



EIGEN KWEK

• Langenboom verandert •

Burgerinitiatief Dorpsplan Langenboom

Rapportage resultaten vervolgonderzoek

In opdracht van Stichting Eigen Kweek
en Gemeente Mill en Sint Hubert

Gemeente  MILL EN ST.HUBERT

Louter

3 juni 2021

Louter

Adviesbureau in de ruimtelijke ontwikkeling
Graaf van Solmsweg 111, 5222 BS 's-Hertogenbosch

VERKUSKOPPE
ZANGKOOR ZANGLUST
SENIORENKOOR AKSENT
GEMENGD KOOR
DOORTRAPPERS
BOEKENKAST
HERENKOOR
AMICITIA
KBO
SES
SOCIOM
ZORG CENTRAAL
BIMINASTIEK
DORPSRAAD
VVL
LOC
HIPPOS
VOLLAN
SWOM
HEEMKUNDE
AN
FARTICHE
AN

In opdracht van:



Stichting Eigen Kweek



Gemeente Mill en Sint Hubert

Colofon

In opdracht van:	Stichting Eigen Kweek en de gemeente Mill en Sint Hubert
Titel:	Burgerinitiatief Dorpsplan Langenboom. Rapportage resultaten vervolgonderzoek
Project:	LAN567/Burgerinitiatief Dorpsplan Langenboom
Auteurs:	mr. Arjen van den Boogaart en Annélien van Kuilenburg MA
Status:	Definitief
Datum:	3 juni 2021

Louter
Adviesbureau in de ruimtelijke ontwikkeling
Graaf van Solmsweg 111, 5222 BS 's-Hertogenbosch

Samenvatting

De gemeenteraad van Mill en Sint Hubert heeft op 16 april 2020 besloten het college van burgemeester en wethouders op te dragen vervolgonderzoek te doen naar de haalbaarheid van het Dorpsplan Langenboom. De nu voorliggende rapportage bevat de resultaten van dit vervolgonderzoek.

Het Dorpsplan is ruimtelijk en programmatisch aangepast. Dit geldt zowel voor het onderdeel dorpshart, met daarbinnen de vestiging van een gemeenschapshuis en dorpscafé in de kerk van Langenboom en nieuwbouw van woningen op locatie De Wis, als het onderdeel sporthart met de nieuwbouw van de sporthal en aanpassing van bestaande accommodaties. Dit betekent ook dat de stichtingskostenopzet is gewijzigd. Voorts is op tal van onderwerpen het Dorpsplan Langenboom verder uitgewerkt aan de hand van het vanuit de gemeente aangereikte "regels-boekje". Het Dorpsplan Langenboom is daardoor ingevuld in relatie tot gemeentelijk sociaal beleid, ruimtelijk beleid, planeconomie, financiële kaders en inkoopbeleid.

Conclusie van het vervolgonderzoek is dat het Dorpsplan Langenboom haalbaar is, mits opgezet conform ingewonnen organisatorische en juridische adviezen en op onderdelen voldoende dekking kan worden gevonden in de gemeentebegroting. Deels kan het Dorpsplan worden gefinancierd door middel van bronnen buiten de gemeentebegroting of begrotingsneutraal. Deels gaat het echter ook om een niet begrotingsneutrale investering. Door de stichting Eigen Kweek is separaat van deze rapportage een brief gericht aan de gemeenteraad, waarin nader wordt ingegaan op de aspecten van het Dorpsplan Langenboom die een niet begrotingsneutrale investering vergen van de gemeente.

Voor het Dorpsplan Langenboom is tevens een exploitatiebegroting opgezet. Deze exploitatiebegroting heeft betrekking op de jaarlijkse exploitatie van de accommodaties door de op te richten Langenboomse Vereniging. De exploitatiebegroting laat een stevig overschot zien als gevolg van synergie. In deze rapportage is weergegeven hoe aanwezige risico's ten aanzien van de jaarlijkse exploitatie worden beheerst.

Op basis van voorliggende rapportage wordt besluitvorming door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert over de uitvoering van het Dorpsplan Langenboom voorbereid.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel vervolgonderzoek	5
1.3 Uitvoering vervolgonderzoek	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Het verbeterde Dorpsplan Langenboom	7
2.1 Herijking van het oorspronkelijke plan	7
2.2 Ontwerp aanpassing van de kerk	7
2.3 Ontwerp accommodatie sportpark	9
2.4 Herontwikkeling locatie De Wis	10
2.5 Financiën	12
3. Aandachtspunten uitvoerbaarheid van het plan	17
3.1 Eigenaarschap	17
3.2 Omnivereniging	17
3.3 Juridische en fiscale aspecten	18
3.4 Ruimtelijke beoordeling	19
3.5 Commitment	20
4. Financiële dekking plan door stichting	22
4.1 Subsidies	22
4.2 Vrijwilligersuren, bijdrage sportverenigingen, sociale inkoop	22
4.3 BOSA	22
4.4 Regiodeal	23
4.5 Buffer-bijdrage stuurgroep gemeente Land van Cuijk in oprichting	23
5. Ruimte in de gemeentebegroting	24
5.1 Gekapitaliseerde investeringsbijdrage gemeente	24
5.2 Bijdrage openbare ruimte	24
5.3 Bijdrage ontwikkelovereenkomst Ruimte voor Ruimte	25
5.4 Inbreng De Wis	25
6. Conclusies	26
6.1 Haalbaarheid en budget	26
6.2 Besluitvorming door gemeenteraad Mill en Sint Hubert	27
6.3 Vervolgstappen	27
Bijlagen	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In juni 2019 is het Dorpsplan Langenboom door de inwoners van Langenboom aangeboden aan het gemeentebestuur van Mill en Sint Hubert. Het plan richt zich op een aantrekkelijk, leefbaar en toekomstbestendig dorp met een ambitieuze transformatie van de kerk (dorpshart), het sportpark (sporthart) en herontwikkeling van locatie De Wis (woningbouw). Door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert is op 16 april 2020 het document Burgerinitiatief Dorpsplan Langenboom – Haalbaarheidsanalyse en Plan van Aanpak (in opdracht van de stichting Eigen Kweek en de gemeente Mill en Sint Hubert, opgesteld door Raadhuis Advies) vastgesteld. Er is besloten voor het Dorpsplan Langenboom vervolgonderzoek uit te voeren op 3 sporen:

- Spoor 1: gemeente onderzoekt vrijvallende ruimte in gemeentebegroting (budget);
- Spoor 2: stichting organiseert financiële dekking voor de resterende investering;
- Spoor 3: stichting optimaliseert het voorliggende plan.

De resultaten van vervolgonderzoek zijn verwoord in deze rapportage.

1.2 Doel vervolgonderzoek

Voor het vervolgonderzoek zijn de volgende aandachtspunten meegegeven:

1. Eigenaarschap (en bouwheerschap) sportpark (sporthal + kantine) en kerk, alsmede exploitatie en verhouding commerciële en niet-commerciële activiteiten;
2. Omnivereniging (ambitie en terugvalscenario);
3. Juridische en fiscale aspecten (onder meer aanbesteding, staatssteun, btw-ondernemerschap, horecawetgeving);
4. Ontwerpen en ruimtelijke beoordeling;
5. Commitment (gebruik ruimten, relatie met huurprijzen en gebruiksvergoedingen).

In dit vervolgonderzoek blijven de missie en de visie voor Langenboom en de stichting c.q. vereniging die het Dorpsplan Langenboom wil uitvoeren (Langenboomse Vereniging) centraal staan, te weten:

- De Langenboomse Vereniging biedt alle Langenbomers de gelegenheid om elkaar te ontmoeten voor sport & spel, plezier & gezelligheid en voor lief & leed;
- Iedereen in Langenboom, jong en oud, man en vrouw, denken en doener, energiek en kalm, mag meedoen. We bereiken een hoge participatiegraad door drempels te verlagen en plezier te verhogen.

1.3 Uitvoering vervolgonderzoek

Tussen mei en november 2020 heeft stichting Eigen Kweek de aandacht voornamelijk gericht op de financiële aspecten van het Dorpsplan. Er is zoveel als mogelijk informatie verzameld over de investeringskant en de financiële dekking. Vervolgens is in opdracht van de stichting Eigen Kweek en de gemeente Mill en Sint Hubert in december 2020 aan Louter gevraagd de vervolgwerkzaamheden voor het Dorpsplan Langenboom op te pakken. Ten behoeve van de uitvoering van vervolgonderzoek werken de gemeente en de stichting samen in een

stuurgroep en is een intentieovereenkomst (IOK) afgesloten tussen de stichting en de gemeente. De gemeente heeft bij de IOK een “regels-boekje” gevoegd ter ondersteuning van het burgerinitiatief op het gebied van inkoop en aanbesteding en beleidsmatige keuzes op het gebied van ruimtelijk en sociaal beleid en planeconomie. Samen met de de hierboven genoemde sporen en aandachtspunten is dit “regels-boekje” als leidraad voor vervolgonderzoek gebruikt. Het “regels-boekje” is onderverdeeld in een aantal rubrieken, te weten: Algemeen; Sociaal Beleid; Ruimtelijk Beleid; Planeconomie/Financiën; Inkoop. In het vervolg van deze rapportage is per rubriek en “regel” aangeduid op welke wijze daar invulling aan is gegeven. De stuurgroep heeft ingestemd met voorliggende rapportage [“regels-boekje” Algemeen punt 1, 4, 5, 6, 7].

De sporen voor vervolgonderzoek met daarbij behorende aandachtspunten komen in omgekeerde volgorde aan de orde. Het spoor van vervolgonderzoek dat betrekking heeft op de optimalisatie van het plan (spoor 3) is opgeknipt in twee hoofdstukken.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat het verbeterde plan en in hoofdstuk 3 zijn de aandachtspunten voor de uitvoering van het plan opgenomen. De financiële dekking van het plan door de stichting (spoor 2) is het onderwerp van hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 komt de ruimte in de gemeentebegroting aan de orde (spoor 1).

Tijdens de planoptimalisatie is overleg gevoerd met tal van partners en adviseurs. In de themagroepen Sociaal Domein (programma), Ruimte en Financiën/Juridische zaken zijn tal van inhoudelijke aspecten van het Dorpsplan Langenboom met de betrokken gemeentelijke vakdisciplines en externe adviseurs besproken. Dit heeft geleid tot aanscherping van onderzoeken en verwerking van de resultaten in deze rapportage.

Een partner waarmee intensief is gesproken over de consequenties van Dorpsplan Langenboom in relatie tot het bewegingsonderwijs is de schoolleiding van 't Stekske en schoolbestuur Optimus. Dit heeft geleid tot het formuleren van een verlengde ambitie in de toekomst voor het dorp Langenboom in de vorm van het realiseren van een educatief hart. Deze ambitie is opgenomen in hoofdstuk 3, onder paragraaf 5. Het educatief hart is geen onderdeel van het voorliggende Dorpsplan. De plannen voor een educatief hart voor Langenboom worden meegenomen in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) van de nieuwe gemeente Land van Cuijk.

In hoofdstuk 6 worden de conclusies ten aanzien van het Dorpsplan Langenboom getrokken. Daarbij wordt ingegaan op de haalbaarheid, de vereiste besluitvorming en te zetten vervolgstappen.

2. Het verbeterde Dorpsplan Langenboom

2.1 Herijking van het oorspronkelijke plan

De redenen voor de herijking van het oorspronkelijke plan zijn zowel functioneel als financieel van aard. Er is gezocht naar verbeteringen in de ontwerpen door middel van verdere uitwerking van programma's en plattegronden. Daarnaast is ook gekeken naar efficiëntie van indelingen en uit te voeren bouwopgaves, waardoor besparingen mogelijk bleken. Ook is kritisch gekeken naar civieltechnische opgaven. Daar waar mogelijk zijn aanpassingen aan de (semi-)openbare ruimte beperkt gebleven.

In het oorspronkelijke plan was sprake van een aanpassing van de kerk in Langenboom met een aanbouw aan de zijgevel. Door de aanbouw aan de zijkant van de kerk bestond de noodzaak flinke wijzigingen aan te brengen aan het plein en de tornadotuin. Er is nog eens gekeken naar het te huisvesten programma en de situering van aanbouwen aan de kerk. Dit heeft tot nieuwe inzichten geleid. Omtrent de situering van de aanbouw is ook in overleg getreden met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Dit heeft tot de conclusie geleid dat een aanbouw aan de voorzijde het meest passend is. Dit voorstel is tevens aan de gemeentelijke monumentencommissie voorgelegd. Voor de locatie De Wis was een herontwikkeling met woningen voorzien in een carré met een binnentuin. Deze configuratie van woningen is opnieuw beoordeeld en aangepast. De opzet van het nieuwe sportpark bevatte de realisatie van een sporthal met daaraan vast een scoutinggebouw, uitbreiding van de kantine van voetbalclub SES met de kantine van tennisclub TCL. Een en ander werd verbonden door een aanzienlijk metrage aan gangpartijen. Naast de realisatie van nieuwe tennis- en padelbanen was ook een forse aanpassing van het parkeerterrein en wijziging van toegangen opgenomen. De effectiviteit van deze opzet is opnieuw bekeken en aangepast.

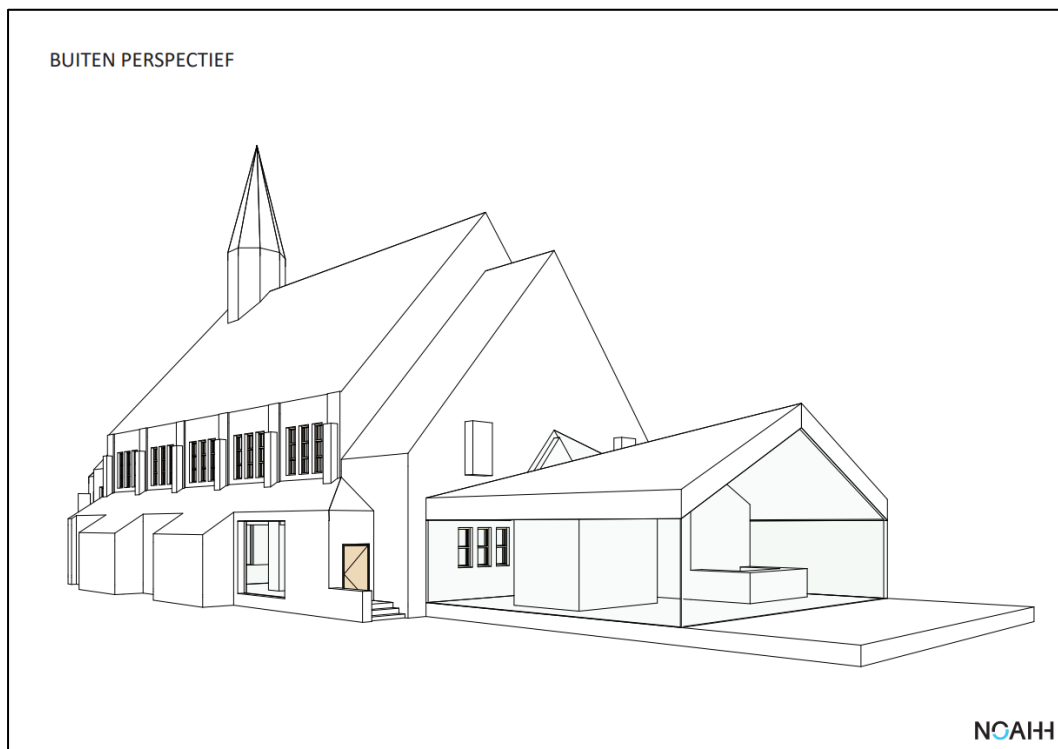
Op tal van punten zijn veranderingen en optimalisaties aangebracht in het oorspronkelijke plan (uitwerking Spoor 3 aanbevolen vervolgonderzoek) door het aangetrokken architectenbureau Noahh en met de expertise van de betrokken bouwpartners. Deze veranderingen zijn getoetst en besproken met de verenigingen c.q. alle belanghebbenden. De ontwerpen hebben momenteel de status van voorontwerp. Daardoor kan er een betrouwbare financiële raming aan worden verbonden door bouwpartners. Er is met een voorontwerp echter nog geen sprake van een uitwerking op het niveau van inrichting van specifieke ruimten. Een dergelijk niveau van detaillering is in deze fase van planontwikkeling ook niet gewenst en werd ook niet vereist door de gemeente.

2.2 Ontwerp aanpassing van de kerk

Het nieuwe ontwerp gaat nog steeds uit van de oorspronkelijke doelstelling, namelijk een gezellig en gemoedelijk dorpshart in/rond de kerk waar ontmoeting en verbinding centraal staan. In het nieuwe ontwerp wordt de aanbouw aan de voorzijde van het kerkgebouw gesitueerd, die bescheidener van aard is dan de eerdere aanbouw aan de zijkant. Er is meer programma in de kerk zelf ondergebracht. Hierdoor bestaat er geen noodzaak meer om grote wijzigingen aan te brengen aan het plein en tornadotuin. De geplande aanbouw aan de voorzijde is voornamelijk bedoeld voor de huisvesting van het dorpscafé. De aanbouw bevindt zich op het perceel van de kerk dat in eigendom is van de parochie. Behalve de aankoop van de kerk en de pastorie door de stichting zijn geen grondtransacties nodig. Doordat er geen aanpassingen aan de openbare ruimte ter hoogte van het plein, de

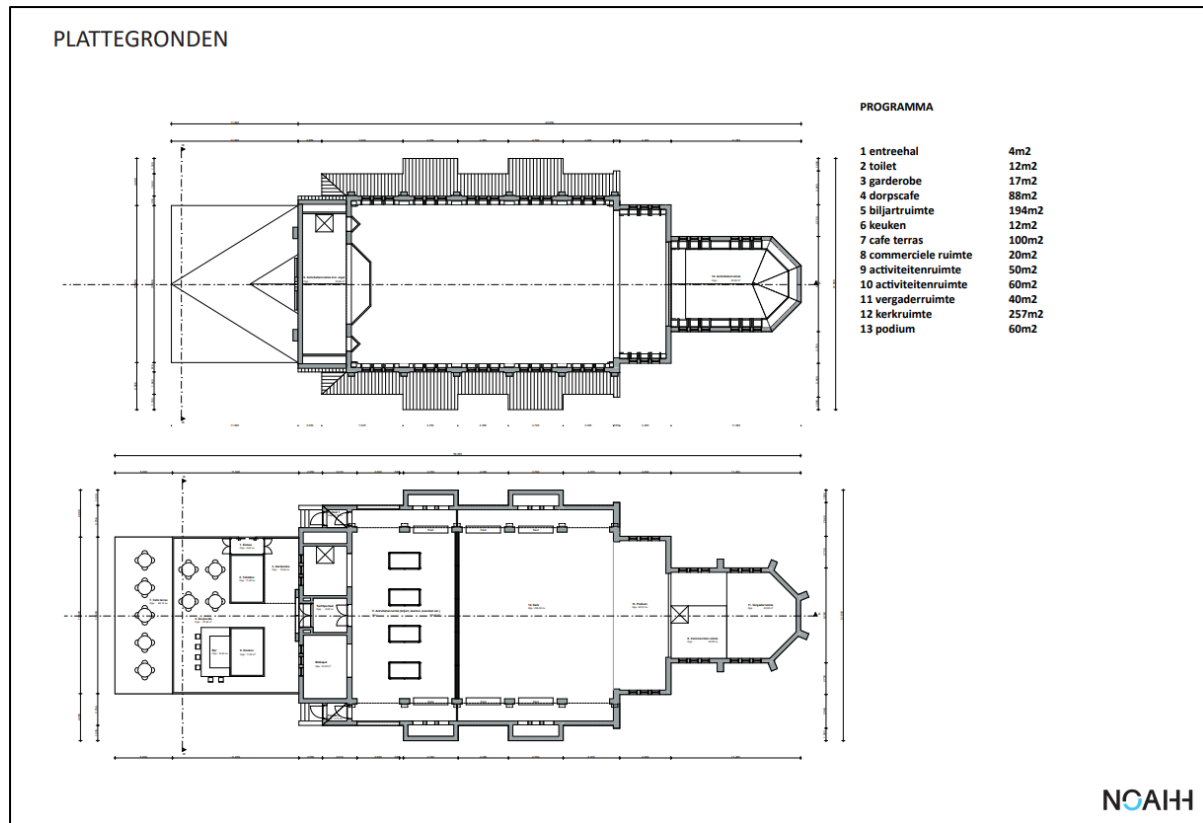
tornadotuin en 't Klôster nodig zijn, blijft het benodigde aantal extra parkeerplaatsen ook beperkt ["regels-boekje" Ruimtelijk Beleid punt 6]. Indien nodig kunnen deze gevonden worden in de verbetering van de parkeeropstelling op het plein.

Om ook voor de toekomst een robuuste oplossing te hebben voor de activiteiten in de kerk en het dorpscafé is de pastorie betrokken in het plan. Een dorpscafé aan de voorzijde van het kerkgebouw en een zelfstandige woning in de pastorie zouden elkaar in de weg kunnen zitten. Door de pastorie onder het Dorpsplan Langenboom te brengen bestaat er zeggenschap over de invulling van het gebouw. De pastorie wordt na aankoop voorlopig verhuurd totdat een andere (bij voorkeur maatschappelijke) functie wordt gevonden.



Afb. 1. Voorontwerp aanbouw kerk, Noaah architecten, dec 2020.

Het beoogde programma voor de kerk is in onderstaande afbeelding aangegeven. De indeling van de kerk is afgestemd met de toekomstige gebruikers. In de exploitatiebegroting (EB) is rekening gehouden met de functionele indeling en bezettingsgraad. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke en commerciële functies. De kerk blijft ook geschikt voor kerkelijk medegebruik.

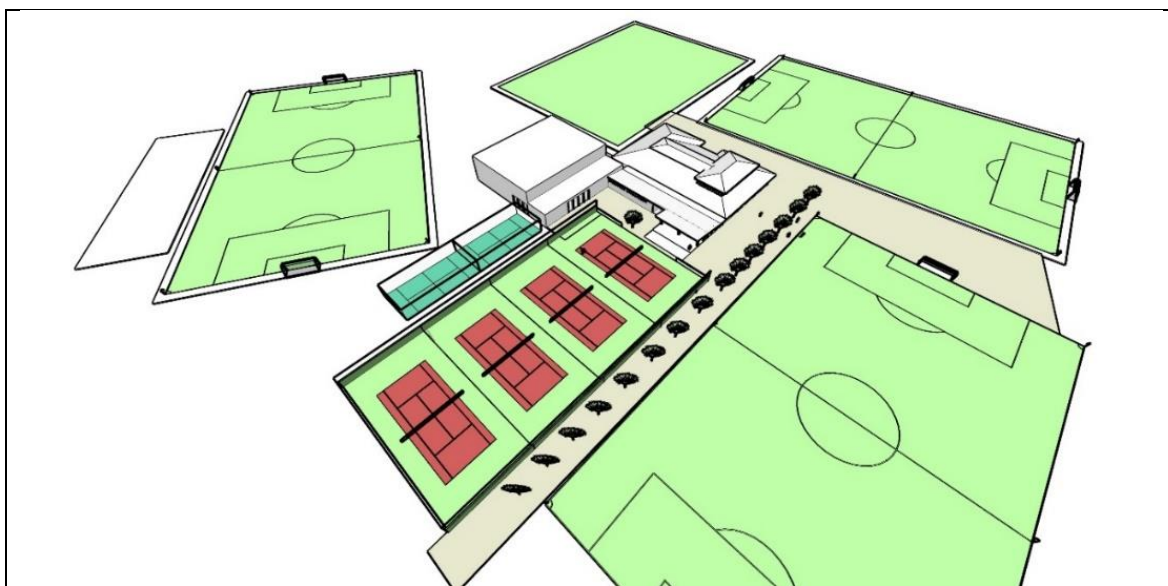


Afb. 2. Voorgestelde indeling kerk, Noahh architecten, december 2020.

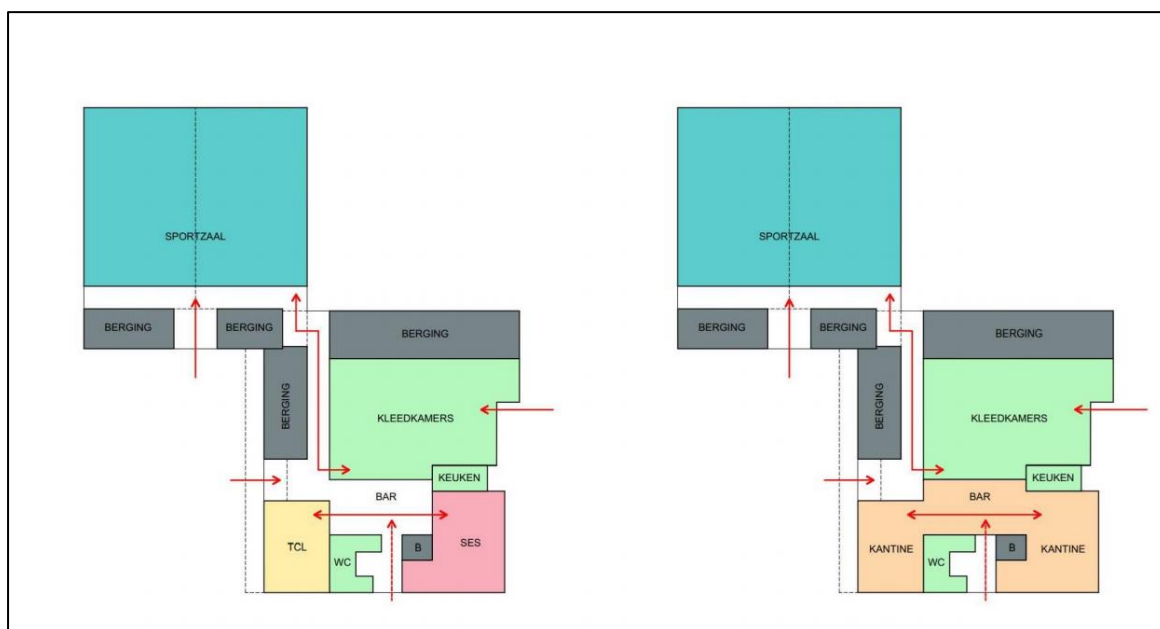
Het ontwerp voor de rijksmonumentale kerk is afgestemd met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), de gemeente Mill en Sint Hubert en de lokale monumentencommissie. Van de RCE is een positief preadvies ontvangen en ook de monumentencommissie gaat bij een zorgvuldige uitwerking akkoord met het ontwerp [“regels-boekje” Ruimtelijk Beleid punt 1]. In de stichtingskostenopzet (stiko) is onderscheid gemaakt tussen de kosten voor verbouwing en uitbouw enerzijds en de kosten voor duurzaamheidsmaatregelen, sfeer, akoestiek en digitale toepassingen anderzijds.

2.3 Ontwerp accommodatie sportpark

Vanuit gelijkblijvende doelstellingen ten aanzien van het creëren van een sporthart heeft de ruimtelijke en programmatische vertaling geleid tot een vernieuwd schetsontwerp voor het sportpark. In overleg tussen de sportverenigingen, ontwerper (architectenbureau Noahh) en geconsulteerde bouwpartner is de gezamenlijke accommodatie (verbouw en herplaatsing tennis- en padelbanen) en bouw van de sporthal uitgewerkt. Het ontwerp is compact en bevat een gezamenlijk te gebruiken kantine, het vereiste aantal kleedkamers en facilitaire ruimten. Ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp is de ontsluitingsstructuur en het parkeren vereenvoudigd. De huidige toegangsweg wordt als centrale ontsluiting behouden en het parkeerterrein alleen aangepast waar dat noodzakelijk is in verband met de parkeerbehoefte, de omheining en groenaankleding [“regels-boekje” Ruimtelijk Beleid punt 6]. Daar waar mogelijk worden bestaande materialen hergebruikt (bijvoorbeeld de zonnepanelen van De Wis) [“regels-boekje” Planeconomie/Financiën punt 11].



Afb. 3. Plattegrond en perspectief sportpark, Noahh architecten, februari 2021.



Afb. 4. Plattegrond sporthal, Noahh architecten, februari 2021.

Na overleg met Scouting Langenboom is de poging tot integratie van het scoutinggebouw losgelaten. In het oorspronkelijke ontwerp was het scoutinggebouw opgenomen als aanbouw van de sporthal. Het programma van eisen voor een scoutinggebouw en de aard van de (buiten)activiteiten wijken echter zodanig af van de activiteiten van de andere (sport)verenigingen, dat een samenvoeging in een gezamenlijke accommodatie niet mogelijk blijkt te zijn. De activiteiten van Scouting Langenboom passen beter bij de ambitie in het kader van het educatief hart (zie hoofdstuk 3, paragraaf 5). In de uitvoering van de huidige fase van het Dorpsplan Langenboom en de stiko is het scoutingterrein (achterkant Berkenlaan) dus ook niet (meer) inbegrepen. Scouting Langenboom zal wel lid worden van de op te richten omnivereniging.

2.4 Herontwikkeling locatie De Wis

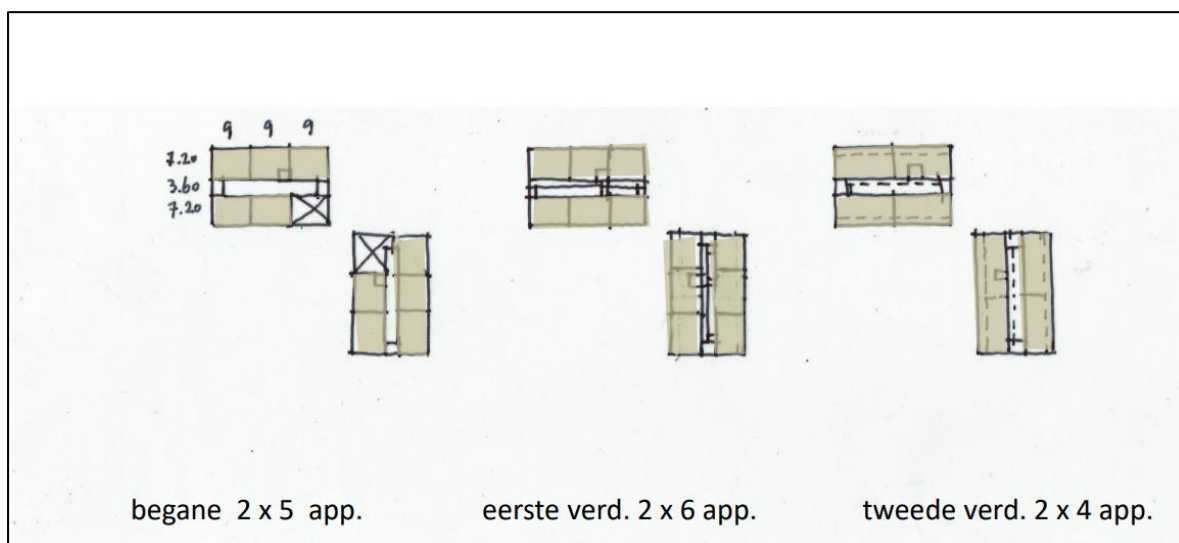
De vervanging van gemeenschapsaccommodatie/sporthal De Wis door woningen is uitgewerkt in een schetsontwerp met twee appartementengebouwen van elk 15 appartementen (dus 30 in totaal), een pleintje tussen 't Klôster en de nieuwe appartementen en daarbij parkeerplaatsen ["regels-boekje" Ruimtelijk Beleid punt 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15] . De uitstraling zal vergelijkbaar zijn met die van het historische 't Klôster. De woningtypologie voor de woningen die wordt voorgesteld is koopappartementen. Wellicht dat een deel nog beleggershuurappartementen kan worden ["regels-boekje" Planeconomie/Financiën punt 1] .

De motivering als het gaat om de woningbehoefte en woningtypologie wordt verder aangescherpt in de fase van uitvoering. Gezien de druk op de woningmarkt, de regionale oproep om snel woningen te bouwen voor de juiste doelgroepen (ingezet wordt op een appartementencomplex voor senioren en een voor starters) en de snelheid waarmee nieuwbouw die beschikbaar komt in Langenboom wordt verkocht of verhuurd, lijkt dit een haalbare zaak. Daarbij zal ook in ogenschouw worden genomen dat het hier gaat om een transformatielocatie midden in de kern. De provincie Noord-Brabant geeft aan: "Wij vragen regio's en gemeenten de woningbouwprogrammering vooral (sub-)regionaal af te stemmen en zo in te spelen op de woningbehoefte in de regio. Hierbij vragen wij gemeenten en regio's aandacht te hebben voor zorgvuldig ruimtegebruik, en om zowel binnen als buiten de bebouwde kom aandacht te hebben voor een goede balans tussen water, groen en 'stenen'. We continueren de lijn om niet langer op woningcontingenten te sturen, maar denken en helpen mee als dat ons gevraagd wordt of als we een verantwoordelijkheid hebben". Een plan dient in regionaal verband (woontafel Land van Cuijk) te worden besproken. Gezien de beperkte omvang qua woningaantal en de afwezigheid van een disruptief effect op de lokale of regionale woningmarkt is de verwachting dat met dit plan op de woontafel wordt ingestemd ["regels-boekje" Planeconomie/Financiën punt 3, 9].

De woningbehoefte op het niveau van de uitgewerkte appartementencomplexen is nader onderbouwd aan de hand van makelaarsopinies. Bij de uitwerking van het plan zal nader onderzoek nodig zijn wat betreft kwantiteit en beoogde doelgroepen. Daarbij wordt aangesloten op de in 2018 door Atrivé in opdracht van de gemeenten in het Land van Cuijk opgestelde regionale woningmarktstrategie. Met deze woningmarktstrategie geven de gemeenten sturing aan de regionale woningmarkt om zo een aantrekkelijke woonregio te blijven. Ook voor de kleine kernen zoals Langenboom is een strategie bepaald. Voor de kleine kernen geldt dat daar tal van kansen liggen om én te werken aan een toekomst waarin mensen ouder worden én aantrekkelijk te blijven voor jonge gezinnen, maar dat dit qua woningbouw om maatwerk vraagt en niet te grote aantallen. Sturen via woningbouwprogrammering is hier geen passend instrument. De gemeenschapszin en ondernemingszin in deze kernen zorgt voor andere innovatieve oplossingen. In een quick scan is door Atrivé aangegeven, dat de plannen in Langenboom op het eerste gezicht goed lijken aan te sluiten bij deze strategie.



Afb. 5. Studie locatie appartementen De Wis, Hoesbergen Stedenbouw, maart 2021.



Afb. 6. Studie opzet en indeling appartementen, Hoesbergen Stedenbouw, maart 2021.

Vanuit de gemeente is aangegeven dat de gebouwopzet stedenbouwkundig voorstelbaar is, mits deze op verschillende punten nader wordt uitgewerkt.

2.5 Financiën

De deelontwikkeling transformatie van de kerk is gebaseerd op het bereiken van overeenstemming met de parochie over de aankoop van de kerk. Deze aankoop is ook in de stiko opgenomen. In de aankoop is ook de pastorie begrepen vanwege de aanbouw van de

kerk aan de voorzijde (dorpscafé), die financieel (inclusief pastorie) ook voordeliger is voor het plan ten opzichte van een (grotere) aanbouw aan de zijkant [“regels-boekje” Ruimtelijk Beleid punt 2, 3]. Vooralsnog wordt hier geen nieuwe functie aan gegeven. In de EB is een jaarlijks resultaat opgenomen voor de verhuur van de pastorie als woning. Door de aan de kerk verbonden bouwpartner is een design & build-raming opgegeven. In de stiko zijn deze kosten voor de verbouw van en aanbouw aan de kerk opgenomen, alsmede alle bijkomende kosten. In de EB zijn de jaarlijkse kosten en opbrengsten begroot. Daarbij (in de dotatie onderhoud) is rekening gehouden met het feit dat de kerk een rijksmonument is en de toepasselijkheid van de Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim) voor rijksmonumenten die geen woonhuis zijn, zoals een kerk, molen of fabriek. Door de parochie wordt momenteel ook gebruik gemaakt van deze subsidie.

Voor bouw van de sporthal en verbouw van de SES-accommodatie is eveneens een design & build-raming door de bouwpartner opgegeven, die in de stiko is verwerkt. Daarnaast zijn ramingen opgenomen voor de herplaatsing van tennisvelden en aanleg van padelbanen, alsmede alle bijkomende kosten. In de EB wordt weergegeven dat de Langenboomse Vereniging de exploitatie van de gehele accommodatie voert en als zodanig ook het beheer, onderhoud en kantine-exploitatie voor haar rekening neemt. De sportverenigingen zelf zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van velden en banen.

De herontwikkeling van locatie De Wis is als opbrengst in de stiko opgenomen. Hierbij wordt verondersteld dat de ontwikkeling ter hand wordt genomen door of vanwege de juridische entiteit die de uitvoering van het Dorpsplan ter hand neemt (zie verder onder 3.1 en 3.3). In de stiko wordt daarbij uitgegaan van de constatering in het document Burgerinitiatief Dorpsplan Langenboom – Haalbaarheidsanalyse en Plan van Aanpak, dat de boekwaarde op De Wis niet meegenomen hoeft te worden in dit project. Deze wordt afgeboekt binnen de gemeentebegroting [“regels-boekje” Planeconomie/Financiën punt 11]. De boekwaarde maakt geen onderdeel uit van de stiko, maar is in alle transparantie wel onderdeel van de gevraagde niet begrotingsneutrale bijdrage van de gemeente Mill en Sint Hubert. De boekwaarde in relatie tot de niet begrotingsneutrale bijdrage is afzonderlijk opgenomen in het raadsvoorstel dat ten behoeve van het Dorpsplan Langenboom wordt opgesteld.

De opbrengst die is opgenomen in de stiko betreft het in overleg tussen ontwikkelende bouwpartij en gemeente vastgestelde verwachte minimale resultaat nadat alle stichtingskosten (bouwkosten en bijkomende kosten) van de verwachte verkoopprijzen van de appartementen zijn afgetrokken. Ten aanzien van de bandbreedte waarbinnen een resultaat kan worden geboekt en de toetsing op marktconformiteit worden nadere afspraken gemaakt met de beoogde bouwpartij.

De gedetailleerde stiko en EB zijn vertrouwelijk ter inzage gelegd voor raadsleden, in verband met de financiële positie van de stichting Eigen Kweek, sportverenigingen, parochie en stichting Gemeenschapsaccommodatie De Wis [“regels-boekje” Algemeen punt 2], [“regels-boekje” Planeconomie/Financiën punt 14]. In het onderstaande zijn de geaggregeerde stiko en EB opgenomen. Vervolgens wordt nog specifiek ingegaan op de risico's die aanwezig zijn in de stiko en EB en beheersing van deze risico's.

STIKO DORPSPLAN LANGENBOOM

Realisatiekosten sporthart	incl. BTW	excl. BTW
Sloop, bouw-, verbouwings-, aanleg- en inrichtingskosten, met indexering	€ 3.855.719	€ 3.186.545
Ontwerpkosten, onderzoekskosten, kostenverhaal gemeente, arrangement bewegingsonderwijs	€ 139.890	€ 117.000
SUBTOTAAL SPORTHART	€ 3.995.609	€ 3.303.545

Realisatiekosten dorpspart	Incl. BTW	Excl. BTW
Aankoop-, verbouwings-, aanleg en inrichtingskosten, met indexering	€ 2.150.037	€ 1.888.937
Ontwerpkosten, onderzoekskosten, kostenverhaal gemeente	€ 85.440	€ 72.000
SUBTOTAAL DORSPART	€ 2.235.477	€ 1.960.937

SUBTOTAAL SPORTPARK EN DORSPART	€ 6.231.086	€ 5.264.482
--	--------------------	--------------------

Algemene kosten vanaf vaststelling Dorpsplan	Incl. BTW	Excl. BTW
Leges gemeente, advieskosten uitvoering	€ 250.223	€ 227.123
Regiodeal projectuitgaven (kosten en opbrengsten Regiodeel - projectaanvraag staan in relatie met elkaar en hebben geen invloed op resultaat stiko)	€ 175.000	€ 175.000
SUBTOTAAL ALGEMENE KOSTEN	€ 425.223	€ 402.123

TOTALE INVESTERINGSKOSTEN DORPSPLAN	€ 6.656.309	€ 5.666.605
--	--------------------	--------------------

Bijzondere opbrengsten	Incl. BTW	Excl. BTW
Bijdrage sportclubs, vrijwilligersuren, sociale inkoop	€ 140.000	€ 140.000
TOTAAL BIJZONDERE OPBRENGSTEN	€ 140.000	€ 140.000

NETTO INVESTERINGSKOSTEN	€ 6.516.309	€ 5.526.605
---------------------------------	--------------------	--------------------

Dekking investeringskosten	Incl. BTW	Excl. BTW
Inbreng grond Scouting	€ 0	€ 0
Inbreng grond gesloopte accommodatie TCL	€ 0	€ 0
Inbreng grond Wis, grondwaarde 30 app. (toetsing marktconformiteit - bandbreedte € 600K - 750K)	€ 600.000	€ 600.000
Bijdrage Ruimte voor Ruimte, besluitvorming RvR geoormdert voor Langenboom	€ 500.000	€ 500.000
Regiodeal projectbijdrage; opbrengst en kosten vallen tegen elkaar weg - op zich staand project	€ 175.000	€ 175.000
Subsidie postcodeloterij / bankgiro e.d.	PM	PM
Bijdrage openbare ruimte - aan gemeente te vragen specifieke bijdrage voor aanpassingen openbare ruimte verbonden aan Dorpsplan (niet begrotingsneutraal, compensabele BTW)	€ 127.500	€ 105.000
BTW teruggaaf op de stichtingskosten voor dat deel wat betrekking heeft op de BTW belaste prestaties in de toekomst (stelpost)	€ 50.000	
Subsidie Compensatie BTW sport (BOSA); betreft BOSA 20% van € 3.659.094 (nieuwbouw/verbouw inrichtingskosten, tennisbanen en padelbanen)	€ 731.819	
Gekapitaliseerde investeringsbijdrage gemeente binnen begroting (begrotingsneutraal)	€ 3.583.030	€ 3.583.030
Gekapitaliseerde investeringsbijdrage gemeente bij hanteren oorspronkelijke waarde De Wis; aan gemeente te vragen bijdrage niet begrotingsneutrale bijdrage a.g.v. hanteren oorspronkelijke waarde De Wis	€ 573.129	€ 573.129

RESULTAAT DEKKING	€ 6.362.078	€ 5.536.159
-------------------	-------------	-------------

RESULTAAT STIKO DORPSPLAN	-€ 176.281	
Aan gemeente te vragen bijdrage niet begrotingsneutrale bijdrage a.g.v. hanteren negatief scenario ontwikkelwaarde De Wis	€ 176.281	

EXPLOITATIEBEGROTING DORPSPLAN LANGENBOOM

INKOMSTEN ONROEREND GOED	DORPSHART	SPORTHART
Bijdragen sportverenigingen in onroerend goed		€ 73.500
Huuropbrengsten sportaccommodatie niet incidentele verhuur, onderwijsvergoeding		€ 11.500
Lopende subsidie onderhoud gebouwen		€ 9.658
Verhuuropbrengsten dorps hart	€ 57.000	
Verhuur pastorie	€ 10.000	
Bufferbijdrage stuurgroep gemeente Land van Cuijk i.o.		PM
<i>Totaal inkomsten</i>	€ 67.000	€ 95.158
UITGAVEN ONROEREND GOED	DORPSHART	SPORTHART
Personeelskosten, vrijwilligerskosten	€ 12.500	€ 11.500
Onderhoudskosten met gedeeltelijke vrijwilligersinzet	€ 2.500	€ 7.000
Onderhoud inventaris sporthal		€ 5.000
Gas, water, electra, verzekeringen, eigenaarslasten	€ 31.250	€ 31.250
Dotatie voorziening onderhoud gebouwen	€ 10.000	€ 29.000
Dotatie voorziening inventaris sporthal		€ 5.000
Bestuurskosten, administratiekosten, internet, bankkosten	€ 5.375	€ 8.375
<i>Totaal uitgaven</i>	€ 61.625	€ 97.125
SALDO	€ 5.375	-€ 1.967

INKOMSTEN HORECA	DORPSHART	SPORTHART
Kantineopbrengsten		€ 160.000
Deel marge horeca LV events en sociale verenigingen	€ 30.000	
<i>Totaal inkomsten</i>	€ 30.000	€ 160.000
UITGAVEN HORECA	DORPSHART	SPORTHART
Inkopen, personeelskosten		€ 64.000
Personeelskosten en vrijwilligerskosten	€ 8.500	€ 10.000
Onderhoudskosten gebouwen met vrijwilligersinzet	€ 1.000	€ 2.500
Onderhoud inventaris kantine en machines		€ 2.250
Dotatie voorziening inventaris		€ 5.000
Bijdrage aan clubs uit kantineopbrengsten		€ 62.000
<i>Totaal uitgaven</i>	€ 9.500	€ 145.750
SALDO	€ 20.500	€ 14.250

SALDO TOTAAL ONROEREND GOED EN HORECA, DORPSHART EN SPORTHART	€ 38.158
---	-----------------

De voornaamste risico's in de stiko bestaan met name uit het binnen begroting blijven van de realisatiekosten van bouw- en verbouw van de accommodaties. Hiertoe wordt met de beoogde bouwpartijen gecontracteerd op maximale prijzen (turn-key). Binnen de begroting van bouw-, inrichtings- en aanlegkosten bestaat ook nog de mogelijkheid om nadere keuzes te maken (bezuinigingen) in geval van tegenvallers.

De EB van de Langenboomse Vereniging is gebaseerd op het terugbrengen van het aantal ontmoetingslocaties in Langenboom van vijf naar twee, of wel door het verdwijnen of aanpassen van D'n Bens, kerk Langenboom, accommodaties TCL en SES en gemeenschaps-

en sportaccommodatie De Wis, waarna alleen het opgewaardeerde kerkgebouw en de vernieuwde sportaccommodatie overblijven. Het Dorpsplan Langenboom en daaruit voortvloeiende EB sluit aan bij de beleidsdoelen, uitvoeringsagenda en actiepunten van de door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert vastgestelde beleidsnota "Op weg naar toekomstbestendige gemeenschapsaccommodaties 2018-2022":

- Het beleid van de gemeente blijft dat inwoners zoveel mogelijk zelf beheren en exploiteren;
- Indien voorhanden en kansrijk is samenwerking met lokale horecaondernemers in alle vier de dorpskernen na te streven;
- Streven naar een eigentijdse, aantrekkelijke en gebruikersgerichte wijze van beheren en exploiteren;
- Energiebesparende maatregelen bij accommodaties leiden tot besparingen in de exploitatie.

Het verminderen van het aantal locaties die bovendien zijn vernieuwd, het concentreren van de horecafuncties, het bundelen van gemeenschapsactiviteiten en het samenwerken van verenigingen binnen de overblijvende accommodaties levert significante synergievoordelen op. Zowel inhoudelijk als op het gebied van ruimtegebruik en exploitatie. De vierkante meters kunnen efficiënter worden gebruikt en meerdere gebruiksdoelen dienen, wat gunstig is voor de exploitatie. Het grote aantal partijen in de accommodaties zorgt wel voor een facilitair vraagstuk dat complexer en omvangrijker is. De kerk met rijksmonumentale status is daarnaast ook een object dat speciale aandacht nodig heeft qua beheer en onderhoud. Daarom wordt gekozen voor een exploitatie in één hand, namelijk de Langenboomse Vereniging (zogenaamde omnivereniging) en wordt wat betreft beheer en onderhoud van de kerk aangesloten bij de huidige werkwijze van de parochie. Het planmatig onderhoud van de rijksmonumentale kerk is bovendien deels subsidiabel (Subsidie instandhouding rijksmonumenten – Sim).

De EB is op basis van een aantal vergelijkingen tot stand gekomen, te weten de beschikbare (financiële) gegevens van Gemeenschapsaccommodatie De Wis, D'n Bens, de sportverenigingen en de parochie. Daarnaast zijn (financiële) gegevens vergeleken met sterk overeenkomende projecten, zoals de multifunctionele accommodatie in de kerk van Vortum-Mullem en de nieuwbouw van de sporthal en sportkantine De Smeltkroes in Liessel.

3. Aandachtspunten uitvoerbaarheid van het plan

3.1 Eigenaarschap

De juridische entiteit die het Dorpsplan Langenboom na een verkregen goedkeuring gaat uitvoeren richt zich op het beheer en de exploitatie van het vastgoed (kerk en accommodatie op het sportpark) en de horeca. Zij verworft de eigendom van de kerk en de pastorie en wordt om niet eigenaar van de accommodatie van SES [“regels-boekje” Sociaal Beleid punt 4]. Dit zou kunnen in de vorm van een stichting of een vereniging. Zoals het zich nu laat aanzien wordt gekozen voor de Langenboomse Vereniging (Beheer en Exploitatie Omnisport- en Gemeenschaps Accommodaties). Deze vereniging is niet winstbeogend en neemt de plek in van stichting Gemeenschapsaccommodatie De Wis na de oplevering van de nieuwe sporthal en het gemeenschapshuis in de kerk.

Verder speelt de vereniging een rol in de herontwikkeling van locatie De Wis naar woningbouw. De herontwikkeling zelf wordt ter hand genomen door een betrokken bouwpartij. Het doel hiervan is dat de opbrengst van een herontwikkeling ten goede komt aan de uitvoering van het Dorpsplan Langenboom. Er wordt nog uitgewerkt welke ontwikkelroute hiervoor het meest geschikt is. Dit betekent dat nog moet afgewogen of de vereniging de eigendom van De Wis overneemt van de gemeente Mill en Sint Hubert of dat de betrokken bouwpartij de koper wordt. De afwegingen daarin zijn juridisch en fiscaal van aard (zie verder onder 3.3).

Om in aanmerking te kunnen komen voor de financiële ondersteuning van de bouw en onderhoud van accommodaties voor amateursport (BOSA) dient en zal de vereniging te kwalificeren zijn als een privaatrechtelijke rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid zonder winst oogmerk, die als doelstelling heeft om sportaccommodaties ter beschikking te stellen aan de amateursport voor lokale gebruikers (bijvoorbeeld SBI-code 93.14.9 Overige binnensport en omnisport), onder de noemer Langenboomse Vereniging (Beheer en Exploitatie Omnisport- en Gemeenschaps Accommodaties).

3.2 Omnivereniging

De Langenboomse Vereniging die eigenaar van het vastgoed wordt en het beheer en de exploitatie voert gaat contractuele relaties aan met de verenigingen, stichtingen of anderszins die gebruik gaan maken van de accommodaties. De vaste gebruikers, zoals de (sport)verenigingen behouden de volledige zeggenschap over het bestuur van hun eigen vereniging. De sportverenigingen die gebruik maken van voetbalvelden of tennis- en padelbanen dragen ook de verantwoordelijkheid voor het gebruik en onderhoud van deze voorzieningen.

De opzet is dat het dorpscafé in de aanbouw aan de kerk commercieel wordt verhuurd. Ook wordt beoogd dat deze horecaexploitant de gezamenlijke inkoop verzorgd voor zowel het dorpscafé als de kantine in de sportaccommodatie. Deze horecaexploitant kan eveneens beheertaken uitvoeren. In de EB is uitgewerkt dat de Langenboomse Vereniging de sportkantine gaat exploiteren en in welke mate de Langenboomse Vereniging (sport)verenigingen een horecaopbrengst verstrekt.

Alle verenigingen hebben besloten – hetzij via een besluit in de ledenvergadering hetzij via een bestuurlijk besluit – om een intentieovereenkomst met Eigen Kweek te tekenen. Daarin verklaren de partijen dat ze op grond van de hoofdlijnen zoals uiteengezet in de informatiegids de inspanningsplicht op zich nemen om samenwerking in de omnivereniging te realiseren. Met de verenigingen die hun vastgoed inbrengen (SES en TCL) zijn verdergaande afspraken gemaakt over de wijze waarop een transitie naar een omnivereniging zal plaatsvinden. Ook is het proces ingezet ten behoeve van het vormen van een omnivereniging. De structuur van reeds succesvol operende omniverenigingen is bestudeerd. Er ligt een organisatievoorstel waarin de verantwoordelijkheid van de stichting die het beheer en onderhoud van het vastgoed heeft en de verantwoordelijkheid van de (sport)verenigingen die meedoen aan de structuur zijn geformuleerd. Deze structuur houdt in dat er geen aanpassingen nodig zijn wat betreft de subsidierelaties tussen de gemeente en de (sport)verenigingen, met uitzondering van de aan de accommodatie van SES gekoppelde privatiseringsbijdrage voor het onderdeel kleedkamers [“regels-boekje” Sociaal Beleid punt 1, 2, 3].

3.3 Juridische en fiscale aspecten

Gezien de voorgenomen samenwerking met bouwpartners is juridisch advies ten aanzien van aanbesteding en staatsteun ingewonnen bij Poelmann en Van den Broek Advocaten [“regels-boekje” Inkoop punt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15]. Korthedshalve wordt voor de volledige strekking en conclusies naar het advies verwezen dat is opgenomen in de bijlagen en wordt hier ingegaan op de conclusie.

- *Investerings in relatie tot drempelbedragen van de geldende regelingen*
Het betrekken van een bouwpartner voor zowel de verbouwing van de kerk als een (andere) bouwpartner voor de bouw van de sporthal en verbouwing van de kantine van SES vallen onder het drempelbedrag van een Europese aanbesteding en is onder voorwaarden zonder aanbesteding mogelijk. Deze voorwaarden zijn in het advies nader uitgewerkt.
De investering verbonden aan de realisatie van de kerk betreft de volgende in de stiko opgenomen posten: de verbouwing en aanbouw van de kerk, ontwerpkosten, extra aanpassing ruimtes in de kerk, extra duurzaamheidsmaatregelen en de indexering bouwkosten. De investering die gepaard gaat met de bouw van de sporthal en de aanpassing kantine SES betreft de volgende in de stiko opgenomen posten: bouw sporthal en verbouwing SES, scheidingswand sporthal, ontwerpkosten, inrichting sporthal en indexering bouwkosten.
- *Overeenkomst met beide bouwpartners*
Met de bouwpartners moeten vaste en maximale bedragen voor realisatie worden afgesproken in overeenkomsten (all-in of wel turnkey). Uitgangspunt is dat op basis van de voorliggende ontwerpen en de gemaakte kostenramingen zoals opgenomen in de stiko, maximumprijzen verantwoord kunnen worden afgegeven.

Ook is door Poelmann Van den Broek en BTW Nederland geadviseerd over de structuur van de omnivereniging in relatie tot belastingplicht en over de juridische relaties die de entiteit die het Dorpsplan Langenboom uitvoert aangaat met derden. Korthedshalve wordt voor de volledige strekking en conclusies ook hier naar de adviezen verwezen die zijn opgenomen in de bijlagen en wordt hier ingegaan op de conclusie. In verband met de beoogde

gemeentelijke bijdrage in het Dorpsplan Langenboom is aan de Belastingdienst om een standpuntbepaling gevraagd inzake het niet belastbaar zijn voor de omzetbelasting.

- *De Langenboomse Vereniging*
De omnivereniging dient aan tal van kwalificaties te voldoen om risico's naar leden toe (deelnemende verenigingen) te minimaliseren. De vereniging dient ook te kwalificeren voor de subsidie Beheer en Onderhoud Sport Accommodaties (BOSA) en andere fiscale regelingen (zie verder onder 3.3 en inhoud advies BTW Nederland).
- *Dorpscafé en kantine*
In de EB is rekening gehouden met een opbrengst vanuit de kantineomzet en bepaalde activiteiten in het dorpscafé en een opbrengst vanwege de gezamenlijke inkoop voor de kantine en het dorpscafé. Dat zal via een daartoe strekkende overeenkomst tussen de Langenboomse Vereniging en de horecaondernemer afzonderlijk moeten worden geregeld.
- *Ontwikkelroute locatie De Wis*
Op hoofdlijnen zijn er twee routes voor herontwikkeling van locatie De Wis naar woningbouw ["regels-boekje" Planeconomie/Financiën punt 4, 5, 6]. Welke route gekozen wordt dient nader te worden afgestemd tussen de gemeente, de Langenboomse Vereniging en de betrokken bouwpartner. De opbrengst oormerkt de gemeente voor het Dorpsplan Langenboom, respectievelijk de Langenboomse Vereniging. Kortheidshalve verwijzen wij hier naar de adviezen op dit punt van Poelmann Van den Broek, BTW-Nederland en Belastingadviseurs ["regels-boekje" Planeconomie/Financiën punt 2]. De laatste adviseur adviseert de gemeente om De Wis op de traditionele manier tot ontwikkeling te brengen.

3.4 Ruimtelijke beoordeling

Voor de uitvoering van het Dorpsplan Langenboom moeten ruimtelijke procedures en/of vergunningprocedures worden doorlopen ["regels-boekje" Ruimtelijk Beleid punt 4, 5] :

- Aanbouw aan de kerk: omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan voor uitbouw kerk (uitgebreide procedure vanwege status rijksmonument als gevolg van artikel 3a van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht). Toepassing van reguliere procedure omgevingsvergunning bij AMVB aangewezen kruimellijst interne verbouwing kerk. In dit stadium van planontwikkeling worden specifieke procedures voor een horecavergunning, gebruiksvergunning, et cetera nog buiten beschouwing gelaten;
- Bouw sporthal en verbouw accommodatie SES: reguliere omgevingsvergunning bij AMVB aangewezen kruimellijst (realisatie bijbehorende bouwwerk binnen bebouwde kom c.q. uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw);
- Bouw woningen op locatie De Wis: toepassing omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan of doorlopen van een bestemmingsplanprocedure (na 1 juli 2022 te voorzien als aanpassing van het van rechtswege ontstane omgevingsplan).

Bij het ontbreken van gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van kostenverhaal en planschade, wordt teruggevallen op geldende wetgeving. Daarin is aangegeven hoe met planschaderisico's en eventuele planschade die ontstaat als gevolg van bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en omgevingsvergunningen moet worden omgegaan ["regels-

boekje" Planeconomie/Financiën punt 10]. Ten behoeve van de uitvoering van Dorpsplan Langenboom is voor de locatie De Wis een planschadescan/risicoanalyse uitgevoerd door Gloudemans, Gebiedsontwikkeling en taxaties. Daarin komt naar voren dat het risico op basis van een worst case-scenario beperkt is.

Tussen de gemeente Mill en Sint Hubert en de Langenboomse Vereniging die de uitvoering van het Dorpsplan Langenboom ter hand neemt, in combinatie met beoogde bouwpartijen waar het hen aangaat, dienen (samenwerkings)overeenkomst(en) c.q. anterieure overeenkomst(en), eventueel in combinatie met een overeenkomst van verkoop te worden afgesloten (afhankelijk van de te kiezen ontwikkelroute voor locatie De Wis). Daarin worden ruimtelijke, programmatische en financiële afspraken gemaakt, waaronder het kostenverhaal van de gemeente ["regels-boekje" Planeconomie/Financiën punt 7]. In de stiko zijn deze geraamde kosten opgenomen. Een en ander is afhankelijk van de kwalificatie van de onderdelen van het Dorpsplan Langenboom als zogenoemd 'aangewezen bouwplan' in de zin van de wet (Bro) en de daadwerkelijk toe te rekenen plankosten.

1. Transformatie kerk naar dorps huis: nader overleg met gemeente over aanwezigheid 'aangewezen plan' zoals gedefinieerd in het Bro (gelijkblijvende bestemming, uitbreiding buiten het bouwvlak van 158 m² met aanduiding horeca). Geraamde plankosten € 8.000.
2. Transformatie sportpark: nader overleg met gemeente over aanwezigheid 'aangewezen plan' zoals gedefinieerd in het Bro (gelijkblijvende bestemming, alleen uitbreiding gebouw van 975 m² buiten bouwvlak). Geraamde plankosten € 8.000.
3. Vervanging sporthal De Wis door woningen: anterieure overeenkomst tussen gemeente en Langenboomse Vereniging of de ontwikkelende bouwpartij (afhankelijk van de te kiezen ontwikkelroute) via invullen plankostenscan en overeenkomst grondverkoop (herontwikkeling kavel van circa 1.750 m² met daarop twee gebouwen met een footprint van in totaal 972 m²). Ten behoeve van de realisatie van het bouwplan is een stichtingskostenopzet gedeeld tussen de beoogde bouwpartij, gemeente Mill en Sint Hubert en de stichting Eigen Kweek. Deze stichtingskostenopzet en de gemeentelijke toets op marktconformiteit vormt de basis voor de verdere opstalontwikkeling. Het kostenverhaal blijft buiten de stiko van het Dorpsplan Langenboom. In de stiko is alleen het verwachte (minimale) resultaat c.q. de beoogde opbrengst voor het Dorpsplan Langenboom opgenomen.

3.5 Commitment

Het draagvlak voor het Dorpsplan Langenboom is onverminderd groot. In de afgelopen periode zijn verenigingen, bewoners en andere stakeholders betrokken of geïnformeerd over de voortgang van het plan. In de fase van uitvoering zal de dialoog met betrokkenen en de omgeving worden voortgezet ["regels-boekje" Planeconomie/Financiën punt 13]. Dit geldt ook voor de uitwisseling van informatie met de gemeente. Door alle bij het Dorpsplan Langenboom betrokken verenigingen is door middel van een ondertekening van een intentieovereenkomst die is behandeld in hun algemene ledenvergaderingen steun gegeven aan het plan. Het dorp wordt voorts frequent op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen door middel van de webiste van Eigen Kweek, mailberichten, dorpskrant 't Torentje, Facebook en het huis-aan-huis boekje.

Met de schoolleiding van 't Stekske en schoolbestuur Optimus zijn afspraken gemaakt over het bewegingsonderwijs in relatie tot de afstand tot de nieuwe sporthal. Naast een alternatief arrangement voor het gymrooster wordt aan de Berkenlaan een nieuwe ingang naar het sportpark aangebracht voor schoolkinderen. De looproute vanaf basisschool 't Stekske wordt dan verkort naar 821 meter tot de nieuw aan te brengen poort. Zoals gezegd is voorts gesproken over de ambitie ten aanzien van een educatief hart. De hoofdlijnen ten aanzien van het educatief hart zijn geschetst in een aparte bijlage bij deze rapportage, maar maakt geen onderdeel uit van de huidige besluitvorming. De plannen voor een educatief hart voor Langenboom worden meegenomen in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) van de nieuwe gemeente Land van Cuijk.

Ook is in de aanloop naar de besluitvorming over het Dorpsplan Langenboom gesproken met het bestuur van stichting Gemeenschapsaccommodatie De Wis [“regels-boekje” Sociaal Beleid punt 5]. Een positief besluit betekent immers een transitie van de functie in De Wis naar de kerk en het sportpark. Daarbij zijn de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

1. Verslaglegging en afspraken transitie: het aangaan van een overeenkomst tussen De Wis en de gemeente Mill en Sint Hubert waarin partijen overeenkomen, dat de functie van gemeenschapsaccommodatie onderdeel wordt van respectievelijk het sportpark en de kerk, binnen de beoogde Langenboomse Vereniging.
2. Gebouw, grond, inrichting en inventaris: een transitie op basis van het principe ‘schoon door de poort’, meer bepaald beëindiging en overdracht van accommodatie en inventaris.
3. Exploitatie: medewerking aan het stopzetten van de huidige exploitatie en het oppakken van de exploitatie elders, alsmede het voeren van een tijdelijke horeca-exploitatie in de periode tussen het realiseren van het dorpscafé en de sloop van De Wis.
4. Personeel/vrijwilligers; overleg over de wijze waarop kan worden ingezet op overgang van onder De Wis vallend personeel en actieve vrijwilligers naar de Langenboomse Vereniging.
5. Subsidie: instemmen met stopzetten van de jaarlijkse subsidie na beëindiging van activiteiten.

Over bovengenoemde onderwerpen (niet limitatief) zullen nadere afspraken moeten worden gemaakt in een vervolgfase.

4. Financiële dekking plan door stichting

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitwerking van Spoor 2: stichting organiseert financiële dekking voor de resterende investering.

4.1 Subsidies

Door adviesbureau MORE is een inventarisatie uitgevoerd naar de mogelijkheden voor cofinanciering via fondsen, subsidies en dergelijke voor het Dorpsplan Langenboom (zie bijlage). In de stiko is terughoudend omgegaan met de mogelijkheden die daarin zijn aangegeven. Alleen de meest voor de hand liggende en meest substantiële bijdrage (voor herbestemming van de kerk) is opgenomen, te weten die vanuit de BankGiro Loterij. Voorwaarde voor deze organisatie is wel dat zij van mening moet zijn dat het bijzondere, onderscheidende en innovatieve karakter van het initiatief een bovenregionale uitstraling heeft én de aanvrager een voldoende professionele organisatie is. Omdat timing van de in te dienen aanvragen ook erg nauw luistert (vaak geldt een indieningsprocedure van minimaal 4 maanden voordat een initiatief start) is het essentieel goed af te wegen wanneer de best mogelijke penvoerder (dit wil zeggen eigenaar/beheerder van de betreffende accommodaties) in positie kan worden gebracht. Voorzichtigheidshalve is de opbrengst van de BankGiro Loterij in de stiko niet meegenomen (PM-post).

4.2 Vrijwilligersuren, bijdrage sportverenigingen, sociale inkoop

Een deel van de dekking voor het Dorpsplan Langenboom kan worden gevonden in de op geld waardeerbare fysieke bijdragen van (sport)verenigingen in de realisatie van opstallen. Gelet op het draagvlak voor het plan is er een behoudende inschatting gemaakt van vrijwilligersuren. Daarnaast wordt een investeringsbijdrage gevraagd aan de sportverenigingen, die gerelateerd is aan de huidige huisvestingscomponent in de begroting c.q. reserves van verenigingen. Dit is eveneens in de stiko als dekking opgenomen. Voorts dragen tal van ondernemers het Dorpsplan Langenboom een warm hart toe. Daarom bestaat de overtuiging dat via sociale inkoop van benodigde materialen, diensten, et cetera een voordeel kan worden behaald. Dit voordeel via sociale inkoop is opgenomen in de stiko.

Naast de eenmalige investeringskosten zijn in de EB de jaarlijkse bijdragen van de verenigingen in de exploitatie opgenomen.

4.3 BOSA

De meest substantiële dekking van de investering kan worden gevonden in de financiële ondersteuning in de vorm van de subsidie voor bouw en onderhoud van accommodaties voor amateursport (BOSA). Deze regeling is bedoeld voor particuliere organisaties die verantwoordelijk zijn voor het stichten van sportaccommodaties en hiermee kunnen bewerkstelligen dat de btw niet kostenverhogend is. Het gaat om 20% van het investeringsbedrag inclusief btw. In geval van investeringen in onder meer duurzaamheidsmaatregelen is het subsidiepercentage 30% over het investeringsbedrag inclusief btw. In de stiko is nu gerekend op een bijdrage over een deel van de investeringen en met een subsidiepercentage van 20%.

Aandachtspunt bij dit type regeling (in combinatie met de regeling Specifieke Uitkering stimulering sport, kortweg SPUK) is om voorafgaand aan de uitvoering van het Dorpsplan Langenboom vast te stellen hoe haalbare opbrengsten geoptimaliseerd kunnen worden en dat de stichting de rol van bouwheer en eigenaar op zich neemt. De SPUK kan namelijk alleen door gemeenten worden aangevraagd voor het stichten van sportaccommodaties. Deze regelingen mogen niet worden gecombineerd voor dezelfde accommodatie.

4.4 Regiodeal

Het Dorpsplan Langenboom is opgenomen in de Regiodeal Noordoost Brabant binnen de pijler Goed Leven: de leefbaarheid in het landelijk gebieden en de kleine kernen. De Regiodeal, waarin wordt samengewerkt tussen gemeenten en onder meer de provincie Noord-Brabant, AgriFood Capital en het Ministerie van LNV, ondersteunt de initiatieven met procesgeld. Stichting Eigen Kweek is reeds ondersteund met procesgeld voor het uitwerken van het Dorpsplan Langenboom. In de stiko is nu het bedrag opgenomen dat door middel van een projectvoorstel en financieringsvraag voor de uitvoering van het plan bij de Regiodeal Noordoost Brabant is ingediend. Het gaat dan om de dekking van onder meer de volgende kosten in de stiko:

- Opzetten Langenboomse app;
- Opzetten Langenbooms abonnement;
- Opzetten sportpromotie;
- Aanloopkosten aantrekken sportleerkracht.

De kosten en opbrengsten verbonden aan het projectvoorstel Regiodeal vallen tegen elkaar weg en hebben geen invloed op het resultaat van de stiko.

4.5 Buffer-bijdrage stuurgroep gemeente Land van Cuijk in oprichting

De uitvoering van het Dorpsplan Langenboom en de langjarige exploitatie van de accommodaties zal door de herindeling van de gemeente Mill en Sint Hubert plaatsvinden binnen de gemeente Land van Cuijk. Ten behoeve van de robuustheid van de EB in de aanloopjaren is aan de stuurgroep gemeente Land van Cuijk in oprichting gevraagd gedurende 10 jaar een jaarlijkse bijdrage te verstrekken. Het gaat hier dus niet om een bijdrage in het kader van de stiko. In de EB is deze bijdrage vooralsnog als PM-post opgenomen.

De gemeente Land van Cuijk in oprichting richt zich met het concept 'Kernendemocratie' op een proces waarmee via het verzamelen van bouwstenen (kernenfeiten, kernenkaart, kernenfocus, kernenCV, kernendemocratie en kernenplannen) de relatie tussen gemeentebestuur en inwoners wordt versterkt en geborgd. Het Dorpsplan Langenboom past bij uitstek in dit concept en is een uiting van een concreet kernenplan 'avant la lettre'. In die zin kan het Dorpsplan Langenboom ook als voorbeeld gaan dienen voor andere kernen.

5. Ruimte in de gemeentebegroting

Dit hoofdstuk bevat de uitwerking van Spoor 1 van aanbevolen onderzoek: gemeente onderzoekt vrijvallende ruimte in gemeentebegroting (budget).

5.1 Gekapitaliseerde investeringsbijdrage gemeente

In het kader van het document Burgerinitiatief Dorpsplan Langenboom – Haalbaarheidsanalyse en Plan van Aanpak heeft de gemeente Mill en Sint Hubert aangegeven dat de gemeente met hantering van de bestaande uitgangspunten binnen de gemeentebegroting een investeringsruimte heeft van € 2,3 miljoen.

Er is opnieuw gekeken naar het Dorpsplan Langenboom in relatie tot de gemeentebegroting. Daaruit blijkt dat de beschikbare investeringsruimte veel hoger is, namelijk € 3.583.030 op basis van de huidige begrotingscijfers. Uit dit onderzoek is ook naar voren gekomen, dat bij de totstandkoming van De Wis een deel van de stichtingskosten ten laste van de Algemene Reserve is gebracht en niet is geactiveerd. De huidige begrotingsregels staan dit niet meer toe en vereisen een volledige activering van een investeringsbedrag. Wanneer sprake zou zijn geweest van een volledige activering van de kapitaallasten op basis van de oorspronkelijke waarde van De Wis zou de investeringsruimte € 4.156.159 bedragen. In deze geactualiseerde berekeningen is uitgegaan van een gekapitaliseerde besparing (annuïteit 40 jaar/1%) van kapitaallasten, onroerende zaakbelasting, verzekeringen en waterschapslasten, kosten grootonderhoud en de exploitatiesubsidie voor de locatie De Wis die komt te vervallen. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de benodigde middelen die nodig zijn voor de realisatie van het Dorpsplan Langenboom te relateren aan de oorspronkelijke waarde en de benodigde € 573.129 op te nemen in de gemeentebegroting.

5.2 Bijdrage openbare ruimte

Ten behoeve van de transformatie van de kerk (dorpshart) en het sportpark (sporthart) moeten, afhankelijk van het ambitieniveau, in meer of minder mate kosten worden gemaakt voor de aanpassing van de openbare ruimte. In de stiko zijn de geraamde kosten opgenomen voor een functionele aanpassing van parkeerplaatsen (zowel bij de kerk als bij het sportpark), herplaatsing van de omheining en enige groenaankleding op het sportpark. Het gaat om inrichtingskosten die weliswaar een relatie hebben met het Dorpsplan Langenboom, maar die rechtstreeks ten goede komen aan de gemeentelijke openbare ruimte. Door het vervallen van de huidige accommodatie van TCL komt er daarnaast feitelijk een stuk grond vrij voor de gemeente, waar weer geheel of gedeeltelijk een nieuwe bestemming voor kan worden gezocht (zie bijlage educatief hart).

De gemeente Mill en Sint Hubert reserveert budget in de gemeentebegroting voor reconstructies, aanpassingen en onderhoud van wegen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, verlichting et cetera [“regels-boekje” Planeconomie/Financiën punt 8] . Aanpassingen van de buitenruimte die verband houden met Dorpsplan Langenboom, zoals de aanleg van een aantal parkeerplaatsen, toevoeging van straatverlichting en aanplant van groen, zijn echter niet voorzien en derhalve ook niet opgenomen in de gemeentebegroting. De aanpassingen zijn begroot op een bedrag van circa € 105.000 excl. Btw. Aan de

gemeenteraad wordt gevraagd de benodigde middelen die nodig zijn voor de aanpassingen in de openbare ruimte op te nemen in de gemeentebegroting. De btw is compensabel.

5.3 Bijdrage ontwikkelovereenkomst Ruimte voor Ruimte

Voor elke gerealiseerde Ruimte voor Ruimte-kavel (RvR-kavel) in het buitengebied, ontvangt de gemeente een stimuleringsbijdrage van € 50.000,-, althans, zodra de drempelwaarde van dertig verkochte RvR-kavels binnen een gemeente is bereikt. Dit is in de gemeente Mill en Sint Hubert het geval. De gemeente is een samenwerkingsovereenkomst met ontwikkelingsmaatschappij RvR aangegaan, waarmee wordt beoogd 10 RvR-kavels in en rond Langenboom te realiseren. In de overeenkomst is Dorplan Langenboom als doel opgenomen waaraan de gemeente de ruimte voor ruimte-inkomsten mag besteden. Dit bedrag is als dekking in de stiko opgenomen.

5.4 Inbreng De Wis

De ontwikkelopbrengst van De Wis is in de stiko als dekking van het Dorpsplan Langenboom opgenomen. In overleg tussen de gemeente Mill en Sint Hubert, de beoogde bouwpartij en de stichting Eigen Kweek is voor 30 te realiseren koopappartementen ten behoeve van starters en senioren een stichtingskostenopzet uitgewisseld. Deze stichtingskostenopzet vormt de basis voor de geprognosticeerde opbrengst die ten goede komt aan het Dorpsplan Langenboom. Hierbij moet worden aangetekend dat het gaat om een ontwikkeling die pas over enkele jaren mogelijk is omdat eerst de andere delen van het plan (sportpark en verbouw kerk) klaar moeten zijn.

