

# Burgeramendement Bezint eer ge besluit (vs 26-01-2026)

Dit amendement hoort bij voorstel: Gebiedsvisie markt en omgeving (2RV25.063)

Nummer: A26.001

Status: [vult griffie in]

---

De gemeenteraad van Zeist, in vergadering bijeen op 27 januari 2026,

## Gelezen hebbend het voorgestelde besluit om:

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:

Het besluit als volgt te herformuleren:

1. De Gebiedsvisie Markt e.o. **vast te stellen onder de volgende voorwaarden:**
2. Een volwaardig participatietraject te starten, met een hoger niveau dan raadplegen, met omwonenden, gebruikers, ondernemers en andere belanghebbenden in Zeist;
3. Het college te verzoeken onderzoek te laten doen naar alle maatschappelijke, inhoudelijke en financiële aspecten en gevolgen van herontwikkeling van de Markt e.o. waaronder:
  - a. de noodzaak en urgentie ervan,
  - b. de diverse alternatieven die mogelijk zijn voor de herinrichting inclusief die voor De Klinker, De Peppel, De Egeling en wijkcentrum Dorpshart en combinaties ervan,
  - c. de gevolgen die het onderdeel verkeersplan gaat hebben inclusief verkeer vanuit het Emmaplein, de parkeergarage en AH laad/losstraat.
  - d. de resultaten van de onderzoeken te verwerken in de gebiedsvisie en daarbij ook aan te geven welke consequenties er zijn voor de (her)inrichting van de Markt e.o., inclusief de buslijnen en het verkeer in Zeist centrum.
4. Na afronding ervan het college te vragen met een **waar nodig aangepast** voorstel te komen waarin ook de herinrichting van Voorheuvel Noord is opgenomen.

Indieners

E.P. Visscher

M.C. Struijvé

## Toelichting algemeen

In verband met de tijdens het raadsdebat gebleken voorkeur van de meeste raadsleden om op 27 januari te beslissen over het Raadsvoorstel hebben de indieners het burgeramendement op dat punt aangepast.

Het voorliggende voorstel vinden wij echter nog niet rijp voor de raad om zonder nadere condities te kunnen overnemen. De redenen daarvoor staan in de inspraakreacties van de meeste insprekers tijdens de Ronde Tafels waaronder die van de omwonenden en van Stichting Beter Zeist. De belangrijkste punten zijn concreet uitgewerkt, zie: <https://www.krachtvanzeist.nl/>.

De hele herinrichting van het gebied hangt allemaal met elkaar samen. Het één kan niet zonder het ander. Daarom stellen wij een aantal voorwaarden voor, zoals een breed onderzoek naar alternatieven en naar de verkeerssituatie voor de markt en omgeving. Het benodigde onderzoek kan waar nodig leiden tot veranderingen in de gebiedsvisie Markt en omgeving.

In de fase van onderzoek is het belangrijk dat de participatie van omwonenden, ondernemers, gebruikers en andere belanghebbenden goed wordt geregeld, zie punt 2 hieronder.

## Toelichting op beslispunten

1. 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 ook alternatieve keuzen waarvoor nog geen onderzoek wordt voorgesteld. Dat is in lijn met het door de raad unaniem aangenomen amendement van 14 december 2021 en de bijbehorende scenariostudie. Laat daarom eerst een breed onderzoek naar alle aspecten en gevolgen uitvoeren voordat een voorkeurskeuze wordt gemaakt of de gebiedsontwikkeling in de beoogde vorm doorgaat, dan wel dat wordt teruggewallen op een (al of niet beperkte) renovatie of verduurzaming van de bestaande 3 locaties.
2. Dit beslispunt gaat over participatie met de omwonenden, gebruikers, ondernemers en andere belanghebbenden voordat een voorstel aan de raad wordt aangeboden conform artikel 1.2 van de Algemene wet bestuursrecht. In Zeist geldt voor gemeentelijke activiteiten het Handvat participatie. Het college kiest voor de laagste vorm van participatie, namelijk 'raadplegen'. Dat betekent vragen beantwoorden van de gemeente zonder dat deze daarop hoeft te antwoorden. Ten einde van de ervaringsdeskundigheid en vakdeskundigheid van belanghebbenden gebruik te maken is een hoger niveau van participatie van belang, zoals adviseren en coproduceren (meedenken). Het college kiest echter voor het laagste niveau van participatie' gezien de complexiteit, het benodigde inzicht en de diverse belangen die bij de Markt een rol spelen. Dat is een onderschatting van de gebiedskennis van omwonenden van de Markt en het negeren van de beschikbare vakdeskundigheid in de Zeister samenleving. (Zie de technische beantwoording van de aanvullende vragen van de fracties Seyst.nu en NDZ onder punt 5.2 en hetzelfde antwoord van de wethouder tijdens de ronde tafel van 13 januari jl.)
3. De voorkeurskeuze voor nieuwbouw van een huis voor cultuur en ontmoeting op de Markt is prematuur. Dat geldt zowel voor de plek in Zeist als t.a.v. de functies van het gebouw en die van de bestaande locaties. Dat kan inhouden dat het beter is een geheel andere keuze te maken dan afbraak van De Klinker en of renovatie en uitbreiding ervan (Zie de unaniem door de raad op 14 december 2021 aangenomen scenariostudie). Het college wordt verzocht te onderzoeken wat de gevolgen zijn van renovatie met eventueel een beperkte nieuwbouw van de Klinker én onderzoek te doen naar de volledige sloop en nieuwbouw op dezelfde locatie van De Klinker met en zonder uitbreiding. En ook onderzoek te verrichten naar de staat van onderhoud en de mogelijkheden van renovatie van de locaties De Egeling en De Peppel.
4. De voorgestelde herinrichting van Voorheuvel Noord loopt vooruit op het onderzoek over de verkeersafwikkeling op de Markt e.o. en de maatschappelijke discussie over de resultaten ervan. Er is ook nog geen (her)inrichtingsplan beschikbaar met financiële onderbouwing van de in het raadsvoorstel genoemde 6,5 ton (waarvoor al 3,5 ton begroot was, totaal kosten worden 1 miljoen). Voorkomen moet worden dat de uiteindelijke keuze over de

verkeersafwikkeling van de Markt e.o. (deels) strijdig is met de herontwikkeling van Voorheuvcl Noord.