

(Technische) vragen NDZ (Jan Bredius) over raadsvoorstel Gebiedsvisie Markt e.o. Ontvangen 17 november 2025.

1. Over de financiële vergelijking

1.1 Waarom wordt bij renovatie een afschrijvingstermijn van 25 jaar gehanteerd, terwijl bij nieuwbouw 40 jaar wordt toegepast?

1.2 Welke mogelijkheden bestaan om ook renovatie over 40 jaar af te schrijven, zoals in veel andere gemeenten gebeurt?

1.3 Kan het college een analyse (scenariovergelijking) aanleveren waarbij renovatie wordt doorgerekend met 30 jaar en 40 jaar afschrijving?

1.4 In de renovatievariant wordt 1.000 m² extra toegevoegd vanwege "inefficiëntie" van het gebouw. Op welke objectieve criteria is dit gebaseerd?

1.5 Kan het college inzicht geven in alternatieve indelingsvarianten waarin de bestaande ruimten efficiënter worden benut?

1.6 Waarom worden tijdelijke huisvestingskosten volledig meegenomen in de renovatievariant, terwijl een gefaseerde renovatie tijdelijke huisvesting (sterk) kan beperken?

1.7 Is onderzocht of functies tijdens renovatie deels in het gebouw kunnen blijven?

2. Over de ruimtelijke impact

2.1 De uitbreiding van de footprint naar 3.260 m² gaat ten koste van openbare ruimte op de Markt. Is onderzocht hoe deze impact zich verhoudt tot beleidsambities voor een levendige, open en groene Markt?

2.2 Wat zijn de effecten van nieuwbouw op de markt, evenementen en verblijfsruimte gedurende de bouwperiode?

3. Over duurzaamheid en circulariteit

3.1 Welke CO₂-impact hebben de varianten renovatie, renovatie+uitbreiding en nieuwbouw over de volledige levenscyclus (LCA)?

3.2 Hoe verhoudt sloop van een functioneel gebouw uit 1985 zich tot gemeentelijk klimaatbeleid, circulair bouwen en duurzaamheidsdoelen?

3.3 Is onderzocht hoeveel materiaal uit De Klinker hergebruikt kan worden in situ?

4. Over risico's en onzekerheden

4.1 Wat is de risico-opslag (in euro's en % van totale kosten) voor zowel renovatie als nieuwbouw?

4.2 Wordt rekening gehouden met stikstofprocedures, archeologie en mogelijke bodemvervuiling bij nieuwbouw?

4.3 Hoe groot acht het college de kans op kostenoverschrijdingen bij nieuwbouw ten opzichte van renovatie?

5. Over het Programma van Eisen (PvE)

5.1 Op welke manier is de benodigde 7.000 m² onderbouwd?

5.2 Kan het college scenario's presenteren waarin wordt gewerkt met gedeeld ruimtegebruik (flex rooms), zoals in andere cultuurhuizen gebruikelijk is?

5.3 Is er een minimale variant berekend waarin wordt gekeken wat *nodig*, in plaats van *wenselijk*, is?

6. Over de alternatieven die buiten beschouwing lijken

6.1 Waarom is geen optie opgenomen waarbij alleen De Klinker grondig wordt gerenoveerd zonder forse uitbreiding? Is het juist dat deze optie: **Renovatie van alleen De Klinker € 24 mln kost?**

Dat maakt renovatie **ruim 17 miljoen goedkoper** dan nieuwbouw. Is dat juist?

- 6.2** Is een variant onderzocht waarbij een deel van de functies op een andere locatie wordt ondergebracht om zo uitbreiding te beperken?
- 6.3** Wat zijn de mogelijkheden voor gefaseerde renovatie waarbij de huidige cultuurpartners kunnen blijven functioneren?

7. Over de maatschappelijke meerwaarde en participatie

- 7.1** Hoe zijn gebruikers, culturele organisaties en inwoners betrokken bij de scenariovorming? Er is sinds de openbaarmaking een enquête onder inwoners gestart. Waarom heeft het college dat niet gedaan?
- 7.2** Is er onderzoek gedaan naar draagvlak voor sloop van De Klinker onder inwoners en cultuurpartners?
- 7.3** Welke impact heeft langdurige nieuwbouw op activiteiten van het KunstenHuis, theater en wijkactiviteiten?

8. Over de opbrengsten die in de tekst worden genoemd

- 8.1** Het college verwijst naar mogelijke opbrengsten uit De Peppel en De Egeling. Wat is de bandbreedte van deze opbrengsten, en wat is de onzekerheidsmarge?
- 8.2** Is de netto-opbrengst voldoende om de hogere structurele lasten van nieuwbouw te dekken?

9. Over kosten voor de gemeentelijke organisatie (interne kosten)

- 9.1** Kan het college inzicht geven in de verwachte interne kosten voor projectmanagement, inkoop, aanbesteding, juridische ondersteuning, communicatie, vergunningen en toezicht voor zowel renovatie als nieuwbouw?
- 9.2** Klopt het dat nieuwbouw doorgaans een aanzienlijk hogere ambtelijke inzet vraagt (5-10% van de projectkosten) dan renovatie (3-5%)? Zo ja, wat zijn de financiële consequenties per variant?
- 9.3** Zijn deze interne organisatiekosten meegenomen in de financiële vergelijking? Zo nee, waarom niet, en kan het college een aanvullende vergelijking opstellen waarin deze kosten volledig zijn verwerkt?
- 9.4** Hoe worden de interne kosten gedekt: vanuit het projectbudget of via de reguliere begroting? Wat zijn de gevolgen hiervan voor de uitvoeringscapaciteit van de gemeente?
- 9.5** In hoeverre vormt de zwaardere ambtelijke inzet bij nieuwbouw een risico voor slagkracht (zie Rekenkameronderzoek), doorlooptijden en prioritering van andere gemeentelijke projecten (zoals woningbouwprojecten of het duurzaamheidsprogramma)?

10. Varia

- Waarom wordt in dit raadsvoorstel de herinrichting van het noordelijk deel van de Voorheuvel meegenomen? Het is toch van een andere orde en het is zoals het college zegt onafhankelijk van de gebiedsontwikkeling van de Markt?
- Wat houdt de herinrichting van het noordelijk deel van de Voorheuvel precies in? Wat moet daar gebeuren, aanvullend aan de herinrichting die nu al plaatsvindt? Waarom kost dat € 950.000? Waarom ontbreekt deze informatie in de stukken?
- Waarom is er afscheid genomen van bureau SVP die in 2021 de scenariostudie heeft uitgevoerd?

- In het unaniem aangenomen amendement opmaat naar kaderstelling bij 21RV060 heeft de raad niet alleen opdracht gegeven voor een participatieproces, maar ook opdracht gegeven om het onderhoud van gebouw “de Klinker” op peil te houden en directe omgeving van het plangebied schoon en leefbaar te houden uitgevoerd in dit RV en visie? Wat heeft u daarmee precies gedaan? Kan de raad een overzicht van het uitgevoerde onderhoud en de bijbehorende kosten ontvangen? Is er een financieel overzicht van niet uitgevoerd onderhoud?
- Wat gebeurt er met de Egeling en de Peppel? Worden deze gebouwen afgestoten? Hoort dat niet bij een visie? Waarom is een schatting van de betreffende kosten / opbrengsten / besparingen in exploitatiekosten niet meegenomen in het kostenoverzicht?
- Hebben de plannen gevolgen voor de parkeerdruk in de omgeving buiten de winkeltijden? Is er een kans dat daardoor de tijden waarop mag worden geparkeerd tegen betaling verruimd moeten worden?
- Wat is de lengte van het huidige traject van de Weeshuislaan tot de rotonde via het voormalige tunneltje en hoe lang wordt dit traject in de voorgestelde situatie?
- Wat is de kijkrichting in de profielen A, B en C op blz. 16 van bijlage 1? Waarom is de fietser in profiel A rechts van de bus en in profiel B links?