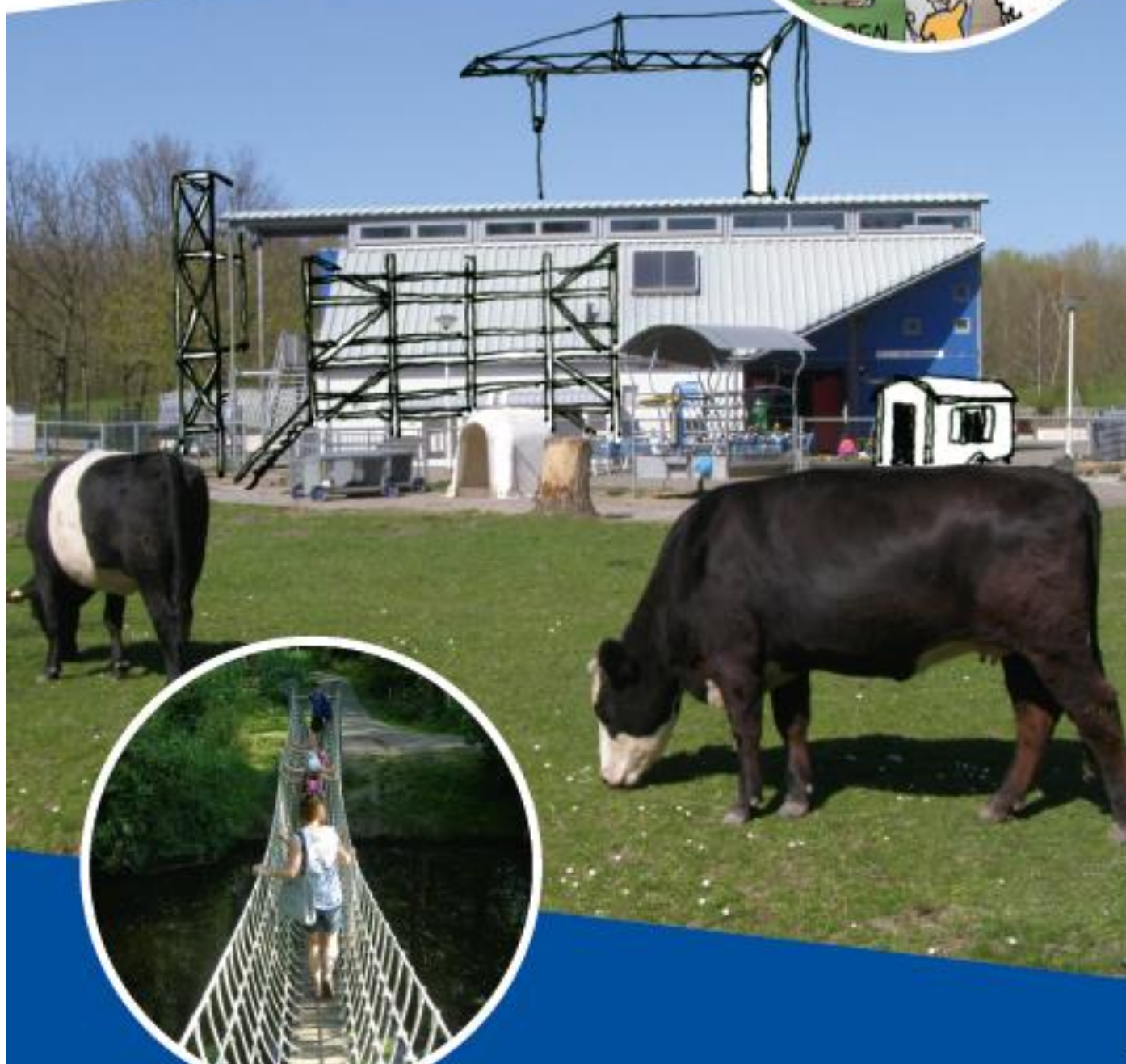




Balijhoeve in de steigers

2 oktober 2016



1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Randvoorwaarden	4
1.3	Waarde propositie	5
2	Kerntaken	7
2.1	Recreatie en educatie	7
2.2	Sociale ontmoeting en zorg	8
3	De toekomstbestendige Balijhoeve	10
4	Financiering & exploitatie	12
4.1	Investeringsbehoefte	12
4.2	Financiering	13
4.3	Exploitatiebegroting	13
4.4	Verdienmodel	14
4.5	Maatschappelijke baten	16
4.6	Bijdragen uit fondsen	17
4.7	Inzet personeel	18
4.8	Juridische structuur	18
5	Mijlpalen na 2 oktober	20
6	Bijlagen	21
6.1	Kansenkaart 2016 (separaat)	21
6.2	Bouwtekeningen (separaat)	21
6.3	Toelichting op huisvesting en herinrichting terrein	21
6.4	Bestemming na verbouwing	24
6.5	Bouwtekening begane grond na verbouwing	21
6.6	Bouwtekening eerste etage na verbouwing	24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Actieve burgers, bedrijven, instellingen en de Social Impact Factory hebben nagedacht over de toekomst van de Balijhoeve in de wijk Rokkeveen. Welke kansen zijn er voor maatschappelijke meerwaarde en hoe ontwikkelt de Balijhoeve zich?

Stadsboerderijen zijn populair in Zoetermeer en voorzien in een belangrijke maatschappelijke behoefte. De recent verschenen Omnibusenquête vrije tijd 2015 laat zien dat 49% van de respondenten in de afgelopen 12 maanden een bezoek heeft gebracht aan één van de stadsboerderijen. De Balijhoeve is populair: in 2015 wisten 85.000 bezoekers de boerderij te vinden. Aan alle 568 respondenten die een bezoek brachten aan één van de stadsboerderijen is gevraagd hun waardering voor de stadsboerderijen uit te drukken in een rapportcijfer tussen de 1 en de 10. In totaal hebben 557 van de 568 respondenten hun waardering uitgedrukt in een rapportcijfer. Gemiddeld geven deze respondenten een rapportcijfer 7,9.

De Balijhoeve is gelegen in de Zoetermeerse wijk Rokkeveen en was ooit de parel van de Floriade. De afgelopen jaren is vooral geïnvesteerd in de nieuwe Weidemolen en de vernieuwing van het Buitenbeest. De Balijhoeve is echter sterk gedateerd, heeft een zichtbare achterstand in onderhoud en een beperkte horecavoorziening.



Het vraagstuk hoe hier mee om te gaan, leidde tot het besluit van het college van Zoetermeer in 2015 om met de wijk en andere belanghebbenden het gesprek aan te gaan over de toekomst van de Balijhoeve. Er werd een enquête onder bezoekers gehouden en een samenspraakgroep Balijhoeve werd geïnstalleerd. “Verken de mogelijkheden deze voorziening voor de stad te versterken en de bezuinigingstaakstelling in te vullen”, zo luidde het collegeverzoek aan de samenspraakgroep.

