



4918 – Gebouw De Klinker in Zeist

Onderzoek inzake toekomstbestendigheid - VS-02

11 juli 2025

Opdrachtgever	Gemeente Zeist Het Rond 1 3701 HS Zeist
Contactpersoon	Mevrouw Aga Spuijbroek
Adviseur	Stevens Van Dijck Nijverheidsweg 16F 3534 AM Utrecht
Contactpersoon	Rienk Mud
Project Betreft Datum Status	4918 – Gebouw De Klinker in Zeist Onderzoek inzake toekomstbestendigheid – VS-02 11 juli 2025
Kenmerk Aantal pagina's	20250711 4918_RMU 01 9
Auteur Paraaf	Rienk Mud 

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	4
2.	VRAAGSTELLING	4
3.	GEBOUW DE KLINKER.....	4
3.1.	Algemeen.....	4
3.2.	Algemene waardering	4
3.3.	Huidige functionele kwaliteit.....	5
3.4.	Huidige technische kwaliteit bouwkundig.....	7
3.5.	Huidige technische kwaliteit installaties	8
3.6.	Functionele aanpassingen en aanvullende wensen van KultuurHuis Idea	8
4.	RENOVATIEPLAN	8
4.1.	Functionele en technische haalbaarheid van de renovatie	8
4.2.	Raming van directe bouwkosten.....	9

1. INLEIDING

Gebouw De Klinker is eigendom van gemeente Zeist. Kunstenhuis Idea biedt in gebouw De Klinker huisvesting aan de bibliotheek en de muziekschool. KunstenHuis Idea organiseert daarnaast diverse voorstellingen voor eigen producties. Gemeente Zeist heeft, gezien de leeftijd van het gebouw, behoefte aan een advies over maatregelen ten behoeve van verhoging van de toekomstbestendigheid van gebouw De Klinker.

2. VRAAGSTELLING

Het gebouw is in technische zin gedateerd en de installaties hebben het einde van hun technische levensduur bereikt. Ook zijn er twijfels over de functionaliteit en over de uitstraling en beleving.

De gemeente heeft Stevens Van Dijck gevraagd de staat en de functionaliteit van het gebouw te beoordelen. En om te analyseren welke ingrepen noodzakelijk zijn om het gebouw nog voor een tijdspanne van ongeveer 25-30 jaar in bedrijf te houden, waarbij de volgende aspecten belicht worden:

- Technische staat van het gebouw
- Prestaties in de zin van binnenklimaat en duurzaamheid
- Functionaliteit in relatie tot het huidige gebruik en de toekomstvisie van Kunstenhuis Idea
- Uitstraling en beleving.

3. GEBOUW DE KLINKER

3.1. Algemeen

Gebouw De Klinker is een ontwerp van Jan Hoogstad en het dateert uit 1985. Het gebouw is sindsdien onafgebroken in gebruik van het KunstenHuis Idea geweest en er zijn in de loop van de jaren geen ingrijpende verbouwingen of veranderingen aan het gebouw of aan de installaties in gebouw De Klinker verricht.

De bruto oppervlakte van het gebouw is ongeveer 3.800 m².

Een bibliotheek en andere overheidsgebouwen waren in 1985 nog gericht op functionaliteit en doelmatigheid. Het gebouw is qua architectuur ook een typisch voorbeeld van de strenge en sobere architectuurstroming, die ook het werk van bijvoorbeeld Wim Quist kenmerkte. Vandaag de dag is een bibliotheek geen logistiek centrum meer voor het stallen en uitlenen van boeken. De bibliotheek van nu staat als pleisterplaats midden in de maatschappij. De bibliotheek is een centrum geworden waar mensen elkaar ontmoeten, waar mensen kennis kunnen vergaren, waar mensen kennis met elkaar kunnen delen en ook waar mensen zich terug trekken om in stilte een boek of krant te lezen.

De bibliotheek van nu staat midden in de maatschappij.

KunstenHuis Idea heeft de ambitie om de bibliotheek in gebouw De Klinker in lijn met bovenvermelde maatschappelijke trend te 'openen'. Het huidige gebouw past niet bij de bovengenoemde trends en ambitie van KunstenHuis Idea.

3.2. Algemene waardering

Het gebouw is en de installaties in het gebouw verkeren weliswaar in redelijk tot goede staat van onderhoud, maar zijn inmiddels wel circa 40 jaar oud. Gelet op die leeftijd is, met het oog op verlengen van de levensduur van het gebouw, een omvangrijke renovatie van het gebouw inclusief de installaties in het gebouw sowieso noodzakelijk.

Gebouw De Klinker is ontworpen als een ingetogen en gesloten gebouw. Door dit ingetogen karakter wordt het gebouw ervaren als een dichte massieve muur die de oostelijke kant van de markt markeert en begrenst.

De uitstraling van het gebouw past niet meer bij deze tijd.

Voor een publiek gebouw als De Klinker, is het juist wenselijk dat er als het ware een rode loper vanuit het plein De Klinker in loopt. Mensen moeten het gebouw De Klinker bij wijze van spreken ingezogen worden. Dit stimuleert impulsbezoeken.

De huidige trend gaat uit van openheid van gebouwen, wat betekent dat door kozijnen in de gevels van het gebouw aan de omgeving zichtbaar gemaakt wordt wat er binnen gebeurt.

Het gebouw, evenals de afwerking van de inrichting van het gebouw zijn als 'doelmatig' te bestempelen, passend in de tijdgeest waarin het ontwerp van Jan Hoogstad tot stand kwam. Het vooruitstrevende gebouw van weleer is inmiddels verworpen tot een verouderd gebouw met een niet praktische indeling op basis van de driehoek vorm, waarin gebouw De Klinker destijds ontworpen is.

De structuur van het gebouw, waarin naast de bibliotheek ook een uitvoeringszaal is opgenomen, is geënt op het toenmalige programma van eisen. Opgemerkt wordt dat de positionering en de indeling van de uitvoeringszaal niet bijdraagt aan de flexibiliteit van het huidige gebouw.

KunstenHuis Idea ziet opwaardering van het imago van het gebouw als speerpunt in de renovatie van gebouw De Klinker. Uiteraard moet de technische staat van het gebouw een dergelijke metamorfose wel kunnen faciliteren. In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk wordt eerst de functionele kwaliteit beoordeeld en vervolgens wordt op de huidige technische staat van het gebouw ingezoomd.

3.3. Huidige functionele kwaliteit

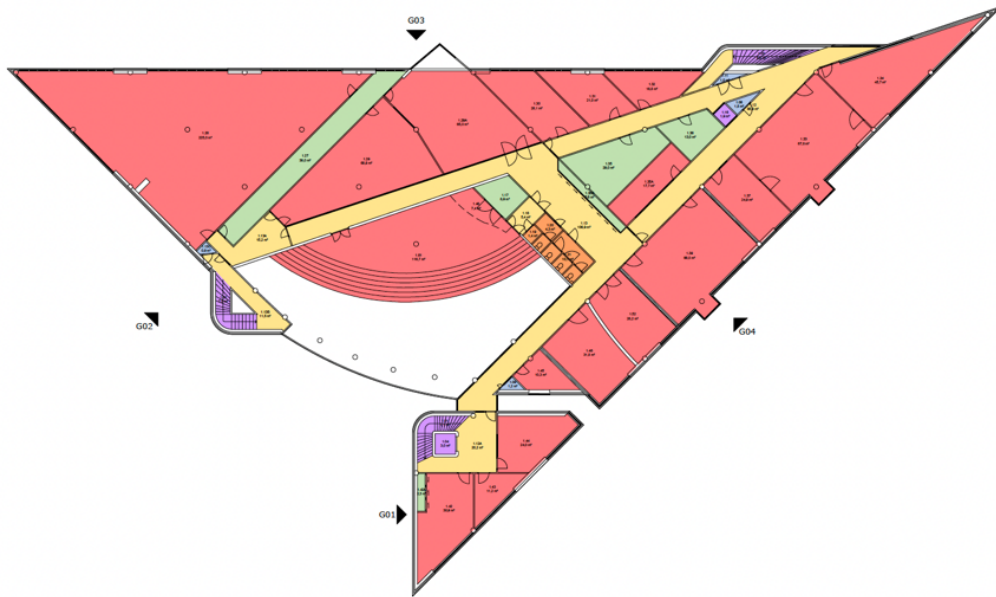
Gebouw De Klinker heeft 3 verdiepingen. Iedere verdieping is ingericht naar de functie van die verdieping.

