

(Technische) vragen Seyst.nu (Hanny Roelofsen) over raadsvoorstel Gebiedsvisie Markt e.o.
Ontvangen 18 november 2025.

Noodzaak nieuwbouw

- Waaruit blijkt dat er een tekort aan ruimten voor activiteiten is in de huidige Klinker? Worden de bestaande ruimten efficiënt benut?
- In de begroting is onder andere voor de komende jaren een bezuiniging op kunst en cultuur opgenomen. Met de komst van dit nieuwe pand worden eventuele huurders geconfronteerd met minder subsidie enerzijds en een hogere huurprijs anderzijds. Het lijkt logisch 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?
- Is er een overzicht van huurders die interesse hebben in een plek in dit nieuwe pand beschikbaar? Dat kunnen bestaande huurders zijn en daarnaast ook bijv. Kunstenhuis Idea (Egelinglaan) en Poppodium De Peppel (Montaubanstraat). Graag ontvangen wij dit overzicht.

Onderzoek renovatie: Ten tijde van de Centrum Visie 2015 en daarna (onderzoek uit 2024) is gebleken dat de Klinker in feite nog goed gebruikt kan worden en dat het vooral gaat om achterstallig en uitgesteld onderhoud gaat. Op 14 december 2021 is een amendement aangenomen met tekst *“Het college opdracht te geven om het onderhoud van gebouw “de Klinker” op peil te houden en directe omgeving van het plangebied schoon en leefbaar te houden conform de daarvoor opgestelde normen.”*

- Op welke manier is er aan het amendement voldaan, op welke manier is het onderhoud van de Klinker op peil gehouden?

Verduurzamen/vergroenen

- Hoe is de routekaart circulaire samenleving in overeenstemming met de afbraak van de Klinker? Denk aan bouwafval en nieuwe materialen aanvoer. Verduurzamen betekent geen afval produceren en geen nieuwe materialen gebruiken ter voorkoming van verhoging CO2emissie volume.
- Het verkeersplan zorgt voor een 3x langere rijweg voor doorgaand verkeer. Dus 300% meer uitlaatgassen en geluidsoverlast. Welke nog hoger wordt door laden/lossen en files door zebra's/busstop. Hoe kijkt het college tegen deze groei van verkeersdruk aan, gezien een autoluw centrum juist de ambitie is.
- De Markt Visie zorgt voor meer steen, minder groen en minder regenwater afvoer mogelijkheden. Weghalen van 13 grootte bomen zorgt voor temperatuur stijging tot +3 graden. Toenemende hittestress en wateroverlast, is in strijd met gemeentelijk beleid. Hoe kijkt het college hier tegenaan?

Omliggende ondernemers/warenmarkt: Het is de bedoeling dat nieuwe horeca zich hier gaat vestigen. Wordt er ook aan de bestaande horeca gedacht zoals brasserie Bon Vivant (Emmaplein) en restaurant Buddha

(Weeshuislaan), beiden uitspanningen hebben een terras. Uit de huidige plannen blijkt dat deze terrasmogelijkheden komen te vervallen en daarmee een groot deel van hun inkomsten. Graag horen wij de zienswijze van het college hierop.

Binnen het aangegeven zoekgebied voor de tijdelijke opstelling van de weekmarkt zien wij de volgende problemen:

- Voor AH tot aan 1e Hogeweg is slechts een klein deel beschikbaar voor de warenmarkt.
- Het deel voor AH is een fietsenopstelplaats met fietsnieten en ook de ingang naar de winkel.
- Het betreffende gebied sluit aan op de oversteekplaats naar de Voorheuvel.
- Naast AH is er een uitrit van AH ten behoeve van bevoorrading.
- Daarnaast is de ingang naar de appartementen en de parkeergarage.
- **De uitrit van de parkeergarage van de 1e Hogeweg.**
- Daarna is er stukje vrij terrein (ongeveer 8 tot 10 m) waar nu de oliebolenkraam staat.
- Tot aan de 1e Hogeweg is er verder een bloembak met zitbankjes, een speelplaats en het terras van de viswinkel Vossolo. Ook is er een belangrijke looproute voor de winkels langs tussen de Voorheuvel en 1e Hogeweg.
- Aan de andere zijde is ook het zoekgebied aangegeven tussen de Antonlaan en de Slotlaan. Daar bevindt zich echter de in- en uitrit voor appartement en de bevoorrading van de winkels o.a. van de Slotlaan.
- Kijken we naar het Emmaplein zelf dan is het deel voor lunchroom Bon Vivant tot voor eethuis Nazar voorzien van plantenbakken in het midden en aan beide zijden winkels.

Seyst.Nu is benieuwd hoe het college hier invulling aan de markt wil geven.

Gedupeerden

- Met het bouwplan worden 105 appartementen/ flats en 5 winkels gedupeerd. Hun (enige) uitzicht wordt weggenomen.
- Is er rekening gehouden met waardevermindering van de omliggende appartementen? Hoe gaat de gemeente om met eventuele schadeclaims?
- Met het verkeersplan worden 81 appartementen/flats en 8 winkels gedupeerd door verkeer-, en geluidsoverlast.

Als laatste vragen wij aandacht voor de vragen van de heer **Hans Pott, lid van de Klankbordgroep. De heer Pott heeft op 3 september jl. vragen gesteld.** Deze mail is als bijlage toegevoegd. Graag ontvangen de heer Pott en Seyst.Nu antwoord op de vragen vanuit de klankbordgroep.

Bijlage: mail van de heer Hans Pott d.d. 3 september 2025 aan medewerkers van de gemeente Zeist.

Beste naam, naam en naam,

Naar aanleiding van de voorliggende en in de Klankbordgroep besproken concept gebiedsvisie "Markt van Morgen, Zeist" wil ik de volgende punten bij de Gemeenteraad en College van Burgemeester en Wethouders onder de aandacht brengen voordat over deze gebiedsvisie besluiten wordt genomen:

1. Renovatieonderzoek genegeerd

In 2024 is onderzoek gedaan waaruit bleek dat De Klinker geschikt is voor renovatie en multifunctioneel gebruik door meerdere organisaties. In de Marktvisie 2025 ontbreekt iedere verwijzing naar dit rapport en ontbreekt de onderbouwing van de stelling dat nieuwbouw goedkoper zou zijn dan renovatie van de Klinker waardoor renovatie nooit serieus lijkt te zijn afgewogen. Ik verwijs u in dit kader ook graag naar het Essay door Sandro Setola, i.h.k.v Studio "Het Cultuurhuis van Morgen" RAVB, 2024.

2. De mening van de Visietafel fysieke leefomgeving (Ruimtekaart) is niet meegenomen/gedeeld *Er zijn twee belangrijke 'visietafels' in Zeist: Zo is er één voor de fysieke leefomgeving (Ruimtekaart). De Ruimtekaart is de gemeentelijke omgevingsvisie, die de kaders stelt voor de fysieke en immateriële aspecten van de leefomgeving, zoals gebouwen, natuur, gezondheid en cultureel erfgoed Deze visie is ook gericht op de gewenste kwaliteit van de leefomgeving en wat inwoners belangrijk vinden voor hun buurt.*

De Visietafel voor de fysieke leefomgeving (Ruimtekaart) stelt m.b.t de plannen met het gebouw de Klinker het volgende:

Het gebouw de Klinker is hét obstakel voor Zeist. Het over de Voorheuvel laten rijden van bussen wordt een (te grote) uitdaging.

De Visietafel streeft een financieel uitvoerbare visie na. Bovendien vindt zij een eventuele sloop van De Klinker een te grote verspilling van maatschappelijk kapitaal en dus niet duurzaam. De Klinker kan juist worden ontwikkeld tot een volwaardig dorpshuis. Het gebouw en de plek lenen zich daar uitstekend voor. Het profiel van de Voorheuvel kan door een kleine bouwkundige aanpassing aan De Klinker voldoende breed worden gemaakt voor alle verkeersdeelnemers.

Bovenstaande visie is niet meegenomen in de **Gebiedsvisie Markt van Morgen, Zeist.**

3. Voorgestelde nieuwbouw op het Emmaplein leidt tot onveilig gebied

Uit de plannen blijkt dat tussen het bestaande gebouw Emmaveste en het geplande nieuwe gebouw een doorgang ontstaat van slechts 10 meter breed zonder winkels. Hierdoor worden twee aparte gebieden gecreëerd. Deze gebieden nodigen niet uit om doorheen te lopen naar de Slotlaan (de

winkelstraat van Zeist) Zo'n doorgang zal zeker in de avonduren als onveilig worden ervaren door de aanwezigheid van hangjongeren e.d.

Mede voor de bewoners, vanwege de toegangsdeuren van de diverse appartementencomplexen. Vooral in de avonduren als de winkels dicht zijn wordt dit een onveilig stuk en nodigt uit tot criminele activiteiten.

4. **Gemeente Zeist voldoet niet aan de Omgevingswet**

Deze wet verplicht gemeenten om participatiebeleid op te stellen voor documenten zoals de omgevingsvisie, het omgevingsplan en omgevingsvergunningen. Participatie betekent dat inwoners, waaronder omwonenden, de kans krijgen hun ideeën, wensen of zorgen naar voren te brengen. Dit moet worden vastgelegd in het betreffende plan of de vergunningaanvraag (bijv. in een participatieparagraaf of participatierapport)

Door het ontbreken van een participatieparagraaf of participatierapport in de gebiedsvisie Markt van Morgen en het niet danwel onvoldoende betrekken van de direct omwonenden voldoet de Gemeente Zeist niet aan de omgevingswet.

5. **Klankbordgroep**

Er is geen verslaglegging van de Klankbordgroep. Verslagen danwel notulen ontbreken. Dat is erg vreemd aangezien bureau B+B penvoerder is. Bureau B+B zou dus op zijn minst notulen moet hebben gemaakt van de Klankbordgroep sessies. ik wil graag alle notulen van de Klankbordgroep en de verslagen van bureau B + B. alsnog ontvangen. Ook van de komende bijeenkomsten van de Klankbordgroep ontvang ik in het vervolg graag de verslagen/notulen.

6. **Hittebestrijding/Autoluw maken centrum**

In het concept "Markt van Morgen, Zeist" staat niets beschreven wat betreft de hittebestrijding en het autoluw maken van het centrum, waar de Gemeente voor staat.

Tenslotte ontvang ik graag voor 1 oktober 2025 de reactie van de overige Klankbordgroep leden op de voorliggende concept gebiedsvisie **Markt van Morgen, Zeist**.

Alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet, Hans(J.B.) Pott