Datum

23 mei 2024

Onderwerp

Activering grondexploitatie en vaststelling bestemmingsplan Hooghuis Ravenstein 2024

Aantal bijlagen

div.

**Wat adviseert het college te besluiten?**

1. 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. 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;
3. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hooghuis Ravenstein 2024’;
4. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hooghuis Ravenstein 2024’;

5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren;
6. 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?**
Het plan Hooghuis Ravenstein 2024 gaat uit van de realisering van 25 grondgebonden woningen, waarvan 13 sociale huur en 12 koopwoningen. Over de stedenbouwkundige opzet is overleg gevoerd met omwonenden. Het verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan Hooghuis Ravenstein 2024 is in de collegevergadering van 5 december 2023 aan de orde geweest. Het college heeft toen besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Vervolgens is de wettelijke procedure doorlopen. Er zijn 2 verschillende zienswijzen tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

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.

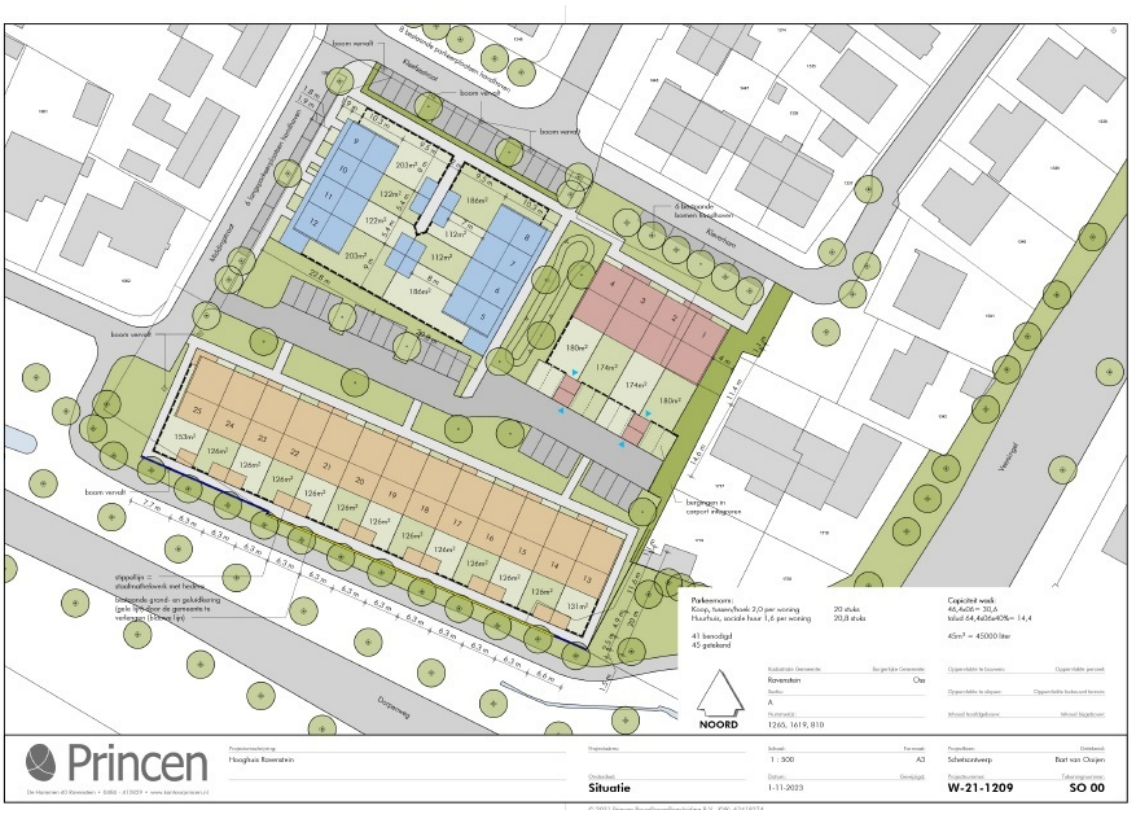
**Aan welke opdracht draagt dit advies bij?**
Het project draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid van Ravenstein (door sloop van een gedateerd en leegstaand gebouw) en voorziet in extra woningen.

**Welk resultaat willen we bereiken?**
Voor het initiatief de planologische mogelijkheid bieden tot realisatie van en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen.

Onderstaande afbeelding geeft de bestaande situatie weer:



Onderstaande afbeelding geeft de beoogde situatie weer:



**Welke argumenten zijn er voor dit advies?**

*1.1. Het gebied is eigendom van de gemeente en uitgifte daarvan vergt een grondexploitatie.*
Het beoogde gebied is in bezit van de gemeente en deze heeft het oogmerk dit te ontwikkelen. Hierop staat momenteel nog een school, welke in 2017 gesloten is en nog niet afgeschreven is (boekwaarde € 1.726.000). Om vervolgens binnen ons actieve grondbeleid bouwrijpe kavels aan ontwikkelaars uit te geven in combinatie met het woonrijp maken van het gebied door gemeente, is de gemeente gehouden hiervoor een zogenaamde grondexploitatie te treffen. Dit betreft uw raadsbevoegdheid. Daarbij is het noodzakelijk een eventueel tekort op basis van de huidige netto contante waarde direct af te dekken middels een verliesvoorziening. Het bedrag dat in dit geval aanvullend vereist is bedraagt € 327.000 negatief. In het onderdeel Financiën vindt u meer informatie omtrent deze financiële afdoening (beslispunten 1.a tot en met d) in relatie tot uw budgetrecht. In het vertrouwelijke projectblad leest u meer over de oppervlakten, het programma, kosten en opbrengsten en de financiële risico's van de exploitatie. Voor de inhoudelijke argumentatie van het plan wordt verwezen naar de omgevingsrechtelijke beslispunten hierna.

*1.2. De uitvoering geschiedt op basis van nadere afspraken met de ontwikkelaars.*
De afnemers, te weten Van Wanrooij alsmede woningcorporatie Mooiland, nemen tegen de reguliere grondprijzen de grond af. De zogenaamde Didam-publicatie heeft reeds plaatsgevonden. Er is geen kort geding aanhangig gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. In het kader van de grondexploitatie en bijbehorende afpraken is geen sprake van vermeldenswaardige bijzonderheden, afgezien van het geluidsaspect dat tevens bouwkundige aanpassingen vergt. Deze (financiële) verplichting ligt deels bij de ontwikkelaar en deels bij ons.

*1.3. Gelet op de grondexploitatie is extern kostenverhaal niet vereist.*
Voor dit bestemmingsplan is de afdeling Grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. De gemeente Oss is eigenaar van het perceel inclusief de bestaande opstal. Het uit te geven gebied wordt op basis van een verkoopovereenkomst in bouw- en woonrijpe toestand verkocht. Hiervoor hanteert de gemeente voor eigen rekening en risico een zogenaamde grondexploitatie, van waaruit ook de plankosten en eventuele planschade/nadeelcompensatie betaald worden. Dankzij deze grondexploitatie is het kostenverhaal tijdig 'anderszins verzekerd' en hoeft daarom geen exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst met kostenverhaal afgesloten te worden met de ontwikkelaars. Om deze formele reden vindt formeel het treffen van de grondexploitatie plaats voorafgaand aan

de inhoudelijke omgevingsrechtelijke beslispunten en is de economische uitvoerbaarheid daarmee gewaarborgd.

*2.1 Er heeft communicatie, voorlichting en inspraak plaatsgevonden*
In het kader van de stedenbouwkundige opzet van project Hooghuis Ravenstein heeft diverse malen communicatie en voorlichting plaatsgevonden door de gemeente en beoogde ontwikkelende partijen. De eerste informatieavond was 31 augustus 2020. De tweede informatieavond was 19 oktober 2021. Omwonenden hebben dus meerdere malen de mogelijkheid gekregen om in te spreken op de voorgenomen ontwikkelingen. Dit heeft ook geresulteerd in een aantal aanpassingen van het plan. Zo is de verkavelingsrichting van de bouwblokken gedraaid om de positie ten opzichte van de bestaande woningen te verbeteren. Zijn parkeerplaatsen aan de Middingstraat behouden. Is meer groen toegevoegd aan het plan en is de afstand ten opzichte van het direct aangrenzende woonperceel vergroot.

*2.2 Het plan voorziet in een behoefte*
Het plan gaat uit van de realisering van 25 grondgebonden woningen, waarvan 13 in de sociale huur en 12 koopwoningen. De dorpsraad dringt al langer aan bij het college op aanvulling van de woningvoorraad en uw college heeft eerder de wens uitgesproken dit te honoreren.
Daarnaast voorziet het plan in sloop van een bestaand, gedateerd en leegstaand pand hetgeen de leefbaarheid van Ravenstein ten goede komt. Ravenstein wacht al tijden op transformatie van het leegstaande pand.

*2.3 Het plan is stedenbouwkundig voorstelbaar*
De grondgebonden woningen zijn passend binnen deze omgeving.

*2.4 Er zijn geen belemmeringen voor het plan*
Er zijn geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan.

*2.5 Het plan kan worden afgehandeld volgens de huidige wetgeving*
Sinds 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking treden. Vanaf dat moment gelden nieuwe ruimtelijke instrumenten en procedures. Het voorliggende bestemmingsplan is vóór de datum van inwerkingtreding als ontwerp ter inzage gelegd. Dat betekent dat het plan (als bestemmingsplan) kan worden ‘afgehandeld’ onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening.

*3.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft reeds ter inzage gelegen*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee verschillende reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

We hebben de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Dat is uitgewerkt in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. Eén zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan op een onderdeel aan te passen: Teneinde meer groen te krijgen en daarmee een betere afscherming met de bestaande naastgelegen woning, is de bestemming Groen vergroot ten koste van de bestemming Verkeer.
De Toelichting/akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is op een ondergeschikt punt tekstueel ambtshalve aangepast naar aanleiding van een ambtelijke opmerking van Rijkswaterstaat.

*3.2 Groen*
Op 28 juni 2018 heeft de Gemeenteraad van Oss de motie 'Consequenties voor groen in ruimtelijke plannen duidelijker in beeld' aangenomen. In de motie wordt uitgesproken dat bij ruimtelijke plannen duidelijker naar de gemeenteraad en de inwoners moet worden gecommuniceerd wat de consequenties zijn voor het groen. Op 10 november 2022 is de motie "Behoud bestaand groen" door de gemeenteraad aangenomen. De motie geeft aan dat groen behouden zou moeten blijven, ook als er bijvoorbeeld sprake is van nieuwbouw, en dat waar groen toch moet wijken compensatie zou moeten plaatsvinden.
In het plangebied wordt rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen zoals vasthouden en bergen van hemelwater binnen het plangebied en aanbrengen van groen om bijvoorbeeld hittestress tegen te gaan. Het groen in/rondom het plangebied – voor zover aanwezig - wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. Aanvullend hierop wordt als onderdeel van het nieuwe planvoornemen groen toegevoegd. Het gaat om groen in de vorm van tuintjes van de nieuwe bewoners, bomen en plantsoenen.

*5.1 Er kan tijdswinst worden behaald met een versnelde bekendmaking.*
Omdat bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in beginsel pas na 6 weken – in plaats van 2 weken – bekend worden gemaakt. Dit in verband met de mogelijkheid voor het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) om een reactieve aanwijzing in te dienen.

De wet biedt echter de mogelijkheid om GS en het Ministerie te verzoeken om toch eerder te mogen publiceren indien geen provinciale of nationale belangen worden geraakt.
Voornoemd ministerie heeft bericht dat voor plannen die geen nationale belangen raken een verzoek daartoe achterwege kan blijven. Aan GS dient wel een verzoek te worden gedaan. De raad dient te besluiten over dit verzoek.
Bij dit gewijzigde vastgestelde plan is geen sprake van strijd met provinciale of nationale belangen. Het is onnodig om voor de bekendmaking deze langere termijn af te wachten. Verder is het wenselijk om zo snel mogelijk te starten met de uitvoering van dit plan dat voorziet in een dringende behoefte. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken om het gewijzigd bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

*6.1 Crisis- en herstelwet van toepassing*
De Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) is onder meer van toepassing op besluiten ter verwezenlijking van aangewezen ruimtelijke en infrastructurele projecten (bijlage II bij de Chw) en op andere categorieën van projecten (bijlage I bij de Chw). De categorieën van projecten uit bijlage I bestaan bijvoorbeeld uit de bouw van meer dan 11 woningen. Daarvan is hier sprake.

Wat betekent dit?

1. De beroepsgronden moeten in het beroepschrift worden opgenomen;
2. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
3. Deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet stelt, dat indien afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw op een besluit van toepassing is, dit bij het besluit en bij de bekendmaking of mededeling van het besluit wordt vermeld.

**Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?**
*1.1. De grondexploitatie kent een tekort.*
Het tekort is € 3,3 ton hoger dan in een eerdere fase werd ingeraamd en waarvoor reeds verliesvoorzieningen getroffen zijn. De verklaring van het bedrag hangt samen met de relatief beperkte woninguitgifte, het relatief hoge aandeel sociale huurwoningen en de kosten van het amoveren van het bestaande schoolgebouw. Daarnaast vertegenwoordigt deze school zoals eerder benoemd een aanmerkelijke boekwaarde van ruim € 1,7 miljoen. Hierover inclusief de dekkingscomponenten bij het onderdeel Financiën meer. Gelet op het belang van

volkshuisvesting en de gewenste definitieve invulling van het gebied, wordt deze investering binnen het grondbedrijf als een aannemelijke beschouwd. Uiteraard zijn alle mogelijkheden verkend het tekort binnen de exploitatie zo beperkt mogelijk te houden. Daarnaast geldt dat zonder woningontwikkeling de bestaande boekwaarde van het schoolgebouw, de gemaakte voorbereidingskosten en de onvermijdelijke toekomstige sloopkosten (naar schatting € 2 ton) tezamen ongeveer € 2,1 miljoen bedragen, bijna net zoveel als het tekort van € 2,2 miljoen (netto contant) inclusief woningontwikkeling.

*2.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling*
Eenieder kan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State.

2.2 V*oor de sloop van het gebouw een omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet nodig*
Voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de haalbaarheid ervan wordt aangetoond. Er dient daarom vanuit de ecologie onderzocht te worden of met de ruimtelijke ontwikkelingen die het plan toestaat sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving. Daarom is een QuickScan flora- en fauna uitgevoerd.
Op basis van de quickscan flora en fauna kan niet worden uitgesloten dat het planvoornemen een negatief effect heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming. Daarom heeft verder een nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, een mitigatieplan opgesteld moet worden en op basis hiervan een vergunning op grond van de Omgevingswet (voorheen Wet natuurbescherming) moet worden aangevraagd. Gezien het algemene belang van het planvoornemen, de mogelijkheid tot het treffen van mitigerende maatregelen alsook het toepassen van voorzieningen voor vleermuizen in de nieuwbouw maakt dat het in de rede ligt dat een vergunning op grond van de Omgevingswet wordt verleend. Overigens zijn er al mitigerende maatregelen voor de vleermuizen getroffen onder begeleiding van een ecologische adviesbureau.
Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het aannemelijk is dat voldaan wordt aan de Wet natuurbescherming/Omgevingswet en het aspect soortbescherming niet belemmerend is voor het planvoornemen.

