



GEMEENTE BOEKEL

MEMO

Aan : de raads- en burgerleden
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Betreft: : Raadsmemo stand van zaken Zuidwand
Datum : 8 november 2022

Geachte raads- en burgerleden,

In deze memo geven wij u een update van het project Zuidwand op het gebied van de omgevingsvergunning, uitvoeringswerkzaamheden en planning. Daarnaast gaat de memo in op eventuele risico's die spelen bij het project.

Onderhandelingen

Momenteel zijn er nog vier partijen in de Zuidwand waarmee afspraken gemaakt moeten worden om de ruimtes die zij huren of in eigendom hebben vrij te krijgen voor de voorgenomen herontwikkeling van het plan Zuidwand. De minnelijke gesprekken worden met deze partijen voortgezet. Gelet op de onderhandelingspositie van de gemeente kan het college niet nader ingaan op de details van deze onderhandelingen. Het doel van de gemeente blijft om met deze partijen er minnelijk uit te komen, zodat onteigening voorkomen kan worden. Het college wil hierbij wel benadrukken dat hiermee mogelijk hogere kosten zijn gemoeid dan van tevoren is ingeschat. Deze kosten zullen aan u bekend worden gemaakt bij de behandeling van de Grondbedrijfsrapportage in het voorjaar van 2023.

Onteigening

In het uiterste geval dat we er niet uit komen met de vier partijen heeft uw raad op 15 december 2021 besloten de Kroon te verzoeken een onteigeningsbesluit te nemen. Van 21 april 2022 tot en met 1 juni 2022 heeft het ontwerp koninklijk besluit ter inzage gelegen waartegen partijen bezwaar konden aantekenen tegen het besluit om de onroerende zaken ter onteigening aan te wijzen. Hierop zijn twee zienswijzen binnengekomen van twee partijen waarmee nog wordt onderhandeld. De Kroon beoordeelt de stukken en de ingebrachte zienswijzen en komt naar verwachting in december 2022 met een definitief besluit over of de onteigening door kan gaan.

Omgevingsvergunning

Van 28 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022 heeft de gecoördineerde omgevingsvergunning ter inzage gelegen voor het bouwen van de Zuidwand. Tegen de gecoördineerde besluiten van de Zuidwand staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er is één beroepschrift ingediend. Momenteel wordt hier een verweerschrift op voorbereid. Vervolgens beoordeelt de Afdeling of de omgevingsvergunning door kan. Naar verwachting wordt in het voorjaar van 2023 door de Raad van State een uitspraak gedaan.

Uitvoeringswerkzaamheden

Op dit moment worden voorbereidingswerkzaamheden getroffen voor de sloop van het eerste gedeelte van de Zuidwand. Indien de Raad van State procedure voor de omgevingsvergunning en de onteigeningsprocedure verloopt zoals dat nu wordt verwacht, zal er medio 2023 worden gestart met de sloopwerkzaamheden van de Zuidwand.

Tijdens de voorbereidingen is een mogelijke verontreiniging aan het licht gekomen. Momenteel wordt gezien in hoeverre deze verontreiniging leidt tot hogere kosten voor saneren. Deze kosten zijn nog niet meegenomen in de huidige Grondbedrijfrapportage.

Ook de tijdelijke inrichting van het plein is in voorbereiding. De nieuwbouw van de Zuidwand komt bovenop grond waar nog kabels en leidingen in liggen. Met de nutsbedrijven zijn we in overleg om deze tijdig te verplaatsen.

Financiële risico's

In 2022 is de grondexploitatie van de Zuidwand aangepast naar aanleiding van de uitgevoerde werkzaamheden en aankopen. Hierbij is een aanvullende voorziening genomen voor het complex Zuidwand ter grootte van € 1.125.000. Dit bedrag komt met name voort uit de stijgende aankooprijzen en extra externe plankosten.

Naast bovengenoemde extra aankoopkosten wordt ook verwacht dat er in de herziening van de grondbedrijfrapportage 2023 extra kosten moeten worden genomen door onder andere externe inhuur, hogere bouwkosten (sloop en sanering) en aankoopkosten. Ondanks interne inspanningen, blijven deze kosten hoog en onvermijdelijk. Deze kosten worden gemaakt voor de planbegeleiding voor de sloop en voor de juridische procedures die worden doorlopen. Ook worden er extra kosten verwacht voor het slopen, saneren en bouwrijp maken van de grond. Vanwege de minimale mogelijkheden tot onderzoek is het niet bekend of alle kosten bij de herziening in 2023 al volledig in kaart kunnen worden gebracht en opgenomen in de grondexploitatie.