- Begane grond:
- Centrale entree
 - Bibliotheek
- Verdieping 1:
- Les- en oefenruimten voor het muziekonderwijs
- Verdieping 2:
- Uitvoeringszaal voor muziek en dans
 - Kantoorruimte voor back office

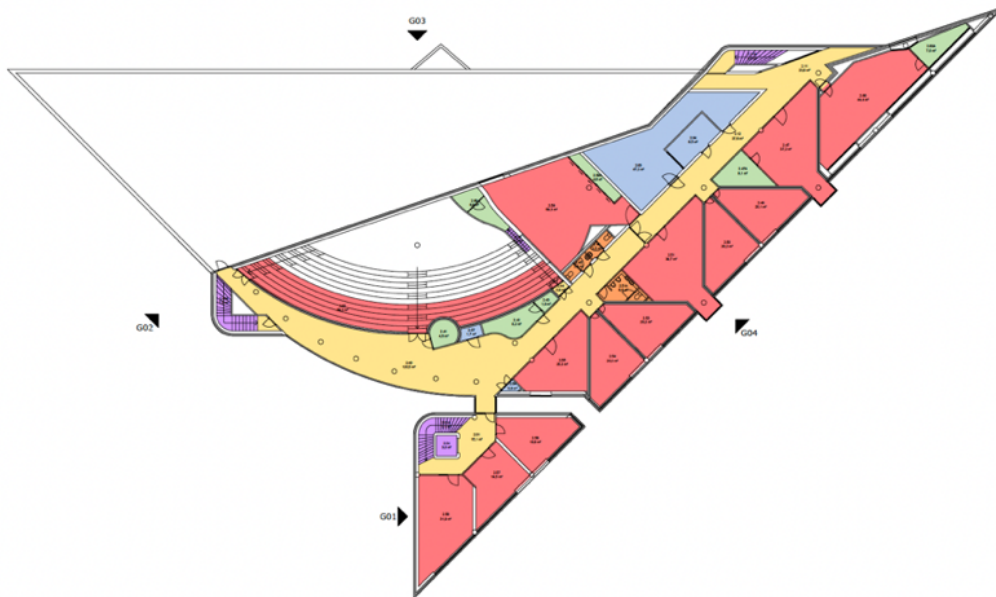
Iedere verdieping heeft de vorm van een driehoek. KunstenHuis Idea heeft als gebruiker van het gebouw ervaren, dat het onmogelijk is om op basis van een driehoek vormige verdieping een efficiënte gebouwindeling te kunnen ontwerpen. Door de driehoek vorm gaat veel nuttige vloerruimte verloren. Zie de onderstaande plattegronden.



Afbeelding 1 – Plattegrond van begane grond



Afbeelding 2 – Plattegrond van verdieping 1

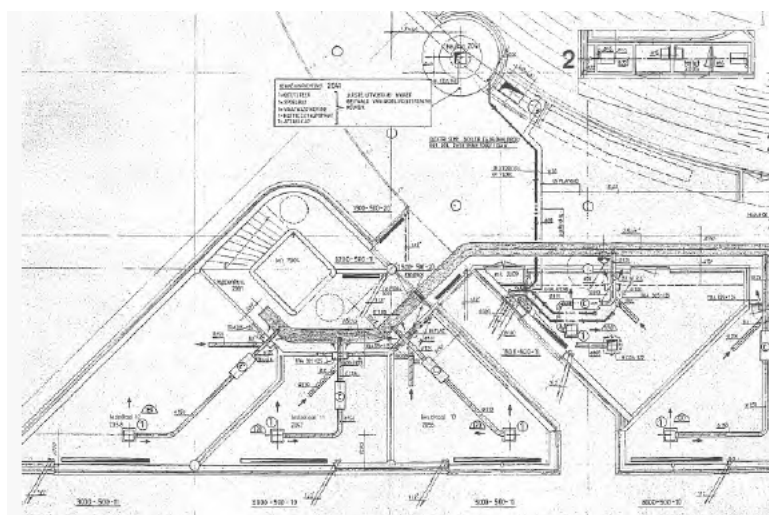


Afbeelding 3 – Plattegrond van verdieping 2

Wat de beoordeling van de functionele kwaliteit van het gebouw betreft, hebben wij de volgende constatering gedaan:

- Gebouw De Klinker is ontworpen als een ingetogen en gesloten gebouw. Deze ingetogen uitstraling van het gebouw past niet meer bij de huidige tijd.
- De hoofdentree is gepositioneerd in een terugvallend geveldeel. Deze hoofdentree wordt daardoor aan het zicht onttrokken en is daarmee niet de uitnodigende en markante entree die men zou wensen;
- De gangen zijn te smal, zeker als het gaat om verkeersruimte die gebouwfuncties ontsluit; Door deze te smalle gangen is het gebouw onvoldoende toegankelijk voor mensen met een beperking;

- De zichtlijnen vanaf de tribune naar het podium van de uitvoeringszaal zijn niet optimaal, waardoor er beperkingen zijn die tot gevolg hebben dat sommige voorstellingen in de uitvoeringszaal niet mogelijk zijn;
- Door de driehoek vorm van het gebouw en van de verdiepingen is het gebouw destijds significant groter ontworpen dan op basis van normale ratio's noodzakelijk zou zijn geweest.
Ondanks deze overmaat in het gebouw is het toch niet mogelijk om meer functies aan het gebouw toe te voegen. Hierdoor kan geen invulling gegeven worden aan de wens van KunstenHuis Idea om in gebouw De Klinker centrale huisvesting te bieden voor alle activiteiten van KunstenHuis Idea in Zeist.
- De driehoek vorm heeft bovendien tot gevolg dat de luchtkanalen van de W-installatie destijds met meer dan een gebruikelijk aantal bochten zijn aangelegd. Dit heeft een negatief effect op de doorstroming van de luchtkanalen en het leidt tot significant hogere installatie- en onderhoudskosten. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 4 – Deel van plattegrond met zichtbaar veel dure kanaalbochten

Er is geen sprake van zodanige overruimte in het gebouw om huidige gebouwfuncties uit te kunnen breiden en/of nieuwe functies in het gebouw in te kunnen passen.

3.4. Huidige technische kwaliteit bouwkundig

Het gebouw bestaat globaal uit een betonnen draagstructuur met gemetselde buitengevels. Het gebouw is in 1985 gebouwd en sindsdien niet meer intensief verbouwd.

Materialen als dakbedekking, dakrandafwerkingen, buitenkozijnen, beglazingen, voegwerk in metselwerk, etc. hebben hun technische levensduur bereikt en niet voldoen aan de huidige eisen voor energieprestatie en duurzaamheid. Om een verduurzamingsslag te kunnen maken en bovendien de technische staat van het gebouw te kunnen verbeteren, moet het gebouw gerenoveerd worden. Net als het gebouw zijn uiteraard ook de afwerkingen van vloeren, wanden en plafonds in het gebouw verouderd en deze moeten eveneens vervangen worden.

Op basis van ontvangen projectdocumenten en een interview met gebruiker KunstenHuis Idea zijn wij van mening dat minimaal de volgende aspecten in de bouwkundige renovatie van het gebouw opgenomen moeten worden:

- Uitnodigend maken van de hoofdentree van het gebouw;
- Creëren van openingen voorzien van glazen puin in de buitengevels van de bibliotheek om het gebouw naar zijn omgeving te openen;
- Na-isolatie van de buitengevels, waarbij de thermische isolatiewaarde van de buitengevels verhoogd wordt;

- Vervangen van bestaande beglazing in de buitenkozijnen door beglazing met een hoge isolatiewaarde;
- Vervangen van de dakbedekking, waarbij ook de oude dakisolatie vervangen wordt door isolatie met een hoge thermische isolatiewaarde;
- Bestaande ruimte-indelingen heroverwegen en waar mogelijk aanpassen naar orthogonale ruimte-indelingen, waardoor de functionaliteit van de ruimte-indeling per verdieping significant verbeterd zou kunnen worden;
- Optimaliseren van de toegankelijkheid van het gebouw voor mensen met een beperking;
- Vervangen van bestaande plafond-, vloer- en wandafwerkingen in het gebouw;

3.5. Huidige technische kwaliteit installaties

De werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties dateren grotendeels uit 1985. Technische installaties met een leeftijd van 40 jaar moeten als technisch afgeschreven beschouwd worden. Waardoor een vrijwel complete vervanging noodzakelijk is.

Daarnaast zijn de installaties ontworpen volgens toenmalige richtlijnen en gebruiken. Tegenwoordig zijn de eisen op het gebied van comfort en duurzaamheid veel hoger dan in 1985. Ook is de regelbaarheid van de huidige installaties door de toepassing van geavanceerde elektronica oneindig veel beter dan in 1985. Dit impliceert ook dat het ontwerp van de installaties op een geheel andere leest geschoeid moet zijn.

