

Raadsvoorstel



Onderwerp	Sloop St. Lucas
Datum beeldvormende raadsbijeenkomst	18 januari 2023
Datum raadsvergadering	1 februari 2023
Zaaknummer	95330-2022:890677
Steller	Agnes Roeters
Portefeuillehouder(s)	Erich Wücker en Gert Engelkens
Medeverantwoordelijke(n)	

Eerdere besluitvorming en/ of vastgesteld beleid	2022: Ambitiedocument Centrum Oldambt 2021: Actualisatie Detailhandelsvisie Winschoten 2021 2019: Aankoop ziekenhuis St. Lucas 2013: Winschoten Centrumvisie 2025
Voorgesteld raadsbesluit	De raad besluit: 1. Een krediet ter hoogte van € 3.300.000,- beschikbaar te stellen voor de voorbereiding en sloop van het St. Lucas. 2. Bouwdelen E en F en de archieftoren van het St. Lucasziekenhuis te behouden voor een herontwikkeling. 3. Deze voorbereidings- en sloopkosten te activeren. 4. Te zijner tijd een grondexploitatie te openen voor de herontwikkeling van het plangebied van het Lucasterrein waarin deze voorbereidings- en sloopkosten worden opgenomen als gedane uitgaven.
Samenvatting	In 2019 heeft de gemeente het ziekenhuisterrein St. Lucas met bijbehorende opstallen in eigendom verkregen. Het ziekenhuis staat sinds die tijd leeg en het beheer ervan vergt veel geld, tijd en energie. Om na te gaan wat de (on)mogelijkheden voor vervolgebruik en/ of herbestemming van de huidige gebouwen zijn, is door een architectenbureau onderzoek verricht. Parallel is er vanuit een breder verband nagedacht over het versterken van de binnenstad, dit mede in vervolg op de eerder vastgestelde actualisatie van de detailhandelsvisie en de woonvisie. Op basis van dit alles is in de afgelopen periode een gedragen ambitiedocument opgesteld voor de binnenstad en het centrum van Winschoten. De conclusies en aanbevelingen van dit document zijn richtinggevend voor wat betreft de toekomst van het ziekenhuisterrein. Nu

	het ambitiedocument door de gemeenteraad is vastgesteld, is de tijd daar om stappen te maken om tot een daadwerkelijke herontwikkeling van het ziekenhuisterrein te komen. Daartoe is nodig dat eerst de bestaande gebouwen gesloopt worden en de twee oudste delen van het ziekenhuis een nieuwe invulling krijgen.
Bijlage(n)	A. Plattegrond en foto's locatie B. Haalbaarheidsstudie architectenbureau DAAD C. Ambitiedocument D. Beschikking Impulsaanpak kernwinkelgebieden
AVG	De voorstellen en de bijlagen zijn AVG-proof.

TOELICHTING

Inleiding

In 2019 heeft de gemeente het St. Lucas in eigendom verkregen. Het gebouw staat al geruime tijd leeg en is afgesloten van nutsvoorzieningen. Het gebouw is qua beheer een uitdaging, niet alleen vanwege de omvang, maar ook vanwege de vele ingangen die het gebouw kent. Omdat het gebouw tegen het centrum aan staat en de beheersbaarheid/veiligheid het belangrijkste aandachtspunt is, hebben wij het gebouw in de hekken gezet en Bouwatch ingeschakeld om via camera's ons te helpen met het beheer en toezicht. De afgelopen jaren heeft het gebouw leeg gestaan, in afwachting van een visie op de herontwikkeling van deze locatie. Met het vaststellen van het ambitiedocument is helderheid verkregen in de toekomst van deze locatie en kan gestart worden met de voorbereidingen om tot herontwikkeling te komen. Dit maakt dat het voorstel thans is om tot sloop van de huidige opstallen over te gaan (met uitzondering van de karakteristieke delen).

