Inspraak H.J. Hoorn 4-12-2025

Zeist, 8-12-2025

Geachte Raad,

Deze brief is de niet-ingekorte versie van mijn inspraak in de Ronde Tafel op 4 december, met als bijlage mijn overzicht van de ontwikkeling van de kosten van een renovatie van De Klinker, zoals gevraagd.

Mijn inspraak is in het algemeen belang. Ik spreek niet namens een of andere groep.

Dit raadsvoorstel is zowel een vervolg als een herhaling van het raadsvoorstel 'Scenariostudie Emmaplein – Voorheuvel – Markt' in 2021 (21RV060). Ik heb toen ook ingesproken en erop gewezen dat het scenario om De Klinker sober te renoveren ontbrak en dat het onvoorstelbaar was dat er scenario's waren waarbij het verkeer om De Klinker en de Markt heen geleid zou worden. Dat zijn nu ook weer mijn belangrijkste punten. Mijn allerbelangrijkste punt is dat het college u goed moet informeren. Dat gebeurt nu niet.

Toen ik eind vorig jaar begreep dat dit weer ging spelen, heb ik me aangemeld om deel te nemen aan de klankbordgroep. Ik ben daarvoor niet uitgenodigd.

Mede naar aanleiding van mijn inspraak destijds heeft u toen vragen gesteld aan de wethouder. Hij antwoordde dat er rapporten lagen waaruit zou blijken dat De Klinker aan een ingrijpende renovatie toe was. Ik heb toen met een Wob verzoek die rapporten gevraagd. Ik heb drie rapporten ontvangen. Waarom ontbreken die rapporten zowel nu als toen bij de stukken?

Ik heb toen een brief van 1 december 2021 aan u gestuurd met een samenvatting van die rapporten. Bijgaand die brief.

Uit de rapporten blijkt dat De Klinker in een goede staat van onderhoud is, een energielabel B heeft (op een schaal van A tot G), dat er van alles vervangen is in het jaarlijks onderhoud, ook aan de afwerking en installaties, en dat er een goede kans is dat een sobere renovatie plus een aantal technische verbeteringen gewoon uit de jaarlijkse onderhoudsbudgetten betaald kunnen worden, en / of terugverdiend worden door energiebesparing.

Het college stelt nu dat alle afwerkingen en installaties vervangen moeten worden, omdat het allemaal 40 jaar oud is. Maar dat is niet de echte reden. Het is ook niet waar.

Die 'noodzaak' wordt niet veroorzaakt door de staat en de leeftijd van het gebouw, maar door de enorme verbouwingen die het gevolg zijn van de visie van Kunstenhuis Idea, én doordat die visie in dit proces niet ter discussie staat. Ik citeer uit het eerdere rapport van Stevens Van Dijck, dat bij de stukken in 2021 zat: (blz. 19/23): '***De aanpassingen van de layout en de herindeling*** *impliceren dat het gehele inbouwpakket inclusief de installaties (wanden, plafonds, vloerafwerkingen, verlichting, stroomvoorziening, luchtbehandeling en klimatisering) gesloopt dienen te worden.'* Die '*aanpassingen van de layout en de herindeling*' komen van KunstenHuis Idea. Dat is de echte reden waarom het gebouw op de schop zou moeten. Maar dat is een keuze, niet een noodzaak. Stevens Van Dijck gaat er veel te makkelijk in mee om de wensen van KunstenHuis Idea als 'noodzakelijke' renovatie te bestempelen, en doet er zelf een schep bovenop door uitspraken te doen over de uitstraling van het gebouw en door te stellen dat een omvangrijke renovatie van het gebouw inclusief de installaties 'sowieso noodzakelijk' zou zijn. De rapporten die ik noem in mijn brief van 1 december 2021 geven een ander beeld.

De keuzemogelijkheid om het gebouw sober te renoveren houdt het college buiten beeld. Stevens van Dijck gaat daarin mee. Ook in de klankbordgroep was sloop en nieuwbouw het uitgangspunt.

Dat het gebouw 40 jaar oud is, is een bijkomstigheid, een gelegenheidsargument. Het stelt niets voor. Je kan het gebouw sober renoveren, dan kan het weer 25 jaar mee, misschien weer 40. Dan hoeft het ook niet ontruimd te worden, met de bijbehorende kosten van tijdelijke huisvesting. Je houdt dan hetzelfde gebouw, of je het mooi of lelijk vindt, en zonder verbouwingen en uitbreiding. Hoe dan ook is instandhouding, dus niet slopen, veruit het goedkoopst en het duurzaamst.

Ik zeg niet of ik daar voor of tegen ben, dat doet er niet toe. Ik stel alleen dat het college die mogelijkheid zonder sturing moet onderzoeken en presenteren. Dat is niet gebeurd. Het is een selectief raadsvoorstel.
Ook in de enquête van het CDA ontbreekt deze optie. Er kan dus weinig waarde gehecht worden aan de uitkomst van die enquête.

Mede naar aanleiding van mijn brief destijds heeft u toen dat amendement aangenomen, waarin u het college opdroeg het onderhoud op peil te houden. Waarom ontbreekt nu bij de stukken een overzicht van het sindsdien uitgevoerde onderhoud? En hoe kan het dat de interim-directeur van KunstenHuis Idea nu desgevraagd stelt dat er door de gemeente niet in het gebouw wordt geïnvesteerd, en dat het gebouw ‘zienderogen verloedert’?

In de startbijeenkomst op 16 april en in de Nieuwsbode de dag daarvoor stelde de wethouder dat het gebouw op was, aan vervanging toe. Ik vroeg waarom. Hij antwoordde: Er ligt een rapport van een bureau dat dat onderzocht heeft, waaruit dat blijkt. Ik heb toen met een Woo verzoek om dat rapport gevraagd. Dat bleek er niet te zijn.

Inmiddels zit bij de stukken wel een rapport van Stevens Van Dijck. Maar ook daarin wordt niet onderbouwd waarom het gebouw op is. Het wordt alleen gesteld. De zin die ik net heb voorgelezen in het vorige rapport van Stevens Van Dijck, is in dit rapport achterwege gelaten.

Stevens Van Dijck en het KunstenHuis Idea tonen weinig begrip voor de visie van architect Jan Hoogstad bij het ontwerp van dit gebouw. De directeur van KunstenHuis Idea noemt het een ‘onoverzichtelijk bedrijfsverzamelgebouw’. Je zou van een organisatie die zich ‘kunstenhuis’ noemt, meer waardering verwachten voor het geesteskind van een mede-kunstenaar.

Dan de kosten. Ik heb me verdiept in de kosten, zowel de bouwkosten in het verhaal van Stevens Van Dijck, als de investeringskosten in het raadsvoorstel. Ik heb ook de bedragen van 2021 ernaast gelegd. Ik ben uiteraard niet op de hoogte van de geheime bijlage over de investeringskosten. Alles wijst erop dat het college niet alleen de renovatie onnodig groot maakt, zoals ik net heb uitgelegd, maar bovendien de kosten enorm aandikt, om uiteindelijk te kunnen concluderen: Dan kunnen we maar beter slopen en nieuwbouwen. Zie bijgaand kostenoverzicht; bedragen zoals genoemd in de beide rapporten van Stevens Van Dijck en het huidige raadsvoorstel.

Dan die route om de Markt. Dat zat ook in de Centrumvisie in 2014. Volgens het college was er een ‘groot draagvlak’ voor. Vergeet het maar. Er was juist enorm veel weerstand tegen. Die visie is toen gesneuveld. Ik verwacht dat dat nu weer gaat gebeuren. Zie mijn brief van 1 december 2021.

Let op: In de centrumvisie zou alleen het gemotoriseerd verkeer die route om de Markt moeten volgen. In deze nieuwe gebiedsvisie zouden ook fietsers moeten omrijden. Dat lijkt me niet realistisch.

Let ook op dat er over de volle lengte van deze omrit geen fietsstrook in de meerichting komt, zoals we die hadden tot 2017, toen het nog leuk was om te fietsen in het centrum. Fietsers moeten dus in hetzelfde spoor als auto's en bussen rijden. Dat betekent op rustige momenten dat ze opgejaagd worden, en op drukke momenten dat ze in de file tussen de auto's en bussen mogen genieten van de uitlaatgassen, en het risico lopen van achteren aangereden te worden.

Helemaal onvoorstelbaar is dat het college nu zegt in bijlage 1 (blz. 22): '*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.*' Het college heeft kennelijk niets geleerd van de mislukking van de centrumvisie. Deze doorgaande route door het centrum is onvermijdelijk. De huidige route is het kortst, dus optimaal. De omweg rond de Markt betekent meer autokilometers door het centrum, dus meer hinder, vervuiling en kans op ongelukken.
Bovendien geeft het college hiermee toe dat dit onderdeel van de visie niet ideaal is. Dat is zacht uitgedrukt. Het is niet realistisch en gedoemd te sneuvelen. Uitgangspunt in welk scenario dan ook, moet zijn dat de huidige verkeersroute langs Albert Heijn in stand blijft. En graag zonder bussen en met een fietsstrook.

In het AD van 20 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?

In het AD van 11 november 2025 zegt de huidige interim-directeur van het KunstenHuis Idea: '*Een iconisch gebouw waar iedereen terechtkan, wie kan daarop tegen zijn?*'
Het antwoord luidt: De inwoners van Zeist, die het moeten betalen, ongeveer € 1.000 per inwoner. En de inwoners van de Voorheuvel, die het autoverkeer over de schutting gegooid krijgen.

Net als in de Centrumvisie blijkt dat de Voorheuvel verguisd wordt. Vindt u geschiedenis belangrijk? De Voorheuvel is de oudste winkelstraat van Zeist. En u wil toch zo graag een autoluw winkelcentrum? De Voorheuvel ligt autoluw voor het oprapen, als u ervoor zorgt dat het niet door deze gebiedsvisie verloren gaat.

Verder bestaat er geen straat in Zeist met de naam 'Voorheuvel-Noord'.

Overigens ben ik van mening dat de bus terug moet naar de oorspronkelijke route.

Met vriendelijke groet,

Hendrik Jan Hoorn

Bijlage: **scenariostudie Emmaplein Voorheuvel Markt** (ingekomen post bij het debat gehouden op 2 december 2021 over het raadsvoorstel Kaders en uitgangspunten scenariostudie Emmaplein e.o. (21RV060).

Bouwkosten, stichtingskosten / investeringskosten De Klinker

	per m^2	3800 m^2	4700 m^2	5100 m^2	7500 m^2	7000 m^2
		huidig	incl. Egeling excl. Peppel	incl. Egeling excl. Peppel	incl. Peppel en wijkcentrum	incl. Peppel en wijkcentrum
SVD 1-5-2018						
ingrijpende renovatie, verbouwen, uitbreiding (blz. 5/23)	1180			6 miljoen		
idem stichtingskosten excl. tijdelijke huisvesting (blz. 5/23)	1470			7,5 miljoen		
nieuwbouw bouwkosten (blz. 21/23)	1800					
hergebruik casco bouwkosten (blz. 21/23)	1300		6,1 miljoen			
stichtingskosten hergebruik casco + 20 % (blz. 21/23)	1550		7,3 miljoen			
bouwkosten mid life renovatie (blz. 21/23)	900	3,4 miljoen				
stichtingskosten mid life renovatie (blz. 21/23)	1080	4,1 miljoen				
SVD 2025						
omvangrijke renovatie incl. aanpassing entree, nieuwe gevelopeningen, na-isolatie, herindeling, vervanging alle installaties en afwerkingen, excl. Werkschuit en Peppel, bouwkosten, bouwtijd 2 jaar, excl. tijdelijke huisvesting	2350	9,43 miljoen				
RV 2025						
investering renovatie incl. tijdelijke huisvesting	6300	24 miljoen				
investering renovatie en uitbreiding	6500				48.694.000	
investering nieuwbouw	6000					41.666.000

Alle bedragen excl. BTW
De gemiddelde bouwkostenstijging tussen 2018 en 2025 bedraagt ongeveer 35 %.
Is in investering nieuwbouw behalve sloopkosten ook kapitaalvernietiging huidige gebouw meegenomen?