

(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? **Ambitie is om de drie locaties van KunstenhuisIdea samen te voegen in één huis van cultuur en ontmoeting, dit is niet mogelijk binnen het huidige gebouw van de Klinker.**
- 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? **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 voor ogen hebben en welke gevolgen dit heeft voor subsidies etc.**
- 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.
Een van de uitgangspunten van het voorstel om over te gaan tot sloop en nieuwbouw is de wens om de drie locaties van KunstenhuisIdea samen te voegen: de activiteiten van De Peppel en Egelinglaan worden dus onderdeel van het huis voor cultuur en ontmoeting. De huidige huurders vinden ook een plek in het huis voor cultuur en ontmoeting.

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? **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 terugverdiëntijd bij dergelijke grote investeringen.

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 CO2-emissie volume. Dit onderdeel komt naar voren in de na het voorliggend raadsbesluit te starten onderzoeksfase.
- 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 huidige lengte van het traject Weeshuislaan-rotonde Montaubanstraat is 250 meter. Op basis van het traject dat volgt uit de gebiedsvisie wordt dat circa 350 meter. Een langere rijweg betekent overigens niet dat de geluidsoverlast 300% hoger wordt of dat het aantal verkeersbewegingen toeneemt. Door het verkeer straks 'buitenom' te leiden ontstaat een nieuwe Markt die één autoluw geheel vormt met het Emmaplein zonder tussenliggende verkeersbarrière.
- 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? De Gebiedsvisie zorgt juist voor meer groen. Het is juist dat een deel van de huidige bomen niet kan blijven staan op de huidige plek. In de volgende fase wordt echter gekeken in hoeverre deze bomen kunnen worden behouden door ze te verplaatsen naar een andere plek op de nieuwe Markt. De nieuwe groenvlakken en het waterelement dragen straks bij aan het tegengaan van hittestress. Bij de inrichting van de nieuwe Markt wordt zeker rekening gehouden met het voorkomen van wateroverlast.

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. Het is juist dat we met nieuwe horeca de verblijfskwaliteit op de nieuwe markt én de uitstraling van het huis voor cultuur en ontmoeting willen stimuleren. Zo zorgen we, samen met bestaande horecaondernemers, voor een aantrekkelijk centrum waarin het prettig wonen, winkelen, werken en verblijven is. We herkennen niet waaruit nu zou blijken dat bestaande terrasmogelijkheden komen te vervallen.

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 oliebollenkraam staat.
 - Tot aan de 1e Hogeweg is er verder een bloembak met zitbankjes, een speelplaats en het terras van de viswinkel Vossle. 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.

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. Het is juist dat in dit gebied diverse andere belangen spelen, waardoor sommige locaties onwenselijk of zelfs onhaalbaar zijn. Per saldo verwachten we dat er in het zoekgebied voldoende ruimte bestaat voor de gehele warenmarkt. In de volgende fase wordt dit nader uitgewerkt.

Gedupeerden

- Met het bouwplan worden 105 appartementen/ flats en 5 winkels gedupeerd. Hun (enige) uitzicht wordt weggenomen. Wij zijn ons ervan bewust dat nieuwbouw voor een deel van de omwonenden een grote verandering van de leefomgeving betekent. Het nu ingetekende huis voor cultuur en ontmoeting zal in de vervolgfase nader ontworpen worden. In die fase zullen we in dialoog met de omwonenden proberen tot oplossingen te komen die voor alle betrokkenen aanvaardbaar zijn.
- Is er rekening gehouden met waardevermindering van de omliggende appartementen? Hoe gaat de gemeente om met eventuele schadeclaims? Er kan een beroep worden gedaan op nadeelcompensatie in geval van nieuwbouw van een nieuw huis van cultuur en ontmoeting. Deze mogelijke kosten zijn niet meegenomen in de investeringsraming, een en ander wordt nader in beeld gebracht in de volgende fase: het haalbaarheidsonderzoek.
- Met het verkeersplan worden 81 appartementen/flats en 8 winkels gedupeerd door verkeer-, en geluidsoverlast. Wij zijn ons ervan bewust dat aanpassing van de verkeersstructuur voor een deel van de omwonenden een grote verandering van de leefomgeving betekent. In een volgende fase zullen we in dialoog met omwonenden proberen tot oplossingen te komen die voor alle betrokkenen aanvaardbaar zijn.

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. **Op de afwegingen omtrent renoveren, uitbreiden en nieuwbouw gaat het raadsvoorstel nader in.**

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)D. 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**. **Bij het opstellen van de Gebiedsvisie Markt e.o. is gebleken dat veel inwoners en ondernemers een mening hebben over het huidige functioneren van het gebied en de toekomstige inrichting. In het voorliggend raadsvoorstel en in de gebiedsvisie zelf wordt ingegaan op hoe de diverse belangen uiteindelijk zijn afgewogen. Hierbij is ook rekenschap gegeven aan de omgang met (bus)verkeer.**

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. *In de gebiedsvisie wordt ingegaan op de stedenbouwkundige, ruimtelijk en sociale aspecten die samenhangen met de keuze om het voorgestelde huis voor cultuur en ontmoeting te positioneren op de voorgestelde plek en hoe deze positie bijdraagt aan een aantrekkelijke Markt en aansluiting op het Emmaplein. Na vaststelling van de gebiedsvisie zal nader onderzoek worden gedaan naar de inpassing van het gebouw en exacte overgang naar de omliggende omgeving. Hierbij speelt sociale veiligheid zeker een voorname rol.*

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. *In het raadsvoorstel en in de gebiedsvisie zelf wordt ingegaan op welke wijze participatie bij het opstellen van de gebiedsvisie is vormgegeven. Participatie is op zorgvuldige en uitgebreide wijze vormgegeven, waarbij alle belangen uiteindelijk zijn afgewogen. Hiermee is gehandeld in lijn met hoe Zeist participatie wil vormgeven en het vereiste zoals dat volgt uit 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. *Alle klankbordgroepleden zijn via een (opvolgende) mailwisseling meegenomen in de correspondentie van de groep. Het klopt dat er per vergadering geen uitgebreide notulen zijn gemaakt. Dit is in de eerste bijeenkomst ook zo met elkaar besproken. Schriftelijke bijdragen die per lid zijn gegeven, zijn met alle leden gedeeld.*

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. *In het raadsvoorstel en in de gebiedsvisie zelf wordt ingegaan op welke wijze de gebiedsvisie voorziet in het realiseren van een aantrekkelijke (groene en*

functionele) omgeving en waarom het niet mogelijk is het gebied volledig autoluw te maken.

Tenslotte ontvang ik graag voor 1 oktober 2025 de reactie van de overige Klankbordgroep leden op de voorliggende concept gebiedsvisie **Markt van Morgen, Zeist**. Op 8 september 2025 zijn alle leden van de klankbordgroep per mail geïnformeerd over de schriftelijke reacties die de leden hebben gegeven op de concept gebiedsvisie zoals deze begin september voorlag.

Alvast hartelijk dank.

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