

Aan de gemeenteraad van de gemeente Oss

Datum

12 december 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Stationskwartier
Ravenstein – 2024' en activering bijbehorende
grondexploitatie

Aantal bijlagen

div

Wat adviseert het college te besluiten?

1. De grondexploitatie 'Stationskwartier Ravenstein – 2024' per heden te activeren en daartoe:
 - a. de grondexploitatie vast te stellen met een verwacht tekort ter grootte van €3.338.000, bestaande uit een verwacht exploitatieverlies van € 2.745.000 en een bedrag van € 593.000 aan verwachte bovenwijkse kosten o.b.v. de Nota Kostenverhaal;
 - b. het tekort van € 3.338.000 af te dekken door:
 - inzet van de getroffen voorziening IMVA voor het voorbereidingskrediet ter grootte van € 1.151.000 als dekking in te zetten voor het financieel tekort
 - en aanvullend ten laste van de reserve Mobiliteit een bedrag ter grootte van €2.187.000 als dekking in te zetten voor het financieel tekort, mede als gevolg van het realiseren van basistunnel;
 - c. de onder b. genoemde dekkingsmiddelen ter hoogte van € 3.338.000 voor € 2.745.000 onder te brengen bij de voorziening te verwachten exploitatieverliezen en € 593.000 storten in de algemene reserve grondbedrijf (ABR) ; en
 - d. derhalve geen exploitatieplan vast te stellen.
2. a. het bestemmingsplan 'Stationskwartier Ravenstein – 2024', inclusief alle bijlagen,

gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPstationskwtrrvn.VG01;

- b. de zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Stationskwartier Ravenstein – 2024';
- c. de wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Stationskwartier Ravenstein – 2024';
- d. aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
- e. Gedeputeerde-Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren;
- f. 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 ontwerpbestemmingsplan is in de collegevergadering van 19 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 13 zienswijzen tegen het plan ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Stationskwartier Ravenstein – 2024'. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

Tevens wordt voorliggend voorstel benut om voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan 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 Stationskwartier in Ravenstein draagt bij aan de afspraken uit de Regionale Woondeal. Het project voorziet in de realisering van circa 330 woningen, met een divers en betaalbaar woningbouwprogramma.

Tevens draagt dit project bij aan de uitvoering van Programma 7 Verstedelijking, wonen en mobiliteit uit de Programmabegroting 2025-2028.

Volgvel

Ons kenmerk

3

gebied zonder dat de watergangen van het Waterschap extra belast worden en zonder versnelde afvoer. Gestreefd wordt naar een kwalitatief hoogwaardig woongebied waarbij het water op een natuurlijke wijze in de lagere delen opgevangen kan worden en samen met het groen een belangrijke positie inneemt. Hierdoor is het mogelijk om de natuurwaarden en de biodiversiteit te versterken. Een woongebied dat voorbereid is op het veranderende klimaat geeft wooncomfort en is toekomstbestendig.

Daarnaast spelen geluid en trillingen vanaf het spoor een significante opgave bij de ontwikkeling van de twee plandelen. Met name de trillingszone vraagt (zonder maatregelen) een behoorlijke afstand tot de nieuwe woningbouw.

Een indicatie van de mogelijke woongebieden is weergegeven in onderstaande schets:



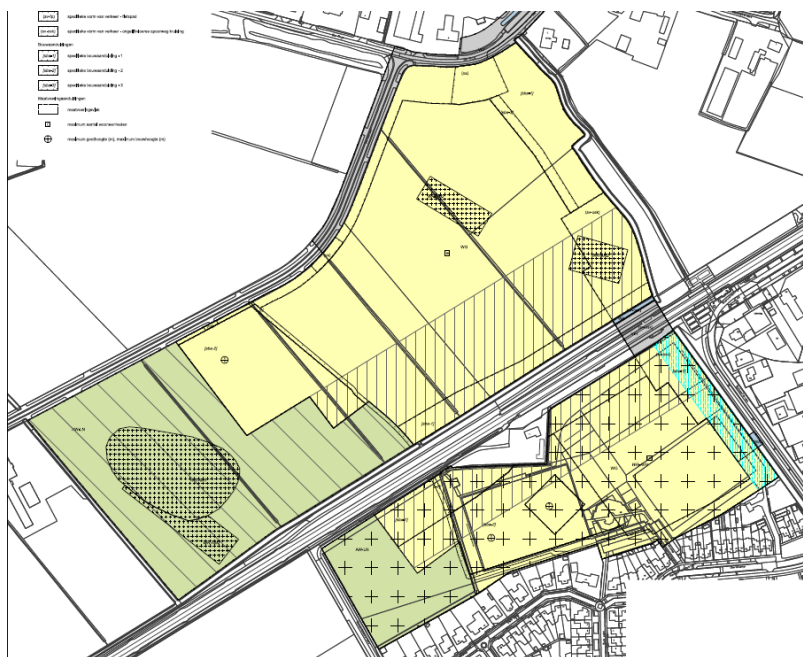
Landschapsplan met indicatie woongebieden Stationskwartier

Om nog flexibel te zijn in de opzet en verkaveling, is wat betreft plansystematiek gekozen voor een globaal bestemmingsplan. Er is een woongebied opgenomen met nog geen concrete bouwvlakken. Wel zijn zones opgenomen langs het spoor waarbinnen niet gebouwd mag worden als gevolg van geluid en externe veiligheid. Voor het aspect trillingen geldt een zone waarbinnen alleen gebouwd mag worden als passende maatregelen worden getroffen.

Ook aan de buitenranden van het plangebied zijn zones opgenomen waar niet gebouwd mag worden. Aan de noordzijde ter bescherming van de cultuurhistorische waarde van het dijkje en voor de overgang naar Deursen-Dennenburg. Aan de zuidzijde als buffer tot het bedrijventerrein en de bestaande woningbouw aan de zuidzijde van het plangebied. In het hele woongebied zijn functies als water, groen en wegen toelaatbaar, met dien verstande dat voor (drie) gebiedsontsluitingen specifieke locaties op de kaart zijn opgenomen.

Ten opzichte van het ontwerpplan is in het zuidelijk plangebied een deel woongebied weggehaald. Dit is de locatie aan de westzijde van het plangebied waar een omvangrijke dassenburcht aanwezig is. Deze blijft behouden. In het noordelijk plangebied is de wijzigingsbevoegdheid voor extra woningbouw weggehaald en is een gedeelte van dit gebied toegevoegd aan het gebied met een rechtstreekse woonbestemming.

In het noordelijk deel kunnen 190 woningen worden gerealiseerd en in het zuidelijk deel 140.



Plankaart nieuwe bestemmingsplan

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. In het gebied is momenteel Voetbalvereniging Ravenstein actief. Uiterlijk op 1 juli 2025 zullen zij zijn verhuisd naar het sportpark Onder d'n Plag in Demen. Bij de Programmabegroting 2025-2028 (marap II 2024) is budget opgenomen voor extra

speelcapaciteit op het sportpark Demen. Na verhuizing van Voetbalvereniging Ravenstein nemen we de gronden binnen ons actieve grondbeleid in productie en geven de gronden daarna uit aan de ontwikkelende partijen. De gemeente is gehouden voor deze activiteiten een zogenaamde grondexploitatie te treffen. Dit betreft uw raadsbevoegdheid.

1.2. De uitvoering geschiedt op verschillende manieren.

Voor het noordelijk deelgebied 'Bendelaar' zoeken we een partij die de woningen ontwikkelt en realiseert. Ook vragen we van deze partij de grond bouw- en woonrijp te maken. We zoeken deze partij middels een Tender. Op 20 augustus 2024 stemde het college in met de selectie- en gunningsleidraad voor het noordelijk deelgebied 'Bendelaar' en start van de Tender via TenderNed. Voor het zuidelijk deel werkt de gemeente samen met Mooiland voor de realisering van sociale huurwoningen. Hiervoor is inmiddels een Intentieovereenkomst gesloten. Met de CPO-vereniging Ravenstein Bouwt werkt de gemeente samen aan de ontwikkeling en realisering van circa 25 koopwoningen. De CPO-vereniging Ravenstein Bouwt heeft een optie op een stuk grond. Voor het resterende gebied werken we verder plannen uit.

1.3. Noodzaak om aanvullende verliesvoorziening te treffen voor deze grondexploitatie

De bestaande voorziening in de IMVA - € 1.151.000 is niet toereikend om het totaal geprognoseerde tekort van € 3.338.000 op netto contante waarde af te dekken. Bij het activeren van de grondexploitatie 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 € 2.187.000 negatief. Deze dekking halen we uit de reserve Mobiliteit.

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.

