw. De groep inwoners tussen 40 en 60 jaar is relatief groot (36%) ten opzichte van Zeist als totaal (28%). En het aandeel jongeren tussen 20 en 40 jaar is relatief iets kleiner (16 tegenover 24%). In de hele gemeente is naar verwachting in 2048 ruim 25% van de bevolking ouder dan 65 jaar (zie figuur 2). In de kern Austerlitz zal dit aandeel waarschijnlijk groter uitvallen, gezien de huidige leeftijdsopbouw. Dit geldt zeker als het zorgaanbod wordt versterkt en inwoners de mogelijkheid hebben langer in Austerlitz te blijven wonen. In het leefbaarheidsonderzoek wordt gesproken over de ontwikkeling van 15 senioren woningen. Gezien de beschreven trends ontstaat er in de toekomst waarschijnlijk een grotere vraag naar dit type woningen in Austerlitz.

¹ Bron: CBS

Figuur 2: % mensen ouder dan 65 in de gemeente Zeist

2.2 Zorgdienstverlening

Doordat de samenstelling van de bevolking verandert, verandert de vraag naar het type verzorging dat de bevolking nodig heeft. De vraag verschuift als het ware van een incidentele, vaak acute hulpvraag naar een structurele hulpvraag. Deze vraag varieert van verschillende vormen van thuiszorg en hulpmiddelenverstrekking tot intensieve vormen van intramurale zorg. (Bij deze vorm van zorg wonen de mensen die zorg ontvangen in de faciliteit waar de verzorging wordt geboden).

Naast zorg is ook welzijn een belangrijk aspect. Bij welzijn gaat het onder meer om ontmoeting, ontspanning, ontplooiing en (maatschappelijke) opvang. Kerngedachte hier is het bevorderen van deelname aan de samenleving op verschillende gebieden. In het licht van deze benadering moeten andere eisen worden gesteld aan de sociaal- maatschappelijke arrangementen voor ouderen. Niet alleen op het gebied van zorg en welzijn, maar ook van wonen en woonomgeving. Een verschuiving van afhankelijkheid naar zelfsturing.

Onder andere door het stimuleren van zelfredzaamheid van ouderen en de blijvende deelname aan de maatschappij, verschuift ook de invulling van het zorgaanbod. Dat wordt steeds kleinschaliger en op maat geleverd. De mogelijkheden om zorg op maat te leveren worden bevorderd door innovaties via steeds groter wordende technische mogelijkheden. Voorbeelden van deze op maat zorg zijn kleine woongemeenschappen met zorgondersteuning (zoals door een wijkverpleegkundige of een nurse partitioner), ICT-toepassingen en alarmeringsystemen².

De zorgdienstverlening aan ouderen vertoont verschillen tussen kleinere en grotere kernen. Kortweg is het gemakkelijker een compleet zorgaanbod in grotere kernen te realiseren, dan in kleinere kernen. Voor het bieden van zorg via individuele zorgaanbieders bestaat een drempelwaarde qua patiënten en verzorgingsgebied. In kleinere kernen is deze drempel moeilijker te realiseren dan in grotere kernen. Zo heeft een huisarts een normpraktijk van ruim 2.300 patiënten en een tandarts een normpraktijk van 2.600 patiënten. Dat vraagt een behoorlijke omvang van de betreffende kern. Samenwerking tussen zorgaanbieders en het clusteren van voorzieningen biedt wellicht mogelijkheden voor kleine kernen als Austerlitz. Bovendien is het van oudsher in kleine kernen belangrijk dat mensen elkaar kunnen ontmoeten. Jongeren, ouderen, mensen met een beperking, en nieuwkomers dienen met elkaar in contact te blijven komen. In Austerlitz spelen het dorpshuis en de basisschool hierin een cruciale rol. Zorg en welzijn overlappen elkaar steeds meer. In grote kernen bestaat deze gemeenschapszin vaak in mindere mate.

² Door gebruik te maken van diverse ICT oplossingen, zoals hulp op afstand en intelligente thuissystemen, voor de ouderenzorg wordt het de oudere generatie gemakkelijker gemaakt om langer op zichzelf te blijven wonen. Deze toepassingen worden ook wel Domotica genoemd.

In kleine kernen is men veelal tevreden over de woonomgeving. Dit komt vooral door de kwaliteit van deze omgeving, ruimte en natuur, en de kwaliteit van het sociale netwerk dat aanwezig is zoals vrienden en familie. Kleine kernen kenmerken zich vaak door een sterke sociale samenhang waar bijna alle bewoners deel van uitmaken, zo ook in Austerlitz. Minder tevreden is men over het ontbreken van voldoende draagvlak voor voorzieningen. Veel bewoners kunnen zonder problemen in een naburige stad deze voorzieningen opzoeken. Op ouderen heeft het teruglopen van het voorzieningenniveau een grotere impact. Een manier om voldoende zorgvoorzieningen in een kleine kern te behouden is door deze samen te voegen in een multifunctionele accommodatie (MFA). Doordat er op een efficiënte manier gebruik kan worden gemaakt van beschikbare ruimten is het iets makkelijker om voorzieningen gedeeltelijk in een kern te behouden of zelfs te verkrijgen. Het behouden van voorzieningen en het realiseren van levensfasebestendige woningen voor ouderen, zal naar verwachting bijdragen aan het langer in de kern blijven wonen van ouderen.

2.3 Onderwijs

De tendens rondom het clusteren van voorzieningen en het daarbij samenwerken met andere partijen (zowel ruimtelijk als inhoudelijk) is ook zichtbaar in het onderwijs. Landelijk gezien wordt de ontwikkeling van zogenaamde Brede Scholen sterk gestimuleerd. Uitgangspunt van een brede school is dat de kwaliteit van de ontwikkeling van kinderen wordt gestimuleerd doordat ze met meer verschillende leeraspecten en andere vormen van dienstverlening in aanraking komen. Daarbij worden opvang, sport en cultuur als samenwerkingspartners het meeste genoemd. Door naast opvang ook andere activiteiten aan kinderen aan te bieden, ontwikkelen zij een bredere belangstelling en dat heeft positief effect op hun kennisontwikkeling.

Brede scholen zijn er in veel verschillende vormen. Zo kunnen de instellingen zich op enige afstand van elkaar bevinden. Het liefst in dezelfde wijk. Tussen deze partijen is structurele inhoudelijke afstemming. Het kan ook zo zijn dat een “normale” school door slim te verbouwen of uit te breiden een brede school kan worden. Een verbinding van oud en nieuw. Een goede brede school wordt ondersteund door een visie. Visie op zowel onderwijs als samenwerken met de omgeving. Om deze visie scherp vorm te kunnen geven kiest een brede school vaak voor een profiel. Dit profiel geeft aan waar de zwaartepunten voor de school liggen op het gebied van het inrichten van haar onderwijs, de omgang met elkaar en de samenwerking met de omgeving. Er bestaan in Nederland vijf brede school profielen die ook in combinatie kunnen worden ingezet:

- *Onderwijskansen profiel:* Accent op het scheppen van gelijke onderwijskansen en het voorkomen en bestrijden van achterstand. Huiswerkklassen, topklassen en extra aandacht voor primaire gebieden als taal en rekenen buiten schooltijd zijn hiervan praktische kenmerken.
- *Verrijkingsprofiel:* Hierbij staat een brede ontwikkeling op sociaal, cultureel en sportief gebied centraal.
- *Zorgprofiel:* Dit profiel richt zich op verbreding van de complete zorg rond kinderen tot opvoedingsondersteuning aan toe.
- *Wijk- en buurtprofiel:* Dit profiel is vooral gericht op het versterken van de sociale samenhang in de omgeving van de school.
- *Opvangprofiel:* De school probeert zo goed mogelijk aan te sluiten bij de vraag naar opvang van kinderen als gevolg van de dagindeling van de ouders. Ook buiten de reguliere schooltijden.

De school De Pirapoleon is de enige school in Austerlitz en vrijwel alle kinderen uit het dorp zitten op deze school. De school heeft circa 135 leerlingen, gezien de voorgenomen uitbreiding van het aantal woningen in Austerlitz is de doelstelling voor de school een gematigde groei van de leerlingen in de komende jaren. De accommodatie biedt ook plaats aan de organisaties Kind&Co (Buitenschoolse Opvang) en De Piraatjes (peuterspeelzaal). De locatie van de school biedt ruimte aan de opvang en er wordt ook samen gewerkt. Net als (vooral in ruimtelijke zin) met het bij de school gelegen dorpshuis. Maar in formele zin betreft het hier geen brede school, de samenwerking is gegroeid maar niet formeel gevangen in een profiel voor de Brede School. De bestaande situatie biedt echter wel veel mogelijkheden voor een Brede School ontwikkeling.

3 Ambities Austerlitz

3.1 Inleiding

Het vorige hoofdstuk beschreef de landelijke trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg en onderwijs. Austerlitz heeft als kleine kern te maken met het wegtrekken van voorzieningen. Het leefbaarheidsonderzoek 'Leefbaarheid in de Bossen' analyseert deze trend en geeft aanbevelingen over het behoud en de versterking van de (maatschappelijke en commerciële) voorzieningen in Austerlitz. Op basis van het onderzoek is samen met de bewoners een toekomstvisie voor het dorp opgesteld voor de langere termijn.

Het leefbaarheidsonderzoek concludeert dat objectief gezien Austerlitz vrijwel alles heeft wat een dorp nodig heeft. Echter, er is een aantal belangrijke bedreigingen voor de leefbaarheid in de toekomst. Zo bestaat minder draagvlak voor sommige (sociale) voorzieningen, als gevolg van een onevenwichtige bevolkingsopbouw, schaalvergroting en een toenemende mobiliteit van bewoners. Daarnaast heeft de kern te weinig (goedkope) woningen voor jongeren en starters. Ook voor ouderen die meer zorg nodig hebben, is het moeilijk een goede woning te vinden in Austerlitz.

Kansen om deze bedreigingen het hoofd te bieden liggen (volgens het onderzoek) in het verder ontwikkelen van het dorpshuis en de school tot een multifunctioneel centrum, waarin ook zorgfuncties mogelijk zijn. Daarnaast kunnen inbreidingslocaties worden benut voor nieuwbouw voor starters, senioren en beschermd wonen. Het aantal inwoners kan met deze bouwprojecten groeien naar circa 2.000 waardoor een bredere basis ontstaat voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen in het dorp.

3.2 De locatie voor een MFA in Austerlitz

Als locatie voor een multifunctioneel centrum in Austerlitz wordt genoemd de plek waar nu het dorpshuis, de school, de peuterspeelzaal en de kinderopvang is gevestigd. Deze locatie in het centrum wordt globaal begrensd door de Schoolweg, de Schooldwarsweg en de Weideweg.

3.2.1 Het dorpshuis

Het dorpshuis vormt de spil voor culturele en sportieve activiteiten voor jong en oud in Austerlitz. Het dorpshuis is ontwikkeld voor en door de bewoners van Austerlitz. Stichting dorpshuis 't Trefpunt is eigenaar van het vastgoed en heeft een subsidierelatie met de gemeente Zeist. De ruimten in het dorpshuis worden voor een breed scala aan maatschappelijke activiteiten gebruikt: sporten, muziek, cultuur, feesten en vergaderingen. Het dorpshuis vervult hiermee een zeer belangrijke maatschappelijke functie.

