

Raadsvoorstel

onderwerp	Masterplan Lathum Later
zaaknummer	Z/25/506098
documentnummer	INT/25/1280787
portefeuillehouder	Arthur Boone
portefeuille	Ruimte

1. Samenvatting

Het dorp Lathum heeft in 2022 een dorpsvisie opgesteld. Deze visie is in samenwerking met bewoners, provincie en gemeente uitwerkt tot Masterplan Lathum Later. Dit masterplan draagt door het toevoegen van woningen en een dorpshuis wezenlijk bij aan het behouden en versterken van de leefbaarheid van het dorp Lathum. Het project heeft een onrendabele top van € 350.000,-. Met de (subsidie) bijdrage ontstaat voldoende zicht op een haalbare business case. Ook is er dan voldoende duidelijkheid over de financiële haalbaarheid om met betrokken partijen afspraken te maken over de inzet van middelen.

2. Raadsvoorstel

Wij vragen de raad om:

Een (subsidie) bijdrage van maximaal € 350.000,- uit de algemene reserve beschikbaar te stellen, voor realisatie van het Masterplan Lathum Later.

3. Waarom naar de raad

De gemeenteraad heeft het budgetrecht.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Behoud en versterken van de gemeenschapszin en leefbaarheid van dorp Lathum, door het creëren van woningen voor verschillende doelgroepen, een dorpshuis en een groene dorpsentree, met brede betrokkenheid van de bewoners en een financieel haalbare uitvoering door gemeentelijke en lokale bijdragen.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Zonder gemeentelijke bijdrage lukt het niet om het masterplan uit te voeren

Het huidige masterplan kan dan niet worden uitgevoerd. Dit leidt tot het inkrimpen van de omvang van het programma of mogelijk zelfs het stoppen van het project.

1.2 Het plan sluit aan bij de beleidsprioriteiten

Een belangrijk onderdeel van het masterplan is het realiseren van betaalbare woningen voor jong en oud. Woningbouw heeft prioriteit. Dit is onder meer vastgelegd in de omgevingsvisie, woonzorgvisie en de prestatieafspraken.

1.3 De raad heeft meermaals aangegeven veel waarde te hechten aan het slagen van dit plan

Het masterplan Lathum Later is de uitwerking van de dorpsvisie die ten grondslag heeft gelegen aan de financiering (meerjarenbegroting 2023 – 2026) van de dorpendeal Lathum Later en aan de omgevingsvisie.

1.4 Er is sprake van maatschappelijk draagvlak en eigenaarschap

Het Masterplan Lathum Later is voor, door en met de bewoners uit het dorp opgesteld. Dorpsbewoners denken niet alleen mee, maar doen ook mee. Zo wordt vooruitlopend op de besluitvorming het voormalige schoolgebouw met inzet van vrijwilligers al gebruikt als dorpshuis. Ook hebben lokale stichtingen en de kerk aangegeven bereid te zijn financieel bij te dragen aan de realisatie en beheer van het plan.

Alternatief

1.1. Geen financiële bijdrage toekennen

Dit scenario betekent dat het plan Lathum Later niet kan worden uitgevoerd. Het dwingt tot het inkrimpen van de omvang of zelfs het stoppen van het project. Het geduld van de bewoners van Lathum wordt hierdoor op de proef gesteld. Aanpassingen kunnen het draagvlak verminderen of de gehele realisatie van het plan in gevaar brengen. Het uitblijven van woningen voor de eigen dorpsbewoners zal een grote teleurstelling zijn. Hiermee komen de projectdoelstellingen en de inspanningen van de dorpsbewoners ter bevordering van de gemeenschapszin, doorstroming en leefbaarheid ernstig in het gedrang.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Betrokken partijen hebben onderling uitgesproken voldoende vertrouwen te hebben om komende periode tot een haalbare totale business case te komen met voor iedere partij aanvaardbare en te dragen investeringen en risico's. In het eerste kwartaal van 2026 zullen partijen hier definitieve afspraken over maken. Wanneer nadere afspraken over inhoud en financiering zijn gemaakt zal een vergunningsprocedure worden gestart voor de eerste fase van de planuitvoering. Dit betreft realisatie van starterswoningen en dorpshuis. Er kan door een buitenplanse omgevingsactiviteit medewerking worden verleend aan de afwijking van het omgevingsplan.