Motivatie

Ad 1 Een krediet ter hoogte van €3.300.000,- beschikbaar te stellen voor de voorbereiding en sloop van het St. Lucas.

1.1 St. Lucaslocatie is als bronpunt voor het noordelijk deel van het kernwinkelgebied in het ambitiedocument opgenomen.

In de onlangs vastgestelde centrumvisie is opgenomen dat de St. Lucaslocatie een enorme impuls kan geven aan de Langestraat-Noord en de rest van het centrum. Daarvoor is een goede stedenbouwkundige opbouw nodig, waarbij er een goede aansluiting is van de St. Lucaslocatie op de Langestraat. Daarnaast is een passend programma nodig met de juiste mix van retail, horeca met terrassen, parkeren en wonen.

1.2 Het grootste gedeelte van de huidige opstallen van St. Lucas zijn minder geschikt voor nieuwe programma's.

Wij hebben een haalbaarheidsstudie laten uitvoeren naar de mogelijkheden van hergebruik ten behoeve van een nieuw programma. Zie daartoe bijlage B. Haalbaarheidsstudie architectenbureau DAAD. Er is gekeken naar de bouwtechnische staat van de gebouwen, de ruimtelijke mogelijkheden om er een nieuw programma in onder te brengen, de architectonische kwaliteit van de gebouwen en ten slotte naar de financiële consequenties. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de recente bouwdelen bouwtechnisch in goede staat zijn, maar slechts met een zeer ingrijpende verbouwing geschikt zijn voor nieuwe programma's. De oudste bouwdelen lenen zich daartoe beter, alhoewel de bouwtechnische staat van die bouwdelen relatief slechter is.

1.3 Door de kelder thans buiten de sloop te houden kan in de toekomst een kostenbesparing gerealiseerd worden.

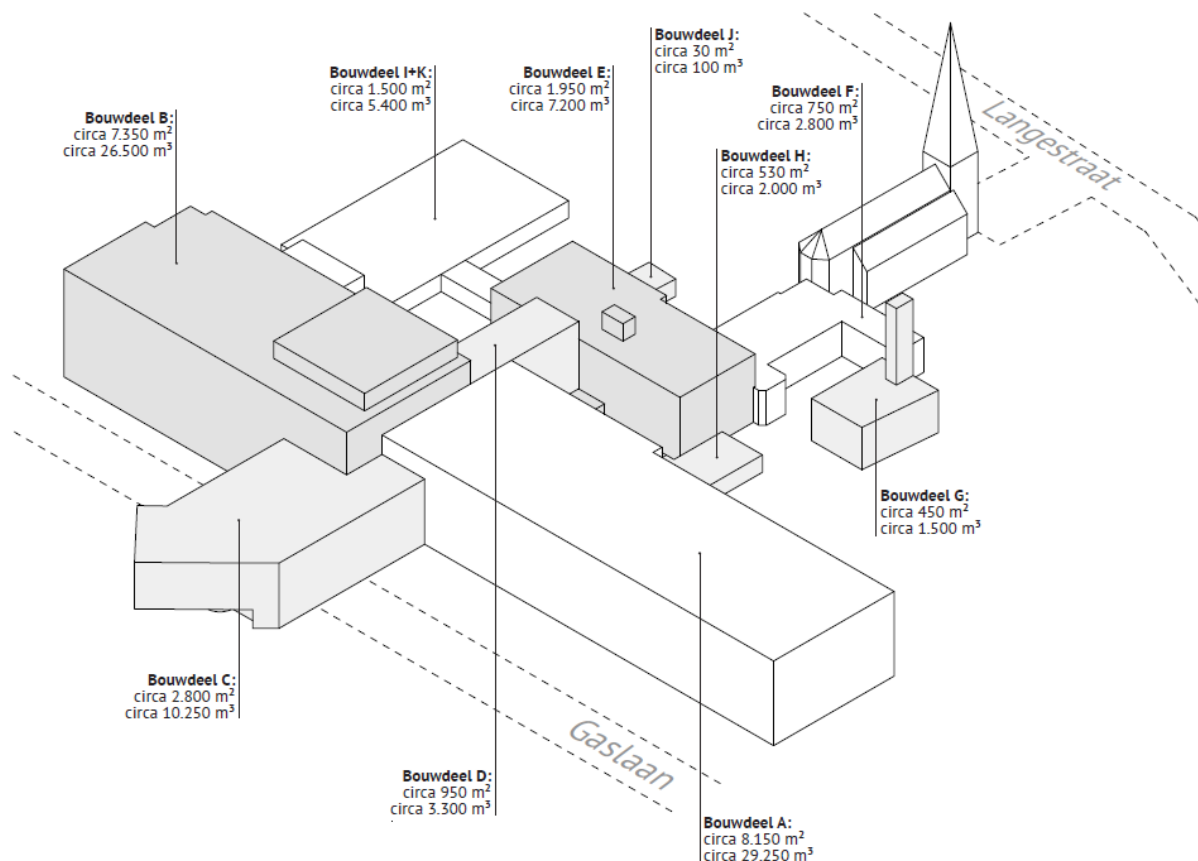
De kelder en fundering kunnen mogelijk hergebruikt worden en opgenomen worden in de plannen om tot een nieuwe invulling van de locatie te komen. Dit maakt dat we de kelder nu niet meenemen in de sloop, maar laten zitten, tot de besluitvorming over een nieuwe invulling is gevallen.

