

**15 december 2025: vragen Seyst.nu (Hanny Roelofsen) over raadsvoorstel Gebiedsvisie markt e.o. (RV25.063)**

**A. Kosten**

- Citaat: “Om De Klinker voor de komende 25 jaar toekomstbestendig te maken, is een renovatie noodzakelijk. De ingeschatte kosten voor renovatie bedragen circa **€ 24 miljoen**, dit bedrag omvat de bouwkosten, bijkomende kosten en kosten voor tijdelijke huisvesting. Ondanks deze flinke investering draagt alleen een renovatie niet bij aan de ambitie van een cultuurhuis.”

In 2018 kwam Stevens Van Dijck voor een mid-life renovatie ex uitbreiding uit op 3,4 miljoen bouwkosten / 4,1 miljoen investeringskosten ex BTW (bijlage bij 21RV060 blz 21) en voor een ingrijpende renovatie plus uitbreiding t.b.v. Egeling (nog niet de Peppel) (totaal 4.700 m<sup>2</sup>) kwam Stevens Van Dijck op € 6,1 miljoen bouwkosten / 7,3 investeringskosten excl. BTW prijspeil 2018. Het college berekende een investering van € 12,5 miljoen.

**Vragen:**

In het voorstel van Stevens Van Dijck wordt geen duidelijk verschil gemaakt tussen wat echt renovatie is en wat veranderingen zijn in gebruik, uitstraling of beleving.

- Is deze vraag niet meegenomen bij de opdrachtverstrekking?

**Nee, dit is niet uitgevraagd.**

- In het onderzoeksrapport van Stevens Van Dijck van 11 juli 2025, bijlage bij het huidige raadsvoorstel, worden de bouwkosten van omvangrijke renovatie incl. aanpassing entree, nieuwe gevelopeningen, na-isolatie, herindeling, vervanging alle installaties en afwerkingen, maar excl. uitbreiding t.b.v. de Egeling en de Peppel geraamd op € 9,43 miljoen excl. BTW. In het rapport van 1 mei 2018, bij de stukken van 21RV060, stelt Stevens Van Dijck dat de aanvullende kosten voor de berekening van de stichtingskosten (investeringskosten) circa 20 % van de bouwkosten bedragen. Dat zou je uitkomen op € 11,3 miljoen excl. BTW.

- Hoe komt u op € 24 miljoen in het huidige raadsvoorstel? Hoeveel rekent u voor de tijdelijke huisvesting?

Voor de renovatie van De Klinker is, net als voor de renovatie en uitbreiding en sloop – nieuwbouw, door bbn een raming opgesteld. De renovatie omvat dezelfde onderdelen als de opgenomen bedragen voor renovatie opgenomen in de raming voor renovatie en uitbreiding. De directe bouwkosten liggen iets hoger dan in de opgestelde raming van Stevens Van Dijck. De raming van bbn is voor wat betreft de renovatie gelijk aan de raming renovatie - uitbreiding. Met de bijkomende kosten, vaste percentages, en kosten tijdelijke huisvesting en inrichting wordt een bedrag van 23,8 miljoen geraamd. Zie onderstaand overzicht:

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Directe bouwkosten     | € 12.455.000,- |
| Bijkomende kosten      | € 6.221.000,-  |
| Losse inrichting       | € 1.400.000,-  |
| Tijdelijke huisvesting | € 3.740.000,-  |
| Totaal                 | € 23.816.000,- |

- Een factor van 1,3 voor bijkomende kosten excl. BTW is gebruikelijk, Stevens Van Dijck rekent in het advies van 2018 zelf slechts 20%. De factor die hier toegepast is, is 2,5. Waarom is deze 2,5?

Zie beantwoording vorige vraag.

- Stevens Van Dijck is positief over een renovatie, citaat: *“Hoewel het gebouw 40 jaar oud is, kan het gebouw nog wel door een renovatie toekomstbestendig gemaakt worden.”* maar doet nu geen uitspraak over de kosten van de uitbreiding.
  - Waarom is Stevens Van Dijck niet gevraagd om een kostenraming te maken van uitbreiding denkend aan o.a.:
    - Optoppen;
    - Uitnodigend maken van de hoofdentree van het gebouw;
    - Creëren van openingen voorzien van glazen puien 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; 4918 – Gebouw De Klinker in Zeist Onderzoek inzake toekomstbestendigheid – VS-02 11 juli 2025 8
    - 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;

Wij hebben bbn gevraagd een raming op te stellen voor renovatie en uitbreiding. Deze is als Bijlage 5 toegevoegd aan het raadsvoorstel.

- Het college komt in het raadsvoorstel op blz. 7 op een investering van € 48.694.000 voor renovatie en uitbreiding.
  - Waar is dit bedrag op gebaseerd (aangezien dit niet door Stevens Van Dijck is berekend) c.q. wat is de onderbouwing?  
Zie Bijlage 5 bij het raadsvoorstel.
  - Is het College bereid cijfers te presenteren die niet onder de geheimhouding vallen?  
De cijfers die niet onder de geheimhouding vallen zijn opgenomen in het raadsvoorstel.
  - Wat is de reden voor de geheimhouding (stukken achter slotje)? In de wandelgangen horen wij dat dit met aanbesteding te maken heeft maar zolang er nog geen concreet plan ligt is aanbesteding nog niet aan de orde. Immers aannemers moeten wel weten waarop zij reageren.  
Dit heeft inderdaad te maken met toekomstige aanbestedingen, deze wil het college niet beïnvloeden door meer details over de raming openbaar te maken.
  - Is het College bereid om de gehele geheimhouding te laten vervallen? Als volksvertegenwoordiger willen wij ook iets over de kosten kunnen zeggen.

Nee, hiertoe is het college niet bereid. U kunt in algemene spreken over de kosten op basis van de bedragen zoals opgenomen in het raadsvoorstel. Indien u meer inhoudelijk over de bedragen / raming wilt spreken kan dit niet in de openbaarheid.

## **B. Doelstelling**

- Citaat “Een bibliotheek en andere overheidsgebouwen waren in 1985 nog gericht op functionaliteit en doelmatigheid. 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.”

Ook Seyst.Nu en NDZ zijn van mening dat door digitalisering de bibliotheek zeker over een paar jaar geen boekenmagazijn meer zal zijn maar een hybride kenniscentrum met kleine, multifunctionele ruimtes dus een efficiëntere indeling en minder vaste ruimtes. Feitelijk is dat nu al zo en een verdere verschuiving zal plaatsvinden wat een paar eenvoudige aanpassingen vraagt: stopcontacten, datapunten en wellicht een kleine aanpassing in de verlichting.

### **Vragen**

- Is er bij de ontwikkeling van de plannen nagedacht over de extra ruimte die er gaat komen en dus niet gecreëerd hoeft te worden?

Het opgestelde globale programma van eisen zoals dit nu ten grondslag ligt aan de raming is opgesteld in opdracht van KunstenHuis Idea. In het PvE is opgenomen dat voor de bibliotheek geldt: “Naast het lenen van (e-)boeken, cd’s, dvd’s, tijdschriften en luisterboeken is iedereen altijd welkom om binnen te komen lopen. Men helpt bijvoorbeeld graag met digitale vragen (IDO informatiepunt digitale overheid), het (beter) leren van de Nederlandse taal (Taalhuis), het begrijpen van brieven en informatie van de overheid en het regelen van online overheidszaken. Ook organiseert KunstenHuis Idea activiteiten voor kinderen en jongeren in de bibliotheek, bijvoorbeeld gedurende de ‘Kinderboekenweek’.” In het PvE is rekening gehouden met deze activiteiten maar wordt dus ook nog uitgegaan van een boekencollectie en de daarvoor benodigde ruimte. In een vervolgfase gaan wij na of ruimtes nog efficiënter kunnen worden ingezet, bijvoorbeeld door dubbelgebruik door het wijkcentrum en wat dit betekent voor het gebouw.

- Wat als deze extra ruimtes niet gevuld worden door bijvoorbeeld gebrek aan interesse of te hoge kosten, gaan we dan over tot woningbouw? Bewoners maken zich zorgen dat het gebouw mogelijk alsnog voor woningen wordt gebruikt als maatschappelijke invulling niet haalbaar blijkt.

Zoals in het raadsvoorstel is opgenomen is het een terugvaloptie om woningen mogelijk te maken binnen het nu voorgestelde maximale volume voor het nieuwe gebouw. Dit is echter een terugvalscenario en geen uitgangspunt. Uit het

haalbaarheidsonderzoek zal blijken op welke wijze het mogelijk is het nu voorgestelde huis voor cultuur en ontmoeting te realiseren en/of welke aanpassingen in het programma daarbij aan de orde zijn.

- Kunst en cultuur staat constant onder druk qua bezuinigen. Met de komst van dit nieuwe pand worden eventuele huurders geconfronteerd met minder subsidie enerzijds en een hogere huurprijs anderzijds. Een logisch gevolg kan zijn dat zich dat door vertaalt in hogere prijzen voor deelname aan activiteiten. Seyst.Nu spreekt zorgen uit voor inwoners: kunnen en willen zij de hogere kosten betalen? Hoe kijkt het college hier tegenaan?

Zoals in het raadsvoorstel is aangegeven wordt, indien u met het voorstel instemt, een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar o.a. de financiële haalbaarheid. Pas na het haalbaarheidsonderzoek is duidelijk hoe wij de dekking gaan borgen en welke gevolgen dit heeft voor subsidies, huurprijzen etc.

- Het plan spreekt over overlast in een woonbuurt. Er is overlast door toenemende activiteiten bij Kunstenhuis Idea, een gebrekkige toegang en ontsluiting bij de Peppel. Is er een onderzoek waaruit dit blijkt?

Nee, hier hebben wij geen onderzoek van, dit heeft KunstenHuis Idea bij ons aangegeven.

- Welke winst denkt u te behalen qua overlast in een woonbuurt met het verleggen van activiteiten van Kunstenhuis naar het Marktpllein dat ook een woonbuurt is en zelfs nog dichter bewoond dan rondom de huidige locatie.

Door een nieuw gebouw te realiseren dat voldoet aan de huidige eisen die worden gesteld aan bijvoorbeeld geluid en laden en lossen kan hinder beter worden voorkomen dan nu het geval is. Hierbij zullen alle wettelijke eisen die worden gesteld in acht worden genomen.

- Hoe denkt u in deze dichtbewoonde buurt de toegang en ontsluiting te verbeteren waarbij de optie dat bezoekers parkeergarages gebruiken bij het ophalen of afzetten van bijv. kinderen een illusie is, denkend de parkeeroverlast op de Slotlaan met voldoende parkeergarages.

De impact van het gebouw op haar omgeving zal, mede met inachtneming van de verkregen reacties van omwonenden en ondernemers nader worden onderzocht. Bij de uitwerking van het ontwerp zal hier zeker rekening mee worden gehouden. Het vormgeven van de toegang en ontsluiting krijgt daarmee een plek in het haalbaarheidsonderzoek dat in een volgende fase wordt uitgevoerd.

## **C. Onderhoud**

Citaat uit vorige schriftelijke vragen:

*“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 binnenschilderwerk, 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 dit 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 terugverdientijd bij dergelijke grote investeringen.”*

### **Vragen**

- Wilt u de rapporten die de heer H.J. Hoorn noemt in zijn brief van 1-12-2021, waarnaar hij verwezen heeft in zijn inspraak op 4 december 2025 ter beschikking stellen? Het betreffen:
  - Meerjarenonderhoudsplan van 20 april 2021
  - Verduurzamingsrapport van 22 april 2014
  - Toegankelijkheidsonderzoeken van 10 april 2020 en 23 juni 2021

**Zie de bijlagen bij de beantwoording van deze vraag.**

- In de startbijeenkomst op 16 april antwoordde de wethouder desgevraagd dat er een rapport lag van een bureau waaruit zou blijken dat het gebouw aan vervanging toe was.
  - Ook dit rapport graag ter beschikking stellen.

**De wethouder doelde op het eerdere onderzoek van Stevens en Van Dijck. Hierin staat dat er een grote investering nodig is om het gebouw te renoveren. Dit in combinatie met de beperkte gebruiksmogelijkheden maakt dat vervanging logisch is.**

- NDZ heeft bij de technische ronde gevraagd om een overzicht van het uitgevoerde onderhoud en de bijbehorende kosten, alsmede welk onderhoud niet is uitgevoerd.
  - Graag ontvangen wij alsnog een opsomming van uitgevoerd onderhoud sinds 2021. Bij voorkeur aansluitend aan, en met een gelijke opzet als het meerjarenonderhoudsplan van 2021.

**In een bijlage bij de beantwoording van deze vraag treft u een excel aan met daarin een overzicht van uitgevoerd onderhoud in de periode 2020-2024. Hieruit kunt u opmaken dat regulier onderhoud gewoon heeft plaatsgevonden.**

- Welke bouwkundige en installatietechnische aanpassingen zouden minimaal nodig zijn voor een sobere ‘mid live’ renovatie, met behoud van de oorspronkelijke architectuur, zonder functionele aanpassingen en zonder uitbreiding t.b.v. de Egeling en de Peppel, bedoeld om het gebouw weer 25 jaar in stand te houden, met als uitgangspunt dat deze renovatie wordt uitgevoerd zonder dat een tijdelijke huisvesting nodig is?

Uit de raming zoals deze is opgesteld voor de renovatie kan opgemaakt worden welke zaken ons inziens nodig zijn om het gebouw echt toekomstbestendig te maken. Wij hebben geen raming van een 'mid live' renovatie. Indien de gemeenteraad besluit niet tot sloop – nieuwbouw over te willen gaan kan een sobere 'mid - life' renovatie uitgewerkt worden als optie.

- Kan voor zo'n mid live renovatie een bouwkostenraming op elementenniveau worden opgesteld, en een daarop gebaseerde begroting van de investeringskosten?

Zie antwoord op vorige vraag.

## **D. Algemeen**

In het AD van 11 november 2025 zegt de wethouder dat bij het samengaan van de Peppel, de Egeling, de bibliotheek en de muziekschool beloofd is: *“uiteindelijk komen jullie ook in één pand te zitten”*. Met welk mandaat is die belofte gedaan? Heeft de raad daar een besluit over genomen?

### **Vraag:**

- Met welk mandaat is die belofte gedaan? Heeft de raad daar een besluit over genomen?

De raad heeft hier geen concreet besluit over genomen, het is echter wel altijd het uitgangspunt geweest in het kader van het samengaan van de betrokken partijen.

### **Vragen:**

- Wat zouden de planologische gevolgen zijn als deze gebiedsvisie wordt gerealiseerd? Gevolgen voor bestemmingsplan / omgevingsplan? Is er een recente milieueffectrapportage die rekening houdt met alle plannen in deze omgeving (verkeer, parkeren, stikstof): een nieuw cultuurhuis op de Markt, woningen in het V&D gebouw, en een eventuele herontwikkeling van de Peppel?

Voor het opvolgen van de gebiedsvisie dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. De onderzoeken die hiervoor benodigd zijn moeten nog worden uitgevoerd. Dit vindt plaats in een volgende fase.

- In uw raadsvoorstel ontbreekt iedere informatie over wat er gebeurt met de huidige locaties van de Egeling en de Peppel als deze worden ondergebracht in een nieuw cultuurhuis, en de daarmee samenhangende kosten, besparingen en / of opbrengsten. Hoe kan de Raad zonder deze informatie een besluit nemen over het raadsvoorstel?

Uw besluit betreft een eerste besluit over (primair) het toekomstperspectief van de Markt. In een volgende fase zal een haalbaarheidsonderzoek worden uitgevoerd. In deze fase zal ook nader worden ingegaan op de huidige locaties van de Egeling en de Peppel. Dit staat wat het college betreft echter los van het (ruimtelijk en functioneel) wenkend perspectief voor de Markt.

- Bent u van mening dat alles goed gegaan is met de selectie en uitnodiging van deelnemers aan de participatie? Graag toelichten.

De totstandkoming van de gebiedsvisie is gepaard gegaan met een uitgebreid en intensief communicatie- en participatietraject. Op diverse momenten en op

verschillende manieren kon een ieder participeren. Dit varieerde van het reageren op vragen tijdens een tweetal inloopbijeenkomsten, het participeren in een klankbordgroep, het invullen van een tweetal online enquêtes tot het voeren van individuele gesprekken met de gemeente en/of het stedenbouwkundig bureau dat de gebiedsvisie heeft opgesteld. Van deze mogelijkheden is in ruime mate gebruik gemaakt. Het participatieproces is daarmee volgens het college zorgvuldig en passend bij de opgave verlopen.

- In de Gebiedsvisie Markt e.o., bijlage 1 bij het raadsvoorstel, blz. 22, zegt u: *‘Als in de toekomst alsnog gekozen wordt voor volledig autovrij maken van het plein, dan is dat feitelijk een vervolmaking van een ingreep die met deze gebiedsvisie wordt ingezet.’*

Hoe rijmt u deze verwachting met het raadsbesluit op 10 december 2019 om de route langs de Klinker weer open te stellen, nadat de Raad eerst in maart 2015 besloten had deze route af te sluiten voor autoverkeer?

Afsluiten van de route voor autoverkeer is momenteel niet aan de orde. Maar mocht hier in de toekomst alsnog toe worden besloten, dan hoeft dit niet te leiden tot aanpassingen in de opzet van de Markt e.o. Daarmee voorziet de gebiedsvisie in een toekomstbestendige/duurzame inrichting.

- Is het uw bedoeling dat fietsers en auto's over de volle lengte van de beoogde route rond de Markt en verder over de Voorheuvel achter elkaar blijven rijden, elkaar dus niet inhalen?

Dit is afhankelijk van de definitieve inrichting van de openbare ruimte en de daaraan ten grondslag liggende uitkomst van verkeerskundig onderzoek dat als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek zal worden uitgevoerd. Dit onderzoek zal namelijk uitwijzen op welke wijze de openbare ruimte verkeersveilig kan worden ingericht en welke verkeersregels daarbij in acht moeten worden genomen.

- Wat zouden de planologische gevolgen zijn als deze gebiedsvisie wordt gerealiseerd? Gevolgen voor bestemmingsplan / omgevingsplan? Is er een recente milieueffectrapportage die rekening houdt met alle plannen in deze omgeving (verkeer, parkeren, stikstof): een nieuw cultuurhuis op de Markt, woningen in het V&D gebouw, en een eventuele herontwikkeling van de Peppel? Voor het opvolgen van de gebiedsvisie dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. De onderzoeken die hiervoor benodigd zijn moeten nog worden uitgevoerd. Dit vindt plaats in een volgende fase.