7. Klimaat en duurzaamheid

Door te bouwen in het bestaande dorp wordt het grondgebruik beperkt en bestaande infrastructuur benut. Dit bespaart ruimte voor natuur en vermindert de CO₂-uitstoot door transport. Verder voorziet het plan in de renovatie en behoud van een bestaand gebouw met cultuurhistorische waarde.

8. Communicatie

We houden inwoners via nieuwsbrieven op de hoogte over de voortgang en actuele ontwikkelingen van Lathum Later.

9. Kosten, baten en dekking

Voor de uitvoering van 'Lathum Later' werken diverse partijen samen. De businesscase is opgebouwd uit een gemeentelijke grondexploitatie en de vastgoedexploitaties van afnemers die woningen of een dorpshuis realiseren.

De gemeente faciliteert de ontwikkeling door het openen van een integrale grondexploitatie. Hierin worden de herinrichting van de openbare ruimte en de opbrengsten uit grondverkoop voor woningbouw opgenomen. Zodra de integrale afspraken met de partners zijn geformaliseerd, wordt de nieuwe grondexploitatie ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Op dit moment wordt uitgegaan van een resultaat dat binnen de gestelde financiële kaders van de gemeente past. Er wordt nog wel een financieel



tekort voorzien in de vastgoedexploitatie, met name die van het dorps huis. Met de (subsidie) bijdrage van gemeente van € 350.000,- ontstaat er voldoende zicht op een haalbare businesscase.

Het college staat maximaal garant voor een bijdrage van € 350.000,-. Als het duurder gaat worden dan moet dat leiden tot een planaanpassing. Indien de kosten lager zijn (middelen worden verkregen van derden of werk met werk) dan leidt dat tot een lagere bijdrage van de gemeente.

De vastgoedexploitatie liet een financieel te kort zien van 1,6 miljoen. Dit verlies zit vooral op de planonderdelen dorps huis en starterswoningen. Er is toen gekeken hoe we dit te kort kunnen verminderen. Hierna is aangegeven hoe?			
	Te kort van 1,6 miljoen	€ 1.600.000	
1	Inzet van restant dorpendeal	€ 400.000,-	€ 1.200.000,-
2	BTW -optimalisatie (door de stichting)	€ 200.000,-	€ 1.000.000,-
3	Starterswoningen door Plavei	€ 400.000,-	€ 600.000,-
4	Fondsopbrengsten (50% van aanvraag)	€ 100.000,-	€ 500.000,-
5	Lening van kerk, zelfrealisatie of financiering door investeerder/gift	€ 150.000,-	€ 350.000,-
6	Bijdrage uit de algemene reserve	€ 350.000,-	€ 0,00

De (subsidie) bijdrage wordt gefinancierd uit de algemene reserve. In 2025 vloeide € 524.144,- vanuit de bestemmingsreserve woningbouw terug naar deze algemene reserve. Destijds waren er onvoldoende concrete plannen om dit bedrag tijdig uit te geven. Hoewel verschillende partijen in de raad toen al opriepen om geld te labelen voor het Masterplan Lathum Later, was dit financieel-technisch op dat moment niet mogelijk. Daarom stellen wij nu voor om alsnog € 350.000,- uit de algemene reserve beschikbaar te stellen voor dit project.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/25/1282210	Bijlage 1 Masterplan Lathum Later

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp Masterplan Lathum Later
zaaknummer Z/25/506098
documentnummer INT/25/1280787

De raad van de gemeente Zevenaar:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar,
gelezen het Masterplan Lathum Later,

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet

overwegende dat ;

- Het masterplan door het toevoegen van woningen en een dorpshuis wezenlijk bijdraagt aan behoud en versterken van de leefbaarheid van dorp Lathum;
- Het realiseren van betaalbare woningen voor jong en oud en dorpshuis is vastgelegd in de omgevingsvisie, woonzorgvisie en de prestatieafspraken woningbouw;
- Het Masterplan Lathum Later voor, door en met de bewoners uit het dorp is opgesteld;
- Zonder gemeentelijke bijdrage het masterplan niet kan worden gerealiseerd;
- Het gaat om een eenmalige financiering van maximaal € 350.000,-.

besluit:

Een (subsidie) bijdrage van maximaal € 350.000,- uit de algemene reserve beschikbaar te stellen, voor realisatie van het Masterplan Lathum Later.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 25 februari 2026.

De griffier
Lennart Sluis

De burgemeester
Lucien van Riswijk