

## **Aanvullende vragen over Rv Gebiedsvisie Markt e.o.**

Seyst.nu en NDZ / 20251218

Wij verzoeken het college de vragen zo concreet mogelijk onderbouwd te beantwoorden zodat we het raadsvoorstel beter kunnen beoordelen. Deze vragen vervangen niet de door Seyst.nu en NDZ eerder gestuurde “nieuw gestelde raadvragen”, maar vullen de gestelde vragen aan met hier en daar enige onderlinge overlap gezien de samenhang van elk stuk.

### **1 Welke problemen en hoe belangrijk en urgent zijn deze?**

1. *Wat zijn de problemen die moeten worden opgelost?*
2. *En hoe belangrijk en urgent zijn deze problemen in vergelijking met andere om op te lossen?*
3. *Of creëert uitvoering van het voorstel meer problemen dan het oplost? (De opvattingen verschillen daarover sterk afhankelijk van de achtergrond van de belanghebbende mensen en organisaties.)*

### **2 Onderbouwing van verwachtingen en breedte van de Visie ontbreken**

Visie over centrum Zeist: kan breed (inclusief autoluwe dorpsstraten en Slotlaan) of beperkt voor Markt e.o.

1. *Is beperken van de visie tot de Markt e.o. wel verstandig? Het gaat in wezen om versterken van de vitaliteit en gezelligheid van centrum Zeist.*
2. *Waarom zijn er voor de visie geen cijfers gebruikt van InRetail en/of Locatus over aantallen bezoekers en de verwachtingen daarover in de toekomst?*

### **3 Besluitvorming**

1. *Is voor dit complexe traject het ‘trechteren van de besluitvorming’ zonder voldoende voorafgaand onderzoek verstandig? Lukt dat juist niet weerstand uit?*
2. *Zijn mogelijkheden elders in Zeist voor culturele activiteiten en een cultuurgebouw onderzocht en afgewogen? Waar blijkt dat uit?*
3. *Waarom hier niet gebruiken en leren van evaluatie van nieuwbouw en renovaties van dergelijke voorzieningen in andere gemeenten: zowel procesmatig, inhoudelijk, financieel en effecten?*

### **4 Visiekaders en opdracht voor de klankbordgroep**

1. *Waarom staat de visie niet ook ter discussie?*
2. *Bent u het eens met de stelling dat wat per wijk kan per wijk zou moeten gebeuren en wat centraal moet ook centraal zou moeten plaatsvinden?*
3. *Leidt gezamenlijke huisvesting tot een van synergie van activiteiten? Is een alternatief bijvoorbeeld het stimuleren van gezamenlijke projecten?*
4. *Waarom is de keuze gemaakt de voorgestelde functies samen te huisvesten aangezien dat per gemeente verschilt?*
5. *Is gezamenlijke huisvesting voor alle functies wel mogelijk (beeldhouwen buiten) en zinvol (combinatie met De Peppel)?*
6. *Waaruit blijkt dat concentratie grote voordelen biedt voor inwoners en voor efficiënt organiseren?*
7. *Waarom is sloop van De Klinker nieuwbouw niet ter discussie gesteld? (Het uitgangspunt was kennelijk De Klinker afbreken.)*  
NB: De huisvesting van de 3 locaties zou verouderd zou zijn en niet meer geschikt voor het gewenste cultuuraanbod en een goede bedrijfsvoering (inleiding bijlage 2 onder 1.1). Uit de door Ir. H.J Hoorn via een Woo-verzoek opgevraagde 3 rapporten blijkt juist dat gebouw De Klinker in een goede staat van onderhoud verkeert. Het college stelt nu dat alle afwerkingen en installaties vervangen moeten worden, omdat het allemaal 40 jaar oud is.
8. *Waarom is er aan de klankbordgroep een dwingende keuze voorgelegd tussen 3 scenario's voor nieuwbouw en herinrichting Markt?*
9. *Hoe is de meerwaarde van een nieuw gebouw t.o.v. bestaande situatie afgewogen?*
10. *Waarom is er geen relatie gelegd met aard en opzet van de bestaande woon- en leefomgeving?*

### **5 Participatie en invloed van alle belanghebbenden**

1. *Wie waren voor de participatie uitgenodigd? En wie zijn toegelaten en waarom?*
2. *Waarom is gekozen voor het laagste niveau van participeren 'raadplegen' (alleen vragen van gemeente beantwoorden) in plaats van adviseren en coproduceren/meedenken?*
3. *Waarom is er geen uitnodiging voor participatie gegaan naar wijken en dorpen en hun organisaties terwijl de centrale culturele voorziening bedoeld is voor gehele gemeente?*
4. *Is de aanbeveling van de klankbordgroep gevolgd die de meeste inwoners kozen, namelijk een groene, levendige Markt met ruimte voor de warenmarkt, evenementen, terrassen en zitplekken?*
5. *Waarom is niet gekozen voor een onpartijdige voorzitter en verslaggeving van de klankbordgroep?*
6. *Waarom zijn er geen geanonimiseerde verslagen van de klankbordgroep beschikbaar?*
7. *Waarom zijn de marktkooplui niet geraadpleegd over indeling van de Markt en de haalbaarheid ervan? (De grote wagens hebben een omvang van soms 15-20 meter.)*
8. *Waarom zijn de marktkooplui niet geraadpleegd over de continuïteit en verplaatsing tijdens de herontwikkeling van de Markt? (Verplaatsing eist een tol weten zij uit ervaring; ook zal een aantal dan afhaken.)*

## **6 Gevolgen ruimtelijke inrichting**

1. *Waarom wordt voor de nieuwbouw de omvang van de Markt verkleind in plaats van andere oplossingen zoals optopping van De Klinker?*
2. *Is er in de ruimtelijke schets al rekening gehouden met het buitenterras, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, opstelstroken voor taxi's, "kiss and ride", hulpdiensten (ambulance, brandweer, politie), leveranciers (o.a. bevoorrading horeca) en boekentransport?*
3. *Idem t.a.v. evenementen en permanente aansluitingen voor water, stroom, goede afvoermogelijkheden en brandputten? (Die zijn er nu nauwelijks of helemaal niet.)*
4. *Is de beoogde smalle doorgang tussen de Emmaveste en het nieuwe gebouw voor de aanwonenden en passanten een acceptabele keuze gezien veiligheid, geluid, en toetreding van zonlicht?*
5. *Is de ligging en de vorm van de voorgestelde langgerekte warenmarkt langs de Voorheuvel zuid (waarover al het verkeer zal gaan rijden) acceptabel gezien een veilige toegang en aantrekkelijk verblijf aldaar?*
6. *Waarom wordt nu al de optie vastgelegd voor een benodigde uitbreiding van het gebouw voor culturele activiteiten en voor woningbouw als eventuele kostendrager? Is er gereede twijfel of het huidige voorstel t.a.v. activiteiten en kosten wel haalbaar is?*

## **7 Betrokkenheid van gebruikers en deelnemers culturele activiteiten**

1. *Waarom zijn gebruikers van de bestaande cultuurlocaties niet of onvoldoende gehoord?*
2. *Waarom is er geen enquête gehouden over de tevredenheid van de huurders en deelnemers over het gebruik van de bestaande locaties?*
3. *Idem over de animo voor huur bij de te verwachte stijging van de gebruikstarieven bij nieuwbouw?*

## **8 Onderzoek en inventarisaties**

In het Raadsvoorstel staat op pagina 8 onder het kopje 'Argumenten tegen / Kanttekeningen' dat er - na de vaststelling ervan - onderzoek nodig is om te kunnen beoordelen of de gebiedsontwikkeling in de beoogde vorm doorgaat. Het gaat dan om de haalbaarheid van de nieuwbouw, de ruimtelijke inpassing, verkeer, energie en duurzaamheid, leefbaarheid en bruikbaarheid tijdens de bouw. Er zijn echter alternatieve mogelijkheden waarvoor nog geen onderzoek wordt voorgesteld.

### **8.1 Algemene vragen**

1. *Welke onderzoeken zijn al voorgenomen?*
2. *Welke van de 2 onderstaande categorieën onderzoeken zullen daaraan worden toegevoegd?*
  - a. *Verplicht onderzoek voorafgaande aan de besluitvorming over het uitvoeringsplan: beoordeling technisch ontwerp, verkeer, parkeren, geluid, schaduwwerking, grond- en regenwater, grondslag, archeologie, cultuurhistorie, milieu, ecologie – beschermde soorten, bomenverordening, stikstofberekening aanleg/sloop etc.?*

- b. Onderzoek voorafgaande aan bouw: beoordeling voldoen aan bouwbesluit en andere regelingen?
3. *Wordt voorzien in participatie en inspraak over de keuze en vraagstellingen voor het onderzoek?* (De vraagstelling heeft invloed op de aard en reikwijdte van het onderzoek.)

## **8.2 Vragen over verkeer / parkeren**

1. *Is het juist dat de vroegere lijnbusroute over de (korte) Weeshuislaan is aangepast op aandringen van de projectontwikkelaar van het vroegere Stinkensterrein bezwaar maakte tegen een bushalte aldaar?* (Reizigersvereniging Rover afdeling Utrecht, inspraakreactie 3e alinea).
2. *Bent u het eens met de opvatting van Rover dat de 2 lijnbussen 56 en 158 (straks 15 - 20 meter lang) beter over de oude route (korte) Weeshuislaan-eerste deel Slotlaan kunnen rijden?* (Dat is korter en het scheelt rijtijd die nodig is om aansluitingstijden te kunnen halen). NB.: omrijden van verkeer inclusief lijnbussen over de Voorheuvel is in 2014 al breed afgewezen.
3. *Kan bij de kruising Rozenstraat/Voorheuvel de veiligheid voor fietsers en voetgangers (waaronder schoolkinderen) worden gewaarborgd?*
4. *Idem het waarborgen van de verkeersveiligheid op de Voorheuvel-zuid in 2 richtingen fietsers en eenrichting autoverkeer dicht langs de huizen?*
5. *Ontbreekt handhaving van parkeren ook in de toekomst grotendeels?*
6. *Kan de toegankelijkheid voor nooddiensten worden gewaarborgd bij de nieuwbouw dicht bij de bestaande bouw?*
7. *Is er na de herontwikkeling feitelijk voldoende plaats op de Markt voor circa 86 marktkramen en voor evenementen?*

## **8.3 Vragen over geluidsoverlast en voorzieningen daarvoor**

1. *Is het u bekend dat bij De Peppel indertijd voorzieningen tegen geluidsoverlast zijn aangebracht en dat er sindsdien weinig last is voor omgeving?* (geen klachten over).
2. *Waarom nu De Peppel huisvesten in de nieuwbouw gezien de geluidsproductie (tot 1 uur in de nacht) zowel binnen als op het marktplein?* (Bij Muziekgebouw Vredenburg was daarvoor intern een kostbare extra investering nodig).

## **8.4 Vragen overige verblijfskwaliteit bezoekers Markt en woonklimaat omgeving**

Zie petitie en voorgaande vragen over verkeer / parkeren en over geluidsoverlast en verder onder punt 6.

1. *Is of wordt er onderzoek naar verblijfskwaliteit en woonklimaat gedaan?*
2. *Vragen door en namens 142 omwonenden en 600 + ondertekenaars petitie over onder meer hoe de overlast te voor komen t.a.v.:*
  - a. *Verdichting door nieuwbouw? Wateroverlast door verdichting?*
  - b. *Bouwoverlast, milieuoverlast en bouwschade tijdens uitvoering?*
  - c. *Reflectie van glas van gebouw, vermindering daglicht en zon?*
  - d. *Onveiligheid op straat (steeg); beperking toegang parkeergarages, overlast laden en lossen?*
  - e. *Aantasting (micro)klimaat en verwachte hittestress door minder plaats voor volwassen bomen?*
  - f. *Vermindering privacy en uitzicht?*
  - g. *Verslechtering woonomgeving in het algemeen?*

## **8.5 Vragen over onderzoek huidige locaties**

1. *Wat is de huidige bezetting in percentages van de ruimten van de 3 locaties? Wat zijn de toptijden en daltijden per dag, week en maand?*
2. *Wat is de staat van onderhoud en noodzaak van investeringen bij de 3 locaties en/of kan worden volstaan met voortzetting van het regulier onderhoud?*
3. *Wat zijn de mogelijkheden voor renovatie van beide locaties?*

## **8.6 Onderzoek gebruikstarieven, zie ook onder punt 7.3**

1. *Waarom is er geen enquête gehouden over de animo voor huur bij de te verwachte stijging van de gebruikstarieven bij nieuwbouw?*

## **8.7 Evaluatie vergelijkbare initiatieven elders**

1. *Is gebruik gemaakt van evaluatierapporten van nieuwbouw en renovaties van dergelijke voorzieningen in andere gemeenten: zowel procesmatig, inhoudelijk, financieel en effecten?*
2. *En zo ja, zijn de rapporten beschikbaar voor de raad en derden?*

## **9 Openstaande vragen over financiën en gevolgen**

1. *Bent u het eens dat de kostenraming nog onvolledig is en de onderbouwing grotendeels ontbreekt voor de burgers en andere belanghebbenden?*
2. *In hoeverre dreigt er een aanzienlijke overschrijding van de kosten?* (Gezien de doorgaans optimistische begrotingen van gemeente Zeist is helderheid over de ramingen dringend nodig (zie pag. 25 rapport Rekenkamer, 7 oktober 2025).)
3. *Leiden de uiteindelijke kosten van de bouw en exploitatie tot bezuiniging op de voorzieningen in Zeist, ook op cultureel gebied?* (Denk hierbij ook aan de verwachte begrotingsproblemen voor het ravijnjaar 2027 en verder.)
4. *En verwacht de gemeente dat de betreffende eenmalige uitgaven en de waarschijnlijk langdurige exploitatiekortingen in Zeist leiden tot een verhoging van de belastingen en andere voor de burgers bedrijven?*

### **9.1 Vragen over Investeringskosten inclusief incidentele dekking**

1. *Geldt het uitgangspunt nog dat fusie leidt tot oorspronkelijke kostenbesparingen: 1mln. i.p.v. extra uitgaven?*
2. *Heeft u rekening gehouden met de constatering dat de oorspronkelijke ramingen van vergelijkbare projecten in Zeist en bij soortgelijke initiatieven in andere gemeenten na afronding overschreden zijn met een factor 2-3?* (dat is voor De Klinker e.o. maximaal 94 -141 mln. in plaats van 47 mln. zie bijgaande bijlagen 2 en 4 van de schriftelijke Inspraakreactie van Stichting Beter Zeist.)
3. *Om welke percentages dekking via projectbudget en reguliere begrotingsposten gaat het bij de totale raming van 47 mln.?*
4. *Is er risicoanalyse gemaakt?* (vertragingen, technische complicaties etc.)
5. *Wat zijn de risico's voor de locaties en Bunnik, De Bilt als de centrale huisvesting financieel in de problemen komt?*
6. *Wat zit er in de huidige ramingen van het Raadsvoorstel?* (de onderliggende stukken ontbreken: zie het Excel-overzicht Ir. H.J. Hoorn op basis van inmiddels opgevraagde stukken.)
7. *Is in investering nieuwbouw behalve sloopkosten ook kapitaalvernietiging huidige gebouw meegenomen?*
8. *Zijn de kosten geraamd van verplicht en aanvullend onderzoek?*
9. *Is het onderhoud van De Klinker wel, deels of niet gedaan?* (Zie unaniem aangenomen amendement over wel uitvoeren achterstallig onderhoud van De Klinker (21RV060))
10. *En idem het onderhoud van de andere 2 locaties?*
11. *Wat is de onderbouwing van het verschil van de kosten van renovatie van De Klinker: 24 mln. op pag. 6 Rv; ruim 48 mln. op pag. 7 Rv?* (zie ook eerder ingediende nieuw gestelde Raadvragen van Seyst.nu en NDZ)
12. *Wat is de onderbouwing (op basis van een plan) van de geraamde verplaatsingskosten van 4,6 mln. euro bij een algehele renovatie van De Klinker?*
13. *Is een gefaseerde renovatie zonder verplaatsing ook geraamd?*
14. *Wat zijn de kosten van afbraak van De Klinker of delen ervan?*
15. *Waarom ontbreken de schattingen van de kosten en opbrengsten van de andere locaties?*
16. *Wat is de onderbouwing van 2,2 mln. euro + 112.500 euro exploitatiekosten voor het wijkcentrum?*
17. *Wat is de omvang en onderbouwing van de Inrichtingskosten van de nieuwbouw?*
18. *Inrichting Marktterrein e.o.: onderbouwing weginrichting, plaveisel, stroomkasten Markt, groen etc.?*
19. *Is in voldoende mate onvoorzien geraamd?* (Doorgaans 5-10 % bij nieuwbouw en 3-5 % bij renovatie.)
20. *Is er meer- en minderwerk in de raming opgenomen voor o.a. extra wensen en aanpassingen van het ontwerp?*
21. *Idem kosten contractuele verplichtingen?*
22. *Planschade onroerend goed in omgeving meegenomen?*

23. *Juridische advisering en procedures (zoals vergunningen) geraamd?*
24. *Kosten voor externe deskundige projectbegeleiding van gemeente bij nieuwbouw en renovatie(s)?*
25. *Rekening gehouden met prijsrisico's en inflatie?*
26. *Idem raming kostenstijging en budgetoverschrijdingen?*
27. *Is het juist dat de huidige bouwkostenkosten van 47 mln. exclusief BTW zijn geraamd? Waarom staat dat niet in het raadsvoorstel?*
28. *In hoeverre en in welke mate is rekening gehouden met Interne plankosten en overheadkosten voor gehele samengestelde project: projectmanagement, inkoop, Europese aanbesteding, juridische ondersteuning, communicatie, vergunningen, toezicht en handhaving? Zitten deze kosten al of niet geheel in de geraamde bedragen verwerkt?*

## **9.2 Vragen over effecten**

1. *Wat zijn de gevolgen van de uitvoering van de visie voor uitvoeringscapaciteit t.b.v. andere activiteiten t.a.v. prioritering en tijdstermijnen?*
2. *Idem de gevolgen van bezuinigingen op voorzieningen voor burgers en bedrijven in Zeist?*
3. *Idem de impact transitie op het bezoek aan de Markt e.o.?*
4. *Idem de effecten op de bestaande culturele activiteiten?*

## **9.3 Vragen over jaarlijkse (exploitatie)kosten**

1. *Wat zijn de percentages voor rentekosten en aflossingen van leningen (Waterstaatsbank), en idem voor afschrijvingen en onderhoud?*
2. *Zijn de effecten van de transitie op het bezoek en de exploitatie van KunstenHuis Idea geraamd?*
3. *Waarop is het verwachte aantal gebaseerd van 400.000 bezoeken per jaar voor de nieuwe huisvesting in Zeist? (Zie Raadsvoorstel, bijlage 2, par. 3.4.1.)*

## **10 Alternatieven voor aanpassing Raadsvoorstel**

1. *Zijn of worden de mogelijkheden onderzocht voor:*
  - a. *Optimalisering van de huidige situatie in afwachting van meer helderheid over de ontwikkeling van centrum Zeist?*
  - b. *Beperkt renoveren van de Klinker?*
  - c. *Nieuw zonder functie De Peppel en (deels) met functie De Egeling of omgekeerd;*
  - d. *Nieuwbouw met alle functies.*
2. *Waarom een cultuurhuis in centrum op de Markt? Zijn de mogelijkheden elders onderzocht? School Bergweg bij Watertoren? Terrein achter 1<sup>e</sup> Dorpsstraat e.d.?*
3. *Vindt u dat bij nieuwbouw een ruime afstand tot de bestaande huizen en bedrijven noodzakelijk is?*
4. *Bent u van mening dat het bij elke aanpassing van de Markt e.o. nodig is deze groen, veilig en aantrekkelijk in te richten?*