Dorpshuis 't Trefpunt beschikt over een gymzaal. Deze wordt gebruikt door de basisschool De Pirapoleon en diverse zaalsportverenigingen (bijvoorbeeld volleybal en badminton) en incidenteel door buitensport (voetbal). Daarnaast wordt de ruimte gebruikt voor bijvoorbeeld feesten en partijen en voor uitvoeringen van het fanfarecorps Erica. De gymzaal wordt dus intensief en multifunctioneel gebruikt.

3.2.2 Basisschool De Pirapoleon

De huidige basisschool heeft zes groepen en telt circa 135 leerlingen. Het oppervlak van de school is berekend op zeven groepen waarmee het schoolgebouw met de huidige zes groepen voldoet aan de norm voor onderwijshuisvesting. Door de huidige zes groepen is de mogelijkheid ontstaan om de peuterspeelzaal in één van de klaslokalen te vestigen. De school heeft geen grote zaal en gebruikt bij grotere gebeurtenissen de zaal van het Dorpshuis. De gymzaal wordt

door de school gebruikt voor bewegingsonderwijs. Volgens de huidige leerlingenprognoses blijft het aantal leerlingen vrijwel stabiel en/of vertoont een lichte daling. Hierin is echter niet de in het leefbaarheidsonderzoek geschetste uitbreiding van woningen in Austerlitz meegenomen. De school gaat dan ook uit van een lichte groei van het aantal leerlingen.

Op de locatie van de school is zoals eerder aangegeven de buitenschoolse opvang en de peuterspeelzaal gevestigd. Beiden gebruiken een lokaal van de school. Afspraak is echter wel dat als de school gaat groeien, de opvang het lokaal weer dient 'terug te geven' aan de school.

3.2.3 Extra voorzieningen en omgevingsfactoren

Vlak bij de school ligt de oude beheerderswoning van het dorps huis en een garage. Deze is in particulier bezit en er is een garagebedrijf voor oude auto's gevestigd. De woning en garage grenzen direct aan het dorps huis.

Naast de fysiek aanwezige voorzieningen, kent het dorp als extra service de bibliobus. De bibliobus bedient verschillende kleine kernen in de regio, zo ook Austerlitz. De bus is in het leven geroepen nadat verschillende vestigingen en steunpunten van bibliotheken in de regio moesten worden opgeheven. In de bus is een collectie van circa 8.000 boeken aanwezig. Deze collectie wordt daarnaast ondersteund door nog eens 10.000 tot 12.000 boeken. De bus bedient zowel de schoolkinderen als de andere bewoners van Austerlitz.

3.3 Ambities voor een MFA in Austerlitz

Door het ontwikkelen van een MFA in Austerlitz hoopt men in de toekomst de leefbaarheid van het dorp te behouden en te versterken. Clusteren van voorzieningen biedt wellicht de mogelijkheid een uitbreiding van diensten aan de inwoners te bieden. Het leefbaarheidsonderzoek heeft een ambitie geschetst op het gebied van zorg, wonen en onderwijs:

Zorgvoorzieningen

Austerlitz beschikt over een aantal zorgvoorzieningen en services. Er is een fysiotherapeut met een praktijk aan huis. Daarnaast worden recepten via de huisdokter kosteloos door de apotheek bezorgd in het dorp. Een wijkverpleegkundige komt op afspraak naar Austerlitz vanuit een huisartsenpraktijk in Zeist. Daarnaast komt de trombosedienst één keer in de week in het dorp. De inwoners van Austerlitz willen graag de volgende zorgvoorzieningen in het dorp (terug)krijgen:

- huisarts;
- WMO steunpunt;
- consultatiebureau;
- opvoedingsondersteuning;
- jeugdgezondheidszorg;
- ouderen: thuiszorg, tafeltje dekje, dagprogramma's.

Wonen

Naast de zorgvoorzieningen ontbreekt het Austerlitz aan passende huisvesting voor de senioren. Er zijn wel tien seniorenwoningen (vier aan de Schooldwarsweg en zes aan de Waterlooweg), maar die voldoen volgens de inwoners niet aan de toekomstige vraag. Om de vergrijzende bevolking in Austerlitz een thuis te kunnen blijven bieden, wensen de inwoners accommodaties die voorzien in de uitdagingen die met ouderdom samenhangen. Daarnaast bestaat behoefte aan een centrale ruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. In het ideale geval grenzen aan de ene kant de woningen aan deze centrale ruimte, aan de andere kant aan de school of het dorps huis. De keuken van het dorps huis kan worden ingericht om een maaltijdservice, in de brede zin van het woord, te faciliteren. Gedacht wordt aan bijvoorbeeld het serveren van maaltijden in de foyer van het dorps huis.

Austerlitz wil ook graag een faciliteit waarin mensen terecht kunnen die recht hebben op beschermd wonen. Het gaat hierbij om een functie die voor het hele dorp meer zorgvolume creëert zodat het aantrekkelijker wordt voor een zorgaanbieder om activiteiten aan te bieden in Austerlitz.

Onderwijs

De school heeft de ambitie om te komen tot een nieuwe ontwikkeling waarin de school vorm kan geven aan nieuwe leermethoden. Verder wil de school zich graag ontwikkelen tot een plek waar meer samenwerking kan plaatsvinden met andere maatschappelijke functies. Zo kan de school dienen als steunpunt voor opvoeding en onderwijs. Samenwerking met bijvoorbeeld een maatschappelijk werker, de schoolarts of een vorm van consultatie zijn hier voorbeelden van. Dit is een punt dat de school nu als een knelpunt ervaart. Het adequaat oplossen van hulpvragen voor kinderen wordt ervaren als een uitdaging. De vraag zelf wordt wel signaleerd, maar de weg naar de juiste hulpverlener/instantie wordt maar moeizaam gevonden.

Het streven van de school is te komen tot een volledig dagarrangement (iets wat scholen sinds schooljaar '08-'09 verplicht zijn). Het dagarrangement moet ingevuld worden van 8:00 tot 18:00 uur. Vanzelfsprekend zit hier de voor- en naschoolse opvang bij. Maar ook huiswerkklassen, samenwerking met sportverenigingen en activiteiten op cultureel en creatief gebied en dergelijke. Tot slot is de school bereid om ook in de avonden activiteiten te laten plaatsvinden in het gebouw. Deze activiteiten kunnen in samenwerking met het dorps huis worden ingevuld.

Door het inslaan van deze nieuwe weg wil de school vorm geven aan haar ambitie 100% van de kinderen in Austerlitz aan zich te binden. Nu kiest een percentage ouders nog voor een school in een andere kern. De school verwacht ook in de toekomst het zelfde aantal kinderen te zullen houden.

3.4 Realisatie van de ambities

In gesprekken en bijeenkomsten met verschillende partijen op het gebied van onderwijs, welzijn en zorg is gekeken naar de mogelijkheden deze ambities in Austerlitz te verwezenlijken. Dat heeft geleid tot de volgende kansen en mogelijkheden.

3.4.1 Zorg in Austerlitz

Op dit moment is in Austerlitz een project voor beschermd wonen. Het betreft de begeleiding van verslaafden die in de laatste fase voor terugkeer naar zelfstandigheid worden begeleid en mensen die langdurig in het beschermd wonen zullen blijven. Deze groep heeft zorgondersteuning overdag en tot tien uur 's avonds. Er bestaan mogelijkheden deze zorgfunctie (in combinatie met ondersteuning van een andere zorgaanbieder) ook in te zetten voor zorg aan ouderen en zorg aan de inwoners van Austerlitz.

Uit de gesprekken is gebleken dat het mogelijk zou moeten zijn in Austerlitz een dagarrangement voor ouderen aan te bieden. Hiervoor dient dan een aanbod van 8 tot 10 ouderen te zijn die hier gebruik van willen maken. Het gaat daarbij om circa 2 dagen per week. Deze opvang wordt professioneel ondersteund, maar maakt ook gebruik van vrijwilligers. Die kunnen worden geworven in Austerlitz zelf, maar ook de mensen uit het beschermd wonen kunnen hierbij wellicht ondersteunen. Deze laatstgenoemden kunnen daarnaast ook ander vrijwilligerswerk uitvoeren, zoals maaltijden koken, tuinieren (dorps huis en begraafplaats), boodschappen doen en het verrichten van klussen voor inwoners van Austerlitz. De zorgpartijen die het zorgverleningsaanbod gezamenlijk willen bieden, willen begin maart een intentienotitie schrijven.

De huisarts Groenewegen heeft aangegeven niet bereid te zijn zich te vestigen in Austerlitz. Vanuit haar huisartsenpraktijk in Zeist worden al verschillende zorgactiviteiten aan de inwoners van Austerlitz geboden, waaronder het bezoek van een wijkverpleegkundige. Mogelijk kan het concept van een nurse practitioner oplossing bieden voor Austerlitz. De nurse practitioner is een gespecialiseerd verpleegkundige die naast verpleegkundige taken ook medische taken verricht. Over deze mogelijkheid vindt nog een nader gesprek plaats met huisarts Groenewegen.

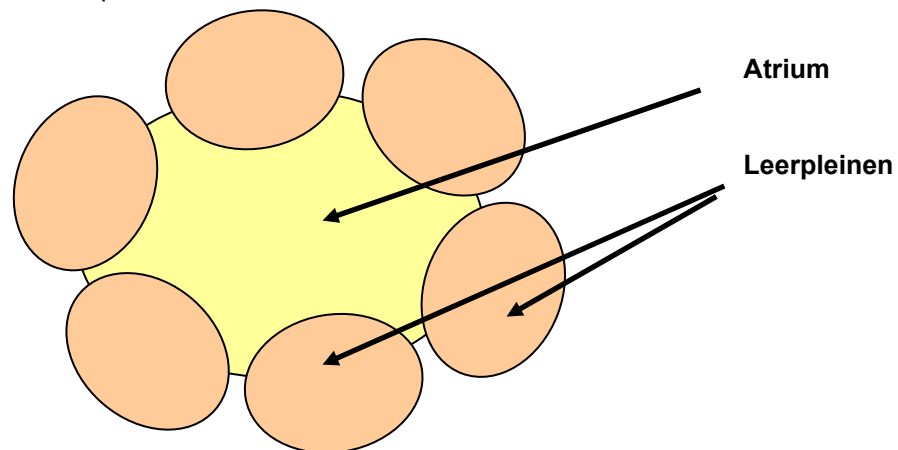
Realisatie van deze dienstverlening vergt naar verwachting enkele aanpassingen aan het dorps huis. Op korte termijn wordt voor de 'wachtdienst' (zorg na 10 uur 's avonds) een slaapgelegenheid en een douche gewenst. Voor de dagarrangementen voor ouderen is wellicht aanpassing van de keuken en eventueel de beschikbare ruimten in het dorps huis gewenst (aanvullen na rondleiding van 2 maart). Op middellange termijn worden investeringen in het alarmringstelsel voorzien.

3.4.2 Onderwijs

Samenwerking geeft ook kansen voor een aandachtspunt van de school: sociaal -emotionele problematiek. In combinatie met zorg- en welzijnsactiviteiten en met het juiste achterliggende netwerk kunnen zorgpartijen opererend vanuit het dorps huis een positieve rol spelen in het aanpakken van deze problematiek. Vooral de toegang tot maatschappelijk werk, logopedie, kinderarts en consultatiebureau is belangrijk. Hier zit nu een logistiek knelpunt daar de huidige accommodatie niet beschikt over een adequate ruimte voor deze zorgpartijen.

In de visie van de school moet de brede school samen met het dorps huis gaan fungeren als spin in het web van activiteiten in Austerlitz. In de toekomst wordt vanuit één visie op opvoeding en ontwikkeling, die de hoofdpartijen (basisschool, BSO en zorgpartijen) gezamenlijk hebben gevormd, een dagprogramma aangeboden. Dit dagprogramma wordt, naast de school, ook verzorgd door bijvoorbeeld de BSO, dorps huis en verenigingen. Naast deze directe vorm van samenwerking worden er goede afspraken gemaakt betreffende beheer en organisatie. Dit alles vanuit de geldende norm van respect die leeft in Austerlitz.

Vanuit de onderwijsvisie heeft de school een ruimtelijk concept verwoord voor de nieuwe accommodatie. Het gebouw beschikt over een centraal atrium (liefst rond) met daaraan vast verschillende eilandjes of leerpleinen. Hieronder is deze visie visueel vertaald.



In het atrium worden gezamenlijke- en ontmoetingsactiviteiten georganiseerd. Hier kan ook buiten schooltijd aan toneel en muziek worden gedaan. De leerpleinen bestaan uit pleinen voor bijvoorbeeld techniek en kunst, maar ook de mediatheek kan een leerplein vormen. Voor de bibliotheek staat de relatie met het onderwijs op de eerste plaats op het prioriteiten lijstje. Een bibliotheek moet een combinatie zijn van educatie, ontmoeting en informatie. Om een uitleverpunt zo goed mogelijk te benutten moet er een maximale integratie zijn met de ICT-ruimte. Dit betekent dat deze ruimte ook onder schooluren gebruikt moet kunnen worden door andere partijen dan de school. De ICT-ruimte is een toegankelijke ruimte met toegang tot audio en visuele materialen. De ruimte kan gebruikt worden voor onderwijs en voor individueel gebruik van bewoners van Austerlitz. Het concept van een uitleverpunt en de ICT-ruimte wordt in deze rapportage de mediatheek genoemd.

Als in Austerlitz een vaste bibliotheek voorziening komt zal het geen vestiging of steunpunt zijn. Hiervoor is het marktgebied van Austerlitz te klein. De enige mogelijkheid naast de bibliobus is een uitleverpunt. Dit is een onbemand punt waar mensen boeken kunnen ophalen die vooraf zijn gereserveerd. Een soort van intelligente boekenkast. Er is dus geen voorraad boeken aanwezig waar men uit kan zoeken. Voor dit uitleverpunt wil de bibliotheek geen beheer of toezicht hoeven regelen. Dit is te kostbaar en staat de haalbaarheid van het uitleverpunt in de weg.

Op korte termijn wordt ingezet op versterkte samenwerking tussen de school en het dorps huis. Hierbij wordt nog beter gekeken naar inhoudelijk en ruimtetechnisch samenwerking te vinden is. De school, peuterspeelzaal en BSO vinden het niet wenselijk om in te zetten op (tijdelijke) uitbreiding van de school waarbij een verbinding wordt gemaakt tussen de twee gebouwen, een

extra lokaal wordt gecreëerd of een verbinding met het dorps huis wordt gemaakt. Wel kan op korte termijn gewerkt worden aan de ontwikkeling van een front-office voor vragen die met de opvoeding te maken hebben. Deze front-office functie geeft toegang tot bijvoorbeeld maatschappelijk werk, logopedie, kinderarts, speltherapie, haptonomie, kinderfysiotherapie, sociale vaardigheden en consultatiebureau. De ambitie is om dit één ochtend in de week te organiseren in een bestaande ruimte van het dorps huis. Deze ruimte kan dan ook worden gebruikt voor remedial teaching. Partijen die hiervoor benaderd worden zijn Vitras, het Centrum voor Jeugd en Gezin, consultatiebureau en private aanbieders voor bijvoorbeeld speltherapie, haptonomie, kinderfysiotherapie, sociale vaardigheden.

3.4.3 Wonen

In het leefbaarheidsonderzoek wordt de ambitie verwoord voor de bouw van 15 seniorenwoningen. Dit zijn woningen waarbij het woongedeelte, de slaapkamers, het toilet, de douche-/badruimte en een bergruimte op dezelfde verdieping liggen. Dit kan zijn op de begane grond of op een verdieping in een flatgebouw die met een lift te bereiken is. Daarnaast worden verschillende maatregelen genomen (bv. drempels, deurbreedte) om een levensloopbestendige woning te creëren.

Gezien de landelijke tendensen is het in Austerlitz is de meest logische ambitie om seniorenwoningen te realiseren met aanvullende diensten (wonen met diensten) Deze ondersteunende diensten kunnen een plek hebben in het dorps huis. Belangrijk bij het goed functioneren van de ouderenwoningen is de aanwezigheid (en bereikbaarheid) van een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen. Op dit moment is een supermarkt aanwezig in Austerlitz. Gezien de huidige en toekomstige bevolkingsopbouw van Austerlitz verwachten wij dat er voldoende markt is voor deze 15 seniorenwoningen.

Naast 15 senioren woningen is de ambitie om 10 beschermd wonen woningen te ontwikkelen. Wonen in een beschermde woonvorm is bedoeld voor mensen die vanwege een geestelijke en/of lichamelijke handicap of een verslavingsachtergrond (nog) niet zelfstandig kunnen wonen. Het doel is dat de bewoners zoveel mogelijk de regie over hun eigen leven (terug)krijgen. De beschermde woonvorm moet stabiliteit, veiligheid en structuur bieden door middel van persoonlijke begeleiding op persoonlijk en maatschappelijk vlak. Behandelingen vinden hier doorgaans niet plaats. Een zorginstantie is leidend in de keuze van een doelgroep en concept.

3.5 Ruimtelijke mogelijkheden locatie

Deze paragraaf beschrijft de huidige ruimten van het dorps huis en de school. Hierbij wordt ingegaan op de knelpunten die de partijen ondervinden bij het gebruik van de accommodaties maar ook op de kansen die zij zien voor verdere ontwikkeling en samenwerking.

Dorps huis

Het dorps huis beschikt over een horeca met bar. Verder zijn er de volgende verhuurbare ruimten: 6 zalen (inclusief piramide kamer, kelder en de gymzaal), een ruimte waar het medisch centrum was gevestigd en dat nu gehuurd wordt door een fiscaal bureau, de foyer en de ruimte die op dit moment door de kapper wordt gehuurd. De ruimten in het dorps huis worden deels maatschappelijk en deels commercieel verhuurd.

Het huidige dorps huis verkeert in goede staat, het is gerealiseerd door de inwoners van Austerlitz zelf. De ruimten die nu beschikbaar zijn, voldoen op dit moment aan de vraag naar ruimte binnen de kern. Voor de toekomstige ontwikkelingen is ook nog ruimte beschikbaar. Eventuele zorgfuncties kunnen worden ingevuld in de vroegere 'zorgruimte' en ook wensen van de school en de opvang voor extra ruimten kunnen eventueel worden gehonoreerd.

Het dorps huis ziet mogelijkheden voor verdergaande samenwerking en eventueel aanvulling van voorzieningen en uitbreiding van activiteiten. Hiervoor kunnen ruimten in het dorps huis worden gebruikt. Voorwaarde hiervoor is een positieve business case. De nieuwe voorzieningen en activiteiten dienen geen negatieve gevolgen te hebben voor de exploitatie. Dit risico is aanwezig omdat overdag ruimten vaak tegen een commercieel tarief kunnen worden verhuurd.

Op dit moment worden twee ruimten in het dorpshuis permanent verhuurd aan een kapper en een fiscaalbureau.

Met het oog op de toekomst is een quick-scan uitgevoerd naar de bouwkundige en functionele kwaliteiten van de gymzaal. Belangrijke zaken zijn daarin:

Afmetingen van de gymzaal. Veel 'oudere' gymzalen beschikken over een sportvloer die kleiner is dan de huidige richtlijnen vanuit de KVLO³. De KVLO stelt dat een gymzaal, voor adequate gymlessen, een minimale maat moet hebben van 13 bij 24. De huidige gymzaal heeft afmetingen van circa 12 bij 21 waardoor zij minder geschikt is voor verschillende les- en spelvormen tijdens gymnastiek onderwijs.



Inventaris. De sportinventaris (bijvoorbeeld ballen, kasten en dergelijke) is in veel gymzalen verouderd. Dit geeft beperkingen voor het gebruik. De gymzaal in Austerlitz beschikt over een verouderde, maar een goed onderhouden sportinventaris. Wel zijn de basketbalringen verwijderd van de baskets.

Bereikbaarheid. De gymzaal wordt multifunctioneel gebruikt. In de bergruimte van de gymzaal is daarvoor een bar gebouwd. De ruimte wordt met deze bar gebruikt voor feesten en partijen. Het bouwen van een bar in de bergruimte kan gevolgen hebben voor de bruikbaarheid van de gymzaal. Allereerst is er minder bergruimte voor de toestellen. Belangrijker nog is de mogelijkheid dat bereikbaarheid van vluchtwegen wordt beperkt. Tijdens de quick-scan werd duidelijk dat de route naar de vluchtwegen goed vrijgehouden wordt. Dit heeft wel tot gevolg dat de ruimte voor berging van sporttoestellen en andere inventaris vrij beperkt is.



Hygiëne. De staat van onderhoud van de accommodatie heeft een directe relatie met de mogelijkheid om de gebruiksruiden schoon te houden. Het gaat hierbij vooral om de natte cellen in het gebouw (kleedruimten en toiletzones). De kleedruimten bij de gymzaal zijn goed onderhouden en beschikken over een scheiding van vuile en schone zone. Door deze opzet is relatief weinig bankruimte aanwezig, er zijn echter geen signalen dat dit problemen geeft bij het gebruik van de kleedruimte.



Bouwkundige staat. Een visuele inspectie geeft input over de huidige bouwkundige van de accommodatie. De accommodatie beschikt over een houten sportvloer. Mits goed onderhouden zijn deze vloeren zeer duurzaam. De vloer in Austerlitz is op het eerste oog goed onderhouden. Recentelijk is geïnvesteerd in een nieuwe mechanische ventilatie van de zaal. Deze werkt, volgens de beheerder, naar behoren.

Bovenstaande punten in ogenschouw nemende kan geconcludeerd worden dat de gymzaal bouwkundig niet op korte termijn aan vervanging toe is. Nieuwbouw van een gymzaal geeft wel de kans om de sportruimte groter te maken volgens de normen van de KVLO. In een eventuele nieuwbouw kan ook optimaal rekening gehouden worden met de wensen van andere gebruikers (muziek, aula functie basisschool, sportverenigingen). Echter, de huidige voorziening is adequaat voor deze gebruikers en sloop van deze voorziening is daarmee een vorm van kapitaalvernietiging. Vanuit dit oogpunt is het niet wenselijk om tot nieuwbouw over te gaan. Het behoud van de gymzaal wordt daarmee uitgangspunt bij de verdere ontwikkelingen.

³ De Koninklijke Vereniging voor Leraren Lichamelijke Opvoeding (KVLO)

School

De school constateert dat het huidige gebouw weinig mogelijkheden geeft tot differentiatie. Er is geen grote gemeenschappelijke ruimte en daarnaast mist het gebouw adequate ruimtes voor het werken in kleine groepjes en/of met computers. Onderwijskundige ontwikkelingen zetten steeds meer in op talent gestuurd onderwijs, wat betekent dat de kinderen steeds vaker in kleine groepjes les dienen te krijgen. Dit om de kwaliteit van het onderwijs en de ontwikkeling van de kinderen te verbeteren. De huidige accommodatie van de school is niet voldoende toegerust om deze ontwikkeling goed te kunnen volgen. Er is in 2002 en 2005 geïnvesteerd in de school waarbij onder andere nieuwe ruimten voor een locatieleider en voorraad ruimte zijn gebouwd. Desondanks is er een aantal knelpunten in de huidige accommodatie:

- gescheiden gebouwen voor kleuterklassen en hogere groepen;
- gebrek aan ruimten voor individuele lesvormen;
- overlast tussen klaslokalen vanwege betrekken van de gang voor lesvormen;
- bouwkundige problemen met het dak, met lekkage tot gevolg.

