

Het multifunctioneel poppodium zal vallen onder het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Deze regelgeving stelt eisen aan de emissie van muziekgeluid, installatiegeluid en geluid afkomstig van laden en lossen. Het ontwerp en de bouw van het multifunctioneel poppodium zullen rekening houden met deze wettelijke kaders om overlast voor de omgeving te minimaliseren. Vragen College GroenLinks/ PvdA over raadsvoorstel Gebiedsvisie markt e.o. (RV25.063)

1. Waarom heeft het college als vast uitgangspunt meegegeven dat De Klinker wordt gesloopt en nieuwbouw wordt gerealiseerd, in plaats van renovatie en nieuwbouw als twee gelijkwaardige scenario's te laten uitwerken? Is het college bereid om renovatie alsnog als alternatief door te rekenen en in tekeningen uit te schetsen, zodat de raad straks een keuze kan maken tussen beide opties?

De gebiedsvisie omschrijft de mogelijkheden voor nieuwbouw van De Klinker en wat dit kan betekenen voor het verbeteren van de verblijfskwaliteit en de aantrekkelijkheid van de 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 uitstraling te geven. Het realiseren van een aantrekkelijke Markt en omgeving met inbegrip van het laten staan (renoveren en/of uitbreiden) van De Klinker is stedenbouwkundig en landschappelijk niet voorstelbaar. Daarom is renovatie niet verder als scenario uitgewerkt. Wel is een raming van de kosten van renovatie beschikbaar (en opgenomen in het raadsvoorstel) om renovatie wel degelijk te kunnen afwegen ten opzichte van nieuwbouw.

2. Voor het nieuwe gebouw tegenover de Emmaveste wordt een fors bouwvolume geschetst. Is er al een eerste bezonningsstudie en een windstudie uitgevoerd op deze variant, en zo ja: wat zijn de effecten op daglicht, schaduwwerking en windhinder voor de omliggende woningen? Zo niet: Kan hiervoor een effectstudie worden uitgevoerd en de uitkomsten worden gedeeld met de raad?

Deze onderzoeken zijn nog niet uitgevoerd en zijn onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek in de volgende fase. Overigens is de Emmaveste vijf lagen hoog en is het nieuwe huis voor cultuur en ontmoeting in de gebiedsvisie omschreven en weergegeven als drie tot vier lagen hoog.

3. Het college noemt vergroening en minder hittestress als belangrijke doelen. Kunt u aangeven met welke harde uitgangspunten er wordt gewerkt? Bijvoorbeeld minimaal aantal bomen, percentage schaduw op warme dagen en hoeveelheid waterberging, zodat we kunnen beoordelen of het plein straks ook echt koeler en groener wordt dan nu?

Bij het opstellen van de gebiedsvisie is niet gewerkt met exacte uitgangspunten omtrent aantallen bomen of vierkante meters schaduw en water. Dit volgt bij de verdere uitwerking van het ontwerp van het plein. Wel legt de gebiedsvisie de ambitie vast om ten opzichte van de huidige situatie te voorzien in een meer groene inrichting door bijvoorbeeld het planten van extra bomen en het realiseren van een waterelement. Het verplanten van bestaande (grote) bomen kan ook bijdragen aan het versterken van het groen karakter en wordt onderzocht. In samenhang met de nieuw op te richten bebouwing en inrichting van het plein zal worden voorzien in een minder hittestressgevoelige omgeving dan in de huidige situatie.

4. Is het college bereid om harde geluidsnormen en ontwerp-eisen op te nemen bij realisatie van de Peppel in de nieuwbouw? Bijvoorbeeld: geen extra toename van geluidsoverlast voor omwonenden, ook niet bij zwaardere programmering, en deze vooraf met de raad te delen?

Het huis voor cultuur en ontmoeting, inclusief poppodium, zal vallen onder het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Deze regelgeving stelt eisen aan de emissie van muziekgeluid, installatiegeluid en geluid afkomstig van laden en lossen. Het ontwerp en de bouw van het multifunctioneel poppodium gaan uit van deze wettelijke kaders om overlast voor de omgeving te minimaliseren.

5. Zorg dragen voor meer ateliers voor (professionele) makers in Zeist is een belangrijk onderdeel van het nieuwe cultuurbeleid. In de voorliggende plannen wordt alleen gesproken over ateliers als lesruimtes. Bent u bereid om in het Programma van Eisen expliciet ruimte op te nemen voor betaalbare atelierruimtes voor makers en kunstenaars?

Het college is bereid om het toevoegen van betaalbare atelierruimtes mee te nemen in het haalbaarheidsonderzoek. Dit heeft echter wel een financieel effect en kan de haalbaarheid daarmee beïnvloeden.

6. Hoe verhoudt deze gebiedsvisie zich tot de Omgevingsvisie Zeist en de bredere visie op het centrum (wonen, verkeer, klimaatadaptatie, verblijfskwaliteit)? Ziet u de gebiedsvisie Markt als een geïsoleerd project of als onderdeel van een groter, samenhangend beeld voor het hele centrum?

Als gemeente werken we elke dag aan een centrum waarin het prettig wonen, winkelen, werken en verblijven is. Dit past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Zeist, maar bijvoorbeeld ook binnen de kaders van het geactualiseerde retailperspectief waar de raad begin 2025 mee heeft ingestemd. De gebiedsvisie is daarmee onderdeel van een groter geheel en draagt bij aan het realiseren van een aantrekkelijk centrum en het goede leven in Zeist.

7. Gezien het uiteindelijke toekomstige gebruik van de Markt: welke achteraf goed toetsbare kaders komen ervoor geluid, bezoekersstromen, eindtijden en logistiek bij intensievere programmering van het cultuurgebouw, zodat omwonenden weten waar zij aan toe zijn?

Zie beantwoording van vraag 4; hiervoor bestaat landelijke regelgeving. Ten aanzien van de omgang met bezoekersstromen zullen goede afspraken moeten worden gemaakt met KunstenHuis Idea.

8. Wie voert de regie op de cumulatie van bouwprojecten in het centrum (Markt en voormalig V&D), waar een samenloop ontstaat van meerdere projecten tegelijk, zodat hinder en economische schade niet tegelijk opstapelen?

Het college voert deze regie en heeft daarmee het overzicht van welke bouwprojecten wanneer plaatsvinden door onder andere de samenhang van de projecten te borgen in een programma Centrumontwikkeling. Uitgangspunt hierbij is dat het college overlast voor inwoners en economische schade voor ondernemers tracht te voorkomen, onder meer door waar mogelijk te sturen op de planning van de verschillende projecten.

9. Eerlijke concurrentie horeca vs. "huiskamerfunctie": Hoe borgt het college dat een ontmoetingsfunctie met horeca-achtige voorzieningen geen oneerlijke concurrentie vormt voor bestaande ondernemers rondom de markt?

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan en te maken privaatrechtelijke afspraken zal het college bezien in hoeverre afspraken gemaakt kunnen worden dat de verstrekking van maaltijden in het huis voor cultuur en ontmoeting ondergeschikt is aan de maatschappelijke hoofdfunctie van het gebouw. Uitgangspunt is dat een activiteit die als horeca gezien kan worden geen hoofdactiviteit mag zijn en ten dienste is van een overkoepelend (maatschappelijk) doel. Oneerlijke concurrentie met bestaande (horeca)ondernemers dient voorkomen te worden.

10. Hoe voorkomt het college dat het clusteren van allerlei functies op de Markt leidt tot vershraling van ontmoetingsplekken en sociale effecten in de omringende wijken waar deze functies worden onttrokken?

Het college is zich bewust van het gegeven dat concentreren van functies in het centrum kan leiden tot minder maatschappelijke functies in de wijken. Echter is het een bewuste keuze om cultuurfuncties te clusteren in het centrum en daarmee te voorzien in een 'trekker' op een centrale plek in de gemeente. In het onderzoek 'Cultuur clusteren in Zeist' (zie ook bijlage 4 bij het raadsvoorstel) wordt ingegaan op de gewenste samenvoeging van de verschillende vestigingen van KunstenHuis Idea. Het is nog niet duidelijk welke bestemming de locaties van de Peppel en Egeling krijgen. Dit kan woningbouw zijn, maar goed denkbaar is ook een (deels) maatschappelijke invulling. Bij de planvorming voor deze locaties zal dit verder worden onderzocht.

11. Hoe zit het met de veiligheid rondom de nieuwbouw? Op sommige plekken is er sprake van wat nauwere doorgangen. Wordt er met de bril van vrouwen gekeken naar de veiligheid rondom de eventuele nieuwbouw? Is dit meegenomen in de Klankbordgroep of wordt dit meegenomen door het college?

Het realiseren van een veilige omgeving is onderwerp van gesprek geweest bij het opstellen van de gebiedsvisie en wordt ook bij de verdere uitwerking van de plannen meegenomen. Hierbij wordt rekening gehouden met onder andere de definitieve positie van het gebouw, de afstand tot omliggende bebouwing, bereikbaarheid, doorloop en zogeheten verkeersruimte.

Participatie

12. Welke zorgen, opmerkingen, eisen, wensen, feedback uit de klankbordgroep zijn opgenomen in de gebiedsvisie? Of wel hoe is de input vanuit de klankbordgroep verwerkt in de voorliggende gebiedsvisie?

