

Aanvullende vragen aan het college bij het gewijzigde raadsvoorstel Gebiedsvisie Markt e.o.:

1. Waarom is in het oorspronkelijke raadsvoorstel Gebiedsvisie Markt e.o. afgeweken van de NEN 2580-systematiek, terwijl het college stelt dat voor gemeentelijk vastgoed een NEN-meting wordt gehanteerd?

Ten behoeve van het MJOP zijn NEN-metingen van de verschillende gebouwen uitgevoerd. Het opstellen van een raming in het kader van het vergelijken van de twee scenario's voor een nieuw "Huis van cultuur en ontmoeting" betreft een andere opdracht. Omdat op basis van de plattegronden een goed inzicht in het aantal m² verkregen kon worden is dit door de bouwkostendeskundige als uitgangspunt voor de raming gehanteerd. In principe is dit ook nauwkeurig genoeg voor het maken van een raming ten behoeve van het vergelijken van de twee scenario's. Gelet op de gestelde technische vragen leek het ons goed om de raming alsnog aan te passen aan het oppervlakte conform de NEN-meting. Het verschil in oppervlakte en effect van het bestaande aantal m² bvo, en daarmee ook in de financiële gevolgen, is echter marginaal.

2. Is de raad bij de voorbereiding van dat raadsvoorstel geïnformeerd dat het gehanteerde oppervlak slechts een globale raming betrof, en zo nee, waarom niet?

Nee dit is niet specifiek aangegeven. Wel is aangegeven dat het een raming betreft voor de vergelijking van de verschillende scenario's en dat in een volgende fase, op basis van een ontwerp, een meer gedetailleerde raming volgt. Het verschil tussen de gehanteerde oppervlaktes is zeer beperkt (135 m²) waardoor het op de vergelijking van de scenario's nagenoeg geen effect heeft.

3. Welke consequenties verbindt het college aan het gebruik van een onjuist oppervlak in dat raadsvoorstel, in het bijzonder voor de financiële onderbouwing, vergelijkingen met andere locaties of scenario's, en eventueel reeds genomen besluiten of vervolgstappen?

Het college verbindt hier, naast de doorgevoerde wijzigingen, geen gevolgen aan. Het betreft slechts een beperkte bijstelling van de cijfers en dit heeft geen gevolg voor de conclusie ten aanzien van de vergelijking van de scenario's.

4. Welke maatregelen treft het college om te waarborgen dat in toekomstige raadsvoorstellen over hetzelfde object consistente en verifieerbare uitgangsgeschiedenis (NEN 2580) worden gebruikt?

Zoals aangegeven betreft het slechts een marginaal verschil in m² en heeft dit voor een raming ten behoeve van de vergelijking van de scenario's slechts beperkt effect. Op het moment dat het exacte aantal m² noodzakelijk is voor een berekening wordt altijd met een NEN-meting gewerkt.

5. Nu in het gewijzigde raadsvoorstel wordt uitgegaan van het juiste bruto vloeroppervlak van 3.935 m² i.p.v. 3800, kan het college ondubbelzinnig aangeven of de eerder getrokken conclusie dat circa 1.000 m² extra BVO noodzakelijk is opnieuw en volledig is doorgerekend op basis van dit gecorrigeerde uitgangspunt, en kan het college deze herberekening en de daaruit voortvloeiende conclusies aan de raad overleggen?

Dat klopt, in de onderliggende bouw- en investeringskostenramingen d.d. 13 januari 2026 worden de juiste bruto vloeroppervlakken gehanteerd voor het bestaande gebouw. De 1.000 m² extra BVO is noodzakelijk, zie ook de beantwoording van vraag 6.

6. Op basis van welke concrete aannames en kwantitatieve bandbreedtes concludeert het college dat toevoeging van circa 1.000 m² extra BVO onverminderd noodzakelijk is, en waarom is niet gekozen voor een scenario waarin (een substantieel deel van) de beoogde functies wordt gerealiseerd binnen het bestaande volume van 3.935 m² (inclusief 135)?

In het nieuwe Huis van cultuur en ontmoeting worden de functies samengevoegd van drie locaties. Onderdeel van de te verhuizen functies zijn een multifunctionele vlakke vloerzaal en een popzaal. Om meerdere redenen (afmetingen, hoogte, functionele en logistieke eisen) is het niet mogelijk om deze ruimtes (en de ruimtes die met deze zaalruimtes samenhangen) in te passen in het bouwvolume van de bestaande Klinker. Deze ruimteclusters moeten dus worden ondergebracht in een uitbreiding van het gebouw en daarmee is het minimaal benodigde oppervlak voor de uitbreiding bepaald. Een tweede reden voor het verschil in benodigd bvo tussen nieuwbouw en de variant met herindeling, renovatie en uitbreiding ligt in de incurante vorm van het bestaande gebouw. Bij eenzelfde hoeveelheid gebruiksoppervlak is er in het bestaande gebouw een groter oppervlak aan bijkomende verkeersruimte/installatieruimte/constructieoppervlak, en daarmee meer bruto vloeroppervlak, dan nodig is wanneer je een gebouw helemaal nieuw en efficiënt ingedeeld kunt ontwerpen.

7. Kan het college expliciet aantonen dat de correctie van het bruto vloeroppervlak in het gewijzigde raadsvoorstel niet slechts redactioneel is verwerkt, maar aantoonbaar is doorgevoerd in de programmatische, financiële en ruimtelijke onderbouwing, en is het college bereid deze onderbouwing voorafgaand aan verdere besluitvorming volledig en verifieerbaar met de raad te delen?

De aanpassing is verwerkt in de gewijzigde raming bijlage 5 van het raadsvoorstel, deze is reeds aan u verstrekt.