Concluderend kan gezegd worden dat het huidige gebouw niet adequaat is voor het lesgeven volgens de huidige onderwijsmethoden. De mogelijkheden om het beleid van de school uit te voeren worden hiermee beperkt. Daarnaast vinden de activiteiten van de peuterspeelzaal en voor- en naschoolse opvang plaats in een apart gebouw, waardoor minder goed kan worden samengewerkt. De school is gebouwd in 1962 en bestaat nu dus 47 jaar. Schoolgebouwen hebben over het algemeen een afschrijvingstermijn van tussen de 30-40 jaar. De accommodatie is dan ook waarschijnlijk economisch afgeschreven (afgezien van de tussentijdse investeringen). De bouwkundige staat van het gebouw geeft niet direct aanleiding tot sloop maar zal zeker de komende jaren verder terug lopen. Nieuwbouw van de school op termijn is volgens Grontmij | Marktplan dan ook een goede optie.

Bij nieuwbouw van de school kan De Pirapoleon het “talentgestuurd” onderwijs verder vormgeven. Dit onderwijs sluit idealiter aan bij de leerstijl van het kind. Dit houdt in dat er meer mogelijkheden gecreëerd moeten worden om met kleine groepjes te werken in bijvoorbeeld kunst-, sport- of experimenterhoeken. Bij nieuwbouw ontstaat verder de kans om fysiek een verbinding aan te gaan met het dorps huis. Hierdoor kan vorm worden gegeven aan een tweede ambitie van de school om uit te groeien tot een brede school waar een evenwicht is gevonden tussen met namen het zorg- en opvangprofiel.

3.6 Conclusie

Austerlitz beschikt over een goed functionerend dorps huis dat ook op de lange termijn een belangrijke maatschappelijke rol kan blijven spelen. Het dorps huis wordt hiermee de spil van de toekomstige ontwikkelingen. Qua ruimtevraag heeft het dorps huis mogelijkheden om hieraan te voldoen. Het dorps huis kan dan ook in huidige vorm blijven bestaan.

De gymzaal is bouwkundig gezien niet aan vervanging toe en dat is ook niet wenselijk omdat de kosten niet op zullen wegen tegen de opbrengsten. Gezien de huidige rol en het gebruik van de gymzaal is het verstandig deze te laten staan. Wel kan worden gekeken naar enkele aanpassingen, waardoor het gebruik nog meer multifunctioneel kan worden ingestoken.

De school is functioneel verouderd en voldoet niet meer aan de huidige onderwijsvormen. Daarnaast is de school bijna een halve eeuw oud. We gaan daarom uit van vervanging van de school op middellange termijn. Ambitie is dan om de school fysiek te koppelen aan het dorps huis om zo vorm te kunnen geven aan de brede school en intensieve samenwerking met andere partijen. Als link tussen school en dorps huis wordt een mediatheek voorzien met daarin mogelijk een beperkte bibliotheekfunctie (uitleenpunt). De bibliotheek heeft aangegeven in principe mee te willen werken aan een pilot in het dorps huis voor deze bibliotheekfunctie.

Het verbeteren van de zorgvoorzieningen in Austerlitz is één van de belangrijkste pijlers van de ontwikkeling. De seniorenwoningen en het beschermd wonen, kunnen markt creëren voor een zorgaanbieder. Het gaat dan wel om seniorenwoningen met aanvullende diensten, want de kern

is te klein voor omvangrijke zorg, tenzij een zorgaanbieder wordt gevonden die die zorg wil bieden. Deze zorgaanbieder kan opereren vanuit het Dorpshuis.

Voor het realiseren van de ambities:

Korte termijn

- Realiseren van een slaapgelegenheid en doucheruimte in het dorpshuis.
- Eventueel aanpassingen aan de keuken voor dagarrangementen ouderen.
- Eventueel aanpassingen aan de vergaderruimten voor dagarrangementen ouderen.
- Eventueel aanpassingen aan de vergaderruimte voor front-office functie zorg en onderwijs en remedial teaching.
- Eventueel aanpassingen ten behoeve van een pilot voor een uitleenpunt van de bibliotheek.
- Investerings in alarmeringssysteem ouderen.

Lange termijn

Op lange termijn is de ambitie om te komen een Brede School waarbij een nieuwe school fysiek gekoppeld wordt aan het dorpshuis. Hierbij wordt intensief samengewerkt in één gebouw. In het gebouw is ruimte voor opvang van kinderen, voor- tussentijds en na school en een peuterspeelzaal. Er wordt met de partijen een totaal dagarrangement verzorgd. In het gebouw is ook ruimte voor BSO voor kinderen ouder dan 8 jaar. Daarnaast wordt gezorgd voor de ontwikkeling van een mediatheek. Kinderopvang en peuterspeelzaal worden zoveel mogelijk ruimtelijk gecombineerd.. De lokalen in de school krijgen verschillende functies. De mediatheek is daar één van. Deze ruimten kunnen ook worden gebruikt buiten schooltijd voor workshops et cetera.

4 Ruimtelijk programma lange termijn

4.1 Inleiding

Het vorige hoofdstuk eindigt met ambities op korte- en middellange en lange termijn. Dit hoofdstuk geeft inzicht in het gewenste ruimtelijk programma op lange termijn. Hierbij zijn twee ambities leidend:

1. De ontwikkeling van een Brede School fysiek gekoppeld aan het dorpshuis. Tussen de school en het dorpshuis ligt een kavel met daarop een woning met garage (bedrijfsruimte). Het wel of niet meenemen van de kavel in de ontwikkeling heeft consequenties voor de ruimtelijke inpassing.

2. De ontwikkeling van woningbouw in het centrumgebied met in het totale woningbouwprogramma 15 woningen voor senioren en 10 woningen voor beschermd wonen. Het centrumgebied wordt globaal begrensd door de Schoolweg, de Schooldarsweg en de Weideweg. De ontwikkeling van de woningbouw heeft een directe link met de eerste ambitie. In de huidige situatie is de school zo gelegen dat zij relatief veel ruimte inneemt. Koppeling aan het dorpshuis geeft de mogelijkheid om het gebied efficiënter in te delen waardoor ruimte ontstaat voor de gewenste woningbouw.

Dit hoofdstuk gaat in op de ruimtelijke consequenties van de eerste ambitie. Hoofdstuk vijf verbindt aan deze ambitie investeringslasten. In hoofdstuk zes wordt gezien welke mogelijkheden er zijn voor subsidiëring. Hoofdstuk zeven geeft een conclusie over de financiering van deze ambitie waarin een koppeling wordt gemaakt met de tweede ambitie.

4.2 Ruimtelijke scenario's

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied rondom het dorpshuis en de school zijn verschillende ontwikkelscenario's mogelijk. Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de aanwezige kavel waar op het ogenblik een garage is gevestigd. Idealiter wordt deze kavel meegenomen in de herontwikkeling. Dit vormt dan ook het uitgangspunt in het eerste scenario. Het tweede scenario gaat ervan uit dat de kavel niet kan worden meegenomen. Hieronder is een korte beschrijving van de twee scenario's opgenomen.

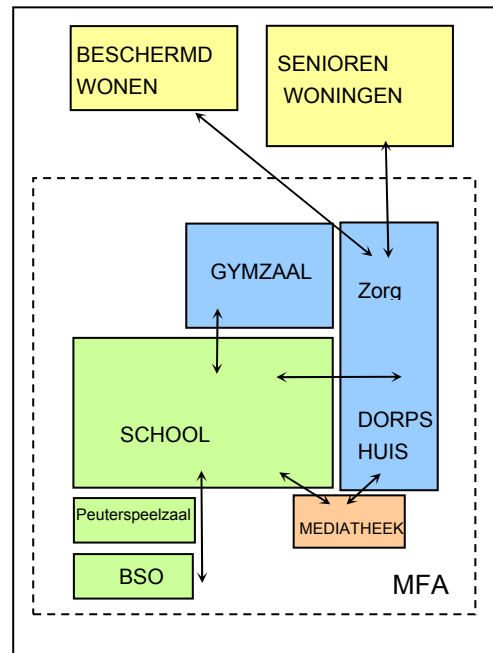
Scenario 1

Er zijn twee hoofddragende te benoemen: het dorpshuis en basisschool De Pirapoleon. Deze vormen de basis van de ontwikkeling. De nieuwe school wordt zo gepositioneerd dat zij adequaat gebruik kan maken van ruimten in het dorpshuis. Er zijn daarnaast ruimten voor de peuterspeelzaal en de BSO. Bereikbaar vanuit de school en het dorpshuis ligt een mediatheek. De senioren woningen en het beschermd wonen, maken gebruik van het dorpshuis, ook voor hun zorgvraag. Om een idee te vormen van de inpassing van dit scenario in het totale centrumgebied is een aantal stedenbouwkundige schetsen gemaakt die denkrichtingen geven voor de invulling van het centrumgebied. Uitgangspunt in dit scenario is de verwerving van de kavel met daarop de woning met garage. In dit scenario is het mogelijk deze kavel mee te nemen in de ontwikkeling. Bijlage 2 geeft een mogelijke inpassing van scenario 1 weer. Afbeelding 1 geeft een relatieschema van de verschillende functies.

Scenario 2

Scenario 2 is als scenario 1, echter in dit scenario wordt de kavel met de woning en garage niet verworven en vormt daarmee een ruimtelijke beperking voor de ontwikkeling. Bijlage 3 geeft een mogelijke inpassing van scenario 2 weer. Het relatieschema zoals te zien in afbeelding 1 blijft hierbij gehandhaafd.

De volgende paragrafen geven een uitwerking van het ruimtelijke programma voor scenario 1 en 2.



Afbeelding 1: relatieschema

4.3 Dorpshuis

Het dorpshuis beschikt over diverse (verhuurbare)ruimten. In de ruimtestaat zijn deze opgenomen. De zorgfuncties in het dorpshuis heeft bepaalde wensen en eisen hebben ten aanzien van de ruimte die zij gaan huren en gebruiken in het dorpshuis. Deze zijn verwoord in hoofdstuk 3. Aangenomen wordt dat de bestaande ruimten in het dorpshuis, met eventueel beperkte verbouwing, daarvoor geschikt te maken zijn.

4.4 School

Bij nieuwbouw van de basisschool De Pirapoleon zijn het Integraal Huisvestingsplan van de gemeente Zeist en de onderwijshuisvesting verordening kaderstellend. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de leerling-prognose voor basisschool De Pirapoleon:

Jaar	Leerling-prognose	Ruimtebeslag		Capaciteit
	Ongewogen	Ongewogen	Gewogen	Aanwezig
08/09	134	6	6	7
09/10	130	5	5	7
12/13	157	7	7	7
17/18	176	7	7	7
23/24	138	6	6	7

Bron: Integraal Huisvestingsplan/Programma 2009

Deze leerling-prognose houdt deels rekening met de voorgenomen uitbreiding van Austerlitz. Echter, de groei van Austerlitz zal ook vooral na 2024 zijn weerslag hebben op de school. In hoeverre de aantallen leerlingen zich in de periode na 2024 ontwikkelen is nog niet onderzocht. In overleg met de gemeente Zeist is als basis voor een eventuele nieuwbouw van de school een groepsgrootte van 7 genomen. Dit komt neer op het maximaal aantal groepen in de periode tot 2024.