De Samenspraakgroep Balijhoeve (SAMBA-groep) heeft met enthousiasme de toekomstmogelijkheden voor de stadsboerderij de Balijhoeve verkend. In het rapport ‘Kansenkaart voor de Balijhoeve’ van maart 2016 (zie bijlage 6.1) zijn deze mogelijkheden aan de gemeente gepresenteerd. En heeft daarbij aangeboden bij te willen dragen aan de realisatie van de ideeën die daarin zijn neergelegd.

De “Kansenkaart voor de Balijhoeve” geeft het perspectief aan voor deze ‘stadsboerderij van de toekomst’: een laagdrempelige ontmoetingsplaats voor jong en oud die ruimte biedt voor educatie, stadslandbouw en aandacht en zorg voor elkaar. Waarmee door een betere aansluiting op de behoefte van de omwonenden de maatschappelijke meerwaarde voor De Balijhoeve sterk wordt vergroot. De stad Zoetermeer en het prachtige Balijbos worden zo sterker met elkaar verbonden (Kansenkaart: bijlage X) Deze toekomstkansen en wat er moet gebeuren om deze te realiseren komen samen in onderstaande tekening.

1.3 Waarde propositie

Rokkeveen – vanaf 1985 gebouwd, 23.000 inwoners – ligt relatief geïsoleerd ten opzichte van de andere wijken. De wijk kenmerkt zich door een deels snel vergrijzende bevolkingsopbouw en tegelijkertijd verjonging.

Onderlinge sociale structuren zijn nog zwak ontwikkeld. De behoefte bij zelfstandig wonende ouderen aan 'laagdrempelige ontmoeting' overschrijdt al ver het aanbod. Een combinatie van jong en oud op een locatie met diverse activiteiten biedt interessante perspectieven voor sociale innovatie. Wij voorzien een vraaggerichte aanpak met een nieuwe sociale dynamiek. Dit zorgt voor een sterkere betrokkenheid van maatschappelijke groeperingen op elkaar, een ruimere inzet van vrijwilligers en mogelijkheden voor een nieuwe match tussen (zorg)professionals, vrijwilligers en cliënten.

De Balijhoeve ligt op het scharnierpunt tussen Balijbos en de stad Zoetermeer. De potenties van deze unieke locatie voor natuureducatie en recreatie zijn nog onderbenut; door de beperkte voorzieningen geldt dat ook voor de rol van de Balijhoeve als start- of eindpunt voor gebruikers van het Balijbos. Aan deze kant van het Balijbos is nog geen informatiepunt over dit bos. Daaraan bestaat wel behoefte.

Tevens is er een trend onder bedrijven en organisaties om in het kader van MVO-beleid wandelend te vergaderen tijdens 'hei-middagen'. Dunea wordt benaderd omdat zij expliciet interesse hebben getoond in de Balijhoeve als potentiële mogelijkheid voor vergaderen, waarbij de groene ligging van de locatie mede wordt gebruikt ('wandelend vergaderen'). Dunea gebruikt deze formule met succes al elders. Met hun hoofdkantoor in de directe omgeving kan de Balijhoeve een interessante uitvalsbasis betekenen. Indien dit een kansrijk perspectief biedt kan deze formule mogelijk ook aan andere grote partijen worden aangeboden.

Ontwikkelingen



- Met de decentralisatie van zorgtaken betreden gemeenten een geheel nieuw speelveld met navenant grote uitdagingen en verantwoordelijkheden;
- In het collegeprogramma van Zoetermeer zijn participatie en zelfredzaamheid van de samenleving kernbegrippen;
- Rokkeveen staat aan de vooravond van een forse vergrijzingsgolf, met daaraan te koppelen sterk groeiende zorgbehoeften op diverse niveau's. In Rokkeveen zijn daarvoor nog geen voorzieningen;
- In de Kansenkaart Balijhoeve van de samenspraakgroep Balijhoeve (SAMBA groep) wordt voorgesteld om in aanvulling op de Stadsboerderij functie de taken van de Balijhoeve te verbreden naar (wijk)ontmoeting en zorg;
- Vele gepensioneerde inwoners van de wijk Rokkeveen zijn bereid en hebben de capaciteit om als vrijwilliger een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van de wijk.

Perspectieven



- Er wordt op lokaal niveau al onderzoek uitgevoerd, ook via pilots en experimenten, om de zorg anders en dichterbij te organiseren, alsmede de wens om zicht te krijgen op de (maatschappelijke) kosten en baten;
- De gemeente voert op dit moment ook een onderzoek uit om de budgetten in de zorg te ontschotten en te combineren om optimale zorg te organiseren;
- De Sambagroep, een zorginstelling, Staatsbosbeheer en de samenwerkende kerken de Regenboog en de Wijngaard hebben uitgesproken een actieve rol te willen oppakken bij de implementatie en de uitvoering van taken op het gebied van zorg en sociale ontmoeting op de Balijhoeve; de in de wijk gevestigde locatie van Buurtzorg heeft aangegeven eveneens bereid te zijn tot ondersteuning;
- De voorstellen bieden een perspectief om in Rokkeveen de 'wijkcentrafunctie' te versterken;
- De voorstellen bieden het perspectief op termijn door integratie van zorg- en welzijnsfuncties tot een 'kwalitatief beter product' tegen lagere kosten te komen, dat ook beter aansluit bij specifieke wijkomstandigheden;
- De mogelijkheden voor de inzet van vrij besteedbare budgetten bieden speelruimte om hier actief op in te spelen.

2 Kerntaken

De toekomstbestendige Balijhoeve zal de volgende kerntaken integraal gaan vervullen:

- Recreatie en educatie
- Sociale ontmoeting en zorg

In de volgende paragrafen zullen deze kerntaken nader worden beschreven.

2.1 Recreatie en educatie

Ook in de nieuwe vorm behoudt de Balijhoeve haar educatieve en recreatieve functie op draaipunt van het Bieslandse en Balijbos en de stad Zoetermeer. De toegang van de Balijhoeve wordt 'opener' gemaakt, met betere faciliteiten waar recreatiegroepen die de Balijhoeve als start- of rustpunt gebruiken. Een terras, goede toiletvoorzieningen en 'koffie met' veraangenamen het verblijf. De horeca faciliteit biedt mogelijkheden voor inzet van mensen met een beperking. Door concentratie van de speelvoorzieningen aan de zijde van het Speelbos vergroten we de aantrekkingskracht. We verbeteren in overleg met Staatsbosbeheer (SBB) de verbindingen met het Speelbos en adviseren hoe dat opgefrist kan worden. In overleg met de Balijmanege organiseren we recreatieve activiteiten met paarden, die ook als kijkspel (voor ouderen) aantrekkelijk zijn. De activiteitenagenda en –communicatie worden meer divers en professioneler, waarbij we bezoekers stimuleren om per fiets of lopend te komen.

Educatie en informatie over natuur en dieren is en blijft kerntaak van de Balijhoeve. Na 2020 neemt het aantal kleine kinderen in Rokkeveen weer toe. Die kerntaak wordt versterkt en uitgebreid. Door een kwaliteitsslag van het hoofdgebouw wordt het beter geschikt gemaakt voor (school)groepen. De aanleg van een Plukbos vergroot de educatiemogelijkheden. Natuur- en milieugroepen worden gevraagd een actieve rol te vervullen en de mogelijkheden van het Balijbos te betrekken. Met Staatsbosbeheer willen we tot afspraken komen om voor volwassenen een informatiepunt over het Balijbos neer te zetten.

Samenwerking met stakeholders

Staatsbosbeheer (SBB) heeft behoefte aan een 'vestiging' in deze regio vanwege hier toenemende taken (Bentwoud, Rottewig). Een pied a terre met vergaderruimte, in combinatie met opslagfunctie/schaftruimte/sanitaire voorzieningen e.d. op de Balijhoeve past daar goed in.

Ook wil SBB de Balijhoeve als officieel startpunt voor excursies, bootcamps en inventarisatieacties van vrijwilligers van natuurwaarden Balijbos inzetten. Een voorlichtingsfunctie over Balijbos completeert dit.

De zorgfunctie op de Balijhoeve sluit aan bij het door SBB ingezette beleid ook een rol te willen vervullen in zinvolle dagbesteding. Participatie in de Balijhoeve biedt SBB ook

een platform voor omgevingsgesprekken met omwonenden over de Balij/Bieslandse bos.

Overige stakeholders die op termijn mogelijk een bijdrage kunnen leveren aan de Balijhoeve zijn de Balijmanege, lokale bedrijven, scholen, lokale natuur- en milieuverenigingen zoals IVN en de Vogelwerkgroep, provincie Zuid-Holland, Delfland en Landschapstafel Buitenhout.

2.2 Sociale ontmoeting en zorg

De groep alleen wonende ouderen groeit in Rokkeveen en daardoor ook de behoefte aan laagdrempelige ontmoeting. De Balijhoeve is door de ligging, de aanwezigheid van dieren en de activiteiten interessant voor deze ouderen. De Balijhoeve is nu al een plek waar ouderen met elkaar afspreken. Door extra faciliteiten wordt die functie versterkt.

De zeer succesvolle ervaring elders in de wijk met het organiseren van ontmoetingen, in combinatie met 'maaltijdbereiding voor en door ouderen' voor groepen van 40-50 personen zal hier eveneens gestalte krijgen. Een maatjesproject completeert het 'door en voor elkaar zorgen'. Op de Balijhoeve wordt mede ter ontlasting van mantelzorgers dagopvang gerealiseerd. Deze ouderen (met ZZP 1 t/m 3 indicatie) wordt professionele dagopvang geboden in een originele setting. De professionele begeleiding daarvan wordt gecombineerd met de inzet van mensen met een beperking - mede als ontwikkelingstraject naar een reguliere functie op de arbeidsmarkt – vrijwilligers en mensen die om andere redenen op zoek zijn naar een nuttige dagbesteding ('granieten kaartenbak'). Aldus ontstaat een zo natuurlijk mogelijke omgeving, die in combinatie met de bijzondere faciliteiten van de stadsboerderij voor een aantal cliënten bijzonder aantrekkelijk is. Mensen met een beperking zullen ook elders op de Balijhoeve (en in het Balijbos) kunnen worden ingezet.

Samenwerking met stakeholders

Concrete aanknopingspunten voor samenwerking op dit domein staan hieronder:

- Uitvoering van de horeca door inzet van cliënten met een afstand tot de arbeidsmarkt, maar ook de gehele horeca exploitatie voor zijn rekening nemen inclusief investering.
- Cliënten van zorginstelling of welzijnsorganisatie inzetten voor onderhoudswerkzaamheden op en rondom de Balijhoeve, kan desgewenst het gehele onderhoud voor zijn rekening nemen.
- Cliënten van zorginstellingen of welzijnsorganisaties kunnen t.z.t. ingezet worden in de dierenverzorging en andere activiteiten op het terrein.

Wanneer er zorgcliënten (van VSO tot HBO+) worden ingezet op de Balijhoeve ligt het in de rede dat de instelling zorgt voor passende begeleiding. Bezoekers mogen niet het gevoel krijgen dat zij op bezoek zijn bij een zorginstelling. Om dat te voorkomen is een professionele uitvoering van taken van belang, waarbij cliënten zichzelf ontwikkelen en zelfredzamer worden. Dit betekent dat zij een meer ondernemende dagbesteding krijgen

en werkzaamheden uitvoeren die passen bij hun talenten waardoor zij op den duur kunnen uitstromen richting zelfstandig vrijwilligerswerk of een betaalde baan. Daarbij is het ook mogelijk om de benodigde certificaten/BBL te behalen. Een interessant voorbeeld is Landgoed Dorrepaal in Leidschendam/Voorburg.

Naast een zorg- of welzijnsinstelling biedt dit concept ook mogelijkheden voor Zorgnetwerk Zoetermeer/Rokkeveen Buurtzorg, PKN de Regenboog, RKK De Wijngaard en Stichting Piëzo.

3 De toekomstbestendige Balijhoeve

Om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van de transitie die nodig is, zijn sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen kort in kaart gebracht in de tabel hieronder. De kansen en sterkten zijn in deze notitie verder uitgewerkt. In dit hoofdstuk gaan we kort in op de bedreigingen en zwaktes en geven we kort aan hoe we die risico's beheersen.

Sterktes: ✓ Geografische locatie op scharnierpunt tussen Balijbos en de stad Zoetermeer ✓ Uitstekende bereikbaarheid per fiets/ te voet vanuit stad en bos. ✓ Ondanks 'de beperkte horeca voorziening' toch aardige omzet. ✓ Strategische partners hebben intentieverklaringen ondertekend ✓ De multifunctionele Balijhoeve sluit aan op het college beleid: In het collegeprogramma van Zoetermeer zijn participatie en zelfredzaamheid van de samenleving kernbegrippen	Kansen: ✓ Sociale innovatie door in te spelen op groeiende behoefte aan 'sociale ontmoetingsplaats' en zorgvraag: te weinig wijkvoorzieningen ✓ Verjonging in de wijk en tegelijk vergrijzing. ✓ Groeiende behoefte aan natuureducatie en recreatie: ✓ Gebiedsontwikkeling: Integratie recreatieve en natuurfuncties Balijhoeve en Balijbos. ✓ Uitvalbasis actieve gebruikers Balijbos ✓ Hogere opbrengsten door verbeterde 'kleine horeca' ✓ Staatsbosbeheer knapt Balij in omgeving Balijhoeve op (speelbos, plukbos)
Zwaktes: ✓ A. locatie en terrein ○ Het hoofdgebouw oogt gedateerd en heeft renovatie ○ Geen goede overdekte opslagruimte. ○ Terrein indeling is niet erg logisch ○ Afwikkeling grootschalig autoverkeer problematisch. ○ Huidige buitenopslagruimte leidt tot onveilige situaties voor kinderen door zwaar verkeer op het terrein ○ Hygiëne: er is geen scheiding tussen schone (publieks) – en vuile (bedrijfs) route. Vergt veel aandacht en intensief schoonmaken na afvoer meststoffen.	Bedreigingen: ✓ B. Eenzijdigheid en afhankelijkheid van de huidige financiering ✓ C. Door de stilstand van de Balijhoeve wordt de voorziening minder aantrekkelijk. ✓ D. Continuïteit afsprakenkader gemeente over zorgcontract ✓ D. Continuïteit zorgbehoefte, risico inkomsten derving

✓ B. Financiering stadsboerderijen Zoetermeer grotendeels door een partij : de gemeente . ✓ C: Personeel en organisatie functie van gastheer/coördinator/coach ontbreekt; skills gastheer/coördinator/coach (nog) niet aanwezig	
--	--

A. Locatie en terrein:

Het hoofdgebouw is constructief prima. Het ontwerp biedt na verbouwing een goede basis voor de beoogde functies, mits een oplossing gevonden wordt voor opslagruimte. Een gecombineerde binnen- en buitenopslagruimte aan de rand van het terrein is bij herontwikkeling noodzakelijk, evenals een 'verblijf kleine dieren'. De terreininrichting is evenmin erg logisch.

Het gebrek aan binnen opslagruimte en de door de huidige situering van de buitenopslag voor kinderen onveilige verkeerssituatie laat zich eenvoudig oplossen door een gecombineerde opslagruimte grenzend aan de weg, waarin ook andere voorzieningen voor medewerkers (schaftruimte e.d.) hun plek kunnen vinden.

In de gebiedsontwikkelingsplannen zal tevens rekening gehouden worden met de verwachting van een toenemend aantal verkeersbewegingen.

B. Financiering:

Strategische samenwerkingspartners geven aan mogelijkheden te zien om financieel bij te dragen, in exploitatielasten en/of investeringsbijdragen.

C. Continuïteit zorgbehoefte, risico inkomsten derving en misinvestering:

- Inzet mensen met beperking: Risico is klein: plaatsen als stadsboerderijen zijn erg populair;
- Plaatsing dagopvang: risico is beperkt: groeiende vraag in Zoetermeer, gebrek aan voorzieningen in Rokkeveen. Deels afhankelijk van gemeentebestuur (WMO); cliënten met PGB zijn eveneens deel van de markt;
- Ruimte dagopvang ook in te zetten als vergaderlocatie. 'Duurzame vergaderlocaties' zijn een groeiende markt;
- Investeringsgrootte grotendeels zijn 'no regret': achterstallig onderhoud, onveiligheid locatie en kwaliteitsniveau locatie zelf is weer 'state of the art'.

D. Continuïteit afsprakenkader gemeente over zorgcontracten:

- Inherent aan politieke omgeving; wel beperkt door perspectief van 'win win' voor gemeentelijke budgetten als geheel;
- Alternatieven: derden vergelijkbare functies laten uitvoeren, ontwikkeling tot vergaderlocatie;
- Zo mogelijk afdekken in afspraken over uitwisseling tussen 'zorginkomsten' en 'groeninkomsten'.

4 Financiering & exploitatie

4.1 Investeringsbehoefte

De totale verbouwkosten van de Balijhoeve zijn geraamd op plm. € 0,8 mln. Dit is inclusief de herinrichting van het terrein. De inzet is te komen tot een stadsboerderij die op termijn zichzelf meer kan bedruipen, waarbij we tevens in aanmerking nemen dat de boerderij maatschappelijke opbrengsten realiseert en wellicht ook schadelastbeperking voor de gemeente realiseert.

Om de kerntaken op het terrein van recreatie, educatie, sociale ontmoeting en zorg (o.a. participatie) uit te voeren is een aanpassing van het hoofdgebouw nodig. Tevens is herinrichting van het terrein en paden nodig.

Een wijkbewoner/architect heeft voor de SAMBA-groep de in de 'Kansenkaart Balijhoeve' geschetste voorstellen terrein en bebouwing nader onder de loep genomen. Hij heeft daarbij het huidige hoofdgebouw en de 'functie-eisen' van de 'Kansenkaart' als uitgangspunt genomen. Dat heeft tot de volgende inzichten geleid:

- Het huidige hoofdgebouw is vanwege de gedateerdheid van voorzieningen aan een stevige opknapbeurt toe om het 'state of the art' te maken maar qua constructie goed. Het huidige nuttig vloeroppervlak kan zonder grootschalige ingrepen van ca. 200 m² tot ca. 400m² worden vergroot;
- De huidige 'opslagfuncties' van hoofdgebouw en op het terrein worden ondergebracht in een aparte kapschuur, rechtstreeks verbonden met de weg. Daarmee voldoet de Balijhoeve tevens aan de huidige certificeringeisen voor stadsboerderijen (scheiding schone en vuile verkeersstromen) wat de veiligheid voor kinderen sterk vergroot;
- De herinrichting van het terrein en verbetering van paden en terrassen kan tevens worden benut om zichtlijnen richting Balijbos beter tot zijn recht te laten komen; aanpassing van de huidige toegangsroute schept ruimte voor een goede fietsenstalling.

De nieuwe tekeningen (zie bijlage 6.2) voor het hoofdgebouw zijn inmiddels tot op schetsontwerp niveau uitgewerkt (zie bijlagen 6.3 en 6.4). Het hoofdgebouw krijgt twee volwaardige verdiepingen, ieder met eigen sanitaire voorzieningen. Bij de indeling is uitgegaan van het onderbrengen van de functies zoals geschetst in de Kansenkaart en is multifunctioneel. Hoofdruimtes kunnen afzonderlijk van elkaar worden bereikt. Functie-aanpassingen zijn eenvoudig realiseerbaar. In zijn huidige opzet krijgt de begane grond door de week primair als functie 'sociaal ontmoeten' en dagopvang ouderen. De 1^e verdieping krijgt als primaire functie 'natuur en educatie':

Op het huidige terrein van de Balijhoeve is al stadslandbouw op zeer kleine schaal mogelijk; stadslandbouw van enige omvang moet daarbuiten een plek krijgen. Hiervoor wordt gedacht aan een plek aan de achterkant van de Balijmanege, die in combinatie met een voor deze manege noodzakelijke uitloopplaats vorm kan krijgen. Dit zal zijn

plek moeten krijgen in een bredere gebiedsontwikkeling en valt daarom nu buiten dit kader.

Tevens is van belang dat de ICT-infrastructuur dient aan te sluiten bij de (informatie- en communicatie)behoefte van gebruikers en de Zoetermeerse samenleving.

Een eerste overzicht van de specifieke investeringsposten is als concept beschikbaar. In de bijlagen 6.3 en 6.4 zijn meer details opgenomen rond toekomstige huisvesting en inrichting.

De totale verbouwingskosten van de Balijhoeve zijn geraamd op €750.000 – 800.000. Dit is inclusief de herinrichting van het terrein. De inzet is te komen tot een stadsboerderij die op termijn zichzelf beter kan bedruipen: het moet echt iets opleveren: maatschappelijk maar zeker ook financieel. Zeker in het licht van de investeringen die moeten plaatsvinden.

4.2 Financiering

Uitgangspunt is dat dekking van benodigde investeringen gedragen wordt door samenwerkingspartijen en de gemeente Zoetermeer.

De gemeente heeft als eigenaar en opdrachtgever een basisverantwoordelijkheid voor de Balijhoeve (recreatie en educatie, onderhoud, verbetering veiligheid, kwaliteit locatie en bijdrage van Balijhoeve aan wijkopbouw). De investeringsbijdrage van de gemeente zal minder worden wanneer er externe fondsen geworven kunnen worden.

De eerste gesprekken die zijn gevoerd met deze (en andere) partners bieden vertrouwen dat samenwerkingspartijen gezamenlijk in de investeringsbehoefte kunnen voorzien. In de periode oktober – november streven we naar definitieve afspraken met deze partijen. Het commitment en vertrouwen van College en Raad is daarbij onontbeerlijk.

4.3 Exploitatiebegroting

Een exploitatiebegroting kan pas worden gemaakt nadat met andere (ook commerciële) partners afspraken zijn over hun bijdragen in cash en in natura. De meerjarige exploitatiebegroting zal de komende periode definitief moeten worden. Hierbij is het allereerst van belang om met de gemeente te bespreken dat de systematiek zoals die nu wordt gehanteerd, blijft gehandhaafd. Dat verschaft andere partijen het comfort dat er bij participatie sprake is van een meerjarenperspectief. Het is in dit stadium ook weinig functioneel om te speculeren op de uitkomst van deze afspraken. Wel is mede op basis van de gesprekken die zijn gevoerd over activiteiten en bijdragen in natura het volgende beeld ontstaan:

- De huidige netto opbrengsten (ca €20.000,-, hoofdzakelijk uit horeca) kan substantieel worden vergroot als horeca professioneler wordt uitgevoerd, via verhuur, daaraan te koppelen catering en via het verzorgen van dagopvang

ouderen. Een totaalbedrag van €50.000 a €60.000,- per jaar is een reëel perspectief.

- De huidige kosten bestaan voor een zeer substantieel deel uit beheer en onderhoud. Een van de partners heeft al aangegeven daarin te willen meedraaien. Een andere vorm van beheer verlaagt eveneens de huidige overheadkosten voor de gemeente.
- De nieuw te entameren activiteiten zullen geen substantieel effect hebben op de huidige lopende exploitatiekosten aangezien zij of zichzelf bedruipen of uit andere hoofde door de gemeente worden gefinancierd.

Het is op grond van het vorenstaande een zeer reëel perspectief dat na implementatie van de Kansenkaarten van de SAMBA-groep de dekkingsgraad van de exploitatie van de Balijhoeve tot een van de hoogsten van de Nederlandse stadsboerderijen zal behoren. Deze dekkingsgraad bevindt zich nu al tussen de 20 en 25 procent. Met een andere formule, partners en andere doelgroepen denken wij dat een percentage boven de 40 procent haalbaar is.

We gaan de elders omschreven maatschappelijke baten verder kwantificeren als onderdeel van de exploitatie.

4.4 Verdienmodel

Om toekomstbestendig te zijn en de benodigde investeringen op de lange termijn terug te kunnen verdienen, is er voor verschillende functies (recreatie, educatie, sociale ontmoeting en zorg) op de Balijhoeve een verdienenmodel ontwikkeld:

1. Horeca: verkoop van kleine horeca (koffie, thee, drankjes, ijsjes, broodjes etc.). Door te investeren in de horeca functie zal het voor de verschillende bezoekers aantrekkelijker worden om consumpties te nuttigen op de Balijhoeve. Dat geldt niet alleen voor kinderen en hun begeleiders, maar ook voor buurtbewoners en de zakelijke bezoekers van de Balijhoeve. We streven er naar dat een zorginstelling (een deel van) de horeca exploitatie regelt. Dan kunnen medewerkers van die instelling ingezet kunnen worden als horecapersoneel. De prijsstelling en samenstelling van het assortiment zal nader bepaald moeten worden, evenals het aanvragen van benodigde horeca vergunningen. We schatten in dat we in totaal 3500 ouderen op jaarbasis van een maaltijd kunnen voorzien, waarbij er plm. 1300 cliëntdagen worden ingezet via de instelling.
2. Verhuur ruimtes op maat: de Balijhoeve kan extra inkomsten genereren door vergader-, expositie- en receptieruimte ter beschikking te stellen aan zakelijke partijen, schoolklassen, buurtverenigingen, groepen recreanten en andere geïnteresseerden. De mogelijkheden zullen beschreven worden in een brochure en andere communicatie uitingen van de Balijhoeve.

3. Winkel: de huidige winkel van de Balijhoeve kan uitgebreid worden met natuurproducten, producten vervaardigd door cliënten van de zorginstelling en/of sociale werkvoorziening en eventueel producten van lokale ondernemers.

4. Financiering dagopvang: De nieuwe Balijhoeve biedt de faciliteiten voor dagopvang van ouderen (met ZZP 1 t/m 3 indicatie). Er zullen afspraken moeten worden gemaakt met een zorginstelling over de begeleiding welke gemeentebudgetten hiervoor ter beschikking worden gesteld (PGB, WMO).

Naast bovenstaande structurele inkomsten zijn er twee aanvullende aspecten die onderdeel uitmaken van het verdienmodel: bijdragen uit fondsen en mogelijkheden ten aanzien van (in natura) inzet van personeel en vrijwilligers.

4.5 Maatschappelijke baten

Sociale innovatie

De Balijhoeve vervult een belangrijke rol in de wijk Rokkeveen, een wijk die veroudert en vergrijsd. Naast fysieke renovatie van de wijk is daarom ook sociale innovatie noodzakelijk. De maatschappelijke kosten hiervan zijn hoog, kosten die in de nabije toekomst voor een belangrijk gedeelte ten laste van de gemeente zullen komen. Investeren in de maatschappelijke baten die initiatieven vanuit de wijk opleveren verminderen die hoge kosten, een beleid dat anticipeert op toekomstige ontwikkelingen. Op een educatieve, recreatieve en zorgzame Balijhoeve ontstaat een 'gemeenschap' met activiteiten voor kinderen, actieve volwassenen en ouderen. De aanpak die de SAMBA-groep voorstelt zorgt voor een sterkere betrokkenheid van groeperingen op elkaar, een ruimere inzet van vrijwilligers en mogelijkheden voor een nieuwe match tussen (zorg)professionals, vrijwilligers en bewoners. We schatten in dat we in totaal 3500 ouderen op jaarbasis van een maaltijd kunnen voorzien, waarbij er plm. 1300 cliëntdagen worden ingezet via de instelling.

