

(Technische) vragen NDZ (Jan Bredius) over raadsvoorstel Gebiedsvisie Markt e.o.
Ontvangen 17 november 2025, aangevuld 25 november en 1 december 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? **Dit is conform de afschrijvingstermijnen van de Nota waardering, activering en afschrijving gemeente Zeist 2024. In geval van renovatie wordt de nieuwe levensduur van een gebouw korter ingeschat dan bij nieuwbouw.**

1.2 Welke mogelijkheden bestaan om ook renovatie over 40 jaar af te schrijven, zoals in veel andere gemeenten gebeurt? **U kunt als raad besluiten om in afwijking van de Nota waardering, activering en afschrijving de termijn op 40 jaar vast te stellen. Het moet dan echter wel voldoende duidelijk te zijn dat de technische staat na renovatie dusdanig is dat het gebouw nog 40 jaar mee kan.**

1.3 Kan het college een analyse (scenariovergelijking) aanleveren waarbij renovatie wordt doorgerekend met 30 jaar en 40 jaar afschrijving? **Bij een afschrijvingstermijn van 30 jaar komen de jaarlijkse exploitatielasten neer op 2.752.000 euro en bij een termijn van 40 jaar op 2.533.000 euro.**

1.4 In de renovatievariant wordt 1.000 m² extra toegevoegd vanwege “inefficiëntie” van het gebouw. Op welke objectieve criteria is dit gebaseerd? **Het adviesbureau heeft op basis van de plattegronden en een visuele opname de mogelijkheden van het huidige pand onderzocht. Door de punten in het gebouw zijn niet alle ruimtes optimaal in te zetten. Zie ook het onderzoek van Stevens en Van Dijck, bijlage 3 van het raadsvoorstel.**

1.5 Kan het college inzicht geven in alternatieve indelingsvarianten waarin de bestaande ruimten efficiënter worden benut? **Nee, wij hebben geen alternatieve indelingsvarianten. In het globale programma van eisen is opgenomen welke ruimtevraag een nieuw huis van cultuur en ontmoeting, uitgaande van samenvoeging van de drie locaties van KunstenhuisIdea, globaal kent. Het adviesbureau heeft onderzocht op welke wijze dit zo goed mogelijk ingepast kan worden in het bestaande gebouw (met uitbreiding).**

1.6 Waarom worden tijdelijke huisvestingskosten volledig meegenomen in de renovatievariant, terwijl een gefaseerde renovatie tijdelijke huisvesting (sterk) kan beperken? **De renovatie is zo ingrijpend dat het gebouw gedurende deze periode niet gebruikt kan worden: zie pagina 9 van het onderzoek van Steven en Van Dijck: “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.”**

1.7 Is onderzocht of functies tijdens renovatie deels in het gebouw kunnen blijven? **Zie 1.6**

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? **De Gebiedsvisie Markt e.o. draagt juist bij aan deze beleidsambities. Het nieuwe gebouw wordt weliswaar groter dan de Klinker, maar de positionering én de omleiding van het verkeer zorgt voor meer ruimte op de Markt dan in de huidige situatie.**

2.2 Wat zijn de effecten van nieuwbouw op de markt, evenementen en verblijfsruimte gedurende de bouwperiode? **Deze effecten worden in de volgende fase uitgebreider in kaart gebracht. Duidelijk is al wel dat er voor de ambulante markt een alternatieve locatie nodig is. Uit de klankbordgroep, waarin onder meer twee marktkraamhouders zaten, kwam een sterke wens naar voren om de markt in de overgangperiode 'bij elkaar' te houden op een alternatieve locatie in het kernwinkelgebied. Daarom is de insteek om de warenmarkt tijdelijk te huisvesten op het Emmaplein en de kop van de Voorheuvel.**

3. Over duurzaamheid en circulariteit

3.1 Welke CO₂-impact hebben de varianten renovatie, renovatie+uitbreiding en nieuwbouw over de volledige levenscyclus (LCA)? **Dat is niet onderzocht.**

3.2 Hoe verhoudt sloop van een functioneel gebouw uit 1985 zich tot gemeentelijk klimaatbeleid, circulair bouwen en duurzaamheidsdoelen? **Het voorstel om tot sloop en nieuwbouw te komen is niet ingegeven vanuit duurzaamheidsoverwegingen. Het bestaande gebouw is niet geschikt om tot een clustering van cultuur te komen. Met renovatie en uitbreiding is het pand wel geschikt te maken, maar dat is fors duurder dan nieuwbouw. Daarnaast betekent behoud van het bestaande gebouw dat er geen nieuwe aantrekkelijke invulling van de Markt mogelijk is.**

