

Dorpsplan Austerlitz 2011-2025 op hoofdlijnen

Maart 2011

Inleiding

In de periode 2008 tot heden heeft de gemeente in samenwerking met Austerlitz Belang, Seyster Veste en Combinatie 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 Structuurvisie Zeist 2020 en andere geldende planologische regelingen'. Waarbij we ook rekening moeten 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:

- In het leefbaarheidsonderzoek is afgesproken om maximaal 176 (netto) huur- en koopwoningen ontwikkelen. Op dit aantal is enige bandbreedte mogelijk.
- Woningbouwprogramma wordt gefaseerd uitgevoerd verdeeld over 15 jaar in de periode 2009 tot 2025.
- Eerste fase bestaande uit 45 woningen in Ville Verte is al grotendeels opgeleverd in 2009.
- Nieuwbouw van de volgende fasen is opgenomen in het 'Dorpsplan Austerlitz 2011-2025'
- 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 Structuurvisie Zeist 2020: groen, cultuurhistorie, duurzaam, zorgzaam en kernen met een eigen identiteit
- Aandacht besteden aan het zichtbaar maken van cultuurhistorie.
- Het dorps 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/kinderopvang 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 aansluit 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 groot tekort zien. Op dat moment hebben we intern verkend en bepaald met welke ontwikkelingsstrategie we de gebiedsontwikkeling (fysiek en sociaal) in Austerlitz konden realiseren. Met beide betrokken woningcorporaties hebben we de richting verkend om tot een inhoudelijk en financieel haalbaar plan te komen. Uitkomst van deze gesprekken was 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 het schrappen van de sloop/nieuwbouw van 10 sociale huurwoningen van de Combinatie en een lagere inbrengwaarde van gemeentelijke grond brengt de haalbaarheid dichterbij.

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 herbouwwaarde van de school*

De Combinatie ontwikkelt en realiseert de school op de locatie aan de Schoolweg conform het nog door de gemeente (samen met de school) op te stellen Programma van Eisen. Het maximale budget wordt door de gemeente als een hard uitgangspunt gehanteerd bij het opstellen van het Programma van Eisen.

- *De tijdelijke huisvesting*

De Combinatie draagt zorg voor tijdelijke huisvesting van de school.

Het plan voorziet in sociale woningbouw

De Combinatie draagt zorg voor een woningbouwprogramma dat gebaseerd is op de Woonvisie.

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

Een overzicht van de nu te maken plankosten nemen we op in de intentieovereenkomst. De gemeentelijke kosten vormen uiteindelijk een onderdeel van de definitieve grondexploitatie en zullen na het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst verrekend worden met de Combinatie.

Uitwerking dorpsplan op vier onderdelen

Onderdeel 1. Woningbouw

Uitkomst leefbaarheidsonderzoek 2007/2008

Door de verstopte woningmarkt zijn er te weinig (goedkope) woningen voor jongeren en starters. Ouderen die meer zorg behoeven zijn gedwongen elders in Zeist te gaan wonen. Dit leidt uiteindelijk tot een onevenwichtige bevolkingssamenstelling. De voorgestelde maatregelen zijn het gefaseerd ontuukdelen en realiseren van een woningbouwprogramma van ongeveer 176 huur- en koopwoningen. Dit aantal is inclusief kleinschalig wonen voor senioren (15 appartementen) en beschermd wonen voor kwetsbare groepen (10 appartementen). De woningbouwlocaties zijn Gramserweg (46 woningen Ville Verte), Franse Veld/Noordrand (in twee fasen 50 tot maximaal 100 woningen) en centrumgebied (30 tot maximaal 80 woningen). Belangrijk aandachtspunt bij de locatie Franse Veld is de bodemontreiniging.

Voorlopig plan

In de periode 2014 tot 2025 worden gefaseerd (ongeveer) 137 woningen toegevoegd aan het bestaande woningbestand. Dit zijn 6 woningen meer dan in het leefbaarheidsonderzoek is afgesproken.

Het voorlopige woningbouwprogramma op basis waarvan de berekeningen zijn gemaakt ziet er als volgt uit:

Woningbouwprogramma			
Type	Centrum	Noord	Totaal
	#	#	#
sociale grondgebonden woningen	2	2	4
sociale appartementen	31		31
midden duur grondgebonden	2	41	44
midden duur appartementen		21	21
duur 2 [^] 1 kap		15	15
duur vrijstaand		23	23
Totaal	35	102	137

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 vindt afstemming plaats met andere projecten in Zeist (o.a. Vliegveld Soesterberg en Kerckebosch). Om te voorkomen dat er te veel vrije kavels in een keer op de markt komen.

We hebben aan dit plan gerekend en getekend. De uiteindelijke conclusie voor de haalbaarheid van het plan is om in eerste instantie geen sloop/nieuwbouw toe te passen van de 10 huurwoningen van de Combinatie aan de Weideweg.

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 totaal aantal sociale woningen in het plangebied blijft gelijk ten opzichte van de situatie waarin de 10 woningen aan de Weideweg gesloopt zouden worden en er 12 nieuwe sociale woningen werden bijgebouwd.

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 (45% sociaal, 33% midden en 21% duur). Het andere scenario hanteerde de woningdifferentiatie uit de Woonvisie (30% sociaal, 45% midden en 25% duur). Het plan met de woningdifferentiatie volgens de leefbaarheidsvariant bleek na geoptimaliseerde grondexploitatie en de bijbehorende vastgoedexploitatie niet haalbaar te zijn. Vandaar dat voor het plan dat hier wordt gepresenteerd, de Woonvisie leidend is geweest.

Onderdeel 2. Voorzieningen

Uitkomst leefbaarheidsonderzoek 2007/2008

Het handhaven van het huidige aanbod van sociale en commerciële voorzieningen en dit pakket uitbreiden met kinderopvang en zorgvoorzieningen (in het kader van wonen, welzijn en zorg). Het realiseren van functioneel adequate gebouwen voor primair onderwijs, kinderopvang, zorg en ontmoeting (brede school en dorps huis). Het handhaven van en ondersteunen van sport en culturele verenigingen. Het handhaven of realiseren van kleinere (gemak)sdiensten zoals een geldautomaat.

Voorlopig plan 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. Het streven is om in een latere fase andere instellingen hierop aan te sluiten. Daarbij moet gedacht worden aan het Centrum voor Jeugd en Gezin, de Regionale Sociale Dienst, de Belastingdienst en een bank.

Onderdeel van het loket kan ook 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 drie 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) oplossing om deze kleinschalige woonzorgvoorziening vooruitlopend op de nieuwbouw, alvast te gaan starten. Dit kan een bestaand pand zijn, maar ook een aantal units die tot een geschikte huisvesting wordt gevormd en geplaatst worden op een later definitief te bebouwen kavel.

Zorgloket

Het inrichten van een zorgloket waar alle zorgvragen vanuit Austerlitz afgehandeld kunnen worden is afhankelijk van de totstandkoming van de woonzorgvoorziening.

Een thuiszorginstelling die op dit moment al zorg levert in het dorp overweegt echter om binnenkort wettelijk spreekuur te gaan houden in het dorps huis. Mogelijk dat hierop andere instellingen aansluiten. De gemeente heeft hier vooralsnog geen actieve rol in.

Onderdeel 3. Brede School

Uitkomst leefbaarheidsonderzoek 2007/2008

Het realiseren van functioneel adequate gebouwen voor primair onderwijs, kinderopvang, zorg en ontmoeting (brede school en dorps huis).

Voorlopig plan

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. 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.

Op grond van de laatste prognose zal voor de school een gebouw nodig zijn voor maximaal 7 groepen (1.015 m²). Nieuwbouw is gepland tegelijk met de senioren en zorgappartementen in de tweede fase. Bij het opstellen van het Programma van Eisen betrekken we naast de school, ook de peuterspeelzaal en kinderopvang.

Onderdeel 4. Verkeer en openbare ruimte

Uitkomst leefbaarheidsonderzoek 2007/2008

Het voorkomen van mogelijke toenemende verkeersoverlast en het verbeteren van de verkeersveiligheid vooral de aansluiting op het provinciale netwerk). Er moeten een aantal verkeersknippunten nader worden bekeken. De aansluiting van de Austerlitzerweg op de Woudenbergseweg geeft vooral in de spits problemen. De ontsluiting van de toekomstige bouwlocatie Franse veld (noordrand) en het vrachtverkeer van en naar houthandel Bos. Bij de ontsluiting van de nieuwbouw aan de noordrand rekening houden met het verkeersluw houden van de schoolweg ter hoogte van de school. Voor de ontsluiting van het nieuwe plangebied werden in het leefbaarheidsonderzoek twee opties genoemd, via de oude postweg of via een nieuwe weg aan de noordzijde naar de Traay.

Het oplossen van het probleem van de bodemverontreiniging en in de uitbreiding van het dorp streven naar een goede verdeling van de openbare ruimte en de aansluiting met de omgeving.

Voorlopig plan

Er spelen een aantal zaken rondom verkeer en openbare ruimte:

Verkeer

- 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
De fietsroute over de Traayweg tussen Driebergen en Austerlitz wordt als onveilig ervaren. Zowel qua verlichting als breedte van het fietspad. Als de Traayweg een 60 km weg wordt is het (conform landelijke richtlijnen) de bedoeling dat fietsers van de rijbaan gebruik maken. Bekeken moet worden of dit inderdaad tot een veilig alternatief leidt voor de fietsers.
- 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

- Bodemverontreiniging
Sanering van de bodem voor de bouwlocaties aan de noordrand is onderdeel van de grondexploitatie.
- Archeologie
Archeologisch onderzoek is onderdeel van de grondexploitatie.
- 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.

Vervolgstappen

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

1. Afsluiten intentieovereenkomst tussen de Combinatie en gemeente Zeist
2. Gesprekken voeren met particuliere grondeigenaren in het plangebied
3. Opstellen nota van uitgangspunten ten behoeve van wijziging bestemmingsplan.
4. Uit laten voeren van diverse (milieu) onderzoeken: bodem, archeologie, flora en fauna
5. Opstellen (concept)programma van eisen voor de brede school
6. Uitwerken business case en programma van eisen voor de (tijdelijke) kleinschalige woonzorgvoorziening
7. Opstellen stedenbouwkundig ontwerp nieuwbouw, inclusief verkeer en openbare ruimte
8. Eindrapport afsluiting intentiefase als basis voor samenwerkingsovereenkomst
9. Communicatieplan

