

Raadsvoorstel



Onderwerp	Vorbereidingskrediet herontwikkeling St. Lucas locatie
Datum beeldvormende raadsbijeenkomst	12 februari 2025
Datum raadsvergadering	26 februari 2025
Zaaknummer	77513-2024:457638
Steller	Erik Schutte
Medeverantwoordelijke(n)	Martijn Doornbosch
Portefeuillehouder(s)	Erich Wücker

Eerdere besluitvorming en/ of vastgesteld beleid	2013: Winschoten Centrumvisie 2025 2019: Aankoop ziekenhuis St. Lucas 2021: Detailhandelsvisie Winschoten 2021 2022: Ambitiedocument Centrum Oldambt 2022: Sloop St. Lucas
Voorgesteld raadsbesluit	De raad besluit: 1. Een voorbereidingskrediet ter hoogte van € 750.000,- beschikbaar te stellen voor de planvorming van de herontwikkeling van de St. Lucas locatie. 2. In afwijking van eerdere besluitvorming alsnog over te gaan tot sloop van bouwdeel E en de extra sloopkosten te dekken uit het beschikbare sloopbudget. 3. Het voorbereidingskrediet te activeren. 4. Te zijner tijd een grondexploitatie te openen voor de herontwikkeling van de St. Lucas locatie waarin deze voorbereidingskosten worden opgenomen als gedane uitgaven.
Samenvatting	De gemeente Oldambt is sinds 2020 eigenaar van het voormalige St. Lucas ziekenhuis, inclusief overige aanwezige opstallen en omliggend terrein. In 2022 heeft de gemeenteraad het ambitiedocument Centrum Oldambt vastgesteld, waarin richting wordt gegeven aan de toekomst van het St. Lucas terrein. Vervolgens heeft de gemeenteraad in december 2022 besloten om het voormalige ziekenhuis te slopen, met uitzondering van de twee oudste bouwdelen (E en F) en de zogenoemde ‘archieftoren’. Met ingang van 1 oktober 2024 is daadwerkelijk gestart met de sloop van het ziekenhuis. Conform de planning worden de sloopwerkzaamheden omstreeks augustus 2025 afgerond. Dit maakt dat de tijd daar is om plannen te maken voor de herontwikkeling van de St. Lucas locatie. We

	zijn inmiddels gestart met de eerste schetsen en berekeningen, maar om de plannen voor de herontwikkeling nader uit te kunnen werken zijn financiële middelen nodig. Met dit voorstel wordt, vooruitlopend op het openen van een grondexploitatie, een voorbereidingskrediet gevraagd ten behoeve van het nader uitwerken van de plannen voor de herontwikkeling van de St. Lucas locatie.
Bijlage(n)	
AVG	De stukken zijn AVG-proof.

TOELICHTING

Inleiding

De gemeente Oldambt is sinds 2020 eigenaar van het voormalige St. Lucas ziekenhuis, inclusief overige aanwezige opstallen en omliggend terrein. In 2022 heeft de gemeenteraad het ambitiesdocument Centrum Oldambt vastgesteld, waarin richting wordt gegeven aan de toekomst van het St. Lucas terrein. Vervolgens heeft de gemeenteraad in december 2022 besloten om het voormalige ziekenhuis te slopen, met uitzondering van de twee oudste bouwdelen (E en F) en de zogenoemde 'archieftoren'. De andere delen (vooral uit de jaren 50 en 60 en een klein deel uit 1994) verdwijnen.

De sloop gaat fasegewijs en circulair en is gestart op 1 oktober 2024. Veel materiaal uit het gebouw kan worden hergebruikt. Een jaar lang zullen de slopers van Dusseldorp werken aan het ontmantelen van het grootste deel van de gebouwen, zodat het terrein in 2025 gereed is voor de herontwikkeling.

Voor de herontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- de nieuwe functies moeten bijdragen aan de reuring in het centrum (er komt een doorsteek naar de Langestraat);
- op het terrein komen o.a. horeca en winkels (geen nieuwe winkels, maar van elders uit Winschoten) die veel mensen aantrekken (het wordt een bronpunt) met circa 8000 m2 retail oppervlakte;
- op het terrein komen minimaal 121 woningen (koop en sociale huur) zodat er ook levendigheid is na sluitingstijd van de winkels;
- op het terrein is ruimte voor groen (waaronder daktuinen)
- er wordt aandacht besteed aan duurzame mobiliteit (fiets parkeren, looproutes en de auto komt deels ondergronds);
- de ontwikkeling past qua bouwstijl en architectuur bij de binnenstad en houdt rekening met zichtlijnen (waaronder de kerktorens en molens).

Met de ontwikkeling van de St. Lucas locatie rijst ook de vraag wat er gaat gebeuren aan de overzijde van de Mr. D. U. Stikkerlaan. Hier ligt al jaren een verpauperd terrein. Met de eigenaar lopen al langere tijd gesprekken en de inzet van de gemeente Oldambt is om te komen tot het oplossen van de verpaupering. Dit is geen gemakkelijk proces. De wens is echter om ook dit deel te betrekken bij de opgave van de herontwikkeling van het oude ziekenhuisterrein. Hierdoor kunnen meerdere woningen worden toegevoegd aan het woningbouwprogramma.

Aangezien de sloopwerkzaamheden volgens planning omstreeks augustus 2025 afgerond zijn, is het zaak om actief met de planvorming voor de herontwikkeling van de St. Lucas locatie bezig te gaan. Om dit te kunnen doen zijn financiële middelen nodig om de kosten van deze planvorming mee te kunnen betalen. Met dit voorstel wordt, vooruitlopend op het openen van een grondexploitatie, een voorbereidingskrediet gevraagd ten behoeve van de planvorming van de herontwikkeling van de St. Lucas locatie.

Motivatatie

Ad. 1 Een voorbereidingskrediet ter hoogte van € 750.000,- beschikbaar te stellen voor de planvorming van de herontwikkeling van de St. Lucas locatie.

1.1 St. Lucas locatie is als bronpunt voor het noordelijk deel van het kernwinkelgebied in het ambitiedocument Centrum Oldambt opgenomen.

In het ambitiedocument centrum Oldambt (2022) wordt aandacht gevraagd voor het functioneren van de noordzijde van de Langestraat welke samen met de Klinker/Jumbo/Aldi locatie als één van de bronpunten van het centrum moet fungeren. De St. Lucas locatie biedt kansen en kan potentieel een forse impuls geven aan de Langestraat-Noord en de rest van het centrum. Daarvoor is onder andere een goede stedenbouwkundige opbouw nodig, een passend programma met een juiste mix qua retail (trekkers en ondersteunende winkels), voldoende parkeerruimte en goede verbindingen tussen de St. Lucas locatie en de Langestraat-Noord. Door een integrale aanpak van de Langestraat-Noord en de St. Lucas locatie wordt een stevige impuls gegeven aan de zogenoemde Noordpool als bronpunt voor het centrum. De herontwikkeling van de Blaauw-locatie kan ondersteunend zijn en een bijdrage leveren ten aanzien van bijvoorbeeld infra en parkeren. Om deze reden wordt getracht om de Blaauw locatie te betrekken bij de herontwikkeling van de St. Lucas locatie.

1.2 Programma retail en woningbouw

Om de St. Lucas locatie (samen met de Langestraat-Noord en de locatie Klinker/Jumbo/Aldi) succesvol te laten functioneren als bronpunt voor het centrum, wordt een herontwikkeling met een mix van functies beoogd. Met een juiste verhouding van retail, wonen, parkeren en groen, kan een forse kwaliteitsimpuls gerealiseerd worden en wordt een positieve bijdrage geleverd met betrekking tot de dynamiek in dit deel van het centrum.

De locatie biedt ruimte voor maximaal 8.000 m2 retail. Het gaat hierbij om de mogelijke verplaatsing en schaalvergroting van bestaande ondernemingen. Toevoeging van nieuwe meters detailhandel is alleen mogelijk als het gaat om nu nog niet aanwezige branchesegmenten. Het zonder meer toevoegen van reguliere detailhandelsmeters voor kleinschalige detailhandel is dus niet aan de orde. Bij een verplaatsing van ondernemingen worden de reguliere achterblijvende winkelmeters gesaneerd. Bij een mogelijke verplaatsing van perifere detailhandelsmeters wordt in overleg met de eigenaren gekeken naar sanering dan wel een andere passende functie. Op dit moment is, als de huidige planideeën doorgaan, sanering van meer dan 90% van de detailhandelsmeters reeds in beeld.