1.4. Door bijdrage uit reserve Mobiliteit is het mogelijk een tunnel, als ongelijkvloerse interwijkverbinding te realiseren

De nieuwe wijk Stationskwartier komt ten noorden en zuiden van het spoor, waardoor de nieuwe woonwijk door de spoorlijn wordt doorsneden. Zonder interwijkverbinding is woningbouw ten noorden van de spoorlijn onwaarschijnlijk. Hierdoor moeten we zorgen voor een veilige oversteek van voetgangers en fietsers. In de praktijk betekent dit dat er een verbinding komt over of onder het spoor door. Er overheen via een passerelle, er onderdoor

via een tunnel. Een tunnel is ruimtelijk gezien het meest wenselijk. Daarom is gezocht naar manieren om dit mogelijk te maken.

Het Project Stationskwartier is nu verder uitgewerkt. Er zijn optimalisaties uitgevoerd zoals een hoger aandeel van het woningbouwprogramma in de vrije sector en 2 Rijkssubsidies – waaronder Woningbouwimpuls – zijn met succes verkregen. De toekenning van deze Rijkssubsidie lukt ook alleen als de gemeente zelf alles heeft gedaan om de onrendabele top zoveel mogelijk te optimaliseren. Desondanks blijft er een tekort in de grondexploitatie. De hoofdoorzaak van dit tekort blijft de realisatie van een tunnel als ongelijkvloerse interwijkverbinding tussen de twee plandelen en de hindercontour van de spoorlijn. De reserve Mobiliteit kan ingezet worden om het resterende tekort af te dekken. Hierdoor is de ontwikkeling en realisatie van een basis tunnel (zonder trappen naar het perron) mogelijk.

1.5. Gelet op de grondexploitatie is kostenverhaal verzekerd en exploitatieplan niet vereist.

Voor dit bestemmingsplan is nog de afdeling Grondexploitatie van de (voormalige) Wet ruimtelijke ordening van toepassing. De gemeente Oss is eigenaar van het overgrote deel van het projectgebied. Om de ontsluiting van het gebied te realiseren is een overeenkomst inclusief kostenverhaal gesloten met de desbetreffende grondeigenaar. De overeenkomst bestaat uit een grondruil met doel om de ontsluiting te realiseren, daarnaast krijgt de desbetreffende grondeigenaar een gelijkwaardige grondpositie in het ontwikkelgebied. De afspraken over ontwikkeling op eigen kavel – die bij verwerving van plandeel Noord gemaakt zijn – vervallen hiermee. Het uit te geven gebied wat in eigendom is van de gemeente wordt op basis van koop- en ontwikkelovereenkomsten verkocht. Hiervoor hanteert de gemeente zoals genoemd 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 de anterieure overeenkomst met kostenverhaal afgesloten. Om deze formele reden vindt formeel het treffen van de grondexploitatie plaats voorafgaand aan de inhoudelijke omgevingsrechtelijke beslispunten en is de daarvoor vereiste economische uitvoerbaarheid daarmee gewaarborgd.

2.1. Het opgenomen ruimtelijke initiatief is voldoende onderbouwd.

Het initiatief is uitgewerkt in een bestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het plan past binnen het woningbouwprogramma en is daarop getoetst. Daarnaast is het plan getoetst aan de provinciale regelgeving: het plangebied ligt in deels in bestaand stedelijk gebied (ten zuiden van het spoor) en deels in het landelijk gebied (ten noorden van het spoor).

2.2. Het plan voldoet aan de woningbouwbehoefte

Het plan maakt circa 330 woningen mogelijk in een gevarieerde samenstelling naar zowel woningbouwtype, beoogde doelgroep als prijscategorieën. Het programma sluit aan bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

2.3. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de plannen

Uit de onderzoeken komt naar voren dat het plan in de huidige opzet milieutechnisch uitvoerbaar is. De planopzet houdt voldoende rekening met de hindercontouren vanuit de diverse functies. Om te kunnen bouwen in de trillingszone van het spoor is een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen waarmee bij de fase van de bouwaanvragen dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de hiervoor geldende normen.

Voor het geluid van het spoor en weg hebben wij een hogere waarde besluit genomen.

De Rijt wordt ingericht als een 30 km weg. Zodra de inrichting bekend is, zal de benodigde besluitvorming (verkeersbesluit) hierover plaatsvinden.

De woningbouw blijft op voldoende afstand van het nabijgelegen bedrijventerrein De Kolk.

Er dient nog archeologisch onderzoek plaats te vinden op de locatie van de voetbalvelden. Dit gebeurt zodra dit terrein is vrijgekomen.

Uit flora en fauna onderzoek is gebleken dat het plangebied leefgebied is voor diverse beschermde diersoorten w.o. das en bever. Het treffen van maatregelen en/of verkrijgen van een ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming is hiervoor noodzakelijk. Een aanvraag omgevingsvergunning hebben wij inmiddels hiervoor gedaan. Wij gaan er vanuit dat met maatregelen een te verkrijgen vergunning mogelijk is.

2.4. Plan doet geen afbreuk aan bestaand groen/ versterkt bestaand groen

Het bestaande groen inclusief bomen is geïnventariseerd en gekwalificeerd. Dat bevindt zich vooral in het zuidelijk deel, naast het spoor. In het plangebied ten noorden van het spoor, thans agrarisch in gebruik, bevindt zich vrijwel geen waardevol groen.

Waardevol groen met een zekere levensduur blijft gehandhaafd. Dat is ook het uitgangspunt van de planvorming. Ook de bestaande dassenburcht met het groen dat daarom heen staat blijft intact.

2.5 Er is een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd

De gemeente is in 2021 gestart met de voorbereidingen voor de nieuwe woningbouwlocatie Stationskwartier Ravenstein. De eerste raadpleging vond online plaats (vanwege 'corona'). Zodra dit weer kon, zijn er fysieke bijeenkomsten en individuele gesprekken geweest. Tijdens de openbare fysieke informatiebijeenkomst op 28 juni 2023 is het aangepaste stedenbouwkundigplan gepresenteerd. De dorpsraad is in iedere stap meegenomen. Informatie over het plan is door iedereen terug te lezen op onze website. In januari 2024 is het ontwerpbestemmingsplan toegelicht in een openbare bijeenkomst. In de aanloop naar de vaststelling heeft nog overleg plaatsgevonden met meerdere personen en instanties. Door deze manier van informeel overleg is de omgeving meegenomen in de voorgestelde ontwikkeling.

3. De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan

Er zijn 13 zienswijzen van omwonenden ontvangen over het bestemmingsplan. Deze zijn samengevat in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Stationskwartier Ravenstein - 2024'. Deze zienswijzen leiden op onderdelen tot een aanpassing of aanvulling van het plan. Dit is opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

4. Het plan wordt gewijzigd vastgesteld

Er is ook ambtshalve aanleiding tot een gewijzigde vaststelling. De voornaamste aanpassingen zijn meerdere wijzigingen in de begrenzing van het woongebied. En er een differentiatie aangebracht wat betreft woonvormen (grondgebonden/niet-grondgebonden) en bouwhoogtes. Tevens zijn meerdere aanvullende onderzoeken uitgevoerd en zijn bestaande onderzoeken geactualiseerd. Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

5. Een versnelde bekendmaking zorgt voor tijdswinst.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom mag het besluit tot vaststelling van dit plan in beginsel pas na zes weken bekend worden gemaakt. 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. Daarnaast raakt het niet de inspraakrechten van de indieners van zienswijzen. Verder is het wenselijk om de initiatiefnemers zo snel mogelijk te laten starten met de uitvoering van het plan. Daarom wordt geadviseerd om bij de provincie

te verzoeken om het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren. Dit verzoek moet per e-mail bij de provincie worden ingediend.

6. 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 beroepsschrift 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 van de exploitatie betreft € 3.338.000, inclusief de verplichte afdracht aan de bestemmingsreserves 'Bovenwijkse voorzieningen' en 'Verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving' o.b.v. de Nota Kostenverhaal. De verklaring van het tekort hangt onder meer samen met de investering voor een tunnel die onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling Stationskwartier. Daarnaast kent de locatie vele belemmeringen waaronder: geluid en trillingen als gevolg van de spoorlijn, beperkingen als gevolg van ecologie (m.n. das). En water en bodem leidend als gevolg van grondslag (kleigrond) leidt tot beperkte mogelijkheid voor waterberging wat leidt tot laag aandeel uitgeefbare grond.

Tot slot zijn er al de nodige voorbereidingskosten gemaakt. Uiteraard zijn waar mogelijk de mogelijke optimalisaties doorgevoerd en zijn de grondprijzen recent verhoogd. Ondanks het tekort, waarover bij het onderdeel Financiën meer uitleg wordt gegeven over de dekkingscomponenten, wordt de investering als een aanvaardbare geacht. Het plan levert immers een substantiële bijdrage aan de woningvoorraad van Ravenstein én van de beoogde tunnel hebben vele inwoners van Ravenstein profijt als langzaam verkeersverbinding tussen de stad Ravenstein en het noordelijke gebied (o.a. sportvelden Onder D'n Plag). Indien de ontwikkeling niet zou plaatsvinden, betekent dit de afboeking van de reeds gerealiseerde

kosten, maar ook terugbetaling van ontvangen subsidies (o.a. Woningbouwimpuls) van de Rijksoverheid.

1.2 Kosten tunnel is raming

Er is een schetsontwerp gemaakt voor de tunnel. Op basis daarvan is een investeringsraming door een onafhankelijk ingenieursbureau gemaakt. De investeringsraming kent een hoge variatiecoëfficiënt van 30% naar boven en beneden. Bij uitwerking van een schetsontwerp naar een definitief ontwerp zal blijken of deze raming passend is binnen de kaders van de grondexploitatie.

2. Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Indieners van de zienswijzen kunnen beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Verder kunnen (andere) belanghebbenden beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Dekking tekort

Het tekort op basis van netto contante waarde van de exploitatie betreft zoals vermeld € 3.338.000. U heeft reeds € 1.151.000 afgedekt door middel van het treffen van een voorbereidingskrediet. Voorliggend raadsvoorstel stelt voor het tekort van € 2.187.000 te halen uit de reserve Mobiliteit. Dit bedrag wordt voor € 1.594.000 ingezet als verliesvoorziening en € 593.000 voor afdracht bovenwijkse voorzieningen.

Risicoanalyse en weerstandsvermogen

Zoals elke grondexploitatie dienen de risico's afgedekt binnen de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf (ABR). Mede gezien het risicoprofiel van de realisatie van de tunnel – in combinatie met de verwachte woningbouwplanning die gekoppeld is aan de subsidievoorwaarde is weerstandsvermogen binnen de ABR naar verwachting ontoereikend om al deze risico's af te dekken. De risicoanalyse en het effect op het weerstandsvermogen is nader toegelicht in het vertrouwelijk bijgevoegde projectblad (bijlage 6).

Afdracht bovenwijkse voorzieningen

Als gevolg van de op te leveren woningbouw in dit project dient er een bijdrage aan bovenwijkse netwerkvoorzieningen (bestemmingsreserve Bovenwijkse voorzieningen) en regulier bovenwijken (bestemmingsreserve Verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving) gedaan te worden. Deze bijdrage wordt niet onttrokken uit de grondexploitatie zelf, maar ten laste van de ABR gebracht ten gunste van de twee hiervoor genoemde bestemmingsreserves. Dit gebeurt in het jaar van verkoop op basis van het aantal uitgegeven kavels vermenigvuldigd met het aantal m² bruto vloeroppervlakte. Voor dit project gaan we nu uit van € 593.000,

waarbij dit bedrag de komende jaren in stappen gemuteerd wordt op basis van werkelijk gerealiseerde woningaantallen en groottes.

Toename areaal openbare ruimte

Dit plan leidt tot een toename van het areaal aan openbare ruimte. Hierdoor stijgen de kosten voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Het gaat hierbij om de kosten van het dagelijks en groot onderhoud van verhardingen, openbare verlichting en het groen. Tegenover deze kosten staan OZB inkomsten (toename aantal woningen). Indien de planontwikkeling concreter is uitgewerkt worden zowel de kosten voor beheer openbare ruimte als de OZB inkomsten financieel verwerkt in de begroting.

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

De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

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 (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, oftewel het jaarlijkse MPG en Najaarsbericht. Tegen het activeringsbesluit voor de grondexploitatie zijn geen rechtsmiddelen beschikbaar.

e. Overlegd met

De afdelingen Projectenbureau, LWE, RO, Vastgoed, IBOR en VTH zijn betrokken.

F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Extern heeft overleg plaatsgevonden met de Provincie, het Waterschap, Prorail/NS en de dorpsraad.

Bijlagen

1. Toelichting en regels Stationskwartier Ravenstein - 2024
2. Verbeelding Stationskwartier Ravenstein - 2024
3. Bijlagenboeken Stationskwartier Ravenstein – 2024 (w.o. besluit Hogere waarde, Bijlage 32 en 33)
4. Nota van zienswijzen en wijzigingen Stationskwartier Ravenstein – 2024
5. Concept raadsbesluit
6. VERTROUWELIJK Projectblad grondexploitatie (vertrouwelijk ter inzage bij griffie)
7. VERTROUWELIJK Kaart met overzicht reclamanten Stationskwartier (vertrouwelijk ter inzage bij griffie)