

Datum	03 maart 2025		
Fractie	Partij voor het Noorden		
Vragensteller	Mark Kalse		
Beantwoording (zie toelichting)	Mondeling tijdens de raadsvergadering	ja	nee
	Alleen schriftelijk	JA	nee
Onderwerp	Raadsvoorstel inzake Vorbereidingskrediet herontwikkeling St. Lucas locatie		

Naar aanleiding van bovengenoemd raadsvoorstel, welke op 12 febr. jl ter revisie is terug genomen en met aangepaste inhoud opnieuw wordt verwacht, hierbij de volgende vragen;

Uit het in 2022 uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek door DAAD architecten bleek dat de bouwdelen E en F een hoge historische en architectonische waarde hebben. Op basis daarvan werd dan ook voorgesteld om de bouwdelen E en F buiten de sloop te houden en te onderzoeken of het mogelijk zou zijn om deze bouwdelen een nieuwe invulling te geven.

Ten aanzien van bouwdeel F vinden er gesprekken plaats met enkele initiatiefnemers voor een nieuwe invulling met horeca. Voor bouwdeel E zouden er geen geïnteresseerde marktpartijen zijn.

Tijdens de meest recente BRB-inspraakronde voor bewoners werd door één van de insprekers duidelijk gesteld dat er wel degelijk een serieus geïnteresseerde zou zijn voor de overname van het bouwdeel E. De gegevens dezer zouden nadien en in vertrouwelijkheid met het college worden gedeeld.

Onze vragen:

Vraag 1

Zijn deze gegevens inmiddels gedeeld en heeft dit ook tot een serieus contact mogen leiden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Na de raadsvergadering is de volgende dag direct contact gezocht met de mogelijke initiatiefnemer, gevolgd door whatsapp en telefonisch contact. Vervolgens heeft op 5 maart een gesprek plaatsgevonden tussen de wethouder en de initiatiefnemer(s). Er is inmiddels wel serieus contact en gebleken is dat er niet meer gegevens zijn dan namen van potentieel geïnteresseerde partijen. Wij hebben besloten deze partijen tot 1 juni 2025 de tijd te geven om met een sluitende businesscase te komen zoals ook in het aangepaste raadsvoorstel is opgenomen.

De factor tijd speelt hierin ook een belangrijke rol aangezien aan de, in het kader van de versnelling woningbouw, verleende subsidiebeschikkingen termijnen zijn gekoppeld. Stellen we de uitvoering van de plannen te lang uit dan verliezen we mogelijk de aanspraak op toegekende subsidiebedragen. Bovendien heeft uitstel een negatieve invloed op de kosten van de sloop.

Vraag 2

Op welke wijze of in/met welke opdracht, zijn de bouwdelen in de markt gezet of op welke andere wijzen is naar verdere mogelijk geïnteresseerden gezocht? Tot hoeveel contacten heeft dit mogen leiden en wat waren de eventuele redenen om af te haken.

Antwoord: Rondom het besluit tot sloop van het ziekenhuis en het behoud van de gebouwdelen E en F is veel publiciteit geweest. Dit heeft geleid tot concrete interesse in gebouwdeel F en geen interesse in gebouwdeel E. De gebouwdelen zijn (nog) niet in de markt gezet aangezien het er eerst een goed stedenbouwkundig plan moet zijn. Op basis hiervan kan getoetst worden of de gebouwen, met het voorgenomen gebruik, in te passen zijn in de nieuwe stedenbouwkundige opzet. Het 'in de markt zetten'

van de gebouwen moet daarbij voldoen aan de voorwaarden van het 'Didam-arrest'. Eén op één verkopen zijn daarbij slechts onder voorwaarden mogelijk.

Ten aanzien van bouwdeel F vinden momenteel gesprekken plaats met enkele initiatiefnemers voor een nieuwe invulling met horeca. We gaan er dan ook vanuit dat een marktpartij de renovatie en exploitatiekosten gaat dragen.

Vraag 3

Bent u het met ons eens dat deze historische gebouwen met dito waarde voor Oldambt en wijde omgeving, een maximale inspanning verdienen om, zo mogelijk als geheel, bewaard te blijven. Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Ja, wij zijn het eens met de stellingname dat historische gebouwen zoveel mogelijk gespaard moeten blijven en een maximale inspanning verdienen om behouden te kunnen worden. Hierbij moet een goede afweging worden gemaakt tussen een aantal aspecten zoals ook in het raadsvoorstel is opgenomen:

- *Historische waarde;*
- *Architectonische waarde;*
- *Stedenbouwkundige kwaliteit;*
- *Kosten renovatie;*
- *Exploitatielasten*

Ondanks de positieve historische- en architectonische waarde is er echter wel ergens een grens ten aanzien wat wij hier als gemeente zelf in kunnen investeren. Wij vinden een investering van € 4,7 miljoen voor het behoud van gebouwdeel E een te hoge investering. Waarbij het bovendien nog maar de vraag is of er daarna een partij de exploitatie van het pand voor zijn rekening wil nemen.

Zoals hierboven al aangegeven hebben wij besloten de partijen die zich nu gemeld hebben tot 1 juni 2025 de tijd te geven om met een sluitende businesscase voor gebouwdeel E te komen. Hierdoor kan de marktwerking alsnog haar werk doen en kan behoud mogelijk gegarandeerd worden.

Vraag 4

Is de mogelijkheid tot samenwerking met een marktpartij/initiatiefnemer ook overwogen of onderzocht, waarin deels in ruimte voor museale invulling wordt voorzien en deels ook in appartementen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Dit is wel overwogen, gezien echter de hoge kosten van renovatie is hier niet verder op ingezet. Gezien deze hoge kosten is voorgesteld om over te gaan tot sloop.

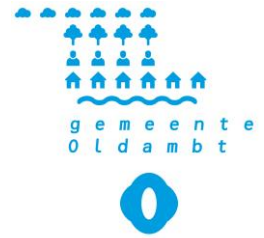
Vraag 5

Wat zouden de eventuele meerkosten gaan bedragen wanneer er tot een voorlopig uitstel van sloop van bouwdeel E zou worden besloten om bovenstaande alsnog een kans van slagen te geven?

Antwoord: Dit is afhankelijk van de duur van het uitstel. Met een uitstel tot 1 juni verwachten we dat het huidige sloopbedrijf de sloop nog mee kan nemen als meerwerk in de huidige opdracht. De (extra)kosten zijn dan vooral de onderbreking van de planning van het sloopbedrijf (opnieuw aan laten voeren van de grote machines, inzet menskracht, etc.) en worden geschat op circa 20.000 – 30.000 euro. Wachten we nog langer met de opdracht tot sloop van bouwdeel E dan moet hiervoor een nieuwe aanbesteding worden gedaan. Het effect hiervan is nauwelijks in te schatten, maar aangezien we dan een veel

Schriftelijke vragen aan het college

(ex art. 32 Reglement van Orde voor de raad)



kleinere opdracht in de markt zetten verwachten we geen aanbestedingsvoordeel meer zoals bij de huidige aanbesteding wel het geval was.

Algemene informatie: Een raadslid kan schriftelijke vragen stellen (artikel 32 RvO) aan het college of de burgemeester. Het gaat om het verkrijgen van feitelijke informatie waarbij een opvatting van het college wordt gevraagd. De vragen en antwoorden zijn openbaar en te vinden op de website.

Informatie over de procedure voor raadsleden:

- Het formulier wordt ingevuld.
- Het ingevulde vragenformulier wordt (als Worddocument) gemaild naar Raadsvragen.
- De vragen worden altijd schriftelijk beantwoord.
- De vragen kunnen ook mondeling beantwoord worden tijdens een raadsvergadering: schriftelijke beantwoording volgt dan later.

Informatie over de procedure voor de organisatie:

- De antwoorden worden ingevoegd in het vragenformulier, direct onder de betreffende vraag.
- Ook wanneer de vragen mondeling zijn of worden beantwoord, worden de antwoorden in het formulier gezet.
- Vervolgens wordt het vragenformulier (als PDF) gemaild naar Raadsvragen.
- Beantwoording moet binnen 30 dagen plaatsvinden.