Naast retail op de begane grond vormt wonen op de verdiepingen een belangrijk onderdeel. Van belang zijn kwalitatief goede woningen, betaalbare woningen en een divers aanbod voor verschillende doelgroepen. Dit zorgt voor een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en een toename van het aantal consumenten en passanten in dit deel van het centrum. De eerste stedenbouwkundige verkenningen laten zien dat de locatie ruimte biedt voor circa 121 appartementen. De gemeente Oldambt heeft een intentieovereenkomst met Acantus gesloten voor het realiseren van 75 sociale huurwoningen. Daarnaast is ruimte voor ca. 40 betaalbare woningen en ca. 6 woningen in het duurdere segment. Een divers aanbod van woningen kan een bijdrage leveren aan de doorstroming binnen de woningmarkt. De precieze aantallen moeten nog blijken uit de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige visie.

1.3 Parkeren en mobiliteit

Om de St. Lucas locatie als bronpunt voor het noordelijk deel van het kernwinkelgebied te kunnen laten functioneren is het van belang dat de locatie goed bereikbaar is. Dit betekent dat een groot aantal parkeerplaatsen gerealiseerd moet worden om te kunnen voorzien in de verwachte parkeerbehoefte. Ook voor de functie wonen zijn parkeerplaatsen nodig. Op dit moment wordt onderzocht of het mogelijk is om het parkeren voor de bewoners van de St. Lucas locatie, eventueel in combinatie met de parkeerbehoefte van de bewoners van Langestraat-Noord, te realiseren in een verdiepte parkeergarage. De parkeerplaatsen op maaiveld niveau zijn daarbij gereserveerd voor bezoekers van de binnenstad en de commerciële invulling van het St. Lucas terrein. Ook wordt gekeken naar de herinrichting van de Mr. D.U. Stikkerlaan om een goede doorstroming van het verkeer te kunnen waarborgen.

1.4 Participatie

Op 27 september 2024 is een inloopbijeenkomst gehouden in de centrale hal van het voormalige St. Lucas ziekenhuis voor direct omwonenden van de locatie. Tijdens deze inloopbijeenkomst zijn direct omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen sloopwerkzaamheden en over de eerste denkrichtingen ten aanzien van de toekomstige invulling van de locatie.

Op 28 september 2024 is een afscheidsmoment van het St. Lucas ziekenhuis georganiseerd voor iedereen die afscheid van het voormalige ziekenhuis wilde nemen. Het was een geslaagd evenement waarbij meer dan 1000 bezoekers en diverse regionale media aanwezig waren. De aanwezigen zijn tijdens het evenement onder andere geïnformeerd over de voorgenomen sloopwerkzaamheden en over de eerste denkrichtingen ten aanzien van de toekomstige invulling van de locatie.

In de toekomst worden voor alle belanghebbenden (o.a. omwonenden, ondernemers, bezoekers van het centrum) nieuwe participatiemomenten met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie georganiseerd. De opbrengst van deze bijeenkomsten worden zoveel mogelijk meegenomen in de verdere planuitwerking. Een belangrijk criterium hierbij is dat ze moeten passen bij de in de inleiding van dit voorstel gestelde uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie en bovendien moeten ze in het algemeen belang van de gemeente zijn.

1.5 Toelichting voorbereidingskrediet

Om de planvorming voor de herontwikkeling van de St. Lucas locatie verder uit te kunnen werken, worden onderstaande kosten verwacht:|

- Opstellen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (inclusief benodigde aanvullende onderzoeken): € 250.000,-
- Opstellen omgevingsplan (inclusief benodigde aanvullende onderzoeken): € 100.000,-
- Planbegeleiding externen: € 300.000,-
- Taxaties: € 50.000,-
- Opstellen visie openbare ruimte inclusief klimaatadaptieve en ecologische maatregelen: € 50.000,-.

Ad. 2 In afwijking van eerdere besluitvorming alsnog over te gaan tot sloop van bouwdeel E en de extra sloopkosten te dekken uit het beschikbare sloopbudget.

In het ambitiedocument Centrum Oldambt is aangegeven te onderzoeken of het mogelijk is om een nieuwe invulling te geven aan de oudste bouwdelen, waaronder een museale invulling. In 2022 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door DAAD architecten naar de verschillende bouwdelen van het voormalige ziekenhuis. Uit dit onderzoek bleek dat de bouwdelen E en F een hoge historische en architectonische waarde hebben. Op basis hiervan is aan de gemeenteraad voorgesteld om de bouwdelen E en F buiten de sloop te houden en te onderzoeken of het mogelijk is om deze bouwdelen een nieuwe invulling te geven.

Ten aanzien van bouwdeel F vinden momenteel gesprekken plaats met enkele initiatiefnemers voor een nieuwe invulling met horeca. Voor bouwdeel E zijn op dit moment geen geïnteresseerde marktpartijen. Er is onderzoek gedaan naar de kosten om de oude bouwdelen te renoveren (incl. het vervangen van de installaties) en deze geschikt te maken voor een horeca invulling en een museale invulling. De kosten voor het renoveren van bouwdeel F zijn geraamd op € 2692,- per m2 en dit komt uit op een totaalbedrag van circa 1,5 miljoen euro voor bouwdeel F. De kosten voor het renoveren van bouwdeel E zijn geraamd op € 1527,- per m2 wat uitkomt op een totaalbedrag van circa 4,7 miljoen euro voor bouwdeel E.

Voor bouwdeel F geldt dat we ervanuit gaan dat een marktpartij deze kosten zelf draagt. Om in de toekomst een museale invulling aan bouwdeel E te kunnen geven, is de verwachting dat de gemeente de kosten van renovatie zelf moet dragen. Bovendien is het een heel groot gebouw en daarmee duur in de exploitatie op basis waarvan her-invulling lastig te realiseren is. Omdat bouwdeel E over een hoge historische en architectonische waarde beschikt, is een zorgvuldige afweging gemaakt ten aanzien van de voor- en nadelen om dit bouwdeel te renoveren en te behouden. In onderstaande tabel treft u een visualisatie van dit afwegingskader.

	Historische waarde	Architectonische waarde	Stedenbouwkundige kwaliteit	Kosten renovatie	Exploitatielasten
Bouwdeel E	+	+	-	-	-
Bouwdeel F	+	+	+	+	+

Ondanks de hoge historische en architectonische waarde adviseren wij u om in afwijking van eerdere besluitvorming alsnog over te gaan tot sloop van bouwdeel E. De reden hiervan is dat de kosten van renovatie en de exploitatielasten ons inziens niet opwegen tegen de voordelen om dit bouwdeel te behouden. Het beschikbare sloopbudget biedt ruimte voor de dekking van de extra sloopkosten van dit bouwdeel.

Ad. 3 Het voorbereidingskrediet te activeren.

Met het activeren van het voorbereidingskrediet worden deze uitgaven geboekt op de balans, zodat deze kosten in verhouding komen te staan tot de toekomstige opbrengsten uit subsidies en grondverkoop. Hiermee wordt dan ook ruimte gecreëerd om de grondexploitatie op te stellen.

Ad. 4 Te zijner tijd een grondexploitatie te openen voor de herontwikkeling van de St. Lucas locatie waarin deze voorbereidingskosten worden opgenomen als gedane uitgaven.

Om realisatie van de voorgestelde aantallen en typen woningen op korte termijn mogelijk te maken zijn aanvragen ingediend voor twee rijkssubsidieregelingen. Dit zijn de 'Specifieke uitkering woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur' (Versnelling Woningbouw) en de Woningbouw Impuls (WBI). Beide aanvragen zijn inmiddels beschikt. Vanuit de Versnelling Woningbouw is een subsidie van 2,3 miljoen euro door het rijk beschikbaar gesteld. Hiervan is circa 1,7 miljoen euro beschikbaar als bijdrage in de ontwikkelingskosten voor de St. Lucas locatie. Vanuit de WBI is een subsidie van 2,6 miljoen euro door het rijk beschikbaar gesteld. Hiervan is circa 1,6 miljoen euro beschikbaar voor de herontwikkeling van de St. Lucas locatie.

Op dit moment is globaal gerekend aan een verkennende grondexploitatie. Deze laat momenteel een negatief resultaat zien, mede door de investering van een gebouwde parkeervoorziening. Er zijn in dit stadium echter nog veel onduidelijkheden binnen het plan welke verder uitgewerkt moeten worden. De inzet is om het plan verder te optimaliseren om zodoende het negatieve resultaat zoveel mogelijk te beperken. Naar verwachting wordt in het tweede halfjaar van 2025 een stedenbouwkundig plan met grondexploitatie ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Betrokkenheid (externe) partners

- Het rijk;
- Provincie Groningen;
- Acantus;
- Omwonenden;
- Wijkplatforms;
- SOCW
- Ondernemers;
- Kerkbestuur St. Vituskerk;
- Eigenaren omliggend vastgoed;
- Dusseldorp Infra, Sloop en Milieutechniek;
- DAAD Architecten;
- Goudappel.

Consequenties

Museale invulling

In het ambitiedocument Centrum Oldambt is aangegeven te onderzoeken of het mogelijk is om een nieuwe invulling te geven aan de oudste bouwdelen, waaronder een museale invulling. Rekening houdende met de hoge kosten van herstel en het slopen van bouwdeel E, komt de wens tot een museale invulling op deze locatie in het gedrang. Dit betekent dat gezocht moet worden naar een alternatieve locatie voor een permanente museale invulling in de toekomst. Dit is in ieder geval van belang voor de Stichting Oud Winschoten (SOW) die nu tijdelijk in het oude PaBo gebouw is gehuisvest. Aangezien op dit moment ook gezocht wordt naar een locatie voor een culturele broedplaats waarin een museale invulling goed past is het advies om de museale functie mee te nemen in deze zoektocht naar een culturele broedplaats.

Formatie

De planvorming van de herontwikkeling van de locatie is inmiddels opgestart. De projectgroep bestaat grotendeels uit interne formatie. De interne formatie heeft voldoende uren beschikbaar voor het proces van planvorming. Naast de interne formatie is ook externe capaciteit benodigd. Het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet biedt ruimte om externe formatie aan te trekken. Dit is noodzakelijk om de continuïteit binnen de planvorming en de uitvoering van het project te kunnen waarborgen.

Vervolg

Nadat een voorbereidingskrediet beschikbaar is gesteld, kunnen de voorbereidingen vervolgd worden om tot herontwikkeling van de locatie te komen. Er wordt onder andere een stedenbouwkundig plan opgesteld, een omgevingsplan en een beeldkwaliteitsplan.

Ook wordt een visie voor de invulling van de openbare ruimte opgesteld. Hierbij is het van belang om klimaatadaptieve maatregelen te treffen om wateroverlast, droogte en hittestress te beperken. Daarnaast kan een bijdrage geleverd worden aan de ambitie om de stad te vergroenen. Het vergroenen zorgt voor een verbetering van de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte en komt de leefbaarheid ten goede. De nieuwbouw op deze locatie maakt het mogelijk om ecologische voorzieningen te treffen waarmee een positieve bijdrage geleverd wordt aan de biodiversiteit in de omgeving. Bij het verlenen van de ontheffing op de wet natuurbescherming voor de sloop van het voormalige ziekenhuis, heeft de provincie als eis gesteld dat een 'groene plus' teruggebracht moet worden in het gebied. Met een juiste invulling van de openbare ruimte kan voldaan worden aan deze eis.

Het participatietraject wordt vervolgd waarbij nieuwe participatiemomenten voor belanghebbenden worden georganiseerd.

De verwachting is dat in het tweede halfjaar van 2025 een stedenbouwkundig plan met bijbehorende grondexploitatie ter besluitvorming aan u wordt voorgelegd.

Winschoten, 14 januari 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

Berlinda Aukema
Secretaris

Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester



De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 januari 2025

Besluit

1. Een voorbereidingskrediet ter hoogte van € 750.000,- beschikbaar te stellen voor de planvorming van de herontwikkeling van de St. Lucas locatie.
2. In afwijking van eerdere besluitvorming alsnog over te gaan tot sloop van bouwdeel E en de extra sloopkosten te dekken uit het beschikbare sloopbudget.
3. Het voorbereidingskrediet te activeren.
4. Te zijner tijd een grondexploitatie te openen voor de herontwikkeling van de St. Lucas locatie waarin deze voorbereidingskosten worden opgenomen als gedane uitgaven.



Datum raadsvergadering

26 februari 2025



Onderwerp

Vorbereidingskrediet
herontwikkeling St. Lucas locatie



Agendapunt



Zaaknummer

77513-2024:457638

Winschoten, 26 februari 2025

De raad van de gemeente Oldambt,

Jelte van der Meer
Griffier

Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter

