

## Onderwerp

Activering grondexploitatie en vaststelling bestemmingsplan en besluit hogere waarde 'Hooghuis Ravenstein 2024'

|                 |              |                           |                  |
|-----------------|--------------|---------------------------|------------------|
| <b>Datum</b>    | 9 april 2024 | <b>Naam en telefoon</b>   | O. Truschel      |
| <b>Afdeling</b> | RO           | <b>Portefeuillehouder</b> | S. van den Bergh |

## Wat adviseer je te besluiten?

1. De raad voor te stellen de grondexploitatie Hooghuis te Ravenstein per heden te activeren; en daartoe
  - a. De in het verleden getroffen voorziening afwaarderingen (I)MVA voor de boekwaarde van het oude schoolgebouw ter grootte van € 1.726.000 als dekking in te zetten;
  - b. De eerder getroffen voorziening IMVA voor het voorbereidingskrediet ter grootte van € 164.000 als dekking in te zetten;
  - c. Een aanvullende verliesvoorziening ter grootte van € 327.000 op basis van netto contante waarde ten laste van de reserve binnenstedelijke transformaties te treffen;
  - d. Voorgaande voorzieningen samen te brengen onder de voorziening te verwachten exploitatieverliezen; en
  - e. Derhalve geen exploitatieplan vast te stellen.
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze over het ontwerpbesluit hogere waarde geluid, zoals voorgesteld in de betreffende en bijgevoegde Nota van zienswijzen ontwerpbesluit hogere waarde bestemmingsplan 'Hooghuis Ravenstein 2024'
3. De volgende hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting door wegverkeer ter plaatse van de ontwikkeling Hooghuis Ravenstein 2024 vast te stellen:
  - een waarde van 59 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel vanwege de Dorpenweg en Rijksweg A50 in Ravenstein, voor de realisatie van 25 woningen op de locatie 'Hooghuis Ravenstein', gelegen aan de Middingstraat 1 in Ravenstein. Deze locatie is kadastraal bekend als gemeente Ravenstein, sectie A, nummers 1265 en 1619;
4. De raad voor te stellen:
  - a. Het bestemmingsplan Hooghuis Ravenstein 2024, inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van een dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhooghuisrvn-VG01;
  - b. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hooghuis Ravenstein 2024';
  - c. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hooghuis Ravenstein 2024';
  - d. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren;

- e. Aan te geven dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is;

## **Wat is de aanleiding voor dit advies?**

Op 12 december 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Hooghuis Ravenstein 2024. Het daarmee samenhangende ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder is bij mandaat genomen door het afdelingshoofd. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde lagen daarna 6 weken ter inzage. Tevens wordt voorliggend voorstel benut om voorafgaand aan de omgevingsrechtelijke beslispunten de bijbehorende grondexploitatie te activeren en daarbij de verschillende dekkingsmiddelen aan te wijzen. Dit in het kader van de vereiste economische uitvoerbaarheid voorafgaand aan het bestemmingsplan en het daarmee vervallen van de noodzaak van een exploitatieplan.

## **Feitelijke informatie/afweging**

Over het ontwerpbesluit hogere waarde voor geluid is één reactie ontvangen. Uw college is bevoegd om de hogere waarde vast te stellen. Het voorstel is om in te stemmen met de beantwoording van de reactie, zoals voorgesteld in de bijgevoegde Nota van zienswijzen ontwerpbesluit hogere waarde bestemmingsplan 'Hooghuis Ravenstein 2024' en de hogere waarden nu vast te stellen.

Verder is het voorstel om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aan te bieden. De verdere inhoudelijke informatie leest u in het bijgevoegde raadsvoorstel en nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hooghuis Ravenstein 2024.

Tot slot wordt geadviseerd de raad voor te stellen de grondexploitatie te openen en de daarmee samenhangende verliesvoorziening te treffen. Gelijk de inhoudelijke behandeling van het bestemmingsplan vindt u verdere informatie in het raadsvoorstel.

## **Procedure/vervolgstappen**

Tegen het besluit hogere waarden staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn vangt gelijktijdig aan met de beroepstermijn voor het vaststelde bestemmingsplan. Voor de procedure van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het bijgevoegde raadsvoorstel.

De grondexploitatie verkrijgt direct na besluitvorming door de raad een geactiveerde status en loopt vervolgens mee in de reguliere P&C-cyclus, waaronder het jaarlijkse MPG en Najaarsbericht. Tegen het activeringsbesluit voor de grondexploitatie zijn geen rechtsmiddelen beschikbaar.

## **Bijlagen**

- Het bestemmingsplan 'Hooghuis Ravenstein 2024' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting met bijlagen.
- Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hooghuis Ravenstein 2024

- Nota van zienswijze ontwerpbesluit hogere waarde bestemmingsplan 'Hooghuis Ravenstein 2024' (ter info)
- Verslag Omgevingsdialoog
- Besluit hogere waarde (Wgh) (ter info)
- Projectblad grondexploitatie (vertrouwelijk)