Op basis van het vigerend beleid van de gemeente Zeist wordt voor een nieuwe basisschool met 7 groepen leerlingen een minimaal bvo voorgeschreven van 1.015 m². Dit komt overeen met de aanwezige ruimte in de huidige accommodatie. Voor de buitenruimte van de school wordt 3 m² per kind aangenomen, dit is een niet wettelijk vastgestelde maat voor de buitenruimte. Voor 176 kinderen geeft dit een buitenruimte van 528 m². Om in de toekomst groei van de basisschool mogelijk te maken wordt uitgegaan van een maat van 600 m².

4.5 BSO

In scenario's 1 en 2 is een ruimte voor buitenschoolse opvang opgenomen. De huisvesting, inclusief de inrichting, van een kinderopvang dient te voldoen aan een aantal wettelijke eisen verwoord in de Wet Kinderopvang (normering binnen- en buitenruimte). Elke stamgroep dient over een afzonderlijke vaste groepsruimte te beschikken. In deze groepsruimte dient per kind minimaal 3,5 m² bruto-oppervlakte passend ingerichte speelruimte te zijn. In Austerlitz wordt een maximale groepsgroter van 20 kinderen verwacht. De speelruimte wordt hiermee 70 m² bvo.

Voor de BSO en peuterspeelzaal wordt gemeenschappelijk een kantoorruimte/pantry opgenomen met direct zicht op de speelruimten. Verder is er een stalling voor kinderwagens, berging en garderobe opgenomen.

Voor BSO behoeft de buitenspeelruimte niet per se aangrenzend aan de huisvesting te zijn. In het geval een buitenspeelruimte niet aangrenzend is, dient deze wel in de directe nabijheid van het kindercentrum te liggen en voor kinderen toegankelijk en veilig bereikbaar. De oppervlakte dient minimaal 3 m² bruto-oppervlakte per aanwezig kind te bedragen. Uitgangspunt is dat de kinderen gebruik maken van de speelruimte van de basisschool.

4.6 Peuterspeelzaal

De peuterspeelzaal De Piraatjes gebruikt een lokaal in de school (+/- 40 m²) voor haar activiteiten. De peuterspeelzaal maakt daarnaast gebruik van een ruime buitenruimte met diverse speelmogelijkheden. De peuterspeelzaal is vier ochtenden in de week in bedrijf voor gemiddeld 16 kinderen per ochtend. Er is 1 vaste leidster en verder wordt er gebruik gemaakt van hulpmoeders. In totaal gaan 30 kinderen naar de peuterspeelzaal voor 1 of 2 ochtenden in de week. Als het roosterteknisch mogelijk is kunnen kinderen ook 3 dagen naar de peuterspeelzaal. Niet alle kinderen komen uit Austerlitz, ongeveer een derde van de leerlingen komt uit Driebergen-Zeist.

In de scenario's 1 en 2 wordt een nieuwe ruimte voor de peuterspeelzaal gerealiseerd. Hiervoor zijn de normen voor kinderopvang gehanteerd (zie paragraaf 4.5).

4.7 Mediatheek

In de mediatheek kunnen de bezoekers gebruik maken van verschillende media om te communiceren en kennis op te doen. Deze zijn middels een aantal computers te benaderen. Daarnaast gebruikt de school deze ruimte voor ICT-onderwijs. Naast de ICT-ruimte is een ruimte aanwezig waar mogelijk een uitgiftepunt van de bibliotheek kan worden gevestigd. De mediatheek vormt een spilfunctie tussen de school en het dorps huis. De mediatheek bestaat uit een ruimte waarin een aantal computers staan. De computers zijn flexibel in te delen zodat meer gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het is een aantrekkelijke ruimte waar ook buiten onderwijsuren goed gebruik van gemaakt wordt. Gekoppeld aan deze ruimte is een uitgiftepunt van de bibliotheek gelegen van met leestafel en een kast waarin de bestelde boeken zijn te vinden.

Zoals besproken in hoofdstuk 3 werkt de bibliotheek Zeist op dit moment met een bibliobus. De bibliotheek heeft aangegeven in de komende twee jaar deze vorm van service te willen evalueren. Zij geven als andere mogelijkheid een uitgiftepunt. De bibliotheek zal de beslissing voor het type service in Austerlitz niet op korte termijn maken. Daarom bevelen wij aan de mogelijkheden van een pilot voor een uitgiftepunt in Austerlitz verder te onderzoeken. De bibliotheek Zeist wil graag meewerken aan deze pilot, mits de financiering hiervoor rond kan komen. De volgende stappen worden doorlopen:

1. Bibliotheek Zeist zal in samenwerking met de betrokken partijen een concept ontwikkelen voor het uitgiftepunt;
2. Er wordt een raming gemaakt van investeringskosten en exploitatiekosten van de pilot;
3. De partners gaan op zoek naar financiering voor deze pilot, hiervoor kunnen mogelijk subsidies worden gebruikt;
4. De pilot wordt uitgevoerd en geëvalueerd;
5. Mede op basis van de evaluatie kunnen partijen bepalen hoe in de toekomst verder te gaan.

4.8 Senioren woningen en beschermd wonen

Het ruimtebeslag van de seniorenwoningen en beschermd wonen is afhankelijk van de keuzes van een zorgaanbieder of ontwikkelende partij.

4.9 Ruimtestaat

De ruimten die in de vorige paragrafen zijn gedefinieerd zijn opgenomen in de onderstaande ruimtestaat:

	Aantal	Nuttig	BVO m²	Subtotaal BVO	Mogelijkheid voor combineren ruimten
Dorpshuis 't Trefpunt				1.330	
Zaal 1: Grote zaal (gymzaal)	1		252		Aula functie basisschool
Zaal 2: Kleine zaal	1		137		
Vergaderruimte begane grond	1		56		
Vergaderruimte Kelder 1	1		77		
Vergaderruimte Kelder 2	1		62		
Foyer	1		112		
Ruimte kapper	1		27		
Medisch centrum	1		30		
Piramide zaal	1		31		
Aanvullende ruimten en verkeersruimten			546		
Basisschool De Pirapoleon				1.015	
Aula			Ntb		Grote zaal dorpshuis Activiteiten buiten school Ruimte ICT
Leerpleinen			Ntb		
Speellokaal			Ntb		
Personeelsruimten			Ntb		
Bergingen en werkkasten			Ntb		
Sanitair			Ntb		
Entree			Ntb		
Peuterspeelzaal en BSO				181	
Groepsruimte peuterspeelzaal	1	52	70		Groepsruimte BSO Groepsruimte peuterspz.
Groepsruimte BSO	1	52	70		
Kantoorruimte/pantry	1	12	16		
Berging/opslag	1	4	5		
Garderobe	1	1	2		
Stalling kinderwagens	1	6	8		
Sanitairruimte (zie basisschool)					
Installatie ruimte	1	7	10		
Mediatheek				124	
Ruimte ICT	1	50	70		Leerplein ICT
Ruimte bibliotheek	1	35	49		
Installatie ruimte	1	4	5		

TOTAAL

2.650

Vanuit samenwerking en gedeeld ruimtegebruik zijn verschillende mogelijkheden aanwezig om tot een besparing in ruimte te komen. Hieronder de voornaamste mogelijkheden, deze zijn ook aangegeven in de ruimtestaat:

1. Aula functie basisschool

De functie van de aula kan worden gecombineerd met de grote zaal (gymzaal) in het dorpshuis. In de huidige situatie gebeurt dit regelmatig tijdens bijvoorbeeld uitvoeringen van de school.

2. Combinatie van BSO en peuterspeelzaal activiteiten

In theorie kunnen de activiteiten van de peuterspeelzaal en de BSO in één ruimte worden geprogrammeerd. Hiervoor dienen goede afspraken gemaakt te worden over de tijdsplanning.

3. Combinatie van mediatheek en ict-onderwijs

De mediatheekruimte wordt voor onderwijskundige en niet onderwijskundige activiteiten gebruikt. In de visie van de school wordt de mediatheekruimte gezien als een invulling van één van de leerpleinen. De realisatie van een mediatheek kan tot gevolg hebben dat de school minder m² behoeft te ontwikkelen om te komen tot haar gewenste accommodatie.

4. Multifunctionele leerpleinen ook geschikt voor andere activiteiten

Na schooltijd kunnen de leerpleinen ook gebruikt worden voor andere (culturele) activiteiten.

5. Zorgfuncties. Eén ruimte waar alle partijen van gebruik kunnen maken.

Het Dorpshuis beschikt over een ruimte waarvan verschillende zorgpartijen gebruik kunnen maken.

4.10 Beheer en exploitatie

Een belangrijk onderdeel om tot een succesvolle exploitatie van een multifunctionele accommodatie te komen is het inrichten van een passende organisatiestructuur. 'Passend' omdat iedere lokale situatie zijn eigen kenmerken en eigenschappen heeft.

Bij de MFA-Austerlitz zijn twee partijen betrokken, het dorps huis en de school, die nu hun accommodatie in eigen beheer hebben. Deze partijen zullen het beheer van de MFA samen moeten regelen. In Austerlitz kan worden voortborduurd op de aanwezige beheerstructuren. In de MFA kan het dagelijks beheer in gezamenlijkheid worden uitgevoerd. Hoe dit precies vorm gegeven wordt kan in een latere fase worden uitgewerkt. Een mogelijkheid is dat het dagelijks beheer wordt aangestuurd door een gebruikersgroep. Deze gebruikersgroep is dan verantwoordelijk voor facilitair beheer en de onderlinge samenwerking. Zij onderhoudt daarnaast een (subsidie)relatie met de gemeente Zeist. Jaarlijks vindt overleg plaats tussen de gebruikersgroep en klankbordgroep. In de klankbordgroep kunnen de overige partijen die gebruik maken van de accommodatie zitting nemen.

5 Investeringsraming

5.1 Inleiding

De investeringsraming maakt een eerste financiële vertaling van de investeringen benodigd om te komen tot de gewenste ruimten in de MFA op lange termijn. In deze investeringsramingen zijn alle kosten opgenomen die worden gemaakt om te komen tot de MFA. Dit is exclusief de investeringen in de woningen voor beschermd wonen en de senioren woningen. De volgende paragrafen beschrijven de geraamde kosten voor ontwikkeling aan de hand van de volgende punten:

- uitgangspunten bij investeringsraming;
- investeringsraming;
 - nieuwbouw van de school De Pirapoleon;
 - nieuwbouw van een mediatheek;
 - nieuwbouw van een ruimte voor BSO en Peuterspeelzaal;
 - bouwkundige aanpassingen Dorpshuis.
- grondkosten.

5.2 Uitgangspunten investeringsraming

In de investeringsraming worden de volgende kostenposten gebruikt:

Bouwkosten: de kosten die worden gemaakt met het daadwerkelijk bouwen van de ruimten, installaties en vaste inrichting, zoals vloeren, vaste verlichting bij kantoorruimten, etc. Bouwkosten zijn inclusief de volgende staartkosten:

- Algemene Bouwplaats Kosten;
- coördinatievergoeding installaties;
- algemene kosten;
- winst en risico;
- CAR-verzekering;
- afkoop prijsstijgingen gedurende de bouw;
- onvoorzien over bouwkosten.