De klankbordgroep is in de periode mei tot en met augustus 2025 vier keer bijeen geweest om met elkaar door te spreken over onder andere het hoe en waarom van een gebiedsvisie, scenario's voor de inrichting van het gebied, kansen en bedreigingen en sterkten en zwakten bij de gepresenteerde uitwerking en een beschouwing van het eindresultaat. In een bijlage bij deze beantwoording is de mailwisseling met de klankbordgroep (geanonimiseerd) integraal opgenomen, waaruit blijkt op welke manier met de klankbordgroep is afgestemd over de gebiedsvisie.

De van de klankbordgroep verkregen input is op zorgvuldige wijze betrokken bij het opstellen van de visie, waarbij vanaf het eerste overleg met de leden van de klankbordgroep is gesteld dat het onmogelijk zou zijn om tot een visie te komen die door alle leden gedragen zou worden. Dit mede gezien de uiteenlopende belangen van de diverse leden van de groep. Met inachtneming van dit vertrekpunt is, ondanks uiteenlopende belangen en meningen, op respectvolle wijze met elkaar doorgesproken over de uitwerking van de gebiedsvisie. Zorgen en kritiekpunten zijn zo goed mogelijk besproken, afgewogen en van een reactie voorzien. Ook na vaststelling van de

gebiedsvisie zal hier rekenschap aan worden gegeven. Denk bijvoorbeeld aan de inpassing van het gebouw in haar omgeving inclusief de impact van de nieuwbouw voor omwonenden, de inrichting van de openbare ruimte en de omgang met verkeersstromen.

13. Komt er een openbaar participatie- en voortgangsoverzicht waarin zichtbaar is wie is betrokken, wat is ingebracht en wat daarmee is gedaan?

Het raadsvoorstel gaat in op de wijze waarop participatie is vormgegeven. In de bijlage van de gebiedsvisie wordt ingegaan op de uitkomsten van de participatie. Aan uw raad zijn tevens de resultaten van de twee op OMZeist.nl gehouden enquêtes ter beschikking gesteld. Als bijlage bij onderhavige beantwoording treft u de correspondentie met de klankbordgroep.

Verkeer en parkeren

14. Door één van de insprekers wordt geclaimd dat het gebied qua verkeer en parkeren aan zijn limiet zit. Hoe kijkt het college hiernaar?

Er zijn in het centrum voldoende parkeerplekken beschikbaar, zeker in de diverse openbare parkeergarages. Hoewel het voorgestelde huis voor cultuur en ontmoeting qua vierkante meters groter is dan De Klinker is het niet zo dat het nieuwe gebouw een veel meer verkeer zal aantrekken. De verwachting is daarom dat de capaciteit in bestaande parkeervoorziening meer dan voldoende zal zijn om in de parkeerbehoefte te voorzien. In de fase van het haalbaarheidsonderzoek zal dit nader worden onderzocht en onderbouwd.

Ook zal er in de volgende fase extra aandacht zijn voor de verkeerskundige inrichting van het gebied. Het college heeft goed geluisterd naar de zorgen zoals deze onder andere in de diverse inspraakreacties zijn ingebracht, onder meer over het aantal scholieren dat 's ochtends over de Voorheuvel fietst en over de route en benodigde ruimte voor het busvervoer. In de volgende fase wordt verder uitgewerkt hoe de verkeersveiligheid voor alle deelnemers kan worden geborgd.

15. Hoe kwalificeert het college de wegen rond de Markt beleidsmatig (woonstraat, verblijfsgebied of gebiedsontsluitingsweg), en welke consequenties heeft dat voor bus- en zwaar verkeer als deze rond de markt gaat?

Conform het in 2025 vastgestelde wegencategoriseringsplan is de Markt/Voorheuvel gekenmerkt als verblijfsgebied en zodoende als een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/uur (waarbij opgemerkt dat de huidige gemiddelde snelheid veel lager is, rond de 20 km/u). Bij het ontwerp van de openbare ruimte moet uiteraard rekening gehouden worden met de draaicirkels van bussen en vrachtwagens. Eventueel (als het echt niet anders kan) kan er een lengtebeperking ingesteld worden van 12 of 16 meter, zodat de langste vrachtwagens of gelede bussen geen gebruik van de route kunnen maken. Naar verwachting is de enige consequentie dat de beoogde route een (iets) langere afstand heeft en dus een (iets) langere rijtijd zal vergen.

16. Welke ontwerpbeisen worden gesteld om conflicten tussen kinderen, voetgangers en gemotoriseerd verkeer te voorkomen op en rond de Markt?

Dit is onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek in de volgende fase.

17. Door een van de insprekers van de ronde tafel werd de zorg geuit over de het verdwijnen van de hellingbaan van het Emmaplein. Wordt de functie van deze hellingbaan

overgenomen door de hellingbaan die tussen het nieuwe cultuurhuis en de Emmaveste? Zo ja, moet deze toekomstige uitrit/ontsluiting ook op marktdagen en bij events vrijgehouden worden voor verkeer?

Het is juist dat er als onderdeel van de nieuwe inrichting sprake zal zijn van een hellingbaan. Deze is voorstelbaar tussen het nieuwe cultuurhuis en de Emmaveste. De exacte positie en vormgeving zal worden onderzocht in de fase van het haalbaarheidsonderzoek. Hierbij zal ook rekenschap worden gegeven aan de bereikbaarheid van deze hellingbaan op marktdagen en tijdens evenementen.

18. Hoeveel bezoekers (# en %) van de Egelingenlaan komen met de auto?
Hoeveel bezoekers (# en %) van de Egelingenlaan komen uit de directe omgeving (buurt) en hoeveel uit de rest van Zeist of daarbuiten?

Het is ons en KunstenHuis Idea niet bekend met welk vervoer bezoekers naar de Egelinglaan komen. We hebben van KunstenHuis Idea wel onderstaande cijfers ontvangen:

Het aantal cursisten dat **wekelijks** gebruik maakt van de Egeling:

Theater	275
Dans	907
Beeldende kunst	873
Totaal	2055 cursisten (uit de gemeente Zeist)

In het theater zijn in 2024 er 17.834 bezoekers geweest, hoofdzakelijk uit de gemeente Zeist. Dit betreffen optredens van de eigen cursisten, eigen producties als ook voorstellingen van cultureel en maatschappelijke organisaties. Bij deze voorstellingen worden er regelmatig parkeerproblemen in de wijk ervaren als gevolg van beperkt aanwezige parkeergelegenheid.

Daarnaast worden de ruimtes verhuurd aan maatschappelijke en of culturele partijen/verenigingen uit de gemeente Zeist.

19. Welke structurele oplossing kiest het college voor veilige bevoorrading van winkels in de smalle straten rondom de markt, zodat gevaarlijke manoeuvres worden voorkomen?

De exacte en verkeersveilige inrichting van de Markt en omliggende straten wordt verder uitgewerkt in de fase van het haalbaarheidsonderzoek. Welke structurele oplossing daarbij past is nu nog niet bekend. De gebiedsvisie bevat enkele principeprofielen waaruit blijkt op welke wijze wordt voorgesteld de hoofdstructuur in te richten. Gedetailleerde uitwerking heeft echter nog niet plaatsgevonden.

Warenmarkt

20. Hoe gaat u ervoor zorgen dat de marktkooplieden volwaardig worden betrokken bij de uiteindelijke keuze voor een tijdelijke marktlocatie, en welke inhoudelijke voorwaarden (zoals bereikbaarheid, aanrijroutes en zichtbaarheid) hanteert u daarbij?

Warenmarktondernemers zullen nauw worden betrokken bij de verdere uitwerking en daarmee bij het haalbaarheidsonderzoek dat gaat plaatsvinden. Bij het opstellen van de gebiedsvisie zijn twee warenmarktondernemers lid geweest van de klankbordgroep en hebben zij hun zorgen geuit over en meegedacht over de bouwperiode en nieuwe inrichting van de Markt (zie bijvoorbeeld pagina 20 van de gebiedsvisie). Onderwerpen als bereikbaarheid, zichtbaarheid en gerelateerde logistieke vraagstukken komen in een volgende fase nadrukkelijk aan bod. De exacte wijze van betrokkenheid zal met de warenmarktondernemers (marktcommissie en marktmeester) worden afgestemd.

21. Komt er een bindend continuïteitsplan voor de warenmarkt met eisen aan indeling, voorzieningen en zichtbaarheid om verder vertrek van kramen te voorkomen?

Zie antwoord op vraag 20.

22. Komt er een integrale analyse van de tijdelijke fase waarin er straks mogelijk gebouwd wordt – met effecten op verkeer, hulpdiensten, verhuizingen, marktlocaties en dagelijkse mobiliteit van bewoners – en zo ja, wanneer kan de raad die verwachten? Daarnaast hoe beoordeelt u het risico dat marktondernemers mogelijk tijdens de verbouwingsperiode zullen vertrekken, welke concrete afspraken wilt u met hen maken om dat risico te beperken voor Zeist?

Ja, deze analyse zal als onderdeel van de volgende fase (haalbaarheidsonderzoek) worden uitgevoerd en als resultaat van het haalbaarheidsonderzoek te zijner tijd ook met de raad worden gedeeld. Met marktondernemers zal worden doorgesproken over de belangen van de warenmarkt in de bouwperiode. Dit met als doel om de warenmarkt ook in deze periode zo goed mogelijk te faciliteren en het risico op vertrek van ondernemers te beperken.