Mochten wij de kelder nu wel gaan verwijderen, betreft dit een extra kostenpost. Bovendien is veel grondtransport nodig om het gat dat ontstaat, op te vullen. Hierdoor zal de locatie voor lange tijd in de hekken moeten worden gezet, daar er een grote kans is op het (tijdelijk) ontstaan van drijfzand.

Ad. Besluitpunt 2: Bouwdelen E en F en de archieftoren van het St. Lucasziekenhuis te behouden voor een herontwikkeling.

2.1 De oudste delen zijn karakteristiek

Vanuit cultuurhistorische waardenstelling zijn de oudste delen als karakteristiek gemarkeerd. Dit maakt dat behoud van de oudste twee delen van meerwaarde kan zijn voor het aanzicht en functioneren van het centrum van Winschoten.



2.2. De oudste delen staan in verbinding met de St. Vituskerk

De oudste delen van het ziekenhuis hebben van oudsher een relatie met de St. Vituskerk. Niet alleen vanwege de nonnen die in de oudste delen verbleven, maar ook vanwege de fysieke verbinding tussen de kerk en de oudste gedeelten. Dit is een stuk historie dat waardevol is om te bewaren en in de toekomst mogelijk opnieuw tot een interessante functionele e/o ruimtelijke samenhang kan leiden.

2.3 Hiermee wordt gehoor gegeven aan de oproep van Stichting Oud Winschoten en het bestuur van de St. Vituskerk om het oudste deel te behouden

Het bestuur van de Geloofsgemeenschap St. Vitus en SOW hebben in 2021 de nadrukkelijke wens kenbaar gemaakt dat zij graag willen dat het nonnenhuis van sloop bespaard wordt. Met voorliggend voorstel wordt gehoor gegeven aan deze oproep.

Ad 3 Deze voorbereidings- en sloopkosten te activeren.

3.1 Daarmee wordt tijd gecreëerd om de grondexploitatie op te stellen

Met het activeren van de kosten 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 het plangebied van

het Lucasterrein waarin deze voorbereidings- en sloopkosten worden opgenomen als gedane uitgaven.

4.1 In de grondexploitatie worden alle financiële aspecten voor het plangebied opgenomen

Voor de sloopkosten wordt een aanzienlijke investering gevraagd. Daarentegen zijn onlangs voor de aanpak van de projecten in het centrum tevens twee subsidies toegezegd.

Uit de impulsaanpak kernwinkelgebieden ontvangt de gemeente 3 miljoen euro van het Rijk om het winkelgebied in het centrum van Winschoten aantrekkelijker te maken. Dit wordt ingezet voor de revitalisering van Langestraat Noord (oostzijde), direct grenzend aan het Lucasterrein. Een bedrag van € 679.680,- hiervan is gereserveerd als bijdrage aan de sloopkosten van het ziekenhuis. Een belangrijke randvoorwaarde bij deze subsidie is dat de realisatie medio 2027 moet zijn afgerond.

Daarnaast is onlangs een subsidie van 3,6 miljoen vanuit het Rijk beschikbaar gesteld voor de versnellingsopgave van de woningbouwontwikkeling in het centrum van Winschoten. Hiervan is 1,33 miljoen beschikbaar als bijdrage in de sloop- en ontwikkelingskosten voor het ziekenhuisterrein.

De beschikking van de Impulsaanpak kernwinkelgebieden is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. De beschikking van versnellingsopgave is ten tijde van het schrijven van dit voorstel nog niet ontvangen. Desgewenst kan dit nagezonden worden.

Betrokkenheid (externe) partners

Bij dit project zijn uiteenlopende partners betrokken. Naast de Provincie en het Rijk zijn onder andere ook omwonenden, wijkplatform, Stichting Oud Winschoten, City Club Winschoten, ondernemers, de toekomstige (sloop)aannemer en het Kerkbestuur St. Vituskerk betrokken.

Consequenties

De inzet is om de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken. De sloop van het ziekenhuis zal dan ook secuur moeten plaatsvinden. De omliggende bebouwing staat op een aantal plekken zeer dicht op de te slopen delen. Daarnaast is de St. Vituskerk zelfs onderdeel van de oudbouw van het ziekenhuis. Tevens ligt de locatie langs een schoolroute. De afstemming met de naastgelegen school inzake de bereikbaarheid en veiligheid vergt een nadere afstemming met het Dollard College en de (sloop)aannemer.

Een volgende kanttekening betreft de hoogte van het krediet. De verwachting is dat de aanbesteding pas eind 2023 kan plaatsvinden. Gezien de recente marktontwikkelingen en prijsstijgingen kan niet met zekerheid worden gesteld dat de biedingen vanuit de markt eind volgend jaar aansluiten op het beschikbaar gestelde krediet.

Vervolg

Nadat krediet beschikbaar is gesteld om tot sloop over te kunnen gaan, wordt het aanbestedingstraject opgesteld, de benodigde onderzoeken uitgevoerd en de benodigde vergunningen en ontheffingen aangevraagd. Hierbij kan gedacht worden aan een asbestinventarisatieonderzoek, alsook een bodemonderzoek en een ontheffing op de Wet natuurbeheer.

Onze planning is dat wij in de tweede helft van 2023 het aanbestedingstraject kunnen starten en dat in 2024 gestart kan worden met de sloop. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat de sloopwerkzaamheden ongeveer een jaar in beslag kunnen nemen.

Winschoten 13 december 2022,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

Berlinda Aukema
Secretaris

Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 december 2022

Besluit

1. Een krediet ter hoogte van € 3.300.000,- beschikbaar te stellen voor de voorbereiding en sloop van het St. Lucas.
2. Bouwdelen E en F en de archieftoren van het St. Lucasziekenhuis te behouden voor een herontwikkeling.
3. Deze voorbereidings- en sloopkosten te activeren.
4. Te zijner tijd een grondexploitatie te openen voor de herontwikkeling van het plangebied van het Lucasterrein waarin deze voorbereidings- en sloopkosten worden opgenomen als gedane uitgaven.



Datum raadsvergadering
1 februari 2023



Onderwerp
Sloop St. Lucas



Agendapunt



Zaaknummer
95330-2022

Winschoten, 1 februari 2023

De raad van de gemeente Oldambt,

Jelte van der Meer
Griffier

Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter

