

(Technische) vragen CDA (Vincent van Voorden) over raadsvoorstel Gebiedsvisie Markt e.o.

Ontvangen 19 november 2025.

1. Is het mogelijk de (geanonimiseerde) reacties te delen van de online peiling van Omzeist.nl? **Zeker. De 'ruwe data' afkomstig van de twee online peilingen delen we hierbij als bijlage bij de beantwoording van de diverse technische vragen.**
2. Zijn er notulen/ vastleggingen beschikbaar van de bijeenkomsten van de klankbordgroep: zo ja kunnen wij deze ontvangen? Zo nee: waarom niet en hoe is de input dan vastgelegd? **In de bijlage bij onderhavige beantwoording voegen we de volledige (opvolgende) mailwisseling met de klankbordgroep toe.**
3. In het Raadsvoorstel worden bedragen genoemd over de eventuele renovatie/ nieuwbouw. Niet over de herinrichting van de omgeving. Kan het college aangeven in welke order grote gedacht moet worden? **In het raadsvoorstel wordt ingegaan op de kosten die samenhangen met de aanpak van de Voorheuvel-Noord. Deze kosten bedragen zo'n € 950.000,-. Hieronder is een tabel opgenomen met de kosten die samenhangen met de aanpak van andere deelgebieden, uitgaande van de ruimtelijke invulling zoals deze volgt uit voorliggende Gebiedsvisie Markt (gebaseerd op eenheidsprijzen, zonder bijkomende kosten).**

	<i>Uitgangspunt</i>	<i>m2</i>	<i>€/m2</i>	<i>Totaal</i>
		850	€	
<i>Markt</i>	Volledig nieuw	0	415,00	€ 3.527.500,-
		200	€	€
<i>Emmaplein</i>	Hergebruik	0	225,00	450.000,-
<i>Weeshuisla</i>		300	€	€
<i>an</i>	Hergebruik	0	200,00	600.000,-

4. Bij een eventuele verbouwing van het gebouw of nieuwbouw moet de warenmarkt een tijdelijke andere locatie krijgen. Aan welke locaties wordt er nu gedacht?
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. Zie pagina 21 van de Gebiedsvisie.
5. Kunnen de omwonende, in het geval van nieuwbouw, gebruik maken van planschade regeling? **Ja, er kan door omwonenden een aanvraag om nadeelcompensatie worden ingediend. Dit kan echter pas op het moment dat er een besluit is genomen (verlenen omgevingsvergunning) en dat is nu nog niet aan de orde.**

6. Hoe blijven ondernemers en bewoners bereikbaar tijdens de verbouwing/nieuwbouw, ook met het ook op de nieuwbouw op het terrein van de V&D. Dit is een belangrijk aandachtspunt bij de navolgende onderzoeksfase en zeker in de aanloop naar de uitvoering. Uitvoering is, gebaseerd op een nu voorliggende planning, niet eerder aan de orde dan in de periode 2029-2031.
7. In de gebiedsvisie staat op pagina 22: “Een volledig autovrij plein zou de ideale situatie zijn, maar vraagt om een ingreep op stedelijk niveau”. Wat is deze ingreep? Waarom kiest het college niet voor de ideale situatie? Enkele jaren geleden is geprobeerd om het gebied autovrij te maken door doorgaand verkeer te verbieden ter hoogte van De Klinker. Dit leidde toen tot ongewenste effecten, omdat bewoners soms kilometers moesten omrijden om aan de andere kant van het centrum en/of hun woning te komen. De verkeersstructuur in Zeist bood namelijk geen alternatieven. Sindsdien is de structuur onveranderd en als gegeven meegenomen in de scope van de Gebiedsvisie Markt e.o.
8. Kan het college scenario's/routes schetsen wat de opties zijn om het plein autovrij te krijgen? Er is uitgebreid onderzocht of gemotoriseerd verkeer kan worden afgeleid van de Markt via de tunnel onder het Emmaplein, dus van de Weeshuislaan naar de Meester de Klerkstraat. Deze tunnel blijkt niet geschikt voor de extra verkeersbewegingen die nu over de Markt gaan. De tunnel is momenteel te laag voor vrachtverkeer en grote bestelbussen. Maar ook als de tunnel zou worden uitgediept, is het onhaalbaar om een doorgaande verkeersstroom te combineren met de daar aanwezige in- en uitrit van de parkeergarage. Dat leidt zeker bij tweerichtingsverkeer door de tunnel onvermijdelijk tot filevorming en verkeersonveiligheid.
9. Voldoet het Raadsvoorstel in de ogen van het college aan het handvat participatie? Ja. Er is op zorgvuldige en uitgebreide wijze inspraak georganiseerd in de vorm van twee algemene en breed aangekondigde informatiebijeenkomsten, een tweetal online enquêtes, meerdere sessies met een klankbordgroep met belanghebbenden en vele individuele gesprekken met andere stakeholders. Bij de klankbordgroep is gekozen voor de participatievorm 'raadplegen', hetgeen bij de start van het traject expliciet met de klankbordgroep besproken is.
10. In het raadsvoorstel staat 'Herinrichting Voorheuvel Noord staat qua uitvoering en in tijd los van de aanpak van de markt'. Dit is in onze ogen correct omdat dit al in het onderhoudsplan van BOR is opgenomen. Waarom kiest het college er voor de herinrichting Voorheuvel Noord te betrekken in dit plan in plaats van uit te voeren volgend de aan de raad eerder voorgelegde planning. Mede in het licht van de uitkomsten van de

besluitvorming door de raad over het geactualiseerd retailperspectief is met ondernemers van de Voorheuvel Noord doorgesproken over de inrichting van het noordelijk deel van de Voorheuvel. Daarbij is geconstateerd dat er aanleiding was om de Voorheuvel Noord expliciet onderdeel te maken van het plangebied van de gebiedsvisie Markt e.o. En daarmee te borgen dat een breed gedragen wens tot aanpassing van de Voorheuvel qua ontwerp en uitvoering aansluit bij de materialisatie van het centrum in het algemeen en het (ontwerp)perspectief op de Markt in het bijzonder.

11. In het voorstel staat: 'het laten staan van de Klinker zorgt ervoor dat er geen realistische mogelijkheden zijn de verblijfskwaliteit van de markt echt te verbeteren'. Is hier onderzoek naar gedaan of is dit een aanname? **Als De Klinker in haar huidige vorm wordt gehandhaafd, blijft sprake van een gebouw met een gedateerde uitstraling dat zich ruimtelijk naar binnen richt. Binnen de bestaande configuratie van de buitenruimte is bovendien geen mogelijkheid om de gewenste terrassen aan een zonnige zijde te realiseren of te vergroten. Ook kunnen er binnen de huidige contouren geen extra vierkante meters worden toegevoegd. Een renovatie zou dus gepaard gaan met een uitbreiding, die vervolgens direct ten koste gaat van de beschikbare openbare ruimte. Daarnaast maakt behoud van de huidige gebouwstructuur het niet mogelijk het verkeer in de toekomst buitenom te leiden. Hierdoor blijft de bestaande barrière tussen de Markt en het Emmaplein in stand, hetgeen een integrale verbetering van de openbare ruimte belemmert.**

12. Zijn er metingen van het doorgaand verkeer op het traject Weeshuislaan/ Montaubanstraat op het terrein van aantal doorgaande voertuigen en fietsers?

Ja, er zijn de afgelopen jaren diverse verkeerstellingen uitgevoerd (zie onderstaande afbeelding). Autoaantallen afgerond op honderdtallen, fietsaantallen op tientallen. Tussen haakjes het jaartal van de meest recente telling.

Het betreft overigens al het verkeer. Op basis van deze gegevens is niet te zeggen of er sprake is van doorgaand verkeer. Op basis van TomTom-gegevens (over september en oktober van 2025) is wel een inschatting te maken, zie daarvoor de tweede afbeelding. Daar kun je uit opmaken dat 52% van de voertuigen die op de Antonlaan naar het zuidwesten toe rijden daarna ook op de Montaubanstraat rijdt. De overige 48% slaat eerder af: Torenlaan, parkeergarage Markt, 1^e Hogeweg of Oude Arnhemseweg.

Locatie 1, Antonlaan nabij Steynlaan (2020)

Auto: ri NO 1600, ri ZW 2500

Fiets: ri NO 310 ri ZW 350

Locatie 2, Antonlaan nabij Middellaan (2020)

Auto: ri NO 800 ri ZW 3100

Fiets: ri NO 420 ri ZW 420

Locatie 3, Weeshuislaan (Let op, 2010)

Auto: ri NW 5300 ri ZO 1900

Fiets: Niet beschikbaar

Locatie 4, Voorheuveld (2023)

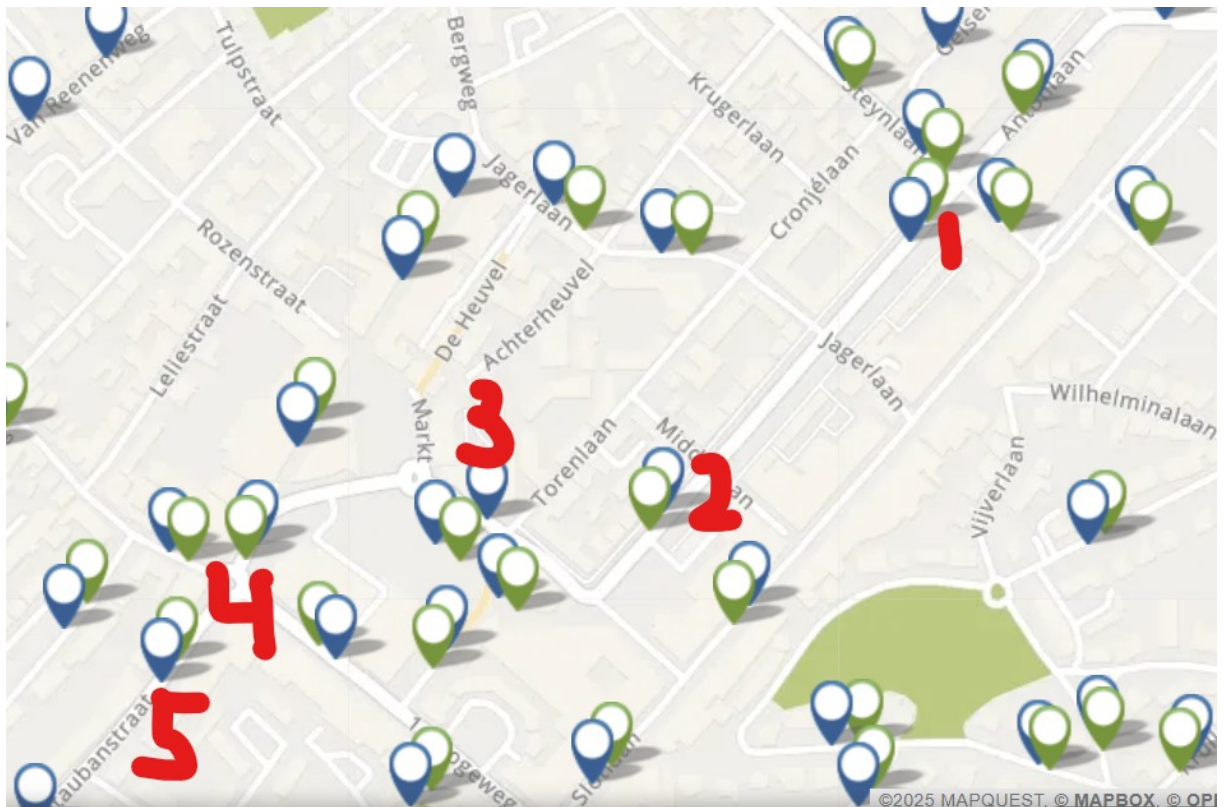
Auto: ri NO nihil ri ZW 5100

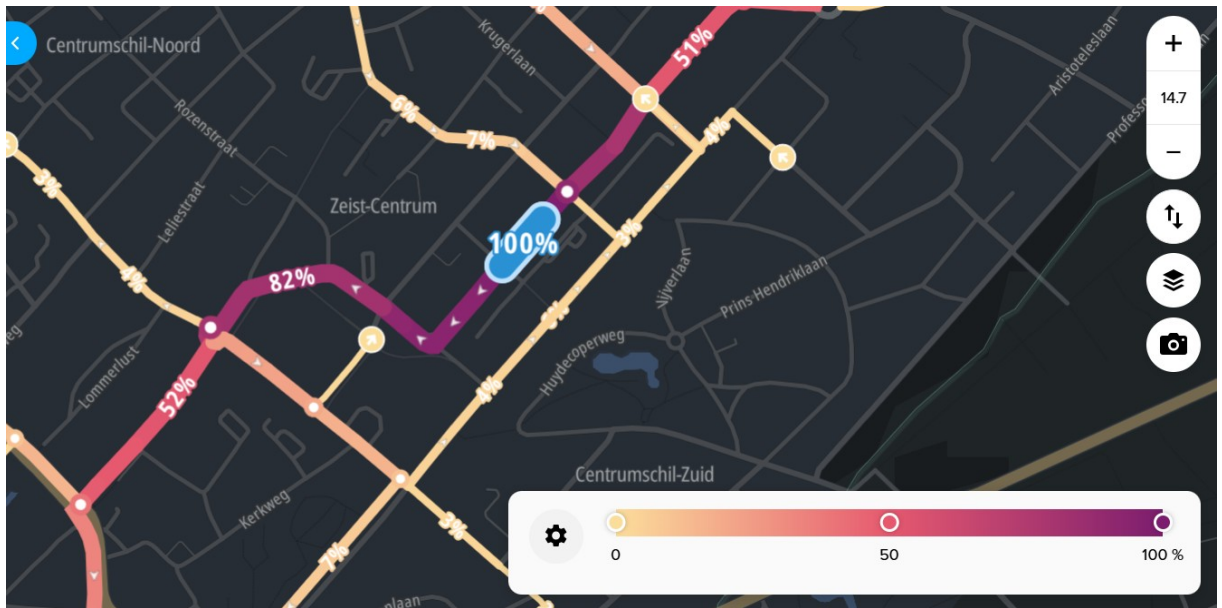
Fiets: ri NO 2020 ri ZW 2350

Locatie 5, Montaubanstraat (2023)

Auto: ri NO 2600 ri ZW 2400

Fiets: ri NO 1590 ri ZW 1590





13. Er wordt gesteld dat KunstenhuisIdea circa 1000 m² BVO extra nodig heeft. Is er gekeken naar de mogelijkheid om de hoogte in te gaan en het aantal BVO te verkleinen door b.v. toch het behoud van de Peppel aan de Montaubanstraat? **Voor het scenario renovatie en uitbreiding is de meest efficiënte variant in de raming opgenomen: deels uitbreiding op de 2e verdieping in combinatie met nieuwbouw bestaande uit een kelder, begane grond en verdieping. De kosten per m² voor het bouwen bovenop het huidige gebouw zijn fors hoger dan kosten per m² in de uitbreiding. Met het behoud van de Peppel hebben wij geen rekening gehouden omdat het juist de ambitie is cultuur te clusteren. Daarnaast voldoet de Peppel niet aan de huidige eisen van een poppodium.**
14. Is er al nagedacht over een eventuele tijdelijke huisvesting van het KunstenhuisIdea als besloten wordt tot renovatie? **Nee, dit is nog niet concreet onderzocht.**
15. Op pagina 6 van het raadsvoorstel wordt gesteld dat de renovatie circa 24 miljoen kost. Op pagina 7 staat dat renovatie ruim 48 miljoen gaat kosten. Graag een uitleg over deze cijfers (verdubbeling). **Op pagina 6 gaat het enkel om de renovatie en op pagina 7 over renovatie en uitbreiding om alle locatie van KunstenhuisIdea te kunnen samenvoegen.**
16. Investeringskosten voor het wijkcentrum zijn niet opgenomen. Wat is hiervan de reden?
De investeringskosten voor het wijkcentrum zijn niet opgenomen in het programma van eisen van KunstenhuisIdea en de raming van de investeringskosten is op basis van dit programma van eisen gemaakt. De kosten van het wijkcentrum zijn daarom apart in beeld gebracht. Omdat het wijkcentrum geen onderdeel is van het programma van eisen is ook nog niet concreet onderzocht op welke manier het wijkcentrum slim

gebruik kan maken van de in de PvE opgenomen ruimtes. In een volgende fase wordt een en ander nader uitgewerkt en wordt de raming op basis daarvan geactualiseerd.

17. Investeringskosten voor het wijkcentrum worden geraamd op 'circa 2,2 miljoen wat neerkomt op exploitatielasten van circa 112,500 per jaar'. Graag een toelichting op hoe deze bedragen tot stand zijn gekomen. Deze bedragen zijn op basis van kengetallen tot stand gekomen en zijn op dit moment puur bedoeld om u een beeld te geven van de financiële consequenties voordat we met een verdere uitwerking starten. In het navolgende haalbaarheidsonderzoek wordt een en ander nader uitgewerkt.
18. Onder het kopje 'Financiële toelichting' gaat het alleen over plankosten en een budget voor de herinrichting Voorheuvel Noord. Voor de Voorheuvel is al regulier onderhoud budget beschikbaar. Het lijkt er nu op dat de Voorheuvel Noord voor 613.581 wordt heringericht plus nog het reguliere onderhoudsbudget. Graag een uitleg hierover: wat gaat het totaal kosten, hoe gaat het er uit zien en hoe worden bewoners en ondernemers hierbij betrokken? Het is juist dat er regulier onderhoudsbudget is voor de aanpak van het noordelijk deel van de Voorheuvel. Dit is echter niet voldoende om de Voorheuvel te herinrichten met een beeldkwaliteit die aansluit bij de ambities voor het centrumgebied in het algemeen en de Markt in het bijzonder. Het basisontwerp zoals dat is opgenomen in de gebiedsvisie is op basis van eenheidsprijzen geraamd, waarbij ook rekenschap is gegeven aan te maken plankosten om de verdere uitwerking van het ontwerp in samenspraak met bewoners en ondernemers vorm te geven. Dit leidt tot de inschatting dat in totaal een kleine miljoen Euro nodig is om de Voorheuvel Noord te herinrichten. Hiertoe wordt additioneel budget gevraagd.
19. Onder het kopje 'Planning en uitvoering' staat: 'Aan het eind van deze fase, waarin ook participatie zal plaatsvinden...' Hieruit kan opgemaakt worden dat er alleen in de eindfase participatie plaats vindt. Graag zien wij een concrete uitwerking in dit voorstel hoe de participatie in de volgende fase er uit ziet. Een concrete uitwerking van de participatie is op dit moment nog niet aan de orde. Na uw besluit over onderhavig voorstel wordt een plan van aanpak voor het vervolg gemaakt. Het is zeker niet de bedoeling participatie alleen in de eindfase te laten plaatsvinden.
20. Zijn de milieueffecten van beide scenario's al in kaart gebracht? Milieueffecten zijn nog niet in kaart gebracht. Dit volgt in een volgende fase.
21. Kan er een publieksversie komen van Bijlage 5 (genoemd in het raadsvoorstel) die nu geheim is verklaard? De publieksversie is in principe de vertaling van bijlage 5 in het raadsvoorstel, namelijk de in het voorstel opgenomen tabel met investeringskosten. Het verder openbaar maken van

de bijlage is nadelig voor mogelijke aanbestedingen die in de toekomst gaan plaatsvinden.