Sociale ontmoetingsplaats ouderen

De demografische ontwikkeling van de wijk leidt tot een sterk groeiende behoefte aan contacten in de directe omgeving: contacten via het werk verdwijnen, het aantal oudere alleenstaanden neemt sterk toe. Vereenzaming wordt dan een serieus risico. De Balijhoeve kan dit doorbreken door het creëren van een plek waar ouderen uit de omgeving, waar zij elkaar spontaan kunnen ontmoeten en via het organiseren van bijeenkomsten waar ouderen ook samen een maaltijd kunnen bereiden en gebruiken.

Effectieve en efficiënte decentralisatie van zorg

Met de decentralisatie van zorgtaken betreedt onze gemeente een nieuw speelveld met navenant grote uitdagingen en verantwoordelijkheden. In het collegeprogramma van Zoetermeer benoemt ons bestuur participatie en zelfredzaamheid van de samenleving als kernbegrippen. Volgens zorg- en welzijnsinstellingen is de Balijhoeve een interessante locatie voor dagopvang van ouderen in een problematische thuissituatie uit de wijk en daarbuiten. Waarmee dit een bijdrage kan leveren aan de oplossing van een in deze wijk snel groeiende problematiek. Uit de afgelopen jaren verricht onderzoek komt naar voren dat opvang in een dergelijke omgeving ook hoger scoort dan de klassieke dagopvang.

De gemeente onderzoekt op dit moment hoe budgetten in de zorg kunnen worden ontschot en kunnen worden gecombineerd tot arrangementen die een meer optimale en betaalbare zorg bieden. De voorstellen voor een toekomstbestendige Balijhoeve rond sociale ontmoeting en zorg anticiperen op dit perspectief, waar zich naar nu blijkt graag zorgaanbieders graag bij aansluiten.

Participatie

Inzet van cliënten op de Balijhoeve door een zorginstelling of vrijwilligers uit de wijk is ten behoeve van arbeidsmatige dagbesteding met mogelijkheid om door te groeien met vakvaardigheden richting betaald werk. Belangrijk dat er geen sprake is van arbeidsverdringing. De manier van begeleiden is doorslaggevend voor hoe zelfredzaam cliëntmedewerkers zijn. Op de Balijhoeve kunnen onder begeleiding ook reactivering (Participatiewet trede 1 & 2) en re-integratietrajecten plaatsvinden (groenonderhoud, Balijbos, administratie).

4.6 Bijdragen uit fondsen

Om naast investeringen ook andere financiële middelen aan te boren zijn er externe fondsen benaderd. Tevens kan de Balijhoeve zelfstandig fondsenaanvragen doen wanneer de juridische entiteit opgericht is omdat veel fondsen vragen om een KvK inschrijving.

Staatsbosbeheer – Dunea Fonds

SBB en Dunea hebben recent een fonds opgericht voor gezamenlijke investeringsprojecten in het verzorgingsgebied van Dunea, gericht op bevorderen van natuur en recreatie en aansluitend bij hun maatschappelijke doelen. Primair ligt de focus op het creëren van een nationaal park in de duinen. Maar de huidige plannen voor Balijhoeve sluiten volgens SBB in de volle breedte goed aan bij de doelstellingen die beide partners voor ogen staan bij de toekenning van middelen. Een rol van de Balijhoeve die voor SBB ook bedrijfsmatig interessant is versterkt dit. Dit biedt potentieel ook mogelijkheden van uitwisseling tussen investeringen en exploitatiebijdragen. Voor Dunea is de dicht bij hun hoofdkantoor gelegen Balijhoeve wellicht interessant voor 'wandeland vergaderen'. Dit concept van onder begeleiding van een coach vergaderen in een natuurlijke omgeving is door Dunea in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen ontwikkeld en wordt thans in het duingebied getest. Over investeringsvoorstellen wordt door SBB en Dunea in gezamenlijkheid besloten. Naarmate een betere aansluiting is met hun doelstellingen worden de kansen van toekenning versterkt. In verband met de sluitingstijd van de aanvraagtermijn is eind augustus 2016 door de gemeente Zoetermeer een verzoek ingediend voor financiering van het Balijhoeve project.

Overige fondsen

Het huidige plan biedt op de volgende onderdelen de mogelijkheid een beroep te doen op fondsen die zich richten op zorg, welzijn, ouderen, natuur, educatie en versterking van sociale cohesie. Het is belangrijk om te benoemen dat aanvragen pas plaats kunnen vinden nadat op andere wijze een financiële basis is gelegd en voor concrete doelen waarvoor niet op andere wijze kan worden voorzien. Aanvragen uit Fonds 1818 en Oranjefonds zijn in principe 'volgend' en vragen om nauwkeurige beschrijving van de programmering, doelstellingen, activiteiten en welke maatschappelijke impact de Balijhoeve gaat hebben in de wijk. Het door de gemeente Zoetermeer geaccepteerde bedrijfsplan vormt een goede basis voor invulling van de specifieke criteria per fonds.

Sponsoring/crowdfunding

Naast fondsenwerving willen wij ook sponsoring aantrekken van externe partijen. Wij zien zowel mogelijkheden voor in natura sponsoring als het leveren van een financiële bijdrage. Er hebben zich een tweetal partijen gemeld die de benodigde zonnepanelen (PV) willen sponsoren. Dit biedt direct de mogelijkheid om de elektriciteitsrekening van de Balijhoeve te reduceren.

Wij stellen een sponsorpakket samen waarin naast mogelijke reclame-uitingen ook de nieuwe faciliteiten die de Balijhoeve biedt (zoals wandelend vergaderen en ruimtes voor recepties) op aantrekkelijke wijze gepresenteerd worden. Met dit sponsorpakket kunnen lokale particuliere instellingen benaderd worden. Wij zullen deze partijen benaderen wanneer het bedrijfsplan aangeboden en geaccepteerd is.

4.7 Inzet personeel

Op de Balijhoeve nemen de vrijwilligers een belangrijke plaats in. Het aantal en de rollen die vrijwilligers op de Balijhoeve zullen vervullen zullen sterk toenemen.

We willen vrijwilligers vanuit verschillende doelgroepen betrekken: wijkbewoners, ouderen die het niet meer lukt een plek op de arbeidsmarkt te vinden, taakgestraften (nu al actief), re-integratie-kandidaten. etc. Daarin moet een klimaat ontstaan waarin zij worden gewaardeerd en waar het voor alle gebruikers 'goed toeven is'. Onderlinge afstemming, optimale inzet van deze vrijwilligers hoort daar bij.

Maar ook ingrijpen als er problemen zijn. Om aan die doelstelling inhoud te geven en om aan de voor vrijwilligersinzet gebruikelijke randvoorwaarden te kunnen voldoen, zal een actief vrijwilligersbeleid worden geformuleerd en uitgevoerd.

Stichting Piëzo speelt een rol om ouderen uit Rokkeveen naar Balijhoeve krijgen en inzet van vrijwilligers voor o.a. re-integratie. Deze vrijwilligers en cliënten van een

zorginstelling zouden dan onder begeleiding van de zorginstelling ook in horeca exploitatie, dierenverzorging, en onderhoudswerkzaamheden ingezet kunnen worden.

De wijziging van functies, partners en vrijwilligers inzet vergt een andere functieprofiel en andere skills. Meer gericht op beheer, coördinatie, marketing en verbinden. Voor de professionele maar ook vrijwilligers profielen functies, zijn aanpassingen noodzakelijk, zowel van de huidige als de toekomstige partners. Bij werving en opleiding zal daarmee rekening gehouden worden.

4.8 Juridische structuur

Het coproductie idee dat toegepast is bij de totstandkoming van de Kansenkaart en het bedrijfsplan komt ook terug in de exploitatie van de Balijhoeve nieuwe stijl.

Op dit moment is de Balijhoeve volledig in eigendom en beheer van de gemeente.

Programma's worden onder regie van de gemeente uitgevoerd.

In de nieuwe opzet blijft dit eigenaarschap ongewijzigd, maar worden beheer en programmering gedeeld met actief betrokken bewoners, instellingen en bedrijven. Het beheer en gastheerschap verdeeld over de verschillende functies is hieronder toegelicht.

Het eigendom: de gemeente blijft eigenaar van de terreinen en gebouwen. Dit is een gebruikelijke constructie in de (sport)verenigingswereld. De gemeente heeft bovendien in het gebied rond de Balijhoeve bij de andere ondernemers eveneens de eigendom van grond.

Het beheer ligt in handen van een stichting of vereniging, met als deelnemers gemeente, organisaties die bedrijfsmatig participeren in de Balijhoeve en vertegenwoordiger(s) van de organisatie die de programmering verzorgt. Deze is verantwoordelijk voor het beheer, dagelijks onderhoud en het maken van afspraken met de eindgebruikers en sluit een contract af met de gemeente als eigenaar. Statutair worden de kaders vastgelegd waarbinnen zij opereert (doelen, randvoorwaarden e.d.). Deze organisatie stuurt ook het dagelijks beheer aan en stelt op basis van voorstellen van de 'programmeringscommissie' jaarlijks het gebruiksplan voor de Balijhoeve vast.

De programmering: de Balijhoeve kent straks diverse gebruikers, waarvan het onderling gebruik moet worden afgestemd. Een wat opener juridische structuur –waardoor partijen kunnen eenvoudiger in- en uittreden - in de vorm van vereniging of coöperatie ligt het meest in de rede. Deze 'programmeringscommissie' stemt de programmering af, zorgt voor de inhoud, maar ook voor de afstemming van inzet van begeleiders bij activiteiten: zowel professionals als vrijwilligers als stagiaires. Het resultaat daarvan wordt neergelegd bij de beheer commissie.

Deze organisatie zorgt ook voor een goede afstemming van de activiteiten op de wensen van de omgeving via ' Vrienden van de Balij'. Wij hechten aan een optimale afstemming van de activiteiten van de Balijhoeve op de behoeften van onze omgeving. Bewoners en andere belangstellenden willen wij via Vrienden van de Balij in staat stellen mee te denken over wat er op de Balijhoeve gebeurt. Afhankelijk van de behoefte kan dit worden verbreed tot het inventariseren van gebruikerswensen voor het Balijbos. Het voordeel van een bestuursvorm op afstand van de gemeente is dat de mogelijkheden voor fondsenwerving, subsidieaanvragen groter worden. Ook neemt de flexibiliteit bij de bedrijfsvoering toe.

Op basis van het definitieve productaanbod, partners, gebruikers en wenselijke rolverdeling wordt de juridische vorm nader uitgewerkt.

5 Mijlpalen na 2 oktober

Nadere detaillering afspraken met samenwerkingspartners	Oktober / november 2016
Communicatieplan / draaiboek periode oktober 2016 / januari 2017	September – oktober 2016
Juridische structuur / governance uitwerken	November 2016
Dienstverlening / publieksfuncties Balijhoeve uitwerken (kerntaken)	November 2016
Samenspraaktraject naar definitieve besluitvorming	Oktober – december 2016
Wijziging bestemming afhankelijk van binnen of buiten bouwvlak en mate van aanpassen functies duurt minimaal 8 en maximaal 26 weken	Oktober – december 2016
Investeringsafspraken definitief	December 2016
Communicatie richting personeel en betrokkenen Balijhoeve (bedrijfsvoering)	December 2016
Marketing (i.s.m. samenwerkingspartners) om publiek en klanten te informeren en start implementatie	December 2016 / maart 2017

6 Bijlagen

6.1 Kansenskaart 2016 (separaat)

6.2 Bouwtekeningen (separaat)

6.3 Toelichting op huisvesting en herinrichting terrein

Uitgangspunten

Een wijkbewoner/architect heeft voor de SAMBA-groep de in de 'Kansenskaart Balijhoeve' geschetste voorstellen terrein en bebouwing nader onder de loep genomen. Hij heeft daarbij het huidige hoofdgebouw en de 'functie-eisen' van de 'Kansenskaart' als uitgangspunt genomen. Dat heeft tot de volgende inzichten geleid:

- Het huidige hoofdgebouw is vanwege de gedateerdheid van voorzieningen aan een stevige opknapbeurt toe om het 'state of the art' maar qua constructie goed. Het huidige nuttig vloeroppervlak kan zonder grootschalige ingrepen van ca. 200 m² tot ca. 400m² worden vergroot. Inclusief nieuwe sanitaire voorzieningen, entree en trappenhuis, herindeling van diverse ruimtes, horeca- en receptieruimte, eenvoudige lift e.d. komen de kosten hernieuwing hoofdgebouw op €450.000- a €475.000, - (excl. PV). Mits de huidige 'basis infrastructuur' conform het huidige voorontwerp wordt gerespecteerd.
- De huidige 'opslagfuncties' van hoofdgebouw en op het terrein worden ondergebracht in een aparte kapschuur, rechtstreeks verbonden met de weg. Daar komen ook voorzieningen voor medewerkers (schaftlokaal, sanitair, pantry, douches, werkplaats e.d.). Daarmee voldoet de Balijhoeve tevens aan de huidige certificeringeisen voor stadsboerderijen (scheiding schone en vuile verkeersstromen) wat de veiligheid voor kinderen sterk vergroot. en ontstaat vanuit hoofdgebouw en terras zicht op een prachtig deel van de Balij. Kostenraming ca €125.000, - , afhankelijk van omvang en voorzieningen. (kosten kapschuur 112 m² 'kaal' excl. fundering: ca. €38.000.-). Als daar behoefte aan is kan de kapschuur eveneens een functie vervullen voor SBB.
- Voor 'kleine knuffeldieren' die nu in het hoofdgebouw vindt een aanpassing plaats in een van de stalgebouwen: ca. €, 10.000,-)
- De herinrichting van het terrein en verbetering van paden en terrassen kan tevens worden benut om zichtlijnen richting Balijbos beter tot zijn recht te laten komen; aanpassing van de huidige toegangsroute schept ruimte voor een goede fietsenstalling. Kosten afhankelijk van het ambitieniveau: €50.000 a €75.000, -.

Toelichting op invulling hoofdgebouw:

De nieuwe tekeningen voor het hoofdgebouw zijn inmiddels tot op voorontwerp niveau uitgewerkt.

- Het hoofdgebouw krijgt twee volwaardige verdiepingen, ieder met eigen sanitaire voorzieningen.
- Bij de indeling is uitgegaan van het onderbrengen van de functies zoals geschetst in de Kansenkaart en is multifunctioneel. Hoofdruimtes kunnen afzonderlijk van elkaar worden bereikt. Functie-aanpassingen zijn eenvoudig realiseerbaar.
- In zijn huidige opzet krijgt de begane grond door de week primair als functie 'sociaal ontmoeten' en dagopvang ouderen. Georganiseerde 'sociale ontmoetingen' voor buurtbewoners vinden –afhankelijk van de behoefte – 1 a 2 keer per week plaats. In de weekeinden zijn de ruimtes algemeen beschikbaar.
 - De entree omvat tevens een trap naar de 1^e verdieping en een kleine lift.
 - Kleine horeca, winkel en receptie worden direct aan de entree grenzend ondergebracht. Het gebouw wordt aan drie zijden voorzien van pergola's, met (deels overdekte) terrassen. Deze opzet maakt het mogelijk verschillende doelgroepen met een 'eigen plek' te faciliteren (o.m. verzamelplaats 'bosbezoekers', bezoekers boerderij, ontmoetingsplek senioren, grote wens buurt)
 - Een ruime sanitaire unit biedt o.a. goede faciliteiten voor rolstoelgebruikers, babyverschoning en is langs verschillende routes bereikbaar.
 - Door uitbouw wordt een ruimte van ca. 120m² gerealiseerd (ca. 2 klaslokalen) die deelbaar is. Daarmee wordt afzonderlijk gebruik mogelijk wat ruimte schept om dagopvang en 'sociaal ontmoeten' afzonderlijk te programmeren. Ook kunnen vergaderfaciliteiten worden geboden. De ruimtes hebben via grote raampartijen zicht op het Balijbos.
 - De huidige keuken behoeft beperkte aanpassingen: maaltijden worden deels hier bereid (als onderdeel recreatief programma), deels 'ingevlogen'. De apparatuur zal voldoen aan de eisen die worden gesteld als mensen met een beperking bij de bereiding worden ingeschakeld.
- De 1^e verdieping krijgt als primaire functie 'natuur en educatie':
 - Een gecombineerde overloop/expositieruimte biedt de mogelijkheid van de opstelling van permanent voorlichtingsmateriaal, bijvoorbeeld over het Balijbos.
 - Direct grenzend aan de overloop is een 'dakklas'- het ronde dak van de keuken wordt geschikt gemaakt als uitzichtpunt richting Balijbos – voorzien en het kantoor van de beheerder.
 - Door het 'openklappen van het dak' aan de noordzijde ontstaat een:
 - Multifunctionele ruimte van ca. 60m², te gebruiken als 'binnenklas', expositieruimte natuur en educatie, vergaderlocatie.
 - Een klein kantoor met uitzicht op het Balijbos, geschikt als pied a terre voor SBB. Indien de naastgelegen locatie in gebruik is, is dit bereikbaar via de buitentrap.
 - Een toiletunit (2 toiletten) en pantry.
- Het dak aan de zuidzijde is bestemd voor PV. Dit is nog niet in de begroting meegenomen. Isolatie en warmtevoorziening van gebouw zal 'state of the art'

zijn. Een 1^e verkenning heeft geleerd dat ondergrondse warmteopslag hier geen haalbare optie is (te kleinschalig).

Het huidige terrein van de Balijhoeve is al stadslandbouw op zeer kleine schaal mogelijk; stadslandbouw van enige omvang moet daarbuiten een plek krijgen. Hiervoor wordt gedacht aan een plek aan de achterkant van de Balijmanege, die in combinatie met een voor deze manege noodzakelijke uitloopplaats vorm kan krijgen. Dit zal zijn plek moeten krijgen in een bredere gebiedsontwikkeling en valt daarom nu buiten dit kader.

Tevens is van belang dat de de ICT-infrastructuur dient aan te sluiten bij de (informatie- en communicatie)behoefte van gebruikers en de Zoetermeerse samenleving.

6.4 Bestemming na verbouwing

nr.	Ruimte en oppervlakte	Functies	Mono of Multigebruik	Wanneer open/toegankelijk	Bijzonderheden
1	BG: Kiosk: 7 m2	Verkoop van consumpties	Mono gebruik (wel meerdere bronnen van arbeid!)	Hele week (tijdens de piekuren open)	Bestaand
2	BG: Serre en trappenhuis, 10-15m2	Entree, transport	Mono gebruik, trap (entree naar verdieping) wel afsluitbaar	Hele week.	Te realiseren
3	BG: Keuken	Bereiding en uitgifte/verkoop eenvoudige lunches	Multigebruik: - Zorgsector (Middin en Kookgroep (roosters i.o.) - Gebruik voor "commerciële doeleinden	- Door de week - Weekend en evt. wo. middag	Aanpassing van bestaande kaaskeuken en opslag
4	BG: Ontmoetingsruimte 120 m2	Ontvangsten en programma s doelgroepen; Educatieve en recreatieve programma; s	Multigebruik: - Ontvangst van doelgroepen (cliënten zorginstelling en ouderen) - Bedrijven - Educatie ontspanning \	- Door de weeks, overdag. - Avonden of op afspraak. - Weekend, woensdag en vrijdagmiddagen	Aanpassen en uitbreiden bestaande grote leslokaal.
4a	BG: Toiletten, 25-30 m2 wasbakken/troggen etc.	Hygiëne bezoekers en doelgroepen	Mono	Hele week	Inclusief transportruimte en garderobe
5.	Verdieping: Vide/Garderobe	- Transport - Garderobe - Kleine exporuimte - Pantry	Multigebruik: - Meerder functies gelijktijdig	Alleen toegankelijk op afspraak.	Aanpassing van bestaande verdieping
6.	Verdieping: Leslokaal/vergaderruimte	- Educatie/Informatie - Recreatie - Representatie - Vergaderruimte	Multigebruik: - Op afspraak in te roosteren - Overdag: educatie - Avond: vergaderen	In te roosteren.	
7	Verdieping Kantoor beheerder(s) 12 m2	- Administratieve handelingen	Multigebruik: - Door de vaste beheerders te gebruiken incl. SBB)	Hele week: De beheerders maken onderling afspraak over gebruik.	Aanpassing bestaande kantoor
8	Verdieping: optioneel: Werk- en opslagruimte voor SBB: 10 m2	Werkplek Staatsbosbeheer	Mono	Hele week	
9	Verdieping: natte ruimte (toiletten: 8-19 m2)	Hygiëne	Mono Personeel en voor huurders boven ruimte	n.v.t.	

25

6.6 Bouwtekening eerste etage na verbouwing