*2.3 Hogere waarde wegverkeerslawaai is nodig*
Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat de voorkeursgrenswaarde, maar niet de maximale ontheffingswaarde, wordt overschreden voor

diverse woningen. Het ontwerpbesluit hogere waarde heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hiertegen is een zienswijze ingebracht. Deze zienswijze is niet-ontvankelijk verklaard. De door ons college opgesteld Nota van zienswijze ontwerpbesluit hogere waarde bestemmingsplan 'Hooghuis Ravenstein 2024' is ter kennisname als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Het besluit hogere waarde is genomen en zal gelijktijdig met vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

**Waar moeten we rekening mee houden?**
*a. Financiën*

**Tekort**

Bij het laatste Najaarsbericht van het grondbedrijf is reeds aangegeven dat deze IMVA (oftewel voorstadium van een grondexploitatie) naar verwachting een tekort kent, onder meer om de redenen zoals genoemd bij kanttekening 1.1. In dat kader zijn reeds voorzieningen getroffen, omdat voorziene tekorten bij voorbaat dienen te worden afgedekt. Het betreft de voorziening afwaardering (I)MVA (afdekking boekwaarde oud schoolgebouw) en de voorziening IMVA (voorbereidingskrediet). Deze bestaande dekkingsmiddelen van achtereenvolgens € 1.726.000 en € 164.000 belopen in totaliteit € 1.890.000. Deze dekkingsmiddelen mogen echter conform het Besluit begroting en verantwoording niet in de exploitatie worden gebracht als opbrengst, dus deze financiën worden buiten het complex om verrekend. De aanvullende voorziening die vereist is om aansluiting tussen het tekort en de totaalvoorziening te creëren bedraagt € 327.000. Middels uw besluitvorming worden deze mutaties doorgevoerd binnen het grondbedrijf. Een en ander is zichtbaar in onderstaande tabel:

| **Financieel tekort m.u.v. dekkingsmiddelen** | **Bedrag** | **Opmerkingen** |
|---|---|---|
| Netto contante waarde | € 2.216.791 | Verlies grondexploitatie o.b.v. huidig prijspeil |
| Eindwaarde | € 2.399.526 | Verlies grondexploitatie op moment van afsluiting |
| Verschil tussen beide waarden | € -182.735 | |
| | | |
| **Verdeling dekkingsmiddelen t.b.v. tekort** | **Bedrag** | **Opmerkingen** |
| Huidige voorziening afwaardering (I)MVA | € 1.726.140 | Bestaande voorziening boekwaarde oud schoolgebouw |
| Huidige voorziening IMVA | € 164.042 | Gemaakte kosten voorbereidingskrediet t/m heden |
| Subtotaal huidige voorzieningen | € 1.890.182 | |
| Nieuwe aanvullende verliesvoorziening | € 326.609 | Aanzuivering bestaande voorzieningen t/m verlies |
| Totaal voorziening te verwachten exploitatatieverlies | € 2.216.791 | |
| Afwijking voorziening t.o.v. netto contante waarde | € - | Exacte aansluiting tussen dekkingsmiddelen en verlies |
| Afwijking voorziening t.o.v. eindwaarde | € -182.735 | Aangroei dekkingsmiddelen tot moment van afsluiting |
| * In de beslispunten en argumenten worden bovenstaande bedragen afgerond | | |

**Dekkingsbron**

De ABR heeft per ultimo 2023 geen saldo om de benodigde ophoging van de verliesvoorziening voor een bedrag van € 327.000 te betalen (MeerjarenProgramma 2024).

We stellen daarom voor om dit bedrag uit de reserve binnenstedelijke transformaties te betalen. Deze reserve is bedoeld om binnenstedelijke transformaties mogelijk te maken die met een resterend tekort zitten. Deze reserve is bedoeld om onrendabele toppen bij binnenstedelijke ontwikkelingen af te dekken. Dit gebeurt op basis van grove financiële verkenningen van de gebieden. De locatie Hooghuis wordt niet specifiek benoemd in de reserve, maar voldoet wel aan de criteria. Er wordt immers extra kwaliteit gerealiseerd om het gebied van woningbouwambities (verhoogd percentage sociaal). We willen daarom de raad voorstellen om deze gebiedstransformatie toe te voegen en uit deze reserve te betalen. Mocht het resultaat in de toekomst verbeteren dan stellen we voor om vanuit dit verbeterde resultaat eerst de reserve binnenstedelijke transformatie aan te vullen zodat deze reserve kan blijven dienen voor nieuwe binnenstedelijke transformaties.

**Weerstandsvermogen**

Tot slot kent dit plan een risicoanalyse van € 3 ton op basis van de Monte Carlo-analyse, welke over elke grondexploitatie berekend wordt. Voor Hooghuis gelden uitsluitend algemene risico's en geen bijzondere projectspecifieke risico's. Dit bedrag vormt onderdeel van het benodigde weerstandsvermogen van de algemene bedrijfsreserve (ABR) van het grondbedrijf. Voor meer achtergrondinformatie over deze theoretische uitwerking verwijzen wij u naar het recentste MPG van het grondbedrijf (dit document beschouwde Hooghuis nog als een IMVA). Zolang de risico's zich overigens niet manifesteren, is er geen sprake van nadelige financiën.

*b. Privacy*

In deze procedure verwerken wij alleen naam en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden gedaan.

*c. Communicatie en Participatie*

In het kader van de stedenbouwkundige opzet van project Hooghuis Ravenstein heeft diverse malen communicatie en voorlichting plaatsgevonden door de gemeente en beoogde ontwikkelende partijen. De eerste informatieavond was 31 augustus 2020. De tweede informatieavond was 19 oktober 2021. Omwonenden hebben dus meerdere malen de mogelijkheid gekregen om in te spreken op de voorgenomen ontwikkelingen. Dit heeft ook geresulteerd in een aantal aanpassingen van het plan. Zo is de verkavelingsrichting van de bouwblokken gedraaid om de positie ten opzichte van de bestaande woningen te verbeteren. Zijn parkeerplaatsen aan de Middingstraat behouden. Is meer groen toegevoegd aan het plan en is de afstand ten opzichte van het direct aangrenzende woonperceel vergroot. Het verslag van de omgevingsdialoog is te vinden in bijlage 13 bij het bestemmingsplan.

De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij volgens gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl.
Over de besluitvorming informeren wij de indieners van zienswijzen per brief.

*d. Uitvoering*
Na vaststelling door de gemeenteraad wordt gesproken van een vastgesteld bestemmingsplan. Het vastgesteld plan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening (een schorsingsverzoek) is ingediend bij de Raad van State.
Een bestemmingsplan wordt onherroepelijk de dag na afloop van de ter inzagelegging van het vastgestelde plan, tenzij er bij de Raad van State beroep is ingesteld. Dan wordt het plan pas onherroepelijk na de uitspraak van de Raad van State over het ingestelde beroep.
De grondexploitatie verkrijgt direct na uw besluitvorming 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.

*e. Overlegd met*
De afdelingen VTH en IBOR zijn betrokken. F&C is akkoord met voorliggend voorstel. Extern heeft overleg plaatsgevonden met de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio alsmede de beoogde ontwikkelaars.

***Bijlagen***

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen- ontwerpbestemmingsplan ‘Hooghuis Ravenstein 2024’
2. Nota van zienwijze ontwerpbesluit hogere waarde bestemmingsplan ‘Hooghuis Ravenstein 2024’ is ter kennisname als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.
3. Toelichting bestemmingsplan Hooghuis Ravenstein 2024
4. Regels bestemmingsplan Hooghuis Ravenstein 2024
5. Verbeelding bestemmingsplan Hooghuis Ravenstein 2024
6. Bijlagen bestemmingsplan Hooghuis Ravenstein 2024
7. Besluit raad vaststelling bestemmingsplan Hooghuis Ravenstein 2024
8. Projectblad grondexploitatie (vertrouwelijk)