6. Conclusies

6.1 Haalbaarheid en budget

Uit de door de stichting Eigen Kweek, gemeente Mill en Sint Hubert geverifieerde en op marktconformiteit getoetste stichtingskostenopzet (stiko) Dorpsplan Langenboom komt naar voren, dat de uitvoering van het plan een investering vergt van circa € 6.7 miljoen, inclusief BTW. De in de stiko opgenomen bouwkostenramingen zijn afgegeven en getoetst door de beoogde bouwpartijen. De dekking van deze investeringskosten wordt gevonden door:

1. Bijdrage sportclubs, vrijwilligersuren verbouw en sociale inkoop
€ 140.000 (bijdrage inwoners, verenigingen, ondernemers dorp Langenboom c.s.)
2. Inbreng grondwaarde De Wis als opbrengst voor Dorpsplan Langenboom
€ 600.000 (grondexploitatie gemeente Mill en Sint Hubert);
3. Stimuleringsbijdragen Ruimte voor Ruimte-kavels Langenboom
€ 500.000 (bijdragen vanuit overeenkomst met Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte);
4. Regiodeal projectbijdrage
€ 175.000 (regiofinanciering);
5. Gekapitaliseerde investeringsbijdrage gemeente Mill en Sint Hubert
€ 3.583.030 (gemeentebegroting – begrotingsneutraal);
6. Subsidie Compensatie BTW sport (BOSA)
€ 731.819 (rijksfonds BOSA);
7. BTW teruggaaf op de stichtingskosten voor dat deel wat betrekking heeft op de BTW belaste prestaties Dorpsplan Langenboom
€ 50.000 (BTW-teruggaaf).

Naast de dekking van het Dorpsplan Langenboom dient in relatie tot de gemeentebegroting rekening te worden gehouden met:

8. Huidige boekwaarde van Gemeenschapsaccommodatie De Wis. Deze bedraagt in 2021 circa € 250.000. Deze boekwaarde moet per 2023 worden afgeboekt:
€ 250.000 (gemeentebegroting – begrotingswijziging noodzakelijk).
9. Gekapitaliseerde investeringsbijdrage gemeente Mill en Sint Hubert op basis van hanteren oorspronkelijke waarde De Wis
€ 573.129 (gemeentebegroting – begrotingswijziging noodzakelijk);
10. Aanpassingen in de openbare ruimte (aanleg parkeren, toevoeging groen)
€ 105.000 (gemeentebegroting – begrotingswijziging noodzakelijk);

Met bovengenoemde dekking (van circa € 6,5 miljoen) resteert nog een geprognosticeerd tekort op het Dorpsplan Langenboom van € 176.281. Daarbij moet worden aangetekend dat er nog optimalisaties te vinden zijn. Risico's zijn zoveel mogelijk afgeprijsd en opbrengsten zijn conservatief ingeschat. Wanneer bijvoorbeeld de nu ingeschatte opbrengst van de locatie De Wis (op basis van marktconformiteit) hoger uitpakt, betekent dit een verbetering van het resultaat.

11. Geprognosticeerd tekort Dorpsplan Langenboom
€ 176.281 (gemeentebegroting – begrotingswijziging noodzakelijk).

De benodigde begrotingswijziging voor de dekking van bovengenoemde kosten is niet in lijn met de door de gemeente gevraagde realisatie van het Dorpsplan Langenboom zonder additionele middelen. Door de stichting Eigen Kweek wordt een brief gericht aan de gemeente(raad) die ingaat op de aard en achtergrond van kosten en het geprognosticeerde tekort, waardoor een begrotingswijziging (voor een totaalbedrag van € 1.104.410) nodig is.

De door de stichting Eigen Kweek in samenspraak met de gemeente Mill en Sint Hubert en in afstemming met de verenigingen in Langenboom en met een benchmark van vergelijkbare initiatieven opgestelde (jaarlijkse) exploitatiebegroting Dorpsplan Langenboom (EB) laten een positief resultaat zien. De EB bevat de exploitatie van het verbouwde kerkgebouw en de nieuwe sportaccommodatie (met commerciële en maatschappelijke verhuur en een systematiek van afdrachten ten behoeve van de horecainkomsten). Daarnaast is voorzien in een dotatie voor onderhoud en beheer van de accommodaties.

In de EB is nog geen sprake van een ondersteuning van het Dorpsplan Langenboom gedurende een bepaalde tijd vanuit de nieuw te vormen gemeente Land van Cuijk. Vanuit het dorp wordt een beroep gedaan op de stuurgroep gemeente Land van Cuijk in oprichting om een dergelijke bijdrage te leveren. Deze post is nu nog als PM-post opgenomen. Indien sprake kan zijn van een bijdrage biedt dit de mogelijkheid voor de Langenboomse Vereniging om verder de investeren in de leefbaarheid van het dorp.

6.2 Besluitvorming door gemeenteraad Mill en Sint Hubert

Op 16 april 2020 heeft de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert heeft het rapport haalbaarheidsanalyse en plan van aanpak Dorpsplan Langenboom vastgesteld en besloten het college op te dragen een verdiepend en verbredend onderzoek uit te voeren. Wanneer de haalbaarheid van het Dorpsplan Langenboom op basis van voorliggende rapportage en onderliggende onderzoeken kan wordt beaamd, kan de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert worden voorgesteld om in te stemmen met het beschikbaar stellen van de bedragen die betrekking hebben op de gemeentebegroting voor de uitvoering van het plan. Conform de begrotingsregels ten aanzien van waardering en afschrijving dienen deze bedragen te worden geactiveerd met een afschrijvingstermijn en een rekenrente. Daarnaast dient de gemeenteraad de stimuleringsbijdrage van € 500.000 die verbonden is aan de overeenkomst Ruimte voor Ruimte, betrekking hebbende op bouwkavels in Langenboom, te oormerken voor de uitvoering van het Dorpsplan Langenboom. Met de rondgekomen financiering kan de gemeenteraad het college van burgemeester en wethouders opdragen het Dorpsplan Langenboom uit te voeren in samenwerking met de stichting Eigen Kweek. Tot slot wordt de gemeenteraad de dorpsambitie ten aanzien van een educatief hart in Langenboom ter kennis gebracht.

6.3 Vervolgstappen

Wanneer sprake is van positieve besluitvorming in de gemeenteraad zal op tal van vlakken verdere uitwerking en uitvoering van het Dorpsplan Langenboom nodig zijn. Dit betreft onder meer de volgende onderwerpen:

1. Organisatievorming Langenboomse Vereniging;

2. Uitvoeren onderzoeken ruimtelijke procedures en uitwerking DO bouw accommodaties kerk en sportpark;
3. Contracteren tussen gemeente, Langenboomse Vereniging en bouwpartijen; contracteren tussen Langenboomse Vereniging en parochie (kerk, pastorie);
4. Voortzetting transitieoverleg met Gemeenschapsaccommodatie De Wis (afsprakenkader).

Bijlagen

1. Stichting Eigen Kweek, Dorpsplan Langenboom, juni 2019
2. Raadhuis Advies, rapport Burgerinitiatief Dorpsplan Langenboom – Haalbaarheidsanalyse en Plan van Aanpak, 6 maart 2020
3. Raadsvoorstel en raadsbesluit Dorpsplan Langenboom, 16 april 2020
4. Regels-boekje Dorpsplan Langenboom, 15 oktober 2020
5. Raadsinformatiebrief inzake stand van zaken Dorpsplan Langenboom, 15 december 2020
6. Intentieovereenkomst Eigen Kweek – gemeente Mill & Sint Hubert, 19 januari 2021
7. Stichting Eigen Kweek, Informatiegids Langenboomse Vereniging, 24 februari 2021
8. Overzicht ondertekende intentieovereenkomsten Langenboomse Vereniging, voorjaar 2021
9. Stichting Eigen Kweek, Huis-aan-huis-boekje Stichting Eigen Kweek 'We zijn er klaar voor', mei 2021
10. Stichting Eigen Kweek in afstemming met schoolleiding 't Stekske en schoolbestuur Optimus, Een educatief hart voor Langenboom
11. MORE (Marianne Muller en Edwin van den Eijnden), Inventarisatie van mogelijkheden voor cofinanciering, subsidies enz. voor Burgerinitiatief Langenboom, 8 oktober 2020
12. Noahh Architecten, ontwerpstudie Kerk Langenboom, 14 december 2020
13. Noahh Architecten, plattegrond kerk, plattegrond sporthal, visualisatie sportpark 01, visualisatie sportpark 03, januari 2021
14. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, preadvies kerk Langenboom, 12 maart 2021
15. Monumentencommissie gemeente Mill & Sint Hubert, preadvies kerk Langenboom, 25 februari 2021
16. Monumentenwacht Brabant, inspectierapport kerk Langenboom incl. tekening, mei 2020
17. Subsidieregeling stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties, 1 januari 2021, <https://wetten.overheid.nl/BWBR0041184/2021-01-01>
18. Beleidsnota "Op weg naar toekomstbestendige gemeenschapsaccommodaties 2018-2022" gemeente Mill en Sint Hubert
19. Referentie Sportpark De Smeltkroes te Liessel, powerpointpresentatie 'Van idee naar realisatie', 13 maart 2017
20. Referentie Omnipark De Brug te Erp, powerpointpresentatie 'Oprichting van de Stichting Omnipark De Brug', 25 mei 2020
21. Referentie kerk Vortum-Mullem, MFA Knillius
22. Memo transitie Gemeenschapsaccommodatie De Wis
23. Van der Krabben, Marktinformatie 30 appartementen Langenboom, 15 april 2021
24. Atrivé, Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018
25. Projectfiche Regio Deal Noordoost-Brabant, 10 juni 2020
26. Dorpsplan Langenboom, raakvlakken openbare ruimte, 6 april 2021
27. Hoesbergen, Stedenbouwkundige schets De Wis en school, 14 maart 2021
28. BTW Nederland BV, Memo ontwikkelroutes De Wis, 28 april 2021
29. BTW Nederland BV, brief aan Belastingdienst inzake standpuntbepaling bijdrage gemeente aan Dorpsplan Langenboom, 28 april 2021
30. BTW Nederland BV, Notitie inzake beoordeling BTW en bijdrage gemeente, 1 juni 2021
31. BTW Nederland BV, BTW en Overdrachtsbelasting, 1 juni 2021
32. Poelmann & Van den Broek Advocaten, notitie d.d. 9 april 2021
33. Poelmann & Van de Broek Advocaten, notitie m.b.t. aanbestedingen Burgerinitiatief Dorpsplan Langenboom, 15 april 2021
34. Raadsvoorstel en raadsbesluit Ontwikkelovereenkomst Ruimte voor Ruimte, 8 juli 2021

35. EFK Belastingadviseurs, Advies vervreemding De Wis en positie stichting Eigen Kweek, 3 juni 2021

Vertrouwelijke bijlagen (ter inzage voor raadsleden):

1. Stichting Eigen Kweek, Stichtingskostenopzet (stiko) Dorpsplan Langenboom, 14 mei 2021
2. Stichting Eigen Kweek, Exploitatiebegroting (EB) Langenboomse Vereniging, 26 mei 2021
3. PPO/Van der Horst Aannemers, raming kerk, 7 januari 2021
4. Van der Horst Aannemers, raming sportpark, 7 januari 2021
5. Gloudemans Taxateurs, Planschaderisicoanalyse Dorpsplan Langenboom, juni 2021