Inrichtingskosten: een 'standaard' en basis inrichting voor de verschillende ruimten, dat wil zeggen tafels en stoelen voor overleg ruimten, kantoorinrichting voor kantoren, bijzondere (dans/sport) vloeren, et cetera.

Bijkomende kosten: bijkomende kosten (honoraria architect en adviseurs, heffingen, verzekeringen, financieringskosten/bouwrente, nuts- en rioolaansluitingen, leges/vergunningen, communicatie, besluitvorming, diversen en onvoorzien).

Voor de investeringsramingen gelden de volgende uitgangspunten (met uitzondering van de investeringsraming voor de basisschool):

- prijspeil 1 januari 2009;
- prijzen op basis van m²-kengetallen referentie-accommodaties;
- architectonisch ambitieniveau: gemiddeld;
- exclusief;
 - grondkosten;
 - investeringen in bovenwettelijke energiebesparende maatregelen;
 - Investeringen in seniorenwoningen en woningen beschermd wonen;

- ambtelijke ondersteuning.

5.3 Investeringsraming

Deze paragraaf geeft de investeringsraming onderverdeeld in investeringen in het schoolgebouw, de mediatheek, de ruimten voor BSO en peuterspeelzaal en de benodigde verbouwing van het dorpshuis in verband met zorgfuncties.

Schoolgebouw

De onderwijswetten schrijven voor dat de gemeenteraad normen vaststelt aan de hand waarvan de bedragen worden vastgesteld voor de onderwijshuisvesting. De gemeente Zeist heeft de volgende opbouw vastgesteld bij 7 groepen (bedragen zijn afgerond):

	7 groepen
Vaste voet inclusief 2 groepen	€ 721.600
5 groepen à € 141.160,01	€ 705.800
Speellokaal	€ 110.500
Subtotaal	€ 1.537.900
Algemene aanpassing	€ 461.400
Totaal	€ 1.999.300

Het normbedrag bestaat uit de bouwkosten en kosten voor terreinen. De bouwkosten omvatten de bouwkosten van het gebouw, inclusief fundering, en de aanleg en inrichting van het schoolterrein. De kosten voor het terrein omvatten de verwervings- en bouwrijpmaak kosten. De normbedragen zijn door de gemeente Zeist opgehoogd met 30% (algemene aanpassing).

De gemeente Zeist heeft geen reservering gemaakt in haar Integraal Huisvestingsplan voor de nieuwbouw van de school De Pirapoleon. Bovenstaand bedrag geeft daarom een indicatie van de kosten voor nieuwbouw van de school, maar doet geen uitspraak over de uiteindelijke financiering.

Mediatheek

Op basis van kengetallen van referentieaccommodaties kan de volgende investeringsraming worden gemaakt voor nieuwbouw van de mediatheek:

Kostenpost	Totaal
Bouwkosten	€ 148.400
Inrichtingskosten buiten bouwkosten	€ 17.400
Bijkomende kosten	€ 52.000
Subtotaal investeringskosten exclusief btw	€ 217.800

Kengetallen investeringsraming:

- bouwkosten: € 1.200,-- per m²;
- inrichtingskosten: € 250,-- per m² (exclusief installatieruimten);
- bijkomende kosten: 35% van de bouwkosten.

Uitgiftepunt Bibliotheek

Onderdeel van de mediatheek is een uitgiftepunt voor de bibliotheek. Dit uitgiftepunt vergt specifieke investeringen bijvoorbeeld in RFID⁴ technologie waardoor zelfservice mogelijk wordt. Op dit ogenblik is een mogelijk uitgiftepunt nog niet verder uitgewerkt. In deze rapportage wordt, op basis van ervaringen in andere projecten, een stelpost aangenomen van € 50.000,-- voor het creëren van een uitgiftepunt voor de bibliotheek.

⁴ radio frequency identificatie

BSO en Peuterspeelzaal

Op basis van kengetallen van referentieaccommodaties kan de volgende investeringsraming worden gemaakt voor de ruimten voor BSO en Peuterspeelzaal:

Kostenpost	Totaal
Bouwkosten	€ 199.100
Inrichtingskosten buiten bouwkosten	€ 42.800
Bijkomende kosten	€ 69.700
Subtotaal investeringskosten exclusief btw	€ 311.600

Kengetallen investeringsraming:

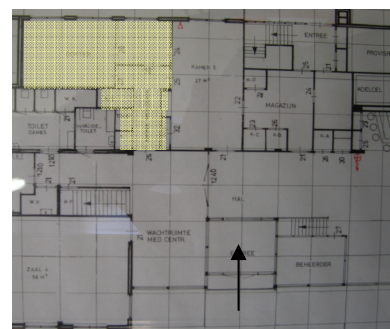
- bouwkosten: gemiddeld € 1.100,-- per m²;
- inrichtingskosten: € 250,-- per m² (exclusief installatieruimten);
- bijkomende kosten: 35% van de bouwkosten.

Aanpassingen Dorpshuis

Vanuit de ambities is het nodig om de volgende investeringen te plegen voor het Dorpshuis.

Korte termijn

Hierbij gaat het om interne aanpassingen aan het gebouw voor gebruik door zorgpartijen. Uitgangspunt is dat hiervoor de ruimten van het oude medisch centrum worden gebruikt, de ruimten die nu worden verhuurd aan een fiscaal bureau. Het gaat hierbij om twee kamers van circa 20 m² en 8 m², een gang, berging en toilet (zie de met geel gearceerde ruimten in de plattegrond van het dorps-huis). De berging dient omgebouwd te worden tot douche. De andere twee ruimten dienen aangepast te worden volgens de wensen van de zorgpartijen. Deze wensen zijn in dit stadium nog niet uitgekristalliseerd. Dit geldt eveneens voor de wensen ten aanzien van de keuken. Voor alsnog wordt een stelpost aangenomen van € 20.000,-- voor de benodigde aanpassingen:



- Opknappen kamers fiscaal bureau;
- Inrichting kamers fiscaal bureau;
- Bouwen van douche in berging;
- Aanpassingen aan de keuken.

Lange termijn

Op de lange termijn kan een aanpassing in de bouwkundige schil van het dorps-huis benodigd zijn om de fysieke connectie met de school te creëren. Eén en ander is afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp. Vooralsnog wordt voor deze (mogelijke) investering een stelpost van € 50.000,-- aangenomen.

Totale investeringskosten

De onderstaande tabel geeft een raming van de totale investeringskosten voor de ontwikkeling.

Kostenpost	Totaal
Nieuwbouw school (afgerond)	€ 2.000.000
Nieuwbouw mediatheek (afgerond)	€ 218.000
Uitgiftepunt mediatheek (stelpost)	€ 50.000
Nieuwbouw BSO en peuterspeelzaal (afgerond)	€ 312.000
Aanpassingen dorps-huis korte termijn (stelpost)	€ 20.000
Aanpassingen dorps-huis lange termijn (stelpost)	€ 50.000
Subtotaal investeringskosten exclusief btw	€ 2.650.000

Er zijn in hoofdstuk 4 mogelijkheden aangegeven voor combinatie van ruimten. Deze combinatie van ruimten kunnen een besparing opleveren in benodigde ruimte en daarmee benodigde investeringen.

5.4 Grondkosten

De grondkosten vormen onderdeel van de grondexploitatie. Het gaat hierbij om kosten voor verwerving, bouwrijpmaken en woonrijpmaken (waaronder de aanleg van parkeerplaatsen). Voor de ontwikkeling van de multifunctionele accommodatie wordt in deze paragraaf een raming gemaakt van de te verwachten grondkosten.

Verwerving

Belangrijk aspect in de grondverwerving is de aankoop van de garage. Dit stuk grond is cruciaal voor het ontwikkelen van de accommodatie volgens het in hoofdstuk 4 beschreven ontwikkelconcept. Op dit moment staat de locatie te koop voor € 800.000,--. Dit bedrag wordt meegenomen in de raming.

Kosten bouwrijpmaken

Hieronder vallen verschillende kosten, zoals sloopkosten en kosten die verder nodig zijn om het terrein bouwrijp te maken. Gerekend is met een kengetal voor sloopkosten en bouwrijpmaken. Bij de aanwezige garage is de kans op grondvervuiling aanwezig. De kosten voor een eventuele grondsanering zijn in deze fase niet in te schatten en zijn niet meegenomen in de raming. Evenals mogelijke kosten voor verlegging van ondergrondse infrastructuur (zoals kabels en leidingen). Daarnaast is de bestaande boekwaarde van de school verwerkt (€ 365.000,--).

Kosten woonrijpmaken

De exacte kosten voor het woonrijpmaken zijn afhankelijk van het ontwerp. In deze investeringsraming is alleen een bedrag opgenomen voor de realisatie van de buitenruimte bij de school.

Parkeerplaatsen

Volgens de normen voor parkeren zijn de volgende aantallen parkeerplaatsen benodigd (CROW parkeerkencijfers, publicatie 182):

- school: 0,5 tot 1,0 parkeerplaats per leslokaal;
- dorpshuis (inclusief mediatheek en gymzaal): 2 tot 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
- BSO en peuterspeelzaal: 0,6 tot 0,8 parkeerplaats per arbeidsplaats.

In de huidige situatie zijn deze functies al aanwezig. Uitgangspunt in de investeringsraming is dan ook dat er geen extra parkeerplaatsen nodig zijn voor deze functies.

Overzicht van de geraamde grondkosten

In de onderstaande tabellen worden de geraamde grondkosten voor scenario 1 en 2 samengevat. Scenario 1 gaat uit van een ontwikkeling van de MFA waarbij de garage verworven en gesloopt dient te worden. Scenario 2 gaat uit van een ruimtelijke oplossing waarbij de kavel van de garage niet wordt meegenomen in de ontwikkeling.

Scenario 1, Kostenpost	Totaal
Verwerving garage	€ 800.000
Sloopkosten (garagebedrijf, circa 1.000 m ³)	€ 25.000
Boekwaarde schoolgebouw	€ 365.000
Kosten bouwrijpmaken (2270 m ²)	€ 91.000
Kosten woonrijpmaken (600 m ² speelplaats)	€ 36.000
Kosten parkeerplaatsen	€ -
Subtotaal investeringskosten exclusief btw	€ 1.317.000

Scenario 2, Kostenpost	Totaal
Verwerving garage	€ -
Sloopkosten (garagebedrijf, circa 1.000 m ³)	€ -
Boekwaarde schoolgebouw	€ 365.000
Kosten bouwrijpmaken (1615 m ²)	€ 65.000
Kosten woonrijpmaken (600 m ² speelplaats)	€ 36.000
Kosten parkeerplaatsen	€ -
Subtotaal investeringskosten exclusief btw	€ 466.000

6 Subsidiemogelijkheden

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de resultaten van de subsidiescan. In de subsidiescan is een aantal subsidieregelingen gedefinieerd die mogelijk gebruikt kunnen worden ter financiering van de investeringen benodigd voor de multifunctionele accommodatie of ter financiering van activiteiten. Paragraaf 6.2 beschrijft de regelingen ter financiering van de accommodatie. Paragraaf 6.3 beschrijft de regelingen ter financiering van activiteiten.

6.2 Regelingen ter financiering van de accommodatie

Subsidieregeling cultuurhuizen 2008-2009, provincie Utrecht

Beschrijving

Het doel van de Subsidieregeling cultuurhuizen 2008-2009 (CULHUISUT) is het stimuleren van de leefbaarheid en sociale cohesie binnen een gemeente door het oprichten van cultuurhuizen.

Status:	open voor het indienen van aanvragen.
Looptijd:	01.03.2008 t/m 31.12.2009.
Aanvraagtermijn:	vooraf.
Budget Looptijd:	€ 1.750.000.

De investeringssubsidie van de provincie is afhankelijk van de investering die de gemeente zelf doet en varieert tussen € 100.000 en € 200.000. De hoogte van de subsidie is:

- voor procesbegeleiding maximaal € 20.000;
- voor de oprichting en/of inrichting maximaal € 200.000.

Subsidie wordt verstrekt aan gemeenten in de provincie Utrecht. Subsidie wordt verleend voor procesbegeleiding en voor een investeringssubsidie. De hoogte van de subsidie wordt per geval bepaald.

Aanvragen kunnen worden ingediend bij het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Aanvragen voor een investeringssubsidie kunnen worden ingediend tot en met 30 september 2008, tot en met 31 januari 2009 en tot en met 31 augustus 2009.

Stichting Nuts Ohra

Beschrijving

Het doel van de Stichting Nuts Ohra (SNO) is het besteden van de inkomsten uit haar vermogen aan initiatieven en het ondersteunen van projecten in de gezondheidszorg. De projecten die voor subsidie in aanmerking komen dienen betrekking te hebben op de gezondheidszorg in brede zin in Nederland. Daartoe worden ook projecten gerekend:

- die direct verband hebben met de leefsituatie van degenen die zorg ontvangen;
- op het gebied van toegepast wetenschappelijk onderzoek, met direct nut voor de patiënt;
- gericht op preventieve gezondheidszorg, het voorkomen van ziekten, letsel en/of blijvende lichamelijke en geestelijke handicaps.

Status: open voor het indienen van aanvragen.
 Looptijd: 26.04.1994 – onbepaald.
 Aanvraagtermijn: vooraf.
 Budget Jaarlijks: € 4,5 miljoen.

Aanvragen kunnen met behulp van een aanvraagformulier worden ingediend bij de Stichting Nuts Ohra. Dit dient zowel per e-mail als per post te gebeuren.

Subsidieverordening wonen, welzijn en zorg Wel Thuis!2 - provincie Utrecht -

Beschrijving

Het doel van de Subsidieverordening wonen, welzijn en zorg Wel Thuis!2 (WWZU2) is het stimuleren dat kwetsbare groepen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Status: niet (of nog niet) open voor het indienen van aanvragen.
 Looptijd: 27.06.2008 t/m 31.12.2011
 Aanvraagtermijn: vooraf
 Budget Jaarlijks: € 400.000,--

De subsidie voor de ontwikkeling van kleinschalige woonvormen en best practices bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten. De overige subsidies worden per geval bepaald.

- De subsidie moet minimaal € 10.000,-- bedragen.
- De subsidiabele kosten voor kleinschalige woonvormen zijn de eenmalige kosten met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van de kleinschalige woonvorm, tot deze kosten behoren in ieder geval:
 - de kosten voor projectleiding van het project;
 - de kosten voor externe advisering bij het project;
 - de kosten voor organisatie ontwikkeling en personeelsbeleid;
 - de opleidingskosten van het personeel;
 - de bouwkosten van de zorginfrastructuur.
- Voor kleinschalige woonvormen komen de volgende kosten niet in aanmerking.
 - grondkosten;
 - overige bouwkosten;
 - cumulatie met andere subsidies of tegemoetkomingen is niet toegestaan.
- Er kan een voorschot van maximaal 90% van het subsidiebedrag worden verleend.

In aanmerking voor subsidie komen cliënteninitiatieven, zorgaanbieders, gemeenten, ouderinitiatieven en welzijnsorganisaties.

Op basis van de verordening kan subsidie worden verleend voor projecten gericht op:

- kleinschalige woonvormen;
- welzijnsactiviteiten op wijk- of buurtniveau;
- best practices.

De subsidie voor de ontwikkeling van kleinschalige woonvormen en best practices bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten. De overige subsidies worden per geval bepaald.

Leefbaarheid kleine kernen (onderdeel van provinciaal programma 'Sociale Agenda in uitvoering')

De gemeente Zeist heeft met de provincie Utrecht een convenant gesloten met het doel de leefbaarheid in kleine kernen duurzaam te vergroten of te behouden, zodat het vitale leefgemeenschappen blijven voor alle inwoners. Resultaat van de ontwikkelingen in Austerlitz moet zijn een aantoonbaar versterkt voorzieningenniveau, aansluitend bij de behoefte van de bevolking van Austerlitz. Het gaat om een functioneel versterkt dorpshuis, voldoende woningen voor bijzondere doelgroepen (starters/ ouderen) en uit de kern verplaatste milieubelastende bedrijven. De provinciale bijdrage voor de procesfase is maximaal € 30.000,-- en de bijdrage voor de uitvoeringsfase is maximaal € 100.000,--.

6.3 Regelingen ter financiering van activiteiten

Tijdelijke regeling sportstimulering 2008-2011, provincie Utrecht

Beschrijving

Het doel van de Tijdelijke regeling sportstimulering 2008-2011 (TSPORTSTIMU) is het stimuleren van sport in de provincie.

Status:	open voor het indienen van aanvragen.
Looptijd:	07.07.2008 t/m 31.12.2010.
Aanvraagtermijn:	vooraf.
Budget voor 2008:	€ 160.000,-- (sportinfrastructuur)
	€ 120.000,-- (samenwerking)
	€ 0,-- (sport en ruimte)
	€ 145.000,-- (specifieke doelgroepen)
	€ 70.000,-- (aanstormend talent)
Voor 2009:	€ 180.000,-- (sportinfrastructuur)
	€ 210.000,-- (samenwerking)
	€ 80.000,-- (sport en ruimte)
	€ 180.000,-- (specifieke doelgroepen) en
	€ 175.000,-- (aanstormend talent)

Subsidie kan worden verleend voor:

- versterking van de sportinfrastructuur;
- versterking van de samenwerking tussen buurt, onderwijs en sport;
- sport en ruimte;
- sportstimulering van specifieke doelgroepen;
- aanstormend talent in relatie tot breedtesport.

De subsidie bedraagt € 5000,-- voor het onderdeel aanstormend talent in relatie tot breedtesport en maximaal 100% van de subsidiabele kosten voor alle overige onderdelen.

Aanvragen kunnen worden ingediend bij de provincie Utrecht.

ZonMw

Beschrijving

ZonMw (ZONMW) fungeert als intermediair tussen maatschappij en wetenschap en stimuleert onderzoek en vernieuwingen in de gezondheidszorg en bevordert het gebruik daarvan in de praktijk.

Status:	open voor het indienen van aanvragen
Looptijd:	01.05.2001 - onbepaald
Vooraf Budget:	onbepaald

De hoogte van de bijdrage is afhankelijk van het thema waarop de aanvraag betrekking heeft.

ZonMw heeft een groot aantal onderzoeksprogramma's, die vallen onder vijf programmakaders:

- 1: Wetenschap en innovatie;
- 2: Preventie;
- 3: Langdurige zorg;
- 4: Vraag en samenleving;
- 5: Kwaliteit en doelmatigheid.

In aanmerking voor een bijdrage komen instanties en personen die zich bezighouden met zorg-onderzoek en zorgverlening. Aanvragen kunnen worden ingediend bij ZonMw. Oproepen worden gepubliceerd in het blad Mediator en op de website van ZonMw.

7 Haalbaarheid

7.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 is een aantal ambities beschreven die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Hierbij krijgen onder andere diverse zorgfuncties een plaats in het dorps huis. In hoofdstuk 4 is de ambitie beschreven om op lange termijn te komen tot een multifunctionele accommodatie waarin het dorps huis en een nieuw te bouwen school fysiek worden gekoppeld, aangevuld met diverse andere functies. Dit hoofdstuk toetst de haalbaarheid van deze ambities. Dit gebeurt op twee manieren:

1. Toetsing van het draagvlak bij betrokken partijen;
2. Mogelijkheden voor financiering van de ambities.

7.2 Draagvlak

De betrokken partijen zijn enthousiast over de ambities op korte- en lange termijn. Zij onderschrijven de meerwaarde van deze ontwikkelingen en willen daar hun rol in spelen. De basis voor samenwerking is al aanwezig en verdere samenwerking wordt door alle partijen als zeer waardevol gezien. In werkgroepverband zijn de school, het dorps huis, Austerlitz' Belang, De Kombinatie en de gemeente Zeist meermalen bij elkaar gekomen om handen en voeten te geven aan de ambities. In twee workshops zijn hierbij ook gebruikers van het dorps huis, zorgpartijen, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal en de bibliotheek Zeist betrokken. De zorgpartijen zetten zich op dit moment in voor de realisatie van ambities op korte termijn. De bibliotheek Zeist heeft aangegeven mee te willen werken aan een pilot voor de realisatie van een uitgiftepunt op langere termijn. Wij concluderen dat een breed draagvlak bestaat voor de ontwikkelingen op korte en lange termijn.

7.3 Financiering

In onderstaande tabel wordt aangegeven wat de kosten, inbreng door partijen en subsidies zijn die op dit moment bekend zijn voor het financieren van de ambities op korte en lange termijn.

7.3.1 Korte termijn

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de investeringskosten op korte termijn.

	Korte termijn
Investering in aanpassingen dorps huis voor zorgpartijen	€ 20.000
Investering in uitgiftepunt bibliotheek	€ 50.000 ¹
Totale kosten	€ 70.000
Inbreng door partijen	€ 35.000
Subsidies	€ 35.000 ²
RESULTAAT	0

1 Er dient nog uitgezocht te worden of deze investering gefinancierd kan worden uit de subsidieregeling kleine kernen

2 Financiering uit subsidie mogelijkheid kleine kernen

De financiering van de ambities op korte termijn lijken haalbaar mits de partijen de aanvullende 50% van de kosten kunnen inbrengen. Daarnaast dienen de kosten voor de uitgiftefunctie van de bibliotheek opgevoerd te kunnen worden voor de subsidieregeling kleine kernen.

7.3.2 Lange termijn

	Lange termijn Scenario 1	Lange termijn Scenario 2
Investering	€ 2.650.000	€ 2.650.000
Grondkosten (incl. boekwaarden)	€ 1.317.000	€ 466.000
Totale kosten	€ 3.967.000	€ 3.116.000
Inbreng door partijen	€ 259.000¹	€ 259.000¹
Subsidies	€ 200.000²	€ 200.000²
RESULTAAT	€ 3.508.000	€ 2.657.000

1 Reservering gemeente Zeist in Integraal Huisvestingsplan voor een algehele aanpassing in 2017 voor € 258.800,--

2 Mogelijke financiering uit cultuurhuissubsidie

De financiering van de lange termijn ambitie geeft voor scenario 1 en 2 een tekort. Hierbij is het tekort in scenario 2 minder groot omdat de kavel van de garage niet verworven wordt. Dit geeft echter wel beperkingen aan de ruimtelijke inpassing van de school met het dorps huis. Rekening houdend met bovenstaande zijn scenario's 1 en 2 beide niet haalbaar.

Om de lange termijn ambitie wel financieerbaar te maken kan gekeken worden naar de mogelijkheden voor aanvullende subsidies. Daarnaast kunnen mogelijk grond- en woningbouwopbrengsten vanuit de ontwikkellocaties in Austerlitz worden gebruikt om deze maatschappelijke investering te financieren.

7.4 Aanbevelingen verdere proces

Bovenstaande paragraaf gaat over de fysieke investeringen die benodigd zijn om te komen tot verwezenlijking van de ambities. In deze paragraaf wordt ingegaan op de processen die in gang zijn gezet en de acties die daarvoor in de komende tijd nog dienen te worden ondernomen.

Acties voor ambities op korte termijn

In de werkgroep Austerlitz centrum is een actielijst opgesteld die als leidraad kan dienen bij de acties op korte termijn. Deze actielijst is opgenomen in bijlage 4, hierbij zijn tevens de verantwoordelijke partijen genoemd. Hieronder een kleine samenvatting:

- Versterkte samenwerking school en dorps huis (verantwoordelijk: school en dorps huis);
- Ontwikkeling van zorg en onderwijs, onderdelen jeugd en gezin (verantwoordelijk: gemeente Zeist);
- Organiseren onderdelen zoals speltherapie, haptonomie, kinderfysiotherapie, sociale vaardigheden (verantwoordelijk: school en dorps huis);
- Ontwikkeling van zorgactiviteiten voor senioren (verantwoordelijk: gemeente Zeist);
- Opstarten van een pilot voor een uitgiftepunt van de bibliotheek (verantwoordelijk: gemeente Zeist). Zie paragraaf 4.7 voor de te doorlopen stappen.

Acties voor ambities op lange termijn

Belangrijk om te komen tot de ambitie voor een MFA, zoals verwoord in dit rapport, is het organiseren van financiering. Hiervoor zal door de grondeigenaren in het gebied gekeken moeten worden naar de mogelijkheden van financiering uit grond- en vastgoedopbrengsten. Daarnaast heeft de basisschool aangegeven in gesprek te gaan met de gemeente Zeist over toekomstige mogelijkheden.

Bijlage 1

Samenwerkingsformule

Samenwerkingsformule

Het ontwikkelen van een multifunctionele accommodatie met verschillende vormen van dienstverlening, zorg en aanpalende seniorenwoningen en beschermd wonen, vraagt wel samenwerking tussen de verschillende partijen. Door goed samen te werken kan meerwaarde ontstaan in de richting van dienstverlening aan inwoners van de kern. In een workshop is met verschillende partijen gesproken over de motivatie en mogelijkheden om samen te werken. In dit hoofdstuk wordt een 'formule' voor de wijze van samenwerken beschreven.

Waarom samenwerken?

De redenen om tot samenwerking te komen zijn, op enkele nuance verschillen na, voor alle betrokken partijen gelijk. Er is in grote lijnen overeenstemming over de positieve effecten van samenwerking in een MFA:

- door met elkaar samen te werken kan gezamenlijk een breder scala aan activiteiten en voorzieningen worden aangeboden dan ieder voor zich;
- er zijn mogelijkheden om financiële voordelen te behalen. Dit kan liggen op het gebied van inkoop en onderhoud en wellicht ook in ruimtelijke besparingen;
- in de MFA zijn veel vormen van dienstverlening. Bezoek aan één partij levert automatisch kennis van andere partijen op;
- door samen te werken wordt een optimale situatie gecreëerd waarin jong en oud zich thuis voelen, kennis kunnen opdoen en elkaar kunnen ontmoeten.

De grootste dragers van de MFA zijn het dorpshuis 't Trefpunt en basisschool De Pirapoleon. Beide partijen zien kansen om voorzieningen te behouden en versterken door nog beter samen te werken. De nadruk ligt op het versterken van functies. In het dorpshuis vinden bijvoorbeeld al veel activiteiten plaats en wordt er in verschillende vormen samengewerkt. De betrokken partijen geven aan dit zeer waardevol te vinden.

Wat is het doel van de samenwerking?

De samenwerking heeft als doel voorzieningen te behouden en te versterken. Dit kan worden vormgegeven door een organisatie en accommodatie te creëren met de volgende speerpunten:

1. Het bieden van een laagdrempelige ontmoetingsplaats;
2. Bieden van onderwijs, kennis en informatie aan jong en oud;
3. Verzorgen van faciliteiten voor culturele activiteiten;
4. Bieden van zorg- en welzijnsactiviteiten voor jong en oud;
5. Bieden van sportfaciliteiten;
6. Het trekken van veel bezoekers, divers van samenstelling.

Ad 1. Laagdrempelige ontmoetingsplaats

De accommodatie geeft de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten (bijvoorbeeld met een leestafel, mediatheek et cetera). onder het genot van een kopje koffie of een drankje. De inwoners en de bezoekers vinden in de MFA verschillende vormen van dienstverlening (cursus, verenigingsruimte, mogelijkheden om te sporten, informatie). De MFA wordt daarom regelmatig bezocht. Men voelt zich thuis in het gebouw, dit wordt ondersteund door het interieur van het gebouw, de vormgeving en de uitstraling.

Ad 2. Onderwijs, kennis en informatie

Onderwijs aan kinderen vormt een belangrijke basis van de MFA. Dit wordt aangevuld met het verstrekken van kennis en informatie aan een veel bredere doelgroep. Doel van de samenwerking is de kennis en informatie, die bij verschillende partijen aanwezig is, op elkaar af te stemmen en te bundelen. Hierdoor ontstaat een kenniscentrum waar kinderen onderwijs kunnen genieten, maar andere bezoekers ook gebruik maken van cursussen, workshops en zoekmogelijkheden (bv bibliotheek/ mediatheek).

Ad 3 Culturele activiteiten

De MFA biedt plaats aan diverse culturele verenigingen en organisaties. Door middel van samenwerking tussen deze partijen kan een cultureel centrum worden gecreëerd. De bezoeker

heeft overzicht over de verschillende mogelijkheden, door samenwerking worden nieuwe uitdagingen aan gegaan en kan draagvlak ontstaan voor goede faciliteiten.

Ad 4 Zorg en welzijnsfuncties

Vanuit de MFA wordt aanbod van zorg- en welzijnsactiviteiten georganiseerd ter ondersteuning van verschillende doelgroepen: ouderen, jeugd en gezin.

Ad 5 Sportfaciliteiten

Dorpshuis 't Trefpunt beschikt over een gymzaal. Deze wordt gebruikt door diverse zaalsportverenigingen (bijvoorbeeld volleybal, badminton en koersbal) en incidenteel door buitensport (voetbal). Daarnaast wordt de ruimte gebruikt voor bijvoorbeeld feesten en partijen en oefenruimte voor het fanfarecorps. De gymzaal wordt intensief en multifunctioneel gebruikt.

Ad 6 Veel bezoekers, divers van samenstelling

Elke deelnemende partij kent zijn eigen achterban en doelgroep. Het koppelen van deze achterbannen leidt tot een groot potentieel aan toekomstige bezoekers. Bezoekers aan de ene functie maken automatisch kennis met anderen. Hierdoor wordt onderlinge uitwisseling gestimuleerd.

Samenwerking in beeld

Met de toekomstige gebruikers is gekeken naar elementen van samenwerking en de ruimtelijke consequenties hiervan. Deze zijn vertaald in uitgangspunten op de volgende thema's:

Accenten

De MFA legt het accent op onderwijs, cultuur en ontmoeting. Daarnaast worden sportactiviteiten gefaciliteerd en zijn bepaalde zorgfuncties toegankelijk, er wordt een veelkleurig palet aangeboden. De MFA biedt daarvoor een 'weefsel' van dienstverlening en voorzieningen, binnen het gebouw maar ook in netwerkrelaties met andere partijen. Daarnaast is het een trefpunt waar men elkaar kan ontmoeten en voor ieder wat wils te vinden is. Het ontmoeten wordt mede gefaciliteerd in de vorm van een leestafel en een mediatheek.

Delen

De ruimten in de accommodatie nodigen uit om "er bij te komen zitten" en zijn goed zichtbaar vanuit een centraal punt. Dit centrale punt kan beschikken over een leestafel en een mediatheek (afsluitbaar). Het gebouw is toegankelijk voor een breed publiek en overzichtelijk van opzet. Waar nodig moet de mogelijkheid bestaan om ruimten af te sluiten.

Uitstraling

De architectuur van het gebouw past goed binnen het dorpse karakter van Austerlitz. Het gebouw bestaat daarom uit niet meer dan twee lagen. De ruimten in het gebouw zijn niet al te groot en open van structuur.

Doelgroepen en activiteiten

De MFA biedt mogelijkheden op het gebied van ontmoeting, cultuur, onderwijs en sport voor alle leeftijden. Heel Austerlitz, van A tot Z, wordt vertegenwoordigd in de MFA. Speciale aandacht is er voor activiteiten voor tieners, een mediatheek kan hierbij een belangrijke rol spelen. Bepaalde zorgfuncties krijgen een plaats binnen de MFA gericht op ouderen, jeugd en gezin.

Mate van samenwerking

De samenwerking binnen de MFA kenmerkt zich door goed overleg tussen partijen. Er maken veel organisaties gebruik van de MFA waardoor overleg onontbeerlijk is. Een belangrijke taak is weggelegd voor het bestuur. Het bestuur heeft daarom helder wat de rechten en plichten zijn van de gebruikers. Hierdoor wordt goed samengewerkt, zonder elkaar te hinderen in activiteiten. De MFA heeft veel mogelijkheden en biedt een maximale flexibiliteit door bijvoorbeeld ook losse inventaris met elkaar te delen. Gouden regels voor samenwerking tussen de partijen zijn: vertrouwen, goede afspraken, flexibiliteit en komen tot oplossingen door het gebruik van humor.

Bijlage 2

Stedenbouwkundige uitwerking scenario 1

Bijlage 3

Stedenbouwkundige uitwerking scenario 2

Bijlage 4

Acties korte termijn

Functie/ activiteit	Betrokken instanties	Verantwoordelijke (wie pakt het op?)	Planning	Financiële gevolgen	Ruimtelijke gevolgen
Versterkte samenwerking School en Dorpshuis	School en Dorpshuis	School en Dorpshuis	-	-	-
Ontwikkeling frontoffice zorg en onderwijs					
Consultatiebureau	o.a. Vitras	Gemeente Zeist	-	-	Ruimte in dorpshuis
Kinderarts	o.a. Vitras		-	-	
Logopedie	o.a. Vitras		-	-	
Maatschappelijk werk	o.a. Vitras		-	-	
Speeltherapie	Derden	School en Dorpshuis	-	-	
Haptonomie	Derden		-	-	
Kinderfysiotherapie	Derden		-	-	
Sociale vaardigheden	Derden		-	-	
Remedial teaching	School en dorpshuis	School en Dorpshuis	-	-	
Zorgverlening in Austerlitz					
(Wijk)verpleegkundige breder inzetten	Arta	Gemeente Zeist	3 maart intentie	-	Slaapplek, werkplek en doucheruimte in dorpshuis
Maaltijdvoorziening voor ouderen	Charim/ Arta		3 maart intentie	-	-
Alarmeringsysteem	Charim/ Arta		3 maart intentie	-	-
Dagopvang voor ouderen	Charim/ Arta		3 maart intentie	-	Eventuele aanpassingen keuken
Verlengde huisartspraktijk	Huisarts Groenewegen	Contact is gezocht door Grontmij. Vervolg afspraak wordt gemaakt.	-	-	-
Bibliotheekfunctie Austerlitz					
Pilot uitleenpunt bibliotheek Austerlitz	Bibliotheek Zeist	Gemeente Zeist	-	-	-