



# Burgerinitiatief Dorpsplan Langenboom

## Haalbaarheidsanalyse en Plan van Aanpak

IN OPDRACHT VAN:



DEFINITIEF | 6 MAART 2020



# Colofon

## **IN OPDRACHT VAN**

- > Stichting Eigen Kweek
- > Gemeente Mill en Sint Hubert

## **PROJECT**

- > MSH1901/Burgerinitiatief Dorpsplan Langenboom

## **RAPPORTTITEL**

- > Burgerinitiatief Dorpsplan Langenboom | Haalbaarheidsanalyse en Plan van Aanpak

## **STATUS**

- > Definitief

## **AUTEUR**

- > ing. Roel Velstra
- > drs. Edwin Schellekens

## **DATUM**

- > 6 maart 2020

## **KENMERK**

- > RA20/012

# Inhoudsopgave

01	<b>INLEIDING.....</b>	<b>5</b>
01.1	Opdracht.....	5
02	<b>DEEL 1   HAALBAARHEIDSANALYSE.....</b>	<b>6</b>
02.1	Hele plan.....	6
02.2	De deellocaties.....	7
	A   De kerk.....	7
	B   Herontwikkeling Sportpark Bosrand.....	16
	C   Woningbouw op locatie De Wis.....	22
	D   Plein & tornadotuin inclusief parkeren (groter gebied).....	24
02.3	Financiële overzichten gehele plan.....	25
02.4	Haalbaarheid.....	28
03	<b>DEEL 2   AANPAK VERVOLGONDERZOEK.....</b>	<b>29</b>
03.1	Noodzakelijke tussenstap: 3 sporen.....	29
03.2	Budget.....	32
03.3	Planning en Organisatie.....	32

## Bijlagen

BIJLAGE 01	<b>OVERZICHT AANGELEVERDE STUKKEN.....</b>	<b>33</b>
------------	--	-----------





# 01

## Inleiding

Het dorp Langenboom heeft onder aanvoering van Stichting Eigen Kweek en in een samenspraak met de inwoners een ambitieus dorpsplan opgesteld. Het Brutaal ideaal van Langenboom is één schitterende dorpskern voor lief, leed, leut en liturgie (samen in de kerk) en een florerend verenigd sportpark van alle sportclubs (samen aan de bosrand). De locatie van De Wis wordt herontwikkeld met woningbouw voor starters en/of senioren.

In dit dorpsplan zijn de volgende doelstellingen voor de toekomst van het dorp geformuleerd:

- Versterken van de aantrekkingskracht
- Versterken van de woon- en leefomgeving
- Actieve sportdeelname
- Toekomstbestendige accommodaties

### 01.1 Opdracht

In opdracht van Stichting Eigen Kweek en de gemeente Mill en Sint Hubert is Raadhuis Advies gevraagd om het proces rondom de haalbaarheidsanalyse en de vervolgaanpak van het Dorpsplan Langenboom te begeleiden. Het resultaat vindt u in deze rapportage, waarin allereerst onze conclusie omtrent de haalbaarheid van het plan wordt weergegeven, gevolgd door een aanpak voor het vervolg.

Zowel de planning als het proces zijn door de stuurgroep bijgesteld, omdat Stichting Eigen Kweek meer tijd nodig heeft gehad dan in eerste instantie ingeschat om de inhoudelijke stukken (o.a. programma van eisen voor de kerk en sportpark, schetsontwerpen, stichtingskostenramingen, exploitatiebegrotingen) aan te leveren.

De stuurgroep heeft in haar laatste vergadering besloten dat een tussenstap ingebouwd zal worden, om de ambities van de Stichting daadwerkelijk binnen de taakstellende begroting (investeringen maximaal € 4 miljoen excl. btw) te realiseren. Concreet betekent dit dat deel 2 van deze rapportage een aanpak bevat voor de te maken tussenstap in termen van het benodigde vervolgonderzoek.



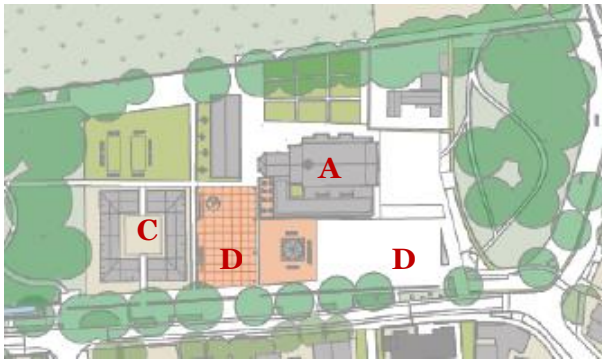
# 02

## DEEL 1 | Haalbaarheidsanalyse

### 02.1 Hele plan

Het opgestelde dorpsplan voor Langenboom is een integraal plan. Voor het haalbaarheidsonderzoek en ook met het oog op het vervolg van het project, is het plan onderverdeeld in een aantal deelprojecten. In onderstaande plattegrond zijn de vier deelprojecten van het dorpsplan Langenboom weergegeven.

**Figuur 1**  
Plattegrond met  
deelprojecten  
dorpsplan  
Langenboom



- A. De kerk
- B. Herontwikkeling Sportpark 'Bosrand'
- C. Woningbouw op locatie De Wis
- D. Plein & tornadotuin
- E. Later toegevoegd: woningbouw locatie scouting

*Voor deze rapportage betekent deze latere toevoeging dat in de financiële overzichten uitsluitend rekening is gehouden met de waarde van de grond als woningbouwlocatie. Door het ontbreken van verdere informatie heeft er geen nadere toetsing plaats kunnen vinden.*

Bij de deelprojecten zijn de volgende punten geïnventariseerd en geanalyseerd:

- Doelstelling
- Eigendom
- Programma
- Kritische succesfactoren
- Planologische procedure en vergunningen
- Verkeer en parkeren

## 02.2 De deellocaties

### A | De kerk

**Figuur 2**  
Stedenbouwkundig  
plan: Dorpshart -  
kerk e.o.



[bron: Architecten en en, Hoesbergen Advies]

#### DOELSTELLING

In het kloppend dorps hart willen we zoveel mogelijk ontmoeting en verbinding tot stand brengen tussen alle inwoners, passend bij hun behoeftes en interesses. We streven een warme en uitnodigende uitstraling na, in lijn met de Brabantse cultuurwaarden gezelligheid en gemoedelijkheid. Samengevat zijn onze doelstellingen:

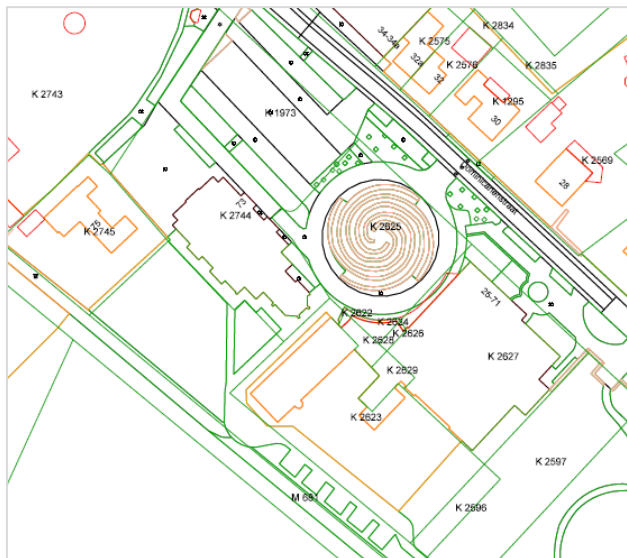
1. Ontmoeting en Verbinding
2. Voor alle inwoners, jong, oud en 'niche'
3. Gezellig en Gemoedelijk

Stichting Eigen Kweek: 'Ons doel is de creatie van een gezellig en gemoedelijk dorps hart in/rond de kerk waar ontmoeting en verbinding centraal staat.'

### EIGENDOM

De kerk (kadastraal K2744) is eigendom van het Bisdom in 's-Hertogenbosch. Evenals de pastorie-woning (kadastraal K2745). Het perceel (K2743) is ook in eigendom van het Bisdom, maar hier rust een erfpacht op van stichting landbeheer Langenboom.

**Figuur 3**  
**Percelen**



De gemeente is eigenaar van de percelen (K1973, K2622 t/m K2629 en K2597). Stichting Mooiland is eigenaar van het voormalige klooster (K2596 + K2623).

### PROGRAMMA

Dit programma van eisen handelt specifiek over het dorpshart in de kerk en is door Stichting Eigen Kweek met hulp van de speedboot sociaal tot stand gekomen. In de huidige situatie zijn de sociale activiteiten in Langenboom verdeeld over drie locaties: Café D'n Bens (die sluit), de kerk en de gemeenschapsruimten in De Wis.

De huidige beschikbare ruimten (in m<sup>2</sup>) zijn:

LOCATIE	HUIDIGE SITUATIE	NIEUWE SITUATIE
Café D'n Bens	857	0
De kerk	425	725
Zaal De Rogge (combi sport/sociaal)	197	0
Niet-sportzalen De Wis (exclusief de sportkantine)	52	0
<b>TOTAAL IN M<sup>2</sup></b>	<b>1.531</b>	<b>725</b>



Om alle activiteiten samen te brengen in de kerk, is gekozen om de kerk uit te breiden. Dat levert de volgende m<sup>2</sup> op:

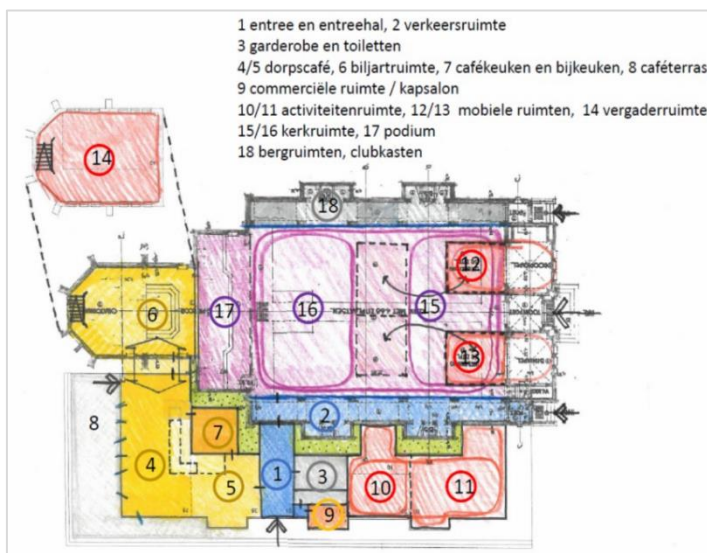
TOEKOMSTIGE KERK	NIEUWE SITUATIE
Uitbouw Serre	300
Kerk 'zaal'	300
Podium (altaar)	50
Sacristie	38
Vergaderzaal (boven)	37
<b>TOTAAL IN M<sup>2</sup></b>	<b>725</b>

Dit is nog steeds beduidend minder dan het huidig aantal m<sup>2</sup>. Dit betekent dat de indeling van de Kerk 'nauw luistert'. Door de gebruikersgroepen in beeld te brengen (zie verderop) is het mogelijk om de ruimte dusdanig in te delen, dat iedereen zijn activiteit kan uitvoeren.

#### Uitgangspunten

1. Kerk uitbreiden en inrichten conform plan met respect voor het monumentale karakter.
2. Veel aandacht voor sfeer, akoestiek en duurzaamheid (energiezuinig).
3. Smart building zodat het eenvoudig is voor mensen het gebouw te boeken en te betreden zonder dat we het overzicht verliezen of het beheer problematisch wordt.
4. Ook aandacht voor wifi/glasvezel zodat flexwerkplekken, gaming en andere digitale toepassingen mogelijk zijn.
5. Afstemming met het plein en de parkeervoorziening.

**Figuur 4**  
Indelingsplan Kerk  
na de verbouwing/  
nieuwbouw



### Eisen aan gebouw en ruimtes

- *Sfeer*  
Gezellig en Gemoedelijk, warm. Er dient balans te worden gevonden tussen functioneel zitten en 'gezellig' zitten. Het is prettig als ruimtes in de serre 'open' zijn (bijv. glas) zodat ze ook gecombineerd ingezet kunnen worden.
- *Geluid en Akoestiek*  
Het is belangrijk dat naast elkaar geprogrammeerde activiteiten geen hinder van elkaar hebben. Vooral dans- en muziekactiviteiten kunnen geluidshinder geven. Het is ook belangrijk dat de akoestiek prettig is en dat rekening wordt gehouden met gehoorapparaten.
- *Gangen*  
Gangensysteem inrichten zodat ruimtes bereikt kunnen worden zonder door andere ruimtes te moeten lopen.
- *Entree en doorgang*  
Geschikt voor mindervaliden. Het gehele gebouw moet toegankelijk zijn voor alle doelgroepen.
- *Werkruimten*  
Er is behoefte aan een keuken, koelcel, een werkkast en een technische ruimte. De benodigde oppervlakte moet in de vervolgfase nader gespecificeerd worden.
- *Bergruimten*  
Er is behoefte aan bergruimten (voor alle verenigingen). De ruimten in het gebouw worden zoveel mogelijk multifunctioneel gebruikt. Verenigingen kunnen vaak hun spullen niet laten staan. Hiervoor is specifieke bergruimte noodzakelijk.
- *Smart Building*  
Boekingssysteem ruimtes. Toegang van het gebouw d.m.v. tags (zodat bekend is wie binnen is). Bij voorkeur beschikken zoveel mogelijk mensen over tags. Bediening van verwarming en licht op afstand in lijn met vooraf geboekte ruimtes.
- *Nutsvoorzieningen*  
Elektra, water, data/telefonie, wifi (glasvezel?).
- *Duurzaam bouwen*  
Maximaal inzetten op duurzaam bouwen. Daglichttoetreding in alle ruimten, isolatiewaarden zo hoog als mogelijk, zonne-energie, energiezuinige verlichting, de zuinigste manier van verwarmen (ten gunste van lage energiekosten). Er dient voorkomen te worden, dat het grote hoge kerkgebouw steeds moet worden verwarmd terwijl het gebruik slechts enkele dagdelen per week is.  
  
Hierbij dient opgemerkt te worden dat het bestaande kerkgebouw een rijksmonument is, waardoor slim moet worden gekeken hoe zoveel mogelijk aan bovenstaand uitgangspunt voldaan kan worden. Voor de nieuwe uitbreiding aan de kerk moet minimaal voldaan worden aan het bouwbesluit, dit is de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) norm.

- *Mobiele voorzieningen*

De ruimtes bieden voor elke gewenste groepsomvang mogelijkheden. Hoewel veruit de meeste activiteiten plaatsvinden voor groepen < 30 personen is dat natuurlijk bij tijd en wijle anders. Bij (incidentele of jaarlijkse) grote evenementen zullen bijvoorbeeld de toiletvoorzieningen kunnen worden aangevuld met mobiele voorzieningen.

- *Bezettingsgraad*

De bezettingsgraad van de ruimtes bepaalt voor een groot deel de kostendekking. In het plan is uitgegaan van 3 vaste biljarttafels maar dat maakt meervoudig gebruik van die ruimte onmogelijk. De aanschaf van een biljartlift kan overwogen worden. Dat maakt het ook mogelijk om andere ruimtes in te zetten op het moment dat maar 1 of 2 tafels nodig zijn. Verplaatsen van biljarttafels stelt wel eisen aan de gangbreedte.

Beoogde bezetting

Op basis van de wekelijkse activiteiten uit De Wis zal de bezetting van de diverse ruimtes als volgt zijn:

**Figuur 5**  
Bezetting wekelijkse activiteiten

WEKELIJKS	MAANDAG			DINSDAG			WOENSDAG			DONDERDAG			VRIJDAG			ZATERDAG			ZONDAG			
	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	
KEUKEN (7)																						
DORPSCAFE (4/5)			X				X															
ACTIVITEITENRUIMTE (10/11)	X	X		X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X						X	X
BILJARTRUIMTE (6)			X		X			X					X		X							
KERKRUIMTE (15/16)			X	X	X	X		X	X												X	
PODIUM (17)						X		X							X							
FLEX. VERGADERRUIMTE BOVEN (14)						X																
FLEXIBELE RUIMTE (12)	X	X							X			X	X									
FLEXIBELE RUIMTE (13)									X				X									

De volgende clubs/activiteiten zijn hierbij meegenomen: Dagbesteding, Biljarten, Handwerken, Sjoelen, 3 Koren, Naaiatelier, Dansen met Sem, Yoga, Koersbal, Heemkunde, Volksdansen, Schietvereniging, Parkgroep, Country dansen, Gamen/chillen, Thema-avonden, Inloop, Computerclub, Kaartclub, Workshop/Atelier, Schaken, School Repair, Kerkdienst.



Als ook de maandelijkse activiteiten en die van D'n Bens ingetekend worden dan komt daarbij: Darten, Biljarten, Feestjes particulieren, Kermis, Carnaval en Pronkzittingen. Er is teruggerekend naar gemiddeld weekgebruik. Het overzicht ziet er dan als volgt uit:

**Figuur 6**  
Bezetting inclusief  
maandelijkse  
activiteiten

	MAANDAG			DINSDAG			WOENSDAG			DONDERDAG			VRIJDAG			ZATERDAG			ZONDAG					
	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond			
TOTAAL																								
DORPSCAFE (4/5)			X				X				X	X			X					X	X		X	X
ACTIVITEITENRUIMTE (10/11)	X	X		X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X									
BILJARTRUIMTE (6)			X		X			X	X		X	X		X	X									
KERKRUIMTE (15/16)			X	X	X	X		X	X						X				X	X	X			
PODIUM (17)					X			X							X									
FLEX. VERGADERRUIMTE BOVEN (14)						X								X										
FLEXIBELE RUIIMTE (12)	X	X							X				X	X										
FLEXIBELE RUIIMTE (13)													X	X										

#### KRITISCHE SUCCESFACTOREN

Het dorpshart is succesvol als de doelstellingen op een financieel gezonde wijze kan worden gerealiseerd en geëxploiteerd. Wij beschouwen als kritische succesfactoren:

- Samenwerking met alle gebruikersverenigingen (Sociom, Bisdome, Basisschool, Langenboomse verenigingen, Sportpark, Zorgpartners, enzovoort). Geen concurrentie.
- Samenwerking tussen de gebruikersverenigingen en commerciële horeca (die het dorpscafé exploiteert inclusief feesten/events).
- Samenwerking met de gemeente.
- Samen delen van (duurzame!) voorzieningen en faciliteiten die met groot kostenbewustzijn worden uitgekozen. Vooral de energiekosten moeten worden beheerst.
- Een gevarieerd aanbod van activiteiten.
- De mogelijkheid voor individuen om op eigen initiatief activiteiten te organiseren.
- Open horeca momenten (drankje, hapje) voor vrije inloop.

Samenwerking in het dorpshart én met het sportpark is cruciaal en het organisatorisch geheel van 'De BV Langenboom' zal dan ook onder regie van Stichting Eigen Kweek vorm krijgen. Ook wordt in de exploitatie rekening gehouden met (professionele) bestuurskosten.

Voor wie?

Het nieuwe dorpshuis zal onderdak bieden aan tal van verenigingen, clubs en activiteiten. Verderop in het gebruikersschema staan ze allemaal vermeld. Overwegend gaat het om activiteiten waarbij sociaal samenzijn, onder genot van elkaar, een hapje, een drankje en een activiteit centraal staat. Veel van die activiteiten kennen een wekelijks karakter maar er zijn ook activiteiten met bijvoorbeeld een maandelijks of jaarlijks karakter.

### *Grijze gebieden*

Er zijn enkele activiteiten die zowel onder de categorie sociaal als sport kunnen vallen; denk aan dans. We willen een kostenbewust dorpsplan, wat betekent dat De Kerk niet wordt uitgerust met een sportvloer en/of douchegelegenheden. Die bevinden zich op het verenigd sportpark aan de bosrand.

Koersbal en Biljart zijn voorbeelden van spel die ook in de kerk gespeeld kunnen worden. Sommige dansen passen daar ook prima (volksdans, countrydans). Maar 'Dansen met Sem' past wellicht beter op een sportvloer.

### *Doelgroepen-benadering*

We streven naar een open doelgroep benadering als aanvulling op de (traditionele) lidmaatschapsbenadering. Dat biedt mogelijkheden om meer mensen te betrekken, zowel binnen als buiten Langenboom; een denkwijze die ook op het verenigde sportpark wordt verkend. Dat betekent dat het dorpshart alle ruimte moet bieden aan gelegenheidsgroepjes of individuele initiatieven om een ruimte te boeken of een activiteit te organiseren.

### *Regionale gastvrijheid*

Langenboom is van oudsher een gastvrij dorp dat bekend staat om zijn mooie toernooien en gezellige events. Die gastvrijheid zal voorop staan, ook naar de regio toe. Als voorbeeld: de biljartclub organiseert een toernooi voor alle geïnteresseerde ouderen in Land van Cuijk. Vergelijkbaar kunnen activiteiten worden georganiseerd voor diverse doelgroepen. De grote ruimte in de kerk leent zich daar geweldig voor maar ook samenwerking met het sportpark kan tot mooie events leiden.

### *Commerciële ruimte*

We willen enkele ruimtes verhuren aan commerciële activiteiten zoals het dorpscafé, de kapsalon en de fysio. Dit levert 'loop', huur, sociale controle en professionaliteit op.

### *Combinatie commerciële kroeguitbater en sociaal gebruik*

Het is de bedoeling dat het dorpscafé (eventueel aangevuld met de biljartzaal en de keuken) commercieel verhuurd wordt. Het consumptieverbruik van de huidige dorpskroeg maakt dit (financieel gezien) mogelijk dus ons uitgangspunt is dat een dergelijke uitbater gevonden wordt.

Binnen het dorpscafé kan de kroegbaas vanzelfsprekend zijn eigen plan trekken maar we willen ook graag samenwerking bereiken tussen het dorpscafé, de andere ruimtes in de kerk en zelfs met het sportpark. Net zoals bij ons Dorpsplan is het uitgangspunt bij samenwerking ook: "Iedereen wordt er beter van". Voorbeelden van zo'n samenwerking zijn:

- Gezamenlijke inkoop door dorpscafé, dorpshart en sportpark onder regie van de kroegbaas.
- Beheerderstaken bij de kroegbaas.
- Exploitatie van incidentele of jaarlijkse feesten, (kerkelijke) ceremonies, evenementen, optredens enzovoort door de kroegbaas, met een verdienmodel voor het dorp.



## VERKEER EN PARKEREN

Op basis van het ASVV 2012 is door de gemeente onderstaande parkeerberekening opgesteld. Hierbij is uitgegaan van 'niet stedelijk', omdat deze omgeving dient te worden gedefinieerd als 'rest bebouwde kom'. De locatie van de kerk ligt namelijk ver buiten het centrum van Langenboom. In onderstaand overzicht is de parkeerbehoefte van de nieuwe kerk en de bestaande woningen in het gebied in beeld gebracht. De parkeerbehoefte voor de locatie De Wis/woningbouw is meegenomen in het deelproject De Wis.

DE NIEUWE KERK	OPPERVLAKTE IN M <sup>2</sup>	GEKOPPELD AAN	KENCIJFER PER 100 M <sup>2</sup>	PARKEERBEHOEFTE
Uitbouw serre	300	Café/bar	7	21
Kerk 'zaal'	300	Sportzaal	2,85	8,55
Podium (altaar)	50	Café/bar	7	3,5
Sacristie	38	Sociaal/cultureel	3	1,14
Vergaderzalen (boven)	37	Sociaal/cultureel	3	1,11

TE HANDHAVEN WONINGEN	AANTAL	GEKOPPELD AAN	KENCIJFER PER WONING	PARKEERBEHOEFTE
Appartementen De Wis/Klooster	12	Koop/goedkoop	1,6	19,2
Pastoriewoning	1	Vrijstaand	2,3	2,3

TOTAAL AANTAL BENODIGDE PARKEERPLAATSEN	
	57

In het bestaande plein zijn circa 45 parkeerplaatsen opgenomen. Tussen de kerk en de pastoriewoning is op het plein ook (overloop)ruimte om te parkeren, circa 25 tot 30 parkeerplaatsen. Hiermee is voldoende capaciteit beschikbaar om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

Aandachtspunt: de twaalf bestaande appartementen bij De Wis/Klooster kunnen in de nieuwe plannen niet meer achter bij de kerk parkeren. Zoals in de berekening is meegenomen, moeten deze bewoners straks op het bestaande plein voor de kerk/pastorie-woning parkeren. In de nadere uitwerking van de plannen is het van belang om dit af te stemmen met de bewoners.



## PLANOLOGISCHE PROCEDURE EN VERGUNNINGEN

Het voorliggende plan rond het kerkplein past stedenbouwkundig in hoofdopzet binnen de geldende structuurvisie. Ondanks dat op detailniveau onderdelen anders ingevuld kunnen worden zijn er geen

overwegende stedenbouwkundige bezwaren. De details kunnen in het verdere proces worden uitgewerkt.

De ver-/niewbouwplannen en de gebruikswijziging van de kerk kan middels de reguliere procedure (artikel 2.12 lid 1 sub a.2 Wabo juncto artikel 4 lid 1 en 9 Bor) gerealiseerd worden. De reguliere procedure dient vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing en de benodigde onderzoeken. Extra aandacht is nodig voor het akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van de nieuwe activiteiten in de kerk op de bestaande woningen.

De kerk is in 2001 ingeschreven in het register van rijksmonumenten. Voor de ver-/niewbouwplannen moet ook een monumentenvergunning aangevraagd worden. Deze procedure loopt via de gemeente, waarbij in dit geval een advies aangevraagd moet worden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Bij de nadere uitwerking moet ook specifiek bekeken worden welke vergunningen voor de exploitatie noodzakelijk zijn. Er dient in ieder geval een (volledige) horecavergunning aangevraagd te worden.

#### **FINANCIËEL**

In paragraaf 2.3 is financieel een totaal overzicht opgenomen voor het dorpsplan, waarin ook de benodigde investeringen voor de ver-/niewbouw van de kerk zijn meegenomen. Tevens is de exploitatie van de kerk hierin meegenomen.



## B | Herontwikkeling Sportpark Bosrand

Figuur 7  
Herontwikkeling  
Sportpark Bosrand



### DOELSTELLING

Aan en rond het SES gebouw worden enkele (sport)accommodaties toegevoegd die gezamenlijk gebruik maken van de faciliteiten in het SES gebouw. Toegevoegd wordt:

- Een sporthal van 24 x 30 x 7 m (BxLxH) met aangrenzend een fitness- en scoutingruimte.
- Vier tennisbanen met aangrenzend twee padelbanen.

Door de verhuizing van scouting en TCL komt er vrije grond beschikbaar. Hierop zal voor een deel parkeergelegenheid gerealiseerd moeten worden. Het plan is om op het resterende scoutingterrein (achterkant Berkenlaan) zes woningen te bouwen.

Het SES gebouw wordt heringericht met de kantine als paradepaardje; de huidige voorzieningen zoals douches, kleedlokalen c.a. komen beschikbaar voor alle sportclubs.

Tenslotte zal de omheining worden aangepast aan het nieuwe gebied met daarin een toegang aan de Berkenlaan voor schoolkinderen en een uitgang naar het bos voor scouting.



## EIGENDOM

Voor de sportaccommodaties aan de Dennendijk 10 en 12 te Langenboom geldt het volgende:

- Bloot eigendom gronden is van de gemeente.
- Verenigingen SES en TCL zijn erfpachter en opstalgerechtigde en daarmee feitelijk eigenaar van de accommodaties.

## PROGRAMMA

Dit programma van eisen handelt specifiek over de inrichting van het sportpark en is door Stichting Eigen Kweek met hulp van de speedboot sport tot stand gekomen. Het nieuwe sportpark beoogt een impuls aan sportparticipatie te geven door middel van het verlagen van drempels en het verhogen van plezier om samen te bewegen, in welke vorm dan ook. De manier waarop men dat wil bereiken is:

- Samen werken aan een breder sportaanbod.
- Een open en uitnodigend sportpark neerzetten.
- Behouden van clubliefde en leden die 'baas in eigen club' blijven.

De sportclubs willen door samenwerking bouwen aan een inspirerend en financieel sterk sport- en beweegklimaat, iets wat ieder op eigen houtje niet zo goed zou kunnen bereiken.

Het doel is een open sportpark met breed sportaanbod waar clubs, gelegenheidsgroepjes en individuen prettig (samen) sporten. We zijn er voor zoveel mogelijk kinderen en volwassenen.

### *Voor wie*

De primaire doelgroep van het sportpark bestaat uit leden van sportclubs. Deze clubs zien kansen in een nieuw verenigd sportpark.

CLUB	KANS 1	KANS 2
VOETBALVERENIGING SES	Samen delen van huidige clubgebouw	Indoor voetbal (bijv. in winter)
TENNISVERENIGING TCL	Verbreding sportaanbod met padel	Kosten delen in gezamenlijk clubgebouw
TAFELTENNISVERENIGING TAFLAN	Extra trainingsavond door grotere sportzaal	Verwerving kantine-opbrengst
VOLLEYBALVERENIGING VOLLAN '65	Meedelen in kantine-opbrengst	Toernooi- en competitiefaciliteiten door grotere sportzaal (2 velden)
COLLECTIEF	Vergroten sportparticipatie door o.a. een Langenbooms abonnement en een open en uitnodigend sportpark	Verbeteren exploitatie (omzet en kosten) en daardoor (nieuwe) investeringsmogelijkheden in sportaanbod en instructeur
	Veiliger sporten door uitloopruimte (grotere sportzaal) en nieuwste dempingsvloeren	Druk op vrijwilligers verminderen door gezamenlijk optrekken en ruimte voor professioneel koepelbestuur



CLUB	KANS 1	KANS 2
	Zien sporten doet sporten; Langenboom gaat meer variatie zien en dat motiveert	Gezamenlijk sponsorbeleid op een gezamenlijk park kan grote sponsors aantrekken
	Een gezamenlijke fitnessruimte	Ontmoeting tussen alle Langenboomse mensen bevorderen

Stichting Eigen Kweek: “Het sportpark is geschikt voor clubsport en toernooien, als start- en eindpunt voor ‘vrij bewegen in het bos’ en voor nieuwe programma’s voor bijvoorbeeld senioren.”

#### *Wat zijn de (ver)bouw behoeften*

Direct om en nabij het SES gebouw worden (sport)accommodaties toegevoegd die allemaal gebruik gaan maken van dit gebouw. Het gaat om:

1. Vier (4) tennisbanen (‘optillen en 300 meter verplaatsen van TCL’).
2. Twee (2) padelbanen.
3. Een duurzame energiezuinige sporthal van 24 x 30 x 7 m, deelbaar in 2 ruimtes, met (inklapbare) tribune en een sportvloer die voldoet aan de nieuwste eisen van demping. De sporten die beoefend worden zijn:
  - > Volleybal => twee velden naast elkaar (vandaar de gekozen afmeting)
  - > Tafeltennis => geen witte muren, geen daglicht, ‘geen’ luchtstroming en specifieke vloer
  - > Badminton
  - > Dynamic tennis
  - > Schoolgym
  - > Binnen voetbal
  - > Bewegingsactiviteiten zoals yoga, ouderengym, dans en ‘samen vitaal’.
- NB: Stichting Eigen Kweek gaat ervan uit dat alle sporttoestellen en -materialen al voorhanden zijn.
4. Een scoutingruimte, deelbaar in 4 ruimtes, van in totaal 20 x 10 m met aangrenzend een boomrijk buitengebied met directe toegang tot het bos.
5. Een fitnessruimte van maximaal 10 x 10 m.

#### *Herindeling SES gebouw*

Het SES-gebouw zal voor één deel (voorste deel) opnieuw worden ingedeeld (verbouwen dus). In dat deel wordt een ‘mooie en gastvrije’ deelbare sportkantine gerealiseerd. Het paradepaardje!

- Zowel gezamenlijk als deelbaar te gebruiken.
- Zichtzijde tennis 100 m<sup>2</sup>, zichtzijde SES 100 m<sup>2</sup>, zichtzijde hal 60 m<sup>2</sup>.
- Terraszijde tennis 60 m<sup>2</sup>, terraszijde voetbal 60 m<sup>2</sup>.
- Logische ligging van koeling, voorraad, keuken enzovoort voor gezamenlijk gebruik. Een gezamenlijke kids-corner kan ook van meerwaarde zijn als sportende ouders hun kinderen meenemen.

- In het achterste deel van het gebouw zitten alle functionele voorzieningen (douches, kleedkamers, berging) en die kunnen blijven zoals ze zijn. Ze zullen door alle sporters gebruikt gaan worden.

#### Overige elementen sportpark

1. Verleggen van erfscijding en omheining.
2. Een nieuwe ingang voor schoolkinderen aan de Berkenlaan (de looproute wordt dan verkort naar 760 meter).
3. Een parkeerplaats voor auto's en fietsen.

#### Beoogde bezetting sporthal

Op het sportpark zal een nieuwe sporthal van 24-30 worden gebouwd. Volgens NOC NSF is dat een zogenaamde B.2 sporthal. De kleinste sporthal is een A.1 'gymzaal' (14-22) terwijl een C.2 sporthal een afmeting heeft van 28-48. De voornaamste reden voor deze keus is het aanbieden van 2 volleybalvelden met veilige uitloopstrook. Sporthal B.2 is de kleinste hal waarbij dat mogelijk is. Uit de sportvloerenlijst van NOC NSF:

B 2	sportzaal	22 x 28	7	3.201-4.350	lessen lichamelijke opvoeding, gymnastiek, 12 tafeltennistafels, 3 badmintonvelden, 2 volleybalvelden, 1 basketbalveld
-----	-----------	---------	---	-------------	--

Er wordt nogmaals opgemerkt dat het alleen om nieuwbouw van de hal gaat; de bijbehorende voorzieningen zijn reeds in het bestaande gebouw van SES gerealiseerd.

De beoogde bezetting van de sporthal voldoet aan de bezettingsnorm van NOC NSF (40 uur per week) en ziet er als volgt uit:

**Figuur 8**  
Beoogde bezetting  
sporthal

	MAANDAG			DINSDAG			WOENSDAG			DONDERDAG			VRIJDAG			ZATERDAG			ZONDAG			Bezet (uren)
	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	
<b>Bezetting</b>																						
Schoolgym	2*4											2*4										8
Volleybal		2*3	2*1			1*4			1*3			1*3				2*3	2*5	2*2				19
Damesgym			2*1																			1
Badminton			2*1												2*2							3
Yoga *)				1*1																		0,5
Koersbal *)					1*3																	1,5
Schievereniging *)						1*3																1,5
Dansen met Sem *)						1*2																1
Volks- of Countrydansen *)							1*1															0,5
Tennis																				2*1		1
Dynamic Tennis																				2*2		2
Tafeltennis										1*3				1*2								2,5
<b>Beschikbaar</b>				1	1		2	1	1	2	2		2		2			2		2	2	41,5
Bezetting (in uren)	41,5																					
Normbezetting NOC NSF	40																					

Als extra verhuur-kansen worden bijvoorbeeld de volgende sportactiviteiten opgenomen:

1. 'Samen Vitaal': kleine groepjes senioren die onder begeleiding een combinatie van sport, bewegen en spel beoefenen. Totaal 2 uur per week.

2. Uitwijkmogelijkheid voor de buitensporten naar binnen, met name voor de voetbalteams. Eventueel indoor-voetbal in de winter. Totaal gemiddeld 0,5 uur per week.
3. Verhuur aan ongeorganiseerde sporters. Bijv. vrienden-badminton, familie-toernooitje op zondag of een VR-bezigheid op zaterdagmiddag. Niet georganiseerd sporten is een opkomende trend.
4. Toernooien. Langenboom staat bekend om z'n organisatorisch sterke, mooie en gezellige toernooien en deze 'tak van sport' kan groeien. Totaal gemiddeld 0,5 uur per week maar met extreem grote impact op kantine-omzetten.

#### KRITISCHE SUCCESFACTOREN

Het sportpark is succesvol als de doelstellingen op financieel gezonde wijze worden gerealiseerd. Wij beschouwen als kritische succesfactoren:

- Samenwerking tussen alle gebruikersverenigingen.
- Samenwerking met de gemeente.
- Samenwerking met Scouting (die ook een plek op het sportpark krijgen).
- Samen delen van (duurzame!) voorzieningen en faciliteiten.
- Een gevarieerd aanbod van activiteiten.
- De mogelijkheid voor individuen om op eigen initiatief activiteiten te organiseren.
- Open horeca momenten (drankje, hapje) voor vrije inloop.

Stichting Eigen Kweek: "Wij hopen samenwerking te realiseren met de commerciële uitbater van het dorps hart op het gebied van bijvoorbeeld gezamenlijke inkoop. Samenwerking op het sportpark én met het dorps hart is cruciaal en het organisatorisch geheel van 'De BV Langenboom' zal dan ook onder regie van Stichting Eigen Kweek vorm krijgen. Ook wordt in de exploitatie rekening gehouden met (professionele) bestuurskosten."

#### VERKEER EN PARKEREN

Op basis van het ASVV 2012 is door de gemeente onderstaande parkeerberekening opgesteld. Het huidige sportpark met diverse voorzieningen beschikt over een parkeerterrein met een capaciteit van 72 parkeerplaatsen. Ondanks de piekmomenten blijkt dit in de praktijk tot op heden te voldoen. Het is van belang om de huidige balans in de parkeerdruk, welke tussen de verschillende verenigingen is ontstaan, in de toekomst ook te borgen. Deze balans is al dan niet bewust ontstaan door onderlinge afstemming tussen de verenigingen.

#### Ontwikkelingen

Gezien de huidige situatie is het van belang om de parkeerbehoefte in beeld te brengen welke ontstaat als gevolg van de extra sportvoorzieningen waarin deze herontwikkeling voorziet:

- Het uitbreiden van de 'SES-kantine' met 160 m<sup>2</sup> valt weg tegen het vervallen van de 'kantine/clubgebouw' van de tennisclub.
- Eén extra padelveld.
- Eén sporthal met een oppervlak van 720 m<sup>2</sup>.

- Eén fitnessruimte met een oppervlak van 100 m².

Totaal benodigde parkeerplaatsen voor deze herontwikkeling bedraagt afgerond 93 parkeerplaatsen.

Het bovenstaande creatief concept voorziet in 75 parkeerplaatsen, maar is met eenvoudige aanpassingen aan te passen naar het benodigde aantal van 93 parkeerplaatsen.

De bereikbaarheid van het bergbezinkbassin voor vrachtwagens voor het periodiek leegzuigen is niet geborgd in de nieuwe opzet. De toegangsweg is namelijk komen te vervallen. Het verleggen of aanpassen van bergzinkbassin is te kostbaar. Dit moet in de vervolgfase worden opgelost door het ontwerp aan te passen.

#### **PLANOLOGISCHE PROCEDURE EN VERGUNNINGEN**

Het plan is stedenbouwkundig nog niet beoordeeld. De plannen voor het sportpark sporthal (o.a. sporthal, tennisbanen, scouting gebouw, fitnessruimte, wijzigingen buitenruimte) dienen met een herziening van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden. Het bestemmingsplan bestaat uit de regels, verbeelding en toelichting. Ook hier geldt dat de benodigde onderzoeken aangeleverd dienen te worden. Tevens dient een beeldkwaliteitsplan te worden aangeleverd.

Bij de nadere uitwerking moet ook specifiek bekeken worden welke vergunning voor de exploitatie noodzakelijk zijn. Er dient in ieder geval bekeken worden of de huidige horecaverunning moet worden aangepast/herzien.

#### **FINANCIIEEL**

In paragraaf 2.3 is financieel een totaal overzicht opgenomen voor het dorpsplan, waarin ook de benodigde investeringen voor het sportpark zijn meegenomen. Tevens is de exploitatie van de nieuwe sporthal + kantine hierin meegenomen.



## C | Woningbouw op locatie De Wis

**Figuur 9**  
Locatie De Wis



### **DOELSTELLING**

De leefbaarheid versterken door het toevoegen van woningen voor starters en/of senioren.

### **EIGENDOM**

De gemeente is eigenaar van perceel (K2627) de huidige Wis en ook van perceel (k2597) voor het beoogde parkeerterrein.

### **PROGRAMMA**

22 appartementen in de vrije sector.

De gemeente heeft hierbij opgemerkt dat onderzocht/aangetoond moet worden dat hiervoor voldoende vraag/markt is. In het project De Bens worden namelijk ook appartementen ontwikkeld. Hiervoor is ook extra onderbouwing aangeleverd. Indien dit niet aangetoond kan worden dan zal het programma gewijzigd moeten worden. Een en ander kan gevolgen hebben voor de geprognostiseerde grondopbrengst, die is meegerekend in het financiële overzicht.

### *Uitgangspunten*

- Deze locatie kan pas worden ontwikkeld als alle gebruikers van de huidige Wis elders zijn ondergebracht. Dit betekent dat de ver-/nieuwbouw van de kerk en het sportpark(-hal) gereed moeten zijn.
- Dit plan wordt separaat ontwikkeld als woningbouwlocatie.
- De afspraken met een potentiële ontwikkelaar dienen vastgelegd te worden met een anterieure overeenkomst.

### **KRITISCHE SUCCESFACTOREN**

- De vraag naar appartementen moet aangetoond kunnen worden, mede in relatie tot het beperkte voorzieningsniveau in Langenboom.

#### **VERKEER EN PARKEREN**

Op basis van het ASVV 2012 wordt gerekend met de volgende parkeerkencijfers voor de appartementen: 1,6 parkeerplaats per appartement. Bij de beoordeling is uitgegaan van 'niet stedelijk' omdat deze omgeving dient te worden gedefinieerd als 'rest bebouwde kom'. De locatie De Wis ligt namelijk ver buiten het centrum van Langenboom. Bij het type appartementen is uitgegaan van koop/goedkoop.

In het plan zijn 22 appartementen voorzien, dit levert een parkeerbehoefte op van 36 parkeerplaatsen. Direct naast de appartementen is een parkeerterrein voorzien van 27 parkeerplaatsen. Op het plein bij de kerk is een overschot aan parkeren. Zie ook deelproject de kerk en deelproject plein. Hierdoor kan voldaan worden aan het aantal benodigde parkeerplaatsen.

#### **PLANOLOGISCHE PROCEDURE EN VERGUNNINGEN**

De woningbouw dient middels een herziening van het bestemmingsplan te geschieden. Het bestemmingsplan bestaat uit de regels, verbeelding en toelichting. Ook hier geldt dat de benodigde onderzoeken aangeleverd dienen te worden. Tevens dient een beeldkwaliteitsplan te worden aangeleverd. Er zal voor de sloop van de huidige Wis een sloopvergunning aangevraagd moeten worden. Voor de nieuwe woningen/appartementen is een omgevingsvergunning nodig.

#### **FINANCIËEL**

In paragraaf 2.3 is financieel een totaal overzicht opgenomen voor het dorpsplan, waarin ook de grondopbrengsten van de locatie De Wis zijn meegenomen.



## D | Plein & tornadotuin inclusief parkeren (groter gebied)

Figuur 10  
Plangebied rondom  
de kerk (13)



In bovenstaand kaartbeeld is een overzicht gegeven van het totale plangebied rondom de kerk(13). Elk deelgebied is genummerd. [bron: Architecten en en, Hoesbergen Advies]

### DOELSTELLING

Het resultaat moet zijn dat er een gastvrij gebied ontstaat met een groen plein, een openbare ontmoetingsruimte en ruimte voor evenementen en horeca; een centrum dus, dat zowel voor de bewoners als voor toeristen en recreanten aantrekkelijk en uitnodigend is.

### PROGRAMMA

De totale oppervlakte van het 'plein' bedraagt 4.827 m<sup>2</sup> en bestaat uit de volgende deelgebieden 5, 12, 14, 15, 16 en 17.

De 'kern' van het plein heeft een oppervlakte van 1.547 m<sup>2</sup> en bestaat uit de deelgebieden 12, 15 en 16. Hier wordt uitgegaan van een hoogwaardige verblijfskwaliteit, hierop moet de inrichting ook afgestemd worden. De deelgebieden (14 en 17) met een oppervlakte 2.337 m<sup>2</sup> worden heringericht voor parkeren. De overige deelgebieden worden vooralsnog niet meegenomen. In de investeringsraming/kostenoverzicht is hier ook geen rekening mee gehouden.

### Uitgangspunten

- Het plein en de openbare ruimte moet enerzijds zorgen voor verbinding tussen de verschillende gebouwen en anderzijds zorgen voor de functionele inpassing van onder andere het parkeren.
- De huidige tornadotuin verdwijnt. Hiervoor is op dit moment nog geen concrete nieuwe oplossing gevonden.
- In de plannen is een kiosk opgenomen. Gezien de kosten blijft dit een wens voor later. Deze wordt dan ook niet verder meegenomen in de plannen.
- Klimaatbestendig en water robuust inrichten (o.a. afkoppelen, groene pleinen, wadi's, steen eruit, plant erin, half verharding). De gemeente heeft geen fonds/middelen om bijdrage te doen.



#### **VERKEER EN PARKEREN**

Het plein voorziet in het benodigde aantal parkeerplaatsen voor onder andere de kerk en voor een gedeelte voor de nieuwbouw op de locatie De Wis. Tevens is het de bedoeling dat bewoners van de appartementen in het voormalige klooster ook op het plein gaan parkeren. Het achterste gedeelte is straks niet meer bereikbaar met de auto. Zie hiervoor ook de andere deelprojecten de kerk en de Wis/woningbouw.

#### **PLANOLOGISCHE PROCEDURE EN VERGUNNINGEN**

Nader te bepalen.

#### **KRITISCHE SUCCESFACTOREN**

Nader te bepalen.

#### **FINANCIËEL**

In paragraaf 2.3 is financieel een totaal overzicht opgenomen voor het dorpsplan, waarin ook de kosten van de herinrichting van een gedeelte van het plan zijn meegenomen.

### 02.3 **Financiële overzichten gehele plan**

#### **INVESTERINGEN**

De stichting heeft in samenwerking met de speedboot rekenmeesters en lokale bouwspecialisten voor het gehele plan een investeringsraming opgesteld. Deze ramingen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op de programma's (m<sup>2</sup>) van de verschillende deelprojecten en kengetallen per m<sup>2</sup>. Daarnaast is ook een aantal te verwachten opbrengsten (o.a. grondopbrengsten woningbouw op locatie De Wis en locatie van de scouting) meegenomen. Deze zijn in de investeringsopzet gesaldeerd met de benodigde investeringen. De investeringsopzet van Stichting Eigen Kweek sluit met een saldo (lees: benodigde investering) van € 6,3 miljoen inclusief btw.

De gemeente heeft deze investeringsraming op hoofdlijnen getoetst, waarbij hun bevindingen en ervaringen met dergelijke plannen zijn doorvertaald in een eigen gemeentelijke investeringsraming, met eigen kentallen en ramingen. De boekwaarde op de huidige Wis hoeft niet meegenomen te worden in dit project. Deze wordt afgeboekt binnen de gemeentelijke begroting. De investeringsopzet van de gemeente sluit met een saldo (lees: benodigde investering) van € 8,3 miljoen inclusief btw.

Op basis van de berekeningen van Stichting Eigen Kweek en de gemeente Mill en Sint Hubert wordt de benodigde investering voor het totale dorpsplan Langenboom in deze fase ingeschat tussen de € 6,3 miljoen en € 8,3 miljoen inclusief btw. Een nadere precisering van de benodigde investering is in deze fase – vanwege het ontbreken van goede onderbouwingen van de kentallen – niet mogelijk. De bandbreedte is nu grosso modo wel bekend.

Beide onderliggende investeringsramingen worden vertrouwelijk ter inzage gelegd op het gemeentehuis, in verband met eventuele nog te voeren aanbestedingen in de vervolgfase van het project.



#### BESCHIKBARE DEKKING BINNEN DE GEMEENTELIJKE BEGROTING

De gemeente heeft ook vanuit de gemeentelijke begroting een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie als het dorpsplan Langenboom volledig is uitgevoerd en in exploitatie is genomen. Let op: hierin zijn dus niet de kapitaallasten van de investeringen voor het dorpsplan Langenboom meegenomen.

Op basis van de vergelijking is de verwachting dat vanaf 2025 een structurele vrije ruimte ontstaat van circa € 69.000,-. Als deze vrije ruimte wordt gekapitaliseerd (40 jaar/1%/annuïtair) dan levert dit een investeringsruimte op van circa € 2.275.000,-.

De resterende boekwaarde op De Wis moet wel (eenmalig) afgeboekt worden binnen de gemeentelijke begroting. Deze bedraagt in 2024 circa € 250.000,-.

De precieze cijfermatige onderbouwing ligt ook vertrouwelijk ter inzage op het gemeentehuis.

#### EXPLOITATIE

De stichting heeft voor het haalbaarheidsonderzoek ook een exploitatieplan gemaakt voor de kerk en het sportpark. Dit betreft een overzicht van de jaarlijkse inkomsten (o.a. horeca, zaalhuur, contributie en overig) en uitgaven (o.a. huisvesting, personeel, algemene kosten). Uitgangspunt hierbij vormen de huidige exploitatiecijfers van de verenigingen en clubs, aangepast met de nieuwe opbrengsten- en kostenramingen. In deze exploitatieplannen zijn de kapitaallasten voor de benodigde investeringen niet meegenomen, omdat deze onderdeel uitmaken van de investeringsbegroting.

<b>DE KERK</b>	<b>€</b>	<b>TOTAAL</b>
Inkomsten	€ 112.000,-	
Uitgaven	€ 100.500,- <sup>1</sup>	
<b>Saldo</b>		<b>+ € 11.500,-<sup>1</sup></b>

<b>SPORTPARK</b>	<b>€</b>	<b>TOTAAL</b>
Inkomsten	€ 369.000,-	
Uitgaven	€ 354.360,-	
<b>Saldo</b>		<b>+ € 14.650,-</b>

<b>TOTAAL</b>		<b>+ € 26.150,-</b>
---------------	--	---------------------

De afzonderlijke exploitaties voor de kerk en het sportpark laten een positief saldo zien. De exploitatie van de Kerk heeft een positief saldo van € 11.500,- en de exploitatie van het sportpark heeft een positief saldo van € 14.650,-. Als beide exploitaties samen worden opgeteld dan ontstaat

<sup>1</sup> Grootonderhoud kerk: er is in deze fase nog geen definitieve keuze gemaakt over wie eigenaar wordt van de kerk (stichting, derde partij of gemeente). Het is voor de financiële haalbaarheid van het totale dorpsplan wel van belang dat voldoende rekening wordt gehouden met het grootonderhoud van de kerk.

een positief saldo van € 26.150,-. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt van de Stichting Eigen Kweek, dat de exploitaties toekomstbestendig moeten zijn. De onderliggende exploitatieplannen liggen vertrouwelijk ter inzage op het gemeentehuis.

Hierbij moeten wij opmerkingen dat de huidige cijfers zonder mondelinge toelichting moeilijk zijn te interpreteren. Het is lastig om de uitgangspunten van beide exploitatieplannen te achterhalen en ook de onderbouwing is summier. Voor de vervolgfase adviseren wij dat er een verdiepingsslag/sluitende onderbouwing wordt gemaakt van beide exploitaties, zodat er een afdoende beoordeling over de haalbaarheid kan worden gegeven.

In de huidige financiële overzichten is bij de gemeente geen rekening gehouden met de kosten voor het grootonderhoud van de kerk. In het exploitatieplan voor de kerk is door de stichting rekening gehouden met een jaarlijkse dotatie van circa € 12.000,- voor het (groot)onderhoud van de kerk. Ter vergelijking: voor de huidige Wis bedraagt het grootonderhoud gemiddeld € 30.000,- per jaar. Aangezien de kerk een bijzonder gebouw is (een rijksmonument) en wordt uitgebreid met en stuk nieuwbouw, adviseren wij om de jaarlasten van het grootonderhoud goed in beeld te brengen.

In beide exploitatieplannen wordt verondersteld dat één OMNI vereniging voor Langenboom wordt opgericht, die meerdere takken van sport, maatschappelijke en culturele activiteiten aanbiedt. De gemeente vindt dit een interessant model. Echter, onderzocht moet worden welke voor- en nadelen dit oplevert voor de huidige verenigingen, mede in relatie tot het benodigde draagvlak voor dit model. De sportclubs hebben deze uitwerking al ter hand genomen. Het invoeren van het OMNI model betekent dat het subsidiebeleid en mogelijk ook het accommodatiebeleid voor Langenboom moeten worden herzien. In het kader van de risicobeheersing adviseren wij om dit scenario uit te werken in de vervolgfase.

In de exploitatie van de kerk worden zowel inkomsten uit de 'kantine' gerekend voor de niet-commerciële activiteiten als ook uit de pacht van een commercieel gedeelte. De ervaring van de gemeente met dergelijke modellen zijn niet onverdeeld positief. Wij adviseren om deze opzet verder uit te werken in de vervolgfase.

## 02.4 Haalbaarheid

### **FINANCIËEL**

Uit het bovenstaande blijkt dat het dorpsplan, zoals dat nu voorligt, een benodigde investering heeft die zich beweegt tussen € 6,3 miljoen (= raming Stichting Eigen Kweek, afgeronde getallen) en € 8,3 miljoen (= raming gemeente Mill, afgeronde getallen). Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat zij met hantering van de bestaande uitgangspunten binnen de gemeente begroting een investeringsruimte heeft van afgerond € 2,3 miljoen. Een rekensom leert dat het dorpsplan dat nu voor ligt daarmee een tekort kent dat zich beweegt tussen de € 4 miljoen en € 6 miljoen. Gegeven deze getallen kan onze conclusie niet anders luiden dat dit dorpsplan zonder een verdere optimalisatie dan wel zonder additionele financiering niet haalbaar is.

### **DE EXPLOITATIEPLANNEN**

De opgestelde exploitatieplannen voor zowel het sportpark (sporthal + kantine) van de stichting zijn sluitend en laten allebei een positief saldo zien. Daarmee is op termijn een duurzame en sluitende exploitatie mogelijk.

### **EIGENDOM KERK**

De meeste locaties zijn in eigendom van de gemeente en vormen daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het dorpsplan. Dit geldt alleen niet voor de locatie van de kerk: deze is in eigendom van het Bisdom. Hoewel het Bisdom positief is over het Dorpsplan, is tot op heden geen overeenstemming bereikt over een eventuele verkoop of andere vorm om de plannen voor de kerk te kunnen realiseren.

### **PROGRAMMA**

Op basis van de opgestelde programma's voor de kerk en het sportpark hebben wij met de stichting geconstateerd dat de huidige gebruikers/verenigingen van De Wis en de scouting allemaal onderdak hebben gevonden ofwel in de kerk of op het nieuwe sportpark.

### **RUIMTELIJK**

De verschillende deelprojecten zijn ruimtelijk (planologische procedure, verkeer & parkeren) beoordeeld door de gemeente. Op basis hiervan constateren wij dat voor alle deelprojecten een goede ruimtelijk inpassing kan worden gerealiseerd. Hiervoor dienen weliswaar verschillende planologische procedures gevolgd te worden en vergunningen verleend te worden. Dergelijke procedures kosten tijd, maar vormen vooralsnog geen bedreiging voor de haalbaarheid van de voorgestelde plannen.

# 03

## DEEL 2 | Aanpak vervolgonderzoek

Uit de haalbaarheidsanalyse blijkt dat het dorpsplan, zoals dat nu voorligt, een benodigde investering heeft die zich beweegt tussen € 6,3 miljoen (= raming Stichting Eigen Kweek) en € 8,3 miljoen (= raming gemeente Mill). Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat zij investeringsruimte heeft van afgerond € 2,3 miljoen. Daarmee heeft het dorpsplan een tekort, groot tussen de € 4 miljoen en € 6 miljoen. Gegeven deze getallen kan onze conclusie niet anders luiden dat dit dorpsplan zonder een verdere optimalisatie dan wel zonder additionele financiering niet haalbaar is.

Gegeven het bovenstaande adviseren wij Stichting Eigen Kweek en de gemeente om een noodzakelijke tussenstap te maken in de vorm van een verdiepend en verbredend vervolgonderzoek. Dit is naar onze mening noodzakelijk om meer inzicht te krijgen in de onderliggende cijfermatige opbouw van zowel de benodigde investeringsbegroting/exploitatieplannen als ook voor de precieze beschikbare gemeentelijke dekkingsmiddelen en overige geldstromen naar Langenboom.

### 03.1 Noodzakelijke tussenstap: 3 sporen

Alvorens de vervolgonderzoeken kunnen starten dient eerst meer inzicht en overeenstemming tussen partijen te ontstaan over de financiële cijfers. Dit betekent allereerst dat zowel de exploitatieplannen als de investeringsraming dienen te worden voorzien van een goede onderbouwing op basis van concrete plannen/werkzaamheden en/of gevalideerde kengetallen. Ons advies is om hiervoor een onafhankelijke externe kostendeskundige in te schakelen met een bewezen staat van dienst in onder meer de transformatie van kerkgebouwen/rijksmonumenten. Op het moment dat er inzicht en overeenstemming is over de uitgangspunten/cijfermatige onderbouwing van het voorliggende Dorpsplan, adviseren wij om de volgende drie sporen in samenhang verder uit te werken:

*Spoor 1: De gemeente onderzoekt of zij meer kan/wil investeren dan de vrijvallende ruimte in de begroting*

In het haalbaarheidsonderzoek is in overleg met de gemeente de aanname gedaan dat alleen de vrijvallende ruimte in de gemeentelijke begroting kan worden ingezet als dekking voor de benodigde investeringen van het dorpsplan. Vooralsnog levert dat een investeringsruimte op van € 2.275.000,-. In de stuurgroep van 4 maart 2020 is besloten dat de gemeente de opdracht op zich neemt om de beschikbare investeringsruimte voor



het dorpsplan van € 2.275.000,- te vergroten naar € 2.500.000,-. Een eerste inschatting leert dat dat mogelijk is. Een en ander onder voorbehoud van goedkeuring gemeenteraad.

*Spoor 2: De stichting organiseert de financiële dekking voor de resterende investering*

Wij adviseren Stichting Eigen Kweek om te onderzoeken of via het positieve resultaat van de exploitatieplannen mogelijk extra ruimte kan worden gecreëerd ter dekking van de benodigde investeringen. Wellicht kunnen ook andere partijen (o.a. Provincie Noord-Brabant, subsidies voor leefbaarheid kleine kernen, de eigen inwoners al dan niet in een juridische entiteit, etc.) een bijdrage leveren aan het dorpsplan. In deze fase is het raadzaam om een subsidiescan uit te voeren, zodat de uitkomsten mogelijk gebruikt kunnen worden bij de verdere ontwikkeling van het dorpsplan, in aanvulling op de reeds uitgevoerde verkenningen en gesprekken met onder andere de provincie Noord-Brabant.

*Spoor 3: De stichting optimaliseert het nu voorliggende dorpsplan*

Wij adviseren de stichting om (naar haar keuze al dan niet in nauwe samenwerking met de gemeente, private partijen of externe deskundigen) te onderzoeken of het nu voorliggende dorpsplan verder geoptimaliseerd kan worden. Hierbij kan worden onderzocht of een verdere fasering haalbaar is, al dan niet in combinatie met tijdelijke maatregelen. Een andere mogelijke optimalisatie is om de omvang en reikwijdte van het voorliggende dorpsplan te verkleinen, door het maken van fundamentele keuzes of het vergroten van de zelfwerkzaamheid van de inwoners van Langenboom. In de stuurgroep van 4 maart 2020 is besloten dat de stichting een taakstellende opdracht op zich neemt waarbij de investeringsbegroting wordt teruggebracht naar € 4.000.000,- exclusief btw. Concreet betekent dit dat de stichting dan € 1.500.000,- dekking moet gaan organiseren. Als de gemeente via *spoor 1* € 2.500.000,- aan dekking weet te organiseren dan is het dorpsplan daarmee financieel haalbaar.

*Noot: in bovenstaande wordt verondersteld dat de btw volledig verrekend kan worden. Wij adviseren om voor het uitwerken van het fiscale model een ervaren fiscalist aan te trekken, die ook in staat is om het fiscale model via het zogenoemde horizontaal overleg met de belastingdienst af te stemmen. Hiermee kan voorafgaand aan de daadwerkelijke uitvoering van het dorpsplan worden vastgesteld of en zo ja op welke wijze de btw verrekend kan worden.*

Naast bovenstaande drie sporen geven wij voor het vervolg onderzoek de volgende aandachtspunten mee:

**EIGENAARSCHAP SPORTPARK (HAL + KANTINE) EN KERK**

Tijdens de uitvoering van de haalbaarheidsanalyse is geconstateerd, dat zowel door de stichting als gemeente nog geen duidelijke keuze is gemaakt in wie eigenaar wordt van de nieuwe sporthal + kantine. Hetzelfde geldt voor de kerk. De stichting heeft al een aantal praktijkvoorbeelden bekeken. In het vervolgonderzoek stellen wij voor om beide opties te verkennen, zodat helder is wat de

mogelijkheden zijn voor de stichting (of andere entiteit) en/of de gemeente. Hierin moet zowel de ontwikkelopgave (bouwheerschap) als de uiteindelijke exploitatie worden betrokken. Hierbij de opmerking dat de kosten voor grootonderhoud alsook de relatie tussen commerciële en niet-commerciële activiteiten verdergaand moeten worden onderzocht.

#### **OMNI-VERENIGING**

Er wordt uitgegaan van het OMNI-vereniging model. Dit is nog onvoldoende onderbouwd en betekent ook een herziening van het vigerende gemeentelijke subsidie- en accommodatiebeleid. De gemeente vraagt daarom ook een terugval-scenario, waarin de huidige (subsidie)afspraken zijn meegenomen. Daarbij dienen de door de stichting aangeleverde cijfers uitgebreider onderbouwd te worden. Hiermee wordt het voor iedereen inzichtelijk met welke aannames de aangeleverde cijfers tot stand zijn gekomen. Daarbij is het raadzaam om met alle verenigingen en besturen intentie-overeenkomsten te sluiten die zien op medewerking en participatie in een OMNI-vereniging.

#### **JURIDISCH EN FISCALE ASPECTEN**

In het vervolgonderzoek is het van belang om bij de uitwerking van het eigenaarschap en de financiële opgave rekening te houden met de juridische en fiscale aspecten. Deze hebben betrekking op zowel de ontwikkelfase (o.a. aanbesteding, staatssteun en btw) als de exploitatiefase (o.a. wet markt & overheid, staatssteun, horecawetgeving en btw). In de exploitatieplannen worden bijvoorbeeld maatschappelijke en commerciële activiteiten gecombineerd: dit vraagt om maatwerk oplossingen.

#### **ONTWERPEN + RUIMTELIJKE BEOORDELING**

In de vervolgfase is het voor de deelprojecten kerk, plein en sportpark van belang om de ontwerpen een slag verder te brengen. Voor de kerk, een rijksmonument, ligt een maatvast schetsontwerp, dit moet nog uitgewerkt worden zodat ook advies aangevraagd kan worden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Voor het sportpark moet het huidige conceptontwerp uitgewerkt worden naar een maatvast schetsontwerp, waarbij ook de bereikbaarheid van het bergzinkbassin wordt opgelost. Ook het parkeerterrein moet worden uitgebreid met parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan het benodigde aantal parkeerplaatsen. Dit kan ook gebruikt worden om de stichtingskosten-/investeringsraming van het sportpark te herijken.

#### **COMMITMENT**

Het dorp is enthousiast over de plannen. Dit is belangrijk voor het draagvlak. Als bovenstaande zaken nader onderzocht zijn dan adviseren wij om alle betrokken partijen, verenigingen en stichtingsbesturen een intentieverklaring te laten ondertekenen, waarin de belangrijkste overwegingen over het gebruik van ruimten, huurprijzen/gebruiksvergoedingen, wel/geen subsidie, omschakelen naar het model van een OMNI-verenigingen zijn opgenomen. De speedboot sport en sociaal werkt op dit moment aan de genoemde intentieverklaringen, zodat de getekende exemplaren bij de uitkomsten van het vervolgonderzoek kunnen worden toegevoegd. Hiermee wordt ook voor de gemeente inzichtelijk, welke partijen/verenigingen zich committeren aan de gemaakte afspraken inzake de OMNI-vereniging.



### 03.2 **Budget**

Wij adviseren voor het vervolg onderzoek voor het dorpsplan een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 100.000,-. Dit is uitsluitend bedoeld voor de fase van de noodzakelijke tussenstap, die moet leiden tot afdoende conclusie over de maatschappelijke en financiële haalbaarheid van het dorpsplan. Concreet zal dit budget worden gebruikt voor het inschakelen van de benodigde deskundigen/adviseurs en de ambtelijke inzet van de gemeente. De stichting en gemeente bepalen gezamenlijk in de stuurgroep hoe het budget zal worden ingezet om bovenstaande onderzoeksopgave kosteneffectief en efficiënt uit te voeren.

### 03.3 **Planning en Organisatie**

Wij verwachten dat voor de uitvoering van het vervolg onderzoek circa 6 tot 8 maanden nodig zijn. Een en ander hangt ook af van de werkverdeling en concrete personele inzet van de gemeente en de stichting. Wij adviseren om binnen de huidige organisatiestructuur, met een stuurgroep, werkgroepen en speedboten te blijven werken.



# Bijlage 01

## Overzicht aangeleverde stukken

NR.	STUKKEN	WIE	WANNEER
1.	Dorpsplan Langenboom + onderliggende stukken	Stichting	21-09-2019
2.	Rekentool – Exploitatieplan	Raadhuis	3-10-2019
3.	Algemene beleidsstukken: welstand, woningbouw, bebouwingtypen	Gemeente	15-10-2019
4.	Informatie D'n Bens	Gemeente	15-10-2019
5.	Stukken projectmatig werken	Gemeente	16-10-2019
6.	Rekentool – stichtingskosten	Raadhuis	18-10-2019
7.	Stedebouwkundigplan kerk en omgeving presentatie	Stichting	21-10-2019
8.	Financiële bouwkostenraming kerk	Stichting	21-10-2019
9.	Klic meldingen locatie kerk en sportpark	Gemeente	4-11-2019
10.	Boodschappenlijst -> antwoorden vastgoed/gebouwenbeheer	Gemeente	5-11-2019
11.	Boodschappenlijst -> antwoorden werkgroep maatschappij	Gemeente	6-11-2019
12.	Kerk en omgeving maatvast tekening	Stichting	12-11-2019
13.	Format risicomangement	Raadhuis	13-11-2019
14.	Boodschappenlijst -> antwoorden werkgroep financiën	Gemeente	13-11-2019
15.	1e concept exploitatieplan kerk	Stichting	26-11-2019
16.	1e concept exploitatieplan sportvoorziening	Stichting	26-11-2019
17.	1e concept PvE (functioneel) Dorpshart (kerk)	Stichting	26-11-2019
18.	1e concept PvE (functioneel) Sport (sportpark)	Stichting	26-11-2019
19.	1e toetsing stukken haalbaarheidsanalyse	Raadhuis	3-12-2019
20.	Het aanleveren van format ruimtelijke programma van eisen	Raadhuis	4-12-2019
21.	Advies stedenbouw - stedenbouwkundig plan kerk	Gemeente	5-12-2019
22.	Het aanleveren format overzicht gebruikers - huidige + toekomstige situatie	Raadhuis	9-12-2019
23.	Basisindeling/vlekkenplan kerk	Stichting	16-12-2019
24.	PvE Dorpshart (kerk) definitief	Stichting	1-1-2020
25.	PvE Sport (sportpark)	Stichting	2-1-2020
26.	Exploitatiecijfers-/plan sociaal (kerk)	Stichting	9-1-2020
27.	Exploitatiecijfers-/plan sportclubs (sportpark)	Stichting	9-1-2020
28.	1e concept rapportage haalbaarheidsanalyse – PvA	Raadhuis	12-1-2020
29.	Creatief ontwerp concept sportpark	Stichting	13-1-2020
30.	Stiko/Investeringsraming/Dorpsplan (stichting/marktpartijen)	Stichting	15-1-2020
31.	1e concept beoordeling parkeren/openbare ruimte kerk	Gemeente	27-1-2020
32.	Stedebouwkundig plan/schetsontwerp – maatvast – met oppervlakten	Stichting	28-1-2020
33.	1e concept rapportage haalbaarheidsanalyse d.d. 23 januari – werkgroepen	Raadhuis	30-1-2020



<b>NR. STUKKEN</b>	<b>WIE</b>	<b>WANNEER</b>
34. Digitale ondergronden kerk + Wis + Sportpark	Gemeente	3-2-2020
35. Parkeerbalans kerk + Wis + plein	Gemeente	12-2-2020
36. Parkeerbalans sportpark + check zinkbassin	Gemeente	12-2-2020
37. Actielijst werkgroep ruimte d.d. 3 februari 2020	Gemeente	13-2-2020
38. Actielijst werkgroep financiën d.d. 3 februari 2020	Raadhuis	13-2-2020
39. Vergelijking gemeentelijke begroting – boekwaarde + afschrijving	Gemeente	17-2-2020
40. Stiko-/investeringsraming stichting + gemeente d.d. 17 februari 2020	Raadhuis	17-2-2020
41. Vergelijking gemeentelijke begroting huidig-toekomstig d.d. 17 februari	Raadhuis	17-2-2020
42. 1 <sup>e</sup> concept rapportage haalbaarheidsanalyse d.d. 17 februari 2020	Raadhuis	17-2-2020
43. Stiko03 – investeringsraming Dorpsplan (marktpartij)	Stichting	21-2-2020
44. Informatie over grootonderhoud – vergelijking begroting	Gemeente	26-2-2020
45. Stiko-/investeringsraming stichting + gemeente d.d. 27 februari 2020	Raadhuis	28-2-2020
46. Vergelijking gemeentelijke begroting huidig-toekomstig d.d. 27 februari	Raadhuis	28-2-2020