

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Dorpsplan Langenboom
Categorie	: Actieve informatie
Openbaar	: Ja, openbaar
Datum college	: 14 oktober 2025
Portefeuillehouder	: Wethouder Mark Janssen
Team	: Projectenbureau ruimte/vastgoed
Nummer brief	: RIS 2025-RIB-217
Datum publicatie	: 16 oktober 2025

Samenvatting

In 2021 heeft de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert besloten om financiële middelen ter beschikking te stellen aan de Stichting Eigen Kweek (SEK) ter uitvoering van het Dorpsplan Langenboom. Hierdoor wordt 'Langenboom' in staat gesteld om 'zelfstandig' een drietal ambities te realiseren waarmee de leefbaarheid en toekomst van het dorp een enorme impuls krijgt. Aanvullend heeft uw raad op 14 december 2023 besloten extra financiële middelen beschikbaar te stellen als gevolg van boveninflatoire prijsstijgingen. Op 29 mei 2024 heeft ons college o.a. ingestemd met het aangaan van een Samenwerkingsovereenkomst met SEK, welke kort daarna is ondertekend. Op 14 oktober 2025 heeft ons college besloten over te gaan tot het definitief verstrekken van een subsidie van € 6.220.511,- aan deze stichting ter realisatie van het Dorpsplan Langenboom. Dit binnen de kaders van uw raadsbesluit.

Wat is de aanleiding voor deze raadsinformatiebrief?

Via voorliggende memo wordt uw raad actief geïnformeerd over de huidige stand van zaken.

Toelichting

Vertegenwoordigers van alle verenigingen, de kerk, lokale ondernemers, de inwoners en de dorpsraad van Langenboom werken sinds 2018 aan dit burgerinitiatief.

Het Dorpsplan Langenboom bestaat uit drie deelprojecten, namelijk:

1. de herontwikkeling van de rijksmonumentale kerk tot een gemeenschapshuis / dorpscafé in het bestaande kerkgebouw met de daaraan aangrenzende gronden. Aanvullend hierop verwerft de Stichting de pastorie ten behoeve van de realisatie van woningen (*realisatie van het 'dorpshart'*);
2. de (her)ontwikkeling van sportpark 'Bosrand', bestaande uit sloop van de huidige sportaccommodaties en de bouw van een nieuwe sportaccommodatie inclusief een sportzaal en sportvelden/banen (*realisatie van het 'sporthart'*);
3. de herontwikkeling van de gemeenschapsaccommodatie en sportzaal 'De Wis' met appartementen.



Bestemmingsplan

Eind 2024 is het Bestemmingsplan Dorpsplan Langenboom vastgesteld door uw gemeenteraad. Bij de Raad van State is beroep ingesteld, deze is gericht op het sporthart. Hierbij is geen voorlopige voorziening aangevraagd, het bestemmingsplan is wel in werking, maar dus nog niet onherroepelijk. Het is vooralsnog onbekend wanneer het beroep op zitting behandeld wordt.

Schetsontwerpen

Voor zowel de kerk alsmede de sportaccommodatie is in opdracht van de stichting een Schets Ontwerp vervaardigd. Het heeft enige tijd geduurd om hierover tot overeenstemming te komen met alle betrokkenen, maar die is bereikt. De Stichting is nu – na afstemming met de Langenboomse Vereniging - gereed om het VO (Voorlopig Ontwerp) en (direct aansluitend) het DO (Definitief ontwerp) op te (laten) stellen. De beide schetsontwerpen zijn als bijlage opgenomen bij deze raadsinformatiebrief.

Kerk (dorpshart)

SEK gaat het gebouw duurzamer maken dan wetgeving vereist om in de toekomst energiezuiniger te zijn en daarmee lager energielast te verkrijgen. Zij heeft hiertoe besloten meerwerk te laten uitvoeren aan de kerk ter bevordering van de duurzaamheid. Dit meerwerk betreft een bedrag van ca. € 400.000,-. Zij gaat dit betalen door de opbrengsten van de herontwikkeling van de locatie van de pastorie tot woningen in te zetten.