3.3 Is onderzocht hoeveel materiaal uit De Klinker hergebruikt kan worden in situ? **Nee, nog niet. Dit wordt in een mogelijke vervolgfase onderzocht.**

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? **Er is rekening gehouden met 10% onvoorziene kosten (respectievelijk 3,5 miljoen en 3,7 miljoen)**

4.2 Wordt rekening gehouden met stikstofprocedures, archeologie en mogelijke bodemvervuiling bij nieuwbouw? **Ja dit wordt meegenomen in de vervolgstappen.**

4.3 Hoe groot acht het college de kans op kostenoverschrijdingen bij nieuwbouw ten opzichte van renovatie? In de praktijk brengt renovatie een grotere kans op onvoorziene omstandigheden met zich mee. Of dit ook voor de Klinker geldt daar kunnen wij geen uitspraak over doen, omdat het zoals het woord al zegt onvoorziene kosten betreft.

5. Over het Programma van Eisen (PvE)

5.1 Op welke manier is de benodigde 7.000 m² onderbouwd? Zie het globale programma van eisen dat is bijgevoegd bij het raadsvoorstel. Daarnaast wordt ingeschat dat voor het wijkcentrum circa 450 m² benodigd is. Hierbij is voor het wijkcentrum nog geen rekening gehouden met dubbelgebruik. Het kan dus zijn dat het uiteindelijk oppervlak wat lager uitvalt.

5.2 Kan het college scenario's presenteren waarin wordt gewerkt met gedeeld ruimtegebruik (flex rooms), zoals in andere cultuurhuizen gebruikelijk is? Bij de uitwerking van de plannen wordt zeker onderzocht waar gedeeld ruimtegebruik mogelijk is. Wij verwachten echter niet dat dit, gelet op de vele activiteiten die ook tegelijkertijd plaatsvinden, zie pagina 9 van het programma van eisen, een substantieel effect heeft op de benodigde ruimte vraag.

5.3 Is er een minimale variant berekend waarin wordt gekeken wat *nodig*, in plaats van *wenselijk*, is? In het programma van eisen is een realistisch beeld geschetst van de benodigde ruimte indien er tot een clustering van cultuur wordt gekomen.

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?** Ja, dat klopt. Het gebouw wordt dan dus niet uitgebreid en aan de ambitie om cultuur te clusteren kan dan niet worden voldaan.

Dat maakt renovatie **ruim 17 miljoen goedkoper** dan nieuwbouw. Is dat juist? Zie antwoord vorige vraag.

6.2 Is een variant onderzocht waarbij een deel van de functies op een andere locatie wordt ondergebracht om zo uitbreiding te beperken? **Uitgangspunt van het voorstel is juist om cultuur te clusteren en dus samen te brengen in een huis van cultuur en ontmoeting.**

6.3 Wat zijn de mogelijkheden voor gefaseerde renovatie waarbij de huidige cultuurpartners kunnen blijven functioneren? **De renovatie is zo ingrijpend dat het gebouw gedurende deze periode niet gebruikt kan worden: zie pagina 9 van het onderzoek van Steven en Van Dijck: "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.”

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? **Voor de Gebiedsvisie als geheel is inspraak georganiseerd in de vorm van twee informatiebijeenkomsten, een online enquête, meerdere sessies met een klankbordgroep met belanghebbenden en diverse individuele gesprekken met andere stakeholders.**

7.2 Is er onderzoek gedaan naar draagvlak voor sloop van De Klinker onder inwoners en cultuurpartners? **Er is geen expliciet onderzoek gedaan met deze specifieke vraag. Wel zijn inwoners (waaronder gebruikers van De Klinker) gevraagd naar wat ze goed en minder goed vinden aan de huidige Markt en De Klinker. Dit is onder andere gebeurd tijdens de algemene informatiebijeenkomsten en de online enquête die is uitgezet en waarvan de resultaten u als bijlage bij de beantwoording van de vragen ter beschikking worden gesteld.**

7.3 Welke impact heeft langdurige nieuwbouw op activiteiten van het KunstenHuis, theater en wijkactiviteiten? **De nieuwbouw vindt plaats op een andere locatie dan De Klinker. De activiteiten kunnen daarom blijven plaatsvinden op de bestaande locatie(s) totdat de nieuwbouw gereed is.**

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? **Deze bandbreedte wordt pas in beeld gebracht in de volgende fase, waarin de financiële haalbaarheid verder onderzocht wordt.**

8.2 Is de netto-opbrengst voldoende om de hogere structurele lasten van nieuwbouw te dekken? **Nee, daar gaan wij op dit moment niet van uit.**

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? **Dit maken wij inzichtelijk in het kader van het haalbaarheidsonderzoek naar o.a. de financiële haalbaarheid.**

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? **Dit is in dit stadium nog niet in beeld gebracht.**

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? **Nee, dit is niet meegenomen in de financiële vergelijking. Beide varianten vragen inzet en het verschil in inzet heeft op het totaalbeeld een beperkte invloed.**

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? **Voor de volgende fase, het haalbaarheidsonderzoek, kunnen de kosten gedekt worden vanuit het budget voor de Gebiedsvisie. Onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek, waarna opnieuw een raadsbesluit wordt gevraagd, is de financiële haalbaarheid en daarbij worden ook interne uren betrokken.**

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)? **Dit risico is beperkt omdat reeds rekening is gehouden met dit mogelijke project in de werkvoorraad van diverse disciplines, daarnaast wordt externe expertise ingezet waar nodig is.**

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? **Mede in het licht van de uitkomsten van de besluitvorming door de raad over het geactualiseerd retailperspectief is met ondernemers van de Voorheuvel Noord doorgesproken over de inrichting van het noordelijk deel van de Voorheuvel. Daarbij is geconstateerd dat er aanleiding was om de Voorheuvel Noord expliciet onderdeel te maken van het plangebied van de gebiedsvisie Markt e.o. En daarmee te borgen dat een breed gedragen wens tot aanpassing van de Voorheuvel qua ontwerp en uitvoering aansluit bij de materialisatie van het centrum in het algemeen en het (ontwerp)perspectief op de Markt in het bijzonder.**
- 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? **Er is regulier onderhoudsbudget voor de aanpak van het noordelijk deel van de Voorheuvel beschikbaar. Dit is echter niet voldoende om de Voorheuvel te herinrichten met een beeldkwaliteit die aansluit bij de ambities voor het centrumgebied in het algemeen en de Markt in het bijzonder. Het basisontwerp zoals dat is opgenomen in de gebiedsvisie is op basis van eenheidsprijzen geraamd, waarbij ook rekenschap is gegeven aan te maken plankosten om de verdere uitwerking van het ontwerp in samenspraak met bewoners en ondernemers vorm te**

geven. Dit leidt tot de inschatting dat in totaal een kleine miljoen Euro nodig is om de Voorheuvel Noord te herinrichten. Hiertoe wordt additioneel budget gevraagd.

- Waarom is er afscheid genomen van bureau SVP die in 2021 de scenariostudie heeft uitgevoerd? Met inachtneming van de nu voorliggende opgave en aanleidingen is gemeend een stedenbouwkundig bureau te vragen dat de gemeente hierbij zou kunnen ondersteunen. Bureau B+B is gevraagd op basis van haar specifieke kwaliteiten en referenties op het vlak van stedenbouwkundige ingrepen waarbij een groot raakvlak bestaat met de (her)inrichting van openbare ruimte.
- 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? Met de huurder (Kunstenhuis Idea) hebben wij middels het afsluiten van een huurovereenkomst afspraken gemaakt over het onderhoud van De Klinker. Wij zijn als eigenaar verantwoordelijk voor het groot onderhoud. De huurder is verantwoordelijk voor het klein onderhoud zoals het binnen schilderwerk, zonwering, hang en sluitwerk, verlichting, kleine reparaties etc.

Als eigenaar/verhuurder onderhouden wij ons vastgoed om (wettelijk) te voldoen aan veilige, gezonde en bruikbare gebouwen. Hiervoor werken we met duurzame meerjaren onderhoudsplannen. Wettelijk zijn we verplicht om minimaal 1 x per 5 jaar de meerjaren onderhoudsbegroting te toetsen en te actualiseren. In 2025 hebben we onze meerjaren onderhoudsplannen opnieuw geactualiseerd en deze zijn op 28 oktober jl. door het college vastgesteld. Op 16 december staat deze op de agenda van de Raad. De Klinker is meegenomen in de actualisatie van de meerjaren onderhoudsbegroting. Daarmee blijft het groot onderhoud van de Klinker geborgd en is het uitgangspunt dat De Klinker in alle situaties technisch in voldoende staat wordt gehouden om gezond en veilig te kunnen gebruiken. Ook eventuele gebreken die aan het licht komen worden op momenten dat het nodig is hersteld. Daarnaast heeft de huurder een verantwoordelijkheid ten aanzien van het klein onderhoud, waaronder ook afwerking en uitstraling. Ingrijpende maatregelen op gebied van verduurzaming van installaties zijn de afgelopen jaren niet uitgevoerd. Het doen van dergelijke investeringen voor duurzaamheid is mede afhankelijk van duidelijkheid over de toekomstplannen. We hebben voldoende zekerheid nodig op gebied van terugverdiendtijd bij dergelijke grote investeringen.

- 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? Wij hebben op dit moment nog geen schatting van de kosten en opbrengsten. Dit nemen wij mee in het haalbaarheidsonderzoek in de volgende fase.

- 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? **De effecten op de parkeerdruk worden meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek in de volgende fase. Het is de verwachting dat een evt. toename van de parkeerdruk kan worden opgevangen binnen de bestaande parkeercapaciteit in het centrum.**
- 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? **De huidige lengte is +/- 250m, de nieuwe lengte is +/- 350m .**
- 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? **In alle doorsneden is de kijkrichting noordelijk. In Doorsnede A wordt tegen de voorzijde van de bus aangekeken en komt de rijrichting dus tegemoet. In Doorsnede B is de achterzijde van de bus zichtbaar en kijk je met de rijrichting mee. Voor de fiets geldt in beide doorsneden precies het tegenovergestelde rijrichtingsperspectief.**

Aanvullende vragen 25 november 2025

1. Klopt het dat de verbeelding 3 nieuwbouw gebouwen projecteert? Graag uitleg. **Ja, 1 nieuw gebouw dat uit een gezamenlijke begane grond met daar boven op 2 volumes voor het cultuurcluster. Aanvullend de mogelijkheid voor een kleine uitbouw om een doorgaande gevellijn te creëren bij de Emmaveste voor de gewenste horeca. En een paviljoen met mogelijk openbaar toilet, om huidige programma te faciliteren.**
2. Hoe hoog worden de gebouwen en is dat in overeenstemming met het omgevingsplan centrum? **Op bladzijde 17 van de Gebiedsvisie wordt weergegeven wat denkbare hoogte is van de nieuwe bebouwing. Het huis voor cultuur en ontmoeting is maximaal vier lagen hoog. Circa 15 meter bouwhoogte is daarbij voorstelbaar. Omliggende bouwhoogte kent een maximale bouwhoogte van 16 en 17 meter op basis van het omgevingsplan.**
3. Kan de raad een (a) duidelijker verbeelding, (b) een 3-D tekening krijgen en (c) een duidelijke tekening van de nieuwe weg ontvangen (zonder de bomen)? **Deze verbeelding is nu niet voorhanden, maar kan desgewenst gemaakt worden.**
4. Komt er een extra rotonde bij de fietsenstalling/viskraam, is daar voldoende ruimte, zijn er verkeersmodellen gebruikt en wat laten die zien over de verkeersintensiteit? **Hier is nu geen rotonde voorzien, maar in een volgende fase zal verkeerskundig onderzoek worden uitgevoerd naar de verkeersintensiteit en de inrichting van de nieuwe situatie.**

Aanvullende vragen ontvangen 1 december 2025

1. Klopt het dat de platanen op de markt 40 jaar geleden zijn uitgegraven en van het Vrijheidsplein met een dieplader naar de markt zijn vervoerd? Dit is ons niet bekend.
2. Klopt het ook dat het theater achter de Werkschuit op de Egelingelaan 20 jaar geleden nieuw is gebouwd en nog niet is afgeschreven? Wat is de boekwaarde nu en de afschrijvingsduur
Het theater aan de Egelinglaan is niet ons eigendom (er is sprake van een recht van opstal). Het theater is inderdaad circa 20 jaar geleden nieuw gebouwd en maakt integraal onderdeel uit van de Egeling. Kunstenhuis Idea geeft aan dat het totale pand, inclusief theater, conform het MJOP komende jaren dient te worden gerenoveerd. Voor de integrale verbouwing heeft KunstenhuisIdea een afschrijvingstermijn van 30 jaar gehanteerd. De boekwaarde van het theater is niet te achterhalen door KunstenhuisIdea.
3. Wat is het plan met de Werkschuit? Er is op dit moment nog geen plan voor de Werkschuit.