Bij het vervangen van de installaties ligt het niet alleen voor de hand om deze te baseren op de huidige eisen, maar de installaties moeten ook voldoen aan de ambities op het gebied van duurzaamheid van de gemeente Zeist.

3.6. Functionele aanpassingen en aanvullende wensen van KunstenHuis Idea

KunstenHuis Idea ziet in de renovatie van het gebouw De Klinker kansen voor het wijzigen en/of optimaliseren van het gebouw en stelt voor om onderstaande wijzigingen en optimalisaties aan de scope van de renovatie toe te voegen:

- Centreren van de activiteiten van De Werkschuit, het Poppodium De Peppel en De Klinker in gebouw De Klinker;
- Verbeteren van de zichtlijnen vanaf de tribune naar het podium in de uitvoeringszaal;
- Verbeteren van de geluidsisolatie van de wanden tussen de oefenlokalen voor muziek.

Bovenstaande aanpassingen en aanvullende wensen zijn niet verder uitgewerkt en toegelicht in voorliggend rapport.

De onder hoofdstuk 3.6 genoemde functionele aanpassingen en aanvullende wensen van KunstenHuis Idea zijn niet in de kostenraming van hoofdstuk 4.2 opgenomen.

4. RENOVATIEPLAN

In hoofdstuk 3 is beschreven dat de verouderde functionele, bouwkundige en installatietechnische staat van het gebouw het noodzakelijk maken dat ingrijpende verbouwings- en onderhoudsmaatregelen getroffen moeten worden om gebouw De Klinker weer toekomstbestendig te maken.

4.1. Functionele en technische haalbaarheid van de renovatie

Hoewel het gebouw 40 jaar oud is, kan het gebouw nog wel door een renovatie toekomstbestendig gemaakt worden.

De belangrijkste functionele en technische factoren, die bepalend zijn voor de haalbaarheid van de renovatie zijn:

1. De mate waarin het ingetogen gebouw aangepast kan worden naar een aantrekkelijk en open gebouw;
2. De mate waarin de functionaliteit van ruimten in het gebouw geoptimaliseerd kan worden, terwijl de driehoekige vorm van het gebouw noodzakelijkerwijs moet blijven bestaan.
3. De sloop en vervanging van de oude technische installaties waardoor de renovatie op alle verdiepingen van het gebouw zeer ingrijpend zal worden.
4. Ook het vervangen van bestaande plafond-, vloer- en wandafwerkingen maakt dat de renovatie ingrijpend wordt; Het vervangen van bestaande plafonds houdt verband met de vervanging van de technische installaties. Het vervangen van plafond-, vloer- en wandafwerkingen hangt samen met wijziging van de ruimte-indeling.

5. Het opwaarderen van de duurzaamheid en thermische isolatiewaarde van de buitenschil van het gebouw (isoleren van het dak, de buitengevels en de vloer van de begane grond) is complex, maar is bij gebouw De Klinker technisch uitvoerbaar.

Benadrukt wordt dat gebouw De Klinker tijdens de uitvoering van de renovatie niet in functie kan blijven. Voor de duur van de uitvoering van de renovatie (inschatting van de duur: circa 2 jaar) moeten alle functies in het gebouw tijdelijk naar elders gehuisvest worden.

4.2. Raming van directe bouwkosten

Op basis van de omschreven scope is een globale raming van de directe bouwkosten opgesteld. Gelet op het globale karakter van de in voorliggend rapport onderzochte renovatie is het niet mogelijk om een bouwkostenraming op detail- of elementenniveau op te stellen.

onderdeel	hoeveelheid	eenheid van	bedrag/eenheid	bedrag/onderdeel
1	BOUWKOSTEN			
1.1	sloop	3.800	m ² 100	380.000
1.2	bouwkundig	3.800	m ² 1.000	3.800.000
1.3	installaties	3.800	m ² 1.250	4.750.000
1.4	stelpost aanvullende wensen	-	-	500.000
	TOTAAL (€ excl btw)		2.350	9.430.000

Kosten voor tijdelijke huisvesting van gebouw De Klinker naar een locatie elders zijn niet in bovenstaande kostenraming opgenomen. Ook eventuele verhuiskosten en inrichtingskosten zijn niet in de kostenraming opgenomen.