De Pastorie

Uitgangspunt in het oorspronkelijke plan was verbouwing (woningsplitsing) van het huidige pand (voor eigen rekening SEK) en verhuur van maximaal 4 wooneenheden. De stichting heeft aangegeven dat dit financieel minder aantrekkelijk is geworden (i.v.m. nieuwe wetgeving). SEK gaat het beoogde – lange termijn - vastgoedrendement op deze locatie in ruilen voor een korte termijn opbrengst die een extra investering in de kwaliteit van de verbouwing van de kerk mogelijk maakt. Dit leidt vervolgens tot lange termijn energierendement. Juist vanwege onzekerheden op de energiemarkt zien zij dat als een renderende en veilige keuze.

Herontwikkeling van de locatie van de Pastorie sluit aan bij de pijlers van het dorpsplan:

- De kerk om te vormen tot een kloppend dorpshart;
- Een verenigd sportpark te creëren;
- Nieuwe woningen te bouwen op vrijgekomen ruimtes.

Ons college heeft ingestemd met een herontwikkeling en de planuitwerking voor deze locatie krijgt de komende tijd verdere invulling. Gedacht wordt aan de realisatie van 6 á 7 woningen.

Sportaccommodatie

Bij de verdere uitwerking zijn aanvullende wensen van de verenigingen ingebracht die betrokken zijn in het ontwerp. Dit betreft een verdieping op de kantine in de sportzaal ter bevordering van (gebruiks- en sportieve) mogelijkheden. SEK heeft besloten om de uit de aanvullende wensen van de verenigingen voortkomende kosten (ca. € 600.000,-) als meerwerk uit te laten voeren aan de sportaccommodatie. Dit meerwerk wordt betaald met een renteloze lening van betrokken personen en/of bedrijven (€ 400.000,-) en het aangaan van een duurzaamheidslening (€ 200.000,-).



De Wis

Voor locatie De Wis heeft eveneens nadere uitwerking plaatsgevonden en overleg met bouwpartner PPO en Mooiland aangaande de realisatie van huurappartementen. Dit krijgt de komende tijd nadere invulling. Naar verwachting wordt eind van dit jaar /begin volgend jaar de overeenkomst hiertoe afgesloten.

Subsidie

De stichting heeft recent een definitieve subsidieaanvraag ingediend waar het college mee ingestemd heeft. De hoogte van het toegekende subsidiebedrag is gelijk aan het bedrag zoals opgenomen in de met hen afgesloten overeenkomst en blijft binnen de financiële kaders die uw raad heeft vastgesteld. De ‘*geen euro meer*’- toezegging heeft zij scherp op haar netvlies.

Aan de hand van het bij de overeenkomst behorende trekkingsvoorstel vindt uitbetaling, tranchegevijs (naar gelang van voortgang) plaats. Het trekkingsvoorstel waarborgt dat de betalingen plaatsvinden gekoppeld aan te leveren prestaties.

Jaarexploitatie

De bij het raadsbesluit van 2021 gevoegde exploitatieraming is inmiddels 6 jaar oud. SEK heeft haar exploitatieraming geactualiseerd. Geconstateerd is dat er bij onderdelen van de raming sprake is van een groter risico in vergelijking met de raming uit 2019. In de destijds overlegde risicoanalyse zijn deze risico's ook als potentieel risico benoemd. De leningen die SEK aangaat, vormen daarnaast een aanvullend nieuw risico, omdat deze in 2019 nog niet bestonden.

Zowel de ramingen als het feitelijke beheer en exploitatie is een verantwoordelijkheid van SEK. Met het besluit van juli 2021 heeft uw gemeenteraad destijds de met het besluit verbonden risico's geaccepteerd. Formeel is ook niet vastgelegd en is ook niet opgenomen (noch in de overeenkomst noch in de beschikking) dat exploitatieramingen ter goedkeuring aan de gemeente moeten worden voorgelegd.

Toezegging Dialoog geluidsbepaling padelbaan Dorpsplan Langenboom

Deze toezegging (2024-TZ-41) blijft nog openstaan. Gelet op bovenstaand beschreven stand van zaken heeft dit nog niet plaatsgevonden. Hier komen wij later bij uw raad op terug.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Verdere planuitwerking vindt plaats onder regie SEK en samen haar bouwpartners en de lokale verenigingen. Daarbij zijn wij op dit moment in afwachting van de behandeling van het ingediende beroep tegen het vastgestelde Bestemmingsplan. Wanneer deze gaat plaatsvinden is onbekend. Het bestemmingsplan is wel in werking getreden.

Bijlagen

Bij deze raadsinformatiebrief hoort de volgende bijlage:

- a. Schetsontwerpen (SO) kerk en sportaccommodatie.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman