

RAADSVOORSTEL

Vaststelling Gebiedsvisie Markt e.o.

Portefeuillehouder Wethouder Van Dijk
Opsteller Hendrik Visser
Zaak/stuknummer 960471 / RV25.063
Besluit college 11 november 2025

Ontvangst griffie 12-11-2025
Ronde Tafel
Debat
Raadsvergadering

Onderwerp

Vaststelling Gebiedsvisie Markt e.o.

Doel van het voorstel

Het verkrijgen van een inhoudelijk en procesmatig kader waarbinnen de herinrichting en bebouwing van de Markt en haar directe omgeving in Zeist kan worden uitgewerkt. Daarnaast voorziet het besluit in het verkrijgen van de benodigde middelen om de herinrichting van het noordelijk deel van de Voorheuvel conform het in de gebiedsvisie opgenomen ontwerp verder uit te werken en vervolgens, onafhankelijk van de gebiedsontwikkeling van de Markt, uit te voeren.

Voorgesteld besluit

1. De Gebiedsvisie Markt e.o. vast te stellen;
2. Uit te spreken dat nieuwbouw van een huis voor cultuur en ontmoeting op de Markt de voorkeur geniet boven renovatie en/of uitbreiding van De Klinker;
3. Het college te verzoeken, binnen de kaders van de Gebiedsvisie Markt e.o., de nieuwbouw van een huis voor cultuur en ontmoeting en aanpak van de openbare ruimte op en rondom de Markt inhoudelijk en financieel verder te onderzoeken;
4. Het college te verzoeken vooruitlopend op de eventuele gebiedsontwikkeling van de Markt e.o. wel reeds de Voorheuvel-Noord te herinrichten met als basis het in de Gebiedsvisie Markt e.o. opgenomen ontwerp en hiertoe naast het reeds beschikbare onderhoudsbudget een additioneel krediet van € 650.000,- ter beschikking te stellen en dit te dekken uit de 'Reserve zelfregulerende projecten'.

Besluit Raad

Inhoud

De gemeente Zeist werkt aan een centrum dat uitnodigt. Een plek waar wonen, werken, winkelen en ontmoeten vanzelf samengaan. De Markt vormt daarin een sleutelgebied. Hier komen ambities en opgaven samen; van cultuur en warenmarkt, tot verkeer en verblijf. De Markt ligt centraal in Zeist, maar voelt gesloten en op dagen dat er geen warenmarkt of evenement plaatsvindt weinig uitnodigend. De Klinker neemt een prominente plek in, maar vindt geen aansluiting met de omgeving. Daardoor mist het plein de levendigheid en samenhang die bij een dorpshart horen. In 2021 heeft uw raad reeds besloten ons college opdracht te geven op basis van een eerder opgestelde scenariostudie, een participatieproces te starten waarvan de uitkomst door uw raad gebruikt kan worden bij het vaststellen van de kaders van de verdere gebiedsontwikkeling Emmaplein-Voorheuvel-Markt en omstreken (21RV060). Op basis van dit besluit is de nu voorliggende gebiedsvisie voor de Markt en omgeving opgesteld. Deze gebiedsvisie onderzoekt de mogelijkheden voor het verbeteren van de verblijfskwaliteit en de aantrekkelijkheid van de Markt in combinatie met nieuwbouw van een huis voor cultuur en ontmoeting. Nadrukkelijke ambitie is om de Markt een groene en duurzame uitstraling te geven. Uitgangspunt is het behoud van de warenmarkt en ruimte voor evenementen op de Markt.

De gebiedsvisie is inmiddels gereed om vast te stellen. Voorgesteld wordt hiertoe te besluiten en daarmee de kaders vast te stellen voor de verdere verkenning van de ontwikkeling van de Markt en haar omgeving. Deze verkenning heeft betrekking op de nieuwbouw van een zogeheten huis voor cultuur en ontmoeting en aanpak van de openbare ruimte op en rondom de Markt. Binnen de kaders van de gebiedsvisie wordt uw raad voorgesteld budget ter beschikking te stellen waarmee de Voorheuvel-Noord op korte termijn reeds kan worden heringericht. De aanpak van de Voorheuvel-Noord staat daarmee qua uitvoering en in tijd los van de aanpak van de Markt.

Met het vaststellen van de Gebiedsvisie Markt e.o. ontstaat een wenkend perspectief op een belangrijk en centraal gelegen gebied in Zeist. Waar inwoners, ondernemers en bezoekers elkaar in de toekomst ontmoeten in een aantrekkelijke en duurzame omgeving.

VERDIEPING

Inleiding

Bijdragen aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum van Zeist is een belangrijke doelstelling in de collegeperiode 2022-2026. Om hierin te voorzien zijn de afgelopen jaren diverse initiatieven ontplooid en projecten gestart. Een centraal en beeldbepalend project is de herontwikkeling en herinrichting van de Markt en haar directe omgeving. In dit gebied komen ambities en opgaven samen, van cultuur en warenmarkt tot verkeer en verblijf. De Markt ligt centraal in Zeist, maar voelt gesloten en weinig uitnodigend. De Klinker neemt een prominente plek in, maar vindt geen aansluiting met de omgeving. Daardoor mist het plein de levendigheid en samenhang die bij een dorpshart horen. De Klinker is bovendien verouderd en dient grootschalig gerenoveerd te worden om het gebouw toekomstbestendig te maken. Voordat grootschalige renovatie serieus wordt overwogen is het wenselijk te onderzoeken of sloop en nieuwbouw niet een betere optie is. Dit ook gezien de ambities ten aanzien van het clusteren van cultuur en het realiseren van een aantrekkelijke Markt. De gebiedsvisie onderzoekt de mogelijkheden voor nieuwbouw van De Klinker en wat dit kan betekenen voor het verbeteren van de verblijfskwaliteit en de aantrekkelijkheid van openbare ruimte. Hierbij wordt rekening gehouden met het behoud van de warenmarkt en ruimte voor evenementen in het gebied, maar ook met de ambitie om de Markt een groene en duurzame uitstraling te geven.

De gebiedsvisie is inmiddels gereed om vast te stellen als wenkend perspectief voor verdere uitwerking en het college daarmee de kaders mee te geven om de verdere verkenning van een gebiedsontwikkeling van de Markt en haar omgeving vorm te geven. Deze verkenning heeft primair betrekking op de nieuwbouw van een zogeheten huis voor cultuur en ontmoeting en aanpak van de openbare ruimte op en rondom de Markt. Binnen de kaders van de gebiedsvisie, maar onafhankelijk van en vooruitlopend op mogelijke nieuwbouw op en de aanpak van de Markt, wordt voorgesteld budget ter beschikking te stellen waarmee de Voorheuvel-Noord op korte termijn reeds kan worden heringericht.

Binnen de ambities van het coalitie- en collegeprogramma 2022-2026 “Samen bouwen aan een mooi en duurzaam Zeist” is afgelopen periode met KunstenHuis Idea samengewerkt aan een ‘Cultuurhuis’ in het centrum van Zeist met een brede moderne bibliotheek als een ankerpunt voor kennis- en cultuurvergaring, voor ontmoeting, verbinding en het tegengaan van eenzaamheid. Deze samenwerking heeft geleid tot een globaal Programma van Eisen voor het zogeheten huis voor cultuur en ontmoeting. Dit Programma van Eisen vormt de basis van het in de gebiedsvisie opgenomen volume voor het huis van cultuur en ontmoeting. Wens is om in het huis voor cultuur en ontmoeting het tijdelijke wijkcentrum Dorpshart een permanente plek te bieden zodat ook in het centrum van Zeist structureel in een wijkcentrum wordt voorzien.

ARGUMENTEN VOOR

1. Gebiedsvisie Markt e.o. als wenkend perspectief

De Gebiedsvisie Markt e.o. omschrijft op welke wijze een toekomstige inrichting van de Markt kan worden vormgegeven. Gebaseerd op de historische ontwikkeling van het gebied, het huidige functioneren en beleidsambities van de gemeente is verkend hoe de toekomstige inrichting zou kunnen zijn. Hierbij is sloop van De Klinker en nieuwbouw van een huis voor cultuur en ontmoeting als uitgangspunt gehanteerd, ondanks dat hiertoe nog niet is besloten. Het laten staan van De Klinker zorgt ervoor dat er geen realistische mogelijkheden zijn de verblijfskwaliteit van de Markt echt te verbeteren. Het realiseren van woningen in het gebouw is niet gehanteerd als uitgangspunt, gezien de complexiteit die dit binnen het gebouw geeft en de zwaarte van het programma dat daarmee (nog verder) toeneemt. Dit kan hooguit als terugvalscenario dienen als blijkt dat er onvoldoende maatschappelijk programma gemaakt kan worden in het gebouw.

In samenhang met de nieuwbouw ontstaan volop mogelijkheden om een groene en duurzame inrichting van de Markt te realiseren en daarmee een aantrekkelijk gebied om in te verblijven. Denk aan het versterken van het groene karakter door het planten en verplanten van bomen en het realiseren van een waterelement. Als uitgangspunt is gehanteerd dat er binnen de contouren van de Markt ruimte moet blijven voor de warenmarkt en evenementen.

2. Op weg naar de Markt van morgen

De gebiedsvisie geeft beeldend en in tekst weer hoe de Markt en haar directe omgeving in de toekomst zou kunnen worden vormgegeven en functioneren. Met als basis een nieuw huis voor cultuur en ontmoeting aan de oostkant van de Markt ontstaat een rechthoekig plein dat grenst aan de Voorheuvel en dat in vele opzichten aantrekkelijk is. Het kan ‘groen en blauw’ worden ingericht zonder ruimte voor de warenmarkt en evenementen te verliezen. Het draagt bij aan ontmoeting en verblijven; een ambitie die in algemene zin op het centrum van Zeist van toepassing is. Het krijgt een duurzame inrichting en uitstraling en is veel minder dan in de huidige situatie een bron van hittestress. Het biedt ruimte aan horeca en terrassen en heeft een goede zonligging.

Onderzocht is of er realistische mogelijkheden zijn de Markt volledig autovrij te maken en het doorgaande verkeer anders af te wikkelen. Dit blijkt helaas (nog) niet mogelijk, waardoor er bij de uitwerking van de gebiedsvisie rekenschap moet worden gegeven aan het behoud van gemotoriseerd verkeer door het plangebied. Echter, door het verkeer om de Markt heen te leiden ontstaat een aantrekkelijk verblijfsgebied dat niet wordt doorkruist door een doorgaande weg zoals in de huidige situatie. Mocht in een toekomstige situatie (alsnog) worden besloten de noord-zuid rijrichting door het centrum af te sluiten, dan is de in de gebiedsvisie voorgestelde inrichting te handhaven en is er geen sprake van een desinvestering. Ook in dat opzicht is de gebiedsvisie duurzaam. De beschikbare openbare ruimte voorziet erin dat, ondanks dat verkeer over de Voorheuvel blijft rijden, de bestaande winkelpanden aan de Voorheuvel centraal en zichtbaar aan het plein komen te liggen.

Het nieuwe huis voor cultuur en ontmoeting brengt de functies van Kunstenhuis Idea en een wijkcentrum samen in één herkenbaar gebouw. De gekozen locatie ligt aan de oostzijde van het plangebied, tussen het Emmaplein en de Weeshuislaan. Zo vormt het gebouw het ruimtelijke sluitstuk van het gebied en begeleidt het zowel het hoogteverschil bij het Emmaplein als de overgang naar de Markt. Het ontwerp sluit aan bij de bestaande structuur van het centrum en vormt een duidelijke pleinwand aan de Markt. Vanuit het programma van eisen is gezocht naar een bouwvolume dat past binnen de schaal van Zeist. Het gebouw volgt de hoogte van de omliggende bebouwing: drie lagen aan de zijde van de Weeshuislaan en drie tot vier lagen aan de zijde van het Emmaplein.

Tussen deze twee bouwdelen ligt een lichte doorgang die de Weeshuislaan visueel door het gebouw heen verbindt met de Markt. Deze passage fungeert als transparante entreezone en maakt de binnenwereld zichtbaar vanaf het plein. Zo ontstaat een open gebouw dat uitnodigt tot gebruik en ontmoeting. De plint van het gebouw is grotendeels transparant, met ruimte voor ateliers, publieksfuncties en horeca. Aan de Emmaveste is plek voor een eenlaagse uitbreiding met een terras aan het plein. Op de Markt zelf kan een klein paviljoen komen met een commerciële functie en/of openbare toiletvoorziening.

Hieronder is de plantekening opgenomen waaruit de voorgestelde nieuwe inrichting en bebouwing van de Markt blijkt.



Bij de plantekening behoort onderstaande visualisatie/impressie.



In de gebiedsvisie wordt uitgebreid ingegaan op de achtergrond van het gebied en de voorgestelde nieuwe inrichting (zie bijlage 1).

3. Nieuw huis voor cultuur en ontmoeting als drager van een aantrekkelijke Markt

Het realiseren van een aantrekkelijke Markt is zoals omschreven in de gebiedsvisie afhankelijk van sloop en nieuwbouw van De Klinker. Een huis voor cultuur en ontmoeting op een centrale plek in het centrum is een belangrijke trekker en zorgt voor aanloop en verblijf in het centrum. Het is niet gewenst om een dergelijke voorziening perifeer in de gemeente te realiseren.

Om de ruimtelijke inpassing van een nieuw huis voor cultuur en ontmoeting te kunnen onderzoeken, is door het bureau BBN (in samenwerking met KunstenHuis Idea en de gemeente) een globaal ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen (PvE) opgesteld (zie bijlage 2). Hierin zijn alle activiteiten van KunstenHuis Idea vertaald naar functies. Dit betreft de activiteiten die in De Klinker plaatsvinden, maar ook de activiteiten van de locaties Egelinglaan en De Peppel. Vervolgens is voor deze functies een ruimtebehoefte bepaald. De totale ruimtebehoefte komt, in geval van nieuwbouw, uit op circa 6.500 m² bruto vloeroppervlakte (BVO). Met bruto vloeroppervlak wordt het totale oppervlak van een gebouw bedoeld, dus alle ruimte binnen de gevels.

Sinds het voorjaar van 2025 is in 'De Punt' van De Klinker het wijkcentrum Dorpshart geopend. In geval van nieuwbouw is het mogelijk om ook dit tijdelijke wijkcentrum in te passen en zo te voorzien in een structurele plek voor het wijkcentrum. De globale ruimtebehoefte voor een wijkcentrum ligt rond 450 m² BVO. Mogelijk kan de benodigde oppervlakte verminderen als bij de verdere uitwerking multifunctioneel gebruik van ruimtes in het nieuwe huis van cultuur en ontmoeting haalbaar blijkt.

De in de gebiedsvisie opgenomen footprint (het bebouwd oppervlak) van het huis voor cultuur en ontmoeting is zo'n 2.500 m² en voorziet in bebouwing van maximaal vier lagen hoog. Het totale volume bedraagt zo'n 7.500 m² bruto vloeroppervlakte (BVO). De positionering maakt het mogelijk een aantrekkelijk plein te maken waarbij voldoende openbare ruimte overblijft voor de andere activiteiten op de Markt. Daarnaast kan met de nieuwbouw samen met de herinrichting van de Markt een aantrekkelijker en meer levendig verblijfsgebied worden gecreëerd. Een gebied waar inwoners van Zeist, bezoekers uit de regio en toeristen graag komen en terugkomen.

Met nieuwbouw kan daarnaast een functioneel gebouw gerealiseerd worden waarbij de verschillende ruimten ten opzichte van elkaar logisch gepositioneerd kunnen worden, aangezien geen rekening gehouden hoeft te worden met bestaande contouren of (bouwkundige) beperkingen. Hierdoor kan ten opzichte van de bestaande (danwel uit te breiden) De Klinker een efficiënt gebouw gerealiseerd worden. Een gebouw waarin meerdere locaties van KunstenHuis Idea samengebracht worden, draagt bij aan relatief lage exploitatielasten, zoals onderhoudskosten, beheerskosten, schoonmaakkosten en verzekeringen. Binnen een nieuw gebouw is het goed mogelijk duurzaamheidsambities vorm te geven, waardoor een energieneutraal en aardgasvrij gebouw, passend bij de ambitie van de gemeente, gerealiseerd kan worden.

De positie van de nieuwbouw zoals opgenomen in de gebiedsvisie maakt het mogelijk om eerst de nieuwbouw te realiseren waarna het gebouw De Klinker gesloopt kan worden. In dit geval is geen tijdelijke huisvesting nodig. Hiermee kunnen kosten voor de tijdelijke huisvesting van mogelijk € 4,6 miljoen worden voorkomen.

4. Renoveren of renoveren en uitbreiden in plaats van nieuwbouw is mogelijk, maar is kostbaar en draagt niet bij aan een aantrekkelijke markt

Naast nieuwbouw is onderzocht is of het denkbaar is het bestaande gebouw De Klinker te behouden. Uit onderzoek van bureau Stevens en Van Dijk d.d. 11 juli 2025 blijkt De Klinker toe te zijn aan een grootschalige renovatie (zie bijlage 3). Het gebouw dateert uit 1985 en heeft sindsdien geen grootschalige verbouwingen ondergaan waardoor het op meerdere vlakken niet meer toekomstbestendig is. Hoewel de technische staat van het gebouw op dit moment redelijk is, kan het gebouw niet nog 25 jaar mee. Diverse gebouwonderdelen, waaronder de installaties, zijn inmiddels afgeschreven waardoor vervanging noodzakelijk is.

Daarnaast is de opzet en uitstraling van het gebouw niet passend bij deze tijd. De gesloten uitstraling is niet uitnodigend en laat niet zien wat er binnen te beleven is. Dit draagt niet bij aan de ambitie om ontmoeting en verbinding te stimuleren, zoals onder andere omschreven in de door de gemeenteraad vastgestelde cultuurvisie 'Ruimte voor creatief kapitaal' en de cultuurnota 'Geef cultuur de ruimte'. Verder zorgt de positie en ontwerp van de theaterzaal, maar ook de scherpe hoeken in het gebouw ervoor dat het gebouw niet flexibel en daarmee ook op dit punt niet toekomstbestendig is. Ook biedt De Klinker onvoldoende ruimte om in de, op basis van het document 'Cultuur clusteren in Zeist' (zie bijlage 4), gewenste samenvoeging van de verschillende vestigingen van KunstenHuis Idea te kunnen voorzien.

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. Daarom is nu het moment om richtinggevend te besluiten en de realisatie van een toekomstbestendig en volwaardig nieuw huis van cultuur en ontmoeting verder te onderzoeken.

De totale ruimtebehoefte van Kunstenhuis Idea en een wijkcentrum is niet in te passen in het bestaande gebouw van De Klinker (1540 m² footprint en ca 3800 m² BVO). Logischerwijs ook niet na renovatie. Door middel van renovatie en een uitbreiding van het bestaande gebouw is het technisch gezien mogelijk om in de additionele ruimtebehoefte te voorzien. Bij een uitbreiding zal echter, om in de totale ruimtebehoefte van Kunstenhuis Idea te kunnen voorzien circa 1.000 m² BVO extra gerealiseerd moeten worden omdat de beschikbare ruimte in De Klinker niet optimaal ingezet kan worden door de scherpe hoeken die het gebouw kent. Om deze extra m² te kunnen realiseren zal de footprint van het gebouw ten opzichte van de huidige situatie ongeveer moeten verdubbelen.

De impact van een dergelijke uitbreiding gaat ten koste van de beschikbare openbare ruimte op en rondom de Markt. Hierdoor zal ruimte voor de warenmarkt en evenementen verdwijnen. Ook zal het niet bijdragen aan een aantrekkelijk verblijfsklimaat van de Markt. Voorzien in een uitbreiding van De Klinker is daarom net als renovatie geen aantrekkelijk scenario. Ter verduidelijking is hieronder een tabel opgenomen met de verschillende oppervlaktes bij renovatie en uitbreiding bij nieuwbouw.

	De Klinker (bestaand)	Huis voor cultuur en ontmoeting (renovatie en uitbreiding)	Huis voor cultuur en ontmoeting (nieuw)
Footprint (bebouwd oppervlak)	1.540 m2	3.260 m2	2.500 m2
BVO (het totale oppervlak van het gebouw)	3.830 m2	Ruimte nodig op basis van PvE: 7.500 m2 <i>(inclusief 1.000 m2 extra ivm niet optimaal gebruik bestaand gebouw)</i> Wijkcentrum van 450 m2 is nog niet ingepast.	Ruimte nodig op basis van PvE: 6546 m2 Wijkcentrum: 450 m2 Totaal benodigd: circa 7.000 m2

Teneinde renoveren en uitbreiden van De Klinker op hoofdlijn af te zetten ten opzichte van nieuwbouw van een huis voor cultuur en ontmoeting zijn beide varianten financieel met elkaar vergeleken. In onderstaand overzicht staan de investeringskosten van beide modellen weergegeven. De bedragen zijn exclusief BTW en kosten voor het wijkcentrum.

De investeringskosten zijn tevens, conform de systematiek van gemeente Zeist, omgezet naar kapitaallasten (rente en afschrijving). Deze lasten zijn aangevuld met een prognose voor onderhoud en verzekering en vormen daarmee de totale exploitatielasten. Onderdeel van de investeringskosten zijn de sloopkosten en kosten voor tijdelijke huisvesting. Voor deze kosten geldt dat deze niet afgeschreven mogen worden en er dus sprake is van incidentele dekking. De inrichtingskosten zijn ook meegenomen in de investeringskosten en volledig als incidentele kosten opgenomen. Wellicht kunnen de inrichtingskosten wel (gedeeltelijk) afgeschreven worden echter dit is afhankelijk van de wijze van financiering en uitvoering. In onderstaand overzicht zijn de verschillende kosten weergegeven.

Omschrijving	Uitbreiding en renovatie	Nieuwbouw
Investeringskosten (inclusief sloop, tijdelijke huisvesting, inrichting)	€ 48.694.000	€ 41.666.000
Jaarlijkse exploitatiekosten	€ 2.922.000	€ 2.273.000
Incidentele dekking (sloop, tijdelijke huisvesting, inrichting)	€ 7.586.000	€ 3.058.000

Conclusie is dat de eenmalige kosten voor uitbreiding en renovatie fors hoger zijn dan bij sloop en nieuwbouw. Daarnaast liggen de exploitatielasten bij nieuwbouw circa € 650.000,- lager dan de exploitatielasten bij uitbreiding met renovatie. Naast de lagere investeringskosten komt dit voort uit de afschrijvingstermijnen van 40 jaar voor nieuwbouw en van 25 jaar bij renovatie. De kosten voor het wijkcentrum zijn niet meegenomen in de raming van de investeringskosten. Uitgaande van het maximale oppervlak van 450 m2 bedragen de investeringskosten circa € 2,2 miljoen wat neerkomt op exploitatielasten van circa € 112.500,- per jaar.

Duidelijk is dat de bouw van een nieuw huis voor cultuur en ontmoeting een forse investering vraagt en daarmee hoge structurele lasten met zich meebrengt. Komende periode wordt nader onderzoek gedaan naar de financiële haalbaarheid. Hierbij wordt ook gekeken naar mogelijke opbrengsten in verband met het vrijkomen van De Peppel en De Egeling. Daarnaast wordt bijvoorbeeld onderzocht of de afschrijvingstermijn verlengd kan worden, er extra inkomsten kunnen worden verkregen, dubbelgebruik geoptimaliseerd kan worden etc.

5. Aanpak Voorheuvel Noord is niet afhankelijk van gebiedsontwikkeling Markt e.o.

De gebiedsvisie gaat in op de Markt en haar directe omgeving. Hiertoe behoort ook het noordelijk deel van de Voorheuvel. Voorgesteld wordt dit gedeelte van de Voorheuvel, vooruitlopend op de gebiedsontwikkeling van de Markt, te herinrichten met als basis het ontwerp zoals dat is opgenomen in de gebiedsvisie. De herinrichting zorgt ervoor dat het gebied qua materialisatie aansluit bij het kernwinkelgebied van Zeist en daarnaast ook een verdere vergroening ondergaat. Totale kosten van de herinrichting (voorbereiding en uitvoering) worden ingeschat op zo'n € 950.000,-. Er is reeds € 300.000,- opgenomen in de reguliere gemeentelijke onderhoudsbudgetten, waardoor nog een aanvullende kredietvraag rest van € 650.000,-. Voorgesteld wordt dit te dekken uit de 'Reserve zelfregulerende projecten'. Nadat het raadsbesluit hiertoe is genomen zal vanuit de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) de herinrichting verder worden voorbereid en de uitvoering begeleid. Streven is om de uitvoering nog in 2026 of begin 2027 te laten plaatsvinden.

ARGUMENTEN TEGEN / KANTTEKENING

De ambities zoals deze zijn omschreven in de Gebiedsvisie Markt e.o. bieden een wenkend perspectief op een belangrijke en centrale plek in Zeist. Het is echter een relatief forse gebiedsontwikkeling met ruimtelijke, maatschappelijke en financiële impact. Het niet vaststellen van de gebiedsvisie of besluiten tot renoveren van De Klinker beperkt deze impact en zorgt ervoor dat in ieder op korte en middellange termijn de situatie op en beleving van de Markt ongewijzigd blijft. In het licht van de ambities van de gemeente is dat ongewenst. Daarmee is het vaststellen van de gebiedsvisie fundamenteel. Het geeft kaders aan een verdere uitwerking en is daarmee een eerste, belangrijke stap in een mogelijke gebiedsontwikkeling.

De gebiedsvisie is zorgvuldig opgesteld en uitgangspunten zijn waar dat kan onderbouwd, maar het betreft (nog) geen opgave die in detail is onderzocht en uitgewerkt. Daartoe zal de aankomende periode moeten worden benut. Nader onderzoek naar de (onder andere financiële) haalbaarheid van nieuwbouw van een huis voor cultuur en ontmoeting is daarbij een voornaam onderwerp, evenals de ruimtelijk-planologische haalbaarheid, het verkeerskundig vraagstuk zoals dat met een herinrichting samenhangt, energie- en duurzaamheidsvraagstukken, de leefbaarheid en bruikbaarheid van het gebied tijdens een toekomstige bouwfase, e.d. Dit type onderzoek kan in een later stadium alsnog leiden tot de conclusie dat een gebiedsontwikkeling niet in de momenteel beoogde vorm doorgang kan vinden. Echter is wel gewenst nu de stip aan de horizon te zetten en te onderzoeken of het mogelijk is dit wensbeeld te realiseren.

Participatie

De totstandkoming van de Gebiedsvisie Markt e.o. heeft plaatsgevonden in samenspel met inwoners van Zeist, ondernemers en andere belanghebbenden. Via een tweetal inloopbijeenkomsten, online peilingen op OmZeist.nl, bijeenkomsten met een specifiek voor de gebiedsvisie opgerichte klankbordgroep en individuele gesprekken met belanghebbenden is getracht zo goed mogelijk recht te doen aan de inbreng die is verkregen. Het is echter een illusie om te verwachten dat iedereen zich kan vinden in de inhoud van de gebiedsvisie. Daartoe is de ruimtelijke en maatschappelijke impact van de opgave te groot.

Uit de reacties tot nu toe komen twee zorgen prominent naar voren. Zo is het duidelijk dat een deel van de omwonenden dat nu uitkijkt op de Markt teleurgesteld is in de opzet van de gebiedsvisie en het voornemen om een huis voor cultuur en ontmoeting op te richten in de nabijheid van bestaande woningen. Voor een deel van de omwonenden heeft dat een negatieve impact op uitzicht. Echter leidt de sloop en nieuwbouw voor sommige omwonenden ook tot het krijgen van een vrij uitzicht ten opzichte van de huidige situatie.

Duidelijk is dat omwonenden die wonen in de directe nabijheid van de Markt en in de toekomst mogelijk een (om te leggen) weg nabij hun woning krijgen zich niet kunnen vinden in de inhoud van de gebiedsvisie. Deze zorgen zijn terecht en voorstelbaar.

In de volgende fase van het project onderzoeken we op welke wijze een planuitwerking op zoveel mogelijk draagvlak kan rekenen en planaanpassingen kunnen worden doorgevoerd die tegemoetkomen aan de zorgen van belanghebbenden.

Los van het samenspel met stakeholders is de gebiedsvisie opgesteld in nauwe samenhang met andere beleidsambities van de gemeente, zoals geformuleerd in onder andere de omgevingsvisie en het omgevingsplan, cultuurbeleid, evenementenbeleid (inclusief voorgenomen locatieprofielen) en standplaatsenbeleid. De inhoud van de gebiedsvisie sluit aan bij de gemeentelijke visies en beleidsdocumenten, waardoor de gebiedsvisie als robuust kan worden beschouwd.

Financiële toelichting

Het vervolgen van het project om te komen tot een gebiedsontwikkeling van de Markt vergt in een aankomende periode vooral plankosten. In de gemeentelijke begroting is structureel een bedrag van € 321.145,- voor de uitvoering van de “Gebiedsvisie Meester De Klerkstraat/Voorheuvel” opgenomen. Uit dit bedrag zullen de plankosten voor de volgende projectfase worden gedekt.

De afgelopen jaren is voornoemd krediet onderbenut. Tot en met 2024 is € 613.581,- opgebouwd. Ook in 2025 zal budget overblijven. Het overschot op de post Gebiedsvisie Meester De Klerkstraat / Voorheuvel is de afgelopen jaren opgespaard in de Reserve zelfregulerende projecten. Dit maakt het mogelijk om de herinrichting van de Voorheuvel Noord, naast het reeds beschikbaar (regulier) onderhoudsbudget, te dekken uit voornoemde reserve.

Juridische aspecten

Nog niet van toepassing.

Duurzame aspecten

Uitgangspunt voor een gebiedsontwikkeling van de Markt is het realiseren van een duurzame inrichting en vastgoedontwikkeling. Nieuwbouw van een nieuw huis voor cultuur en ontmoeting en een duurzame inrichting van de openbare ruimte past binnen onze duurzaamheidsambitie. Het hanteren van strenge duurzaamheidseisen voor de uitwerking is belangrijk en de CO2 impact wordt meegenomen in de uitwerking. Vooralsnog geldt hiertoe het beleidsdocument “Zeist Bouwt Duurzaam” als uitgangspunt. De kosten die hiermee samenhangen zijn betrokken in de (globale) investeringskosten.

Samenhang met andere projecten

De Gebiedsvisie Markt e.o. is opgesteld in nauwe samenhang met andere beleidsambities van de gemeente, zoals geformuleerd in onder andere de omgevingsvisie en het omgevingsplan, cultuurbeleid, evenementenbeleid (inclusief voorgenomen locatieprofielen) en standplaatsenbeleid. De inhoud van de gebiedsvisie sluit aan bij de gemeentelijke visies en beleidsdocumenten, waardoor de gebiedsvisie als robuust kan worden beschouwd.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Na vaststelling van de gebiedsvisie zal de haalbaarheid van een (nieuw) huis voor cultuur en ontmoeting en herinrichting van de Markt nader worden onderzocht. Zo zal een integraal programma van eisen, gebaseerd op multifunctioneel gebruik van het pand, worden opgesteld en de ruimtelijke inpassing verder worden onderzocht. Ook zal er gewerkt worden aan een dekkingsvoorstel voor de investeringskosten van de nieuwbouw. Aan het einde van deze fase, waarin ook participatie zal plaatsvinden, zullen de resultaten worden voorgelegd aan de raad, in samenhang met het voorstel tot nemen van een (vervolg)besluit.

De herinrichting van het noordelijk deel van de Voorheuvel zal onafhankelijk van de eventuele gebiedsontwikkeling van de Markt worden voorbereid binnen de kaders van de gebiedsvisie. Afstemming met ondernemers en omwonenden van de Voorheuvel is daarbij aan de orde. Uitvoering is voorzien in 2026 of begin 2027.

Communicatie

In het verlengde van de communicatie en participatie die heeft plaatsgevonden rondom het opstellen van de Gebiedsvisie Markt e.o. zal ook in een volgende projectfase communicatie en participatie zorgvuldig worden vormgegeven. In een nader uit te werken communicatie- en participatieplan zal dit worden vastgelegd.

Evaluatie

BIJLAGEN

1. Gebiedsvisie Markt e.o., d.d. 11 november 2025 (inclusief beknopt participatieverslag)
2. Globaal Programma van Eisen d.d. 8 september 2025
3. Onderzoek van Stevens en Van Dijck d.d. 11 juli 2025
4. Cultuur clusteren in Zeist, augustus 2022
5. Investeringskosten d.d. 31-10-2025 (GEHEIM)

RAADSBESLUIT

Behoort bij raadsvoorstel Vaststelling Gebiedsvisie Markt e.o.
Nr. RV25.063

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 november 2025;

BESLUIT:

1. De Gebiedsvisie Markt e.o. vast te stellen;
2. Uit te spreken dat nieuwbouw van een huis voor cultuur en ontmoeting op de Markt de voorkeur geniet boven renovatie en/of uitbreiding van De Klinker;
3. Het college te verzoeken, binnen de kaders van de Gebiedsvisie Markt e.o., de nieuwbouw van een huis voor cultuur en ontmoeting en aanpak van de openbare ruimte op en rondom de Markt inhoudelijk en financieel verder te onderzoeken;
4. Het college te verzoeken vooruitlopend op de eventuele gebiedsontwikkeling van de Markt e.o. wel reeds de Voorheuvel-Noord te herinrichten met als basis het in de Gebiedsvisie Markt e.o. opgenomen ontwerp en hiertoe naast het reeds beschikbare onderhoudsbudget een additioneel krediet van € 650.000,- ter beschikking te stellen en dit te dekken uit de 'Reserve zelfregulerende projecten'.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

drs. E.M.H. Lemaier

drs. J. Langenacker, voorzitter