



Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL

Kaders en Uitgangspunten Emmaplein-Voorheuvel-Markt
e.o.

Portefeuillehouder	M. Fluitman	Ronde Tafel	28 oktober 2021
Opsteller	R. van Veen	Debat	04 november 2021
Zaak/stuknummer	409539	Raadsvergadering	14 december 2021
Raadsvoorstel	21RV060		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

In het gebied Emmaplein, Voorheuvel, Markt en omgeving spelen diverse maatschappelijke vraagstukken, onder meer: winkelleegstand, ruimtegebruik, investeringen in cultureel-maatschappelijk vastgoed en mogelijkheden voor woningbouw. Het is goed om deze vraagstukken in samenhang te bekijken en te komen tot een gebiedsontwikkeling met de hoogste maatschappelijke meerwaarde voor nu en de langere termijn.

Voorstel

1. Het college opdracht geven om, vanuit de vier scenario's te komen tot één voorkeursmodel en aan de hand daarvan een gebiedsontwikkelingsplan voor Emmaplein, Voorheuvel, Markt en omgeving uit te werken;
2. In te stemmen met de geformuleerde Kaders en Uitgangspunten voor het opstellen van een gebiedsontwikkelingsplan voor Emmaplein, Voorheuvel, Markt en omgeving;
3. Het college op te dragen met voorstellen te komen om toe te werken naar voldoende dekking in de komende jaren voor benodigde investeringen voor het nog uit te werken voorkeursmodel en dit voor te leggen bij de integrale afweging bij de Kadernota 2023.

Besluit Raad 14 december 2021:

Basis

Door SVP is een scenariostudie uitgevoerd voor Emmaplein, Voorheuvel, Markt en omgeving. Het doel van de studie is een gedachtenvorming voor dit deel van het centrum van Zeist op gang te brengen en uw raad te vragen kaders en uitgangspunten voor het vervolgproces mee te geven. Op basis van de behandeling in de gemeenteraad kan verder gewerkt worden aan de uitwerking van een visie voor dit deel van het centrum. Bij de uitwerking van de visie zal via een participatieproces ook verdere afstemming plaatsvinden met diverse betrokkenen.

Inleiding

De planvorming voor dit deel van het centrum is niet nieuw, maar is een vervolg op ideeënvorming die in 2018 al van start is gegaan. Van begin af aan is dit ook een proces geweest van meerdere 'stakeholders': marktpartijen, culturele instellingen, bewoners, provincie en gemeente zijn hierbij betrokken.

In de afgelopen jaren is met hen al meerdere keren gesproken over de locatie Emmaplein, Voorheuvel, Markt en omgeving, vaak ging het daarbij om een 'afgeleide bespreking', omdat een ander onderwerp centraal stond.

In de Retailvisie komt de locatie aan bod (o.a. als mogelijke plek voor transformatie naar woningbouw). Bij de planvorming voor de V&D-locatie was sprake van dwarsverbanden met dit gebied, daarbij is ook een informatiebijeenkomst gepland met beelden van Emmaplein, Voorheuvel en Markt. Tot slot komt bij de planvorming voor de bibliotheek-muziekschool deze locatie opnieuw om de hoek kijken.

Tegen die achtergrond is het goed om ook meer integraal met elkaar stil te blijven staan bij deze locatie. Vandaar dat SVP is gevraagd om, vooruitlopend op het opstellen van een stedenbouwkundige visie, een aantal scenario's uit te werken die kunnen dienen om kaders en uitgangspunten te formuleren voor beoogde toekomst van voor dit gebied. Daarbij is voortgeborduurd op de eerder gepresenteerde beelden uit 2019 en de reacties die daarop zijn ontvangen.

De gedachtenvorming is in deze fase vooral intern gericht. Bij de totstandkoming van de scenario's is wel met enkele externe stakeholders gesproken.

Om te komen tot een voorstel voor kaders en uitgangspunten zijn de scenario's vergeleken aan de hand van verschillende maatschappelijke waarden (zie bijlage). Aan de hand van deze waarden kan over afzonderlijke kwaliteiten van onderdelen in de scenario's gesproken worden en zijn de belangrijkste beoogde 'waarden' in beeld te brengen. Aan uw raad wordt voorgesteld met de kaders en uitgangspunten die daaruit naar voren komen in te stemmen. Bij de verdere planuitwerking, richting een voorkeursmodel voor de toekomstige invulling, en de daar bij behorende participatie vormen deze kaders en uitgangspunten een richtsnoer.

Argumenten

Achtergronden

a. Ontwikkelingen detailhandelslandschap

Eén van de belangrijke achtergronden van de scenariostudie is het veranderend detailhandelslandschap. De afgelopen jaren is gebleken dat in delen van dit gebied sprake is van structurele leegstand en vermindering van de levendigheid.

b. Vastgoedeigenaren

Naar aanleiding van de presentatie van de scenario's in 2019 zijn diverse gesprekken met grote en kleinere vastgoedeigenaren gevoerd. De transformatie van winkelvastgoed naar (met name) wonen komt in dit gebied op gang en biedt meer potentie.

c. Bibliotheek-Muziekschool (Kunstenhuis-IDEA)

Midden in het gebied staat de Klinker. Al langere tijd wordt nagedacht over de toekomst van dit gebouw. Daarnaast lopen dit jaar constructieve gesprekken tussen Kunstenhuis en IDEA over verdere samenwerking en het toegroeien naar één organisatie. In dat kader is nog niet gesproken over andere huisvesting, maar partijen hebben aangegeven dat dat wel aan de orde moet komen en dat hun nadrukkelijke voorkeur uitgaat naar één locatie in of direct nabij het centrum.

Het gebouw de Klinker vraagt om forse investeringen, daarbij komt de vraag naar voren of het nog wel verstandig is om in het bestaande gebouw te investeren of om over te gaan tot sloop-nieuwbouw.

Korte toelichting scenario's

In het bijgevoegde rapport van SVP zijn vier scenario's uitgewerkt. Het is niet zozeer de bedoeling om één scenario te kiezen, maar de uiteindelijke ontwikkeling kan ook een samenstelsel van elementen uit de scenario's vormen. De concrete plannen voor een gebiedsontwikkeling, die na de besluitvorming door uw raad zullen worden vormgegeven, kunnen dus bestaan uit een combinatie van elementen zoals die in de vier scenario's zijn gepresenteerd. Van hieruit wordt toegewerkt naar een voorkeursmodel voor de toekomstige invulling.

De scenario's zijn in deze fase dus vooral bedoeld om uiteenlopende perspectieven te schetsen en daarmee kansen en bedreigingen in beeld te brengen.

Waarden

Zoals hiervoor al omschreven is het niet de bedoeling om een keuze te maken voor één van de scenario's. De scenario's bieden inspiratie voor de gewenste toekomst van het gebied Emmaplein-Voorheuvel-Markt en worden later uitgewerkt naar een voorkeursmodel voor de toekomstige invulling.

De scenario's zijn vergeleken op basis van de volgende Maatschappelijke Waarden:

- Cultuur
- Cultuurhistorie
- Wonen
- Levendigheid
- Financiën
- Economie
- Mobiliteit en parkeren
- Toekomstbestendigheid

- Stedenbouwkundige kwaliteit
- Groen-Klimaatadaptatie

Duurzaamheid is eveneens een belangrijke maatschappelijke waarde, maar dat geldt voor elk van de scenario's en is daarmee geen onderscheidend criterium. Ook bij de grootschalige renovatie in scenario A zal dit van belang zijn.

In de bijlage is een tabel met plussen en minnen opgenomen en een tabel met een korte toelichting daarop. De scores zijn grotendeels subjectief (alleen voor financiën is een objectieve berekening beschikbaar) en bieden daardoor ruimte voor eigen interpretatie en overleg.

Aan de hand van deze waarden kan over afzonderlijke kwaliteiten van onderdelen in de scenario's gesproken worden en zijn de belangrijkste beoogde 'waarden' in beeld te brengen.

Eén van de aanleidingen voor het opstellen van de scenario's en de uiteindelijke gebiedsontwikkeling is gelegen in de leegstand van vastgoed en het gebrek aan levendigheid, dat van daaruit ontstaat. Met name voor het Voorheuvelplein en de goed functionerende winkels die daar bestaan is vanuit het Retailperspectief aandacht nodig voor verdere verbetering van de levendigheid.

Daarnaast biedt het gebied ruimte om woningen toe te voegen op een centrale locatie.

Een derde aanleiding betreft het traject rondom IDEA-Kunstenhuis en de beoogde versterking van de culturele sector die daarmee gepaard gaat.

Gelet op de benodigde investeringen is het ook van belang dat de oplossing voor de langere termijn werkt en potentie blijft bieden.

De maatschappelijke waarden Levendigheid, Cultuur, Wonen en Toekomstbestendigheid vormen tegen deze achtergrond dan ook belangrijke uitgangspunten voor het vervolgtraject.

Kaders en uitgangspunten

De kaders die vanuit de analyse van maatschappelijke waarden naar voren komen zijn:

- In de Gebiedsvisie moet aandacht worden besteedt aan het behouden en versterken van de Levendigheid met name rondom de Voorheuvel, als versterking van dit deel van het centrum van Zeist; de weekmarkt kan hier een rol in spelen voor dit gebied;
- Daar waar mogelijk woningen toevoegen in dit gebied, zowel door transformatie van leegstaande winkels, als door nieuwbouw;
- Een goed passende ruimte bieden voor de combinatie van IDEA-Kunstenhuis, zodat deze culturele functie voor de lange termijn goed op deze locatie kan (blijven) functioneren en daarmee ook invulling wordt gegeven aan de gewenste levendigheid.

Aan uw raad wordt voorgesteld met deze kaders en uitgangspunten in te stemmen. Bij de verdere planuitwerking en de daar bij behorende participatie vormen deze kaders en uitgangspunten een richtsnoer.

Toelichtingen

X	Financiën		Juridisch	X	Risico's
X	Communicatie		Automatisering		Anders

Verdere proces

Na besluitvorming door uw raad ontstaat meer helderheid over de uitgangspunten die voor u van belang zijn voor de verdere planuitwerking. Vervolgens zal, in afstemming op de plannen rondom de Bibliotheek-Muziekschool (Kunstenhuis-IDEA), verder invulling gegeven worden aan de plannen voor de ontwikkeling van dit gebied. Daar zullen diverse andere partijen eveneens bij betrokken worden (winkeliers, vastgoedeigenaren, markt, omwonenden).

VERDIEPING

Inleiding

De planvorming voor dit deel van het centrum is niet nieuw, maar is een vervolg op ideeënvorming die in 2018 al van start is gegaan. Van begin af aan is dit ook een proces geweest van meerdere

'stakeholders': marktpartijen, culturele instellingen, bewoners, provincie en gemeente zijn hierbij betrokken.

In de afgelopen jaren is met hen al meerdere keren gesproken over de locatie Emmaplein, Voorheuvel, Markt en omgeving, vaak ging het daarbij om een 'afgeleide bespreking', omdat een ander onderwerp centraal stond.

In de Retailvisie komt de locatie aan bod (o.a. als mogelijke plek voor transformatie naar woningbouw). Bij de planvorming voor de V&D-locatie was sprake van dwarsverbanden met dit gebied, daarbij is ook een informatiebijeenkomst gepland met beelden van Emmaplein, Voorheuvel en Markt. Tot slot komt bij de planvorming voor de bibliotheek-muziekschool deze locatie opnieuw om de hoek kijken.

Tegen die achtergrond is het goed om ook meer integraal met elkaar stil te blijven staan bij deze locatie. Vandaar dat SVP is gevraagd om, vooruitlopend op het opstellen van een stedenbouwkundige visie, een aantal scenario's uit te werken die kunnen dienen om kaders en uitgangspunten te formuleren voor beoogde toekomst van voor dit gebied. Daarbij is voortgeborduurd op de eerder gepresenteerde beelden uit 2019 en de reacties die daarop zijn ontvangen.

De gedachtenvorming is in deze fase vooral intern gericht. Bij de totstandkoming van de scenario's is wel met enkele externe stakeholders gesproken, het gaat daarbij om de Bibliotheek-Muziekschool, Hart van Zeist en Unifore (huidige eigenaar vastgoed Emmaplein). Hun inbreng is hiervoor reeds benoemd.

Om te komen tot een voorstel voor kaders en uitgangspunten zijn de scenario's vergeleken aan de hand van verschillende maatschappelijke waarden (zie bijlage). Aan de hand van deze waarden kan over afzonderlijke kwaliteiten van onderdelen in de scenario's gesproken worden en zijn de belangrijkste beoogde 'waarden' in beeld te brengen. Aan uw raad wordt voorgesteld met de kaders en uitgangspunten die daaruit naar voren komen in te stemmen. Bij de verdere planuitwerking en de daar bij behorende participatie vormen deze kaders en uitgangspunten een richtsnoer.

ARGUMENTATIE

Achtergronden

Ontwikkelingen detailhandelslandschap

Eén van de belangrijke achtergronden van de scenariostudie is het veranderend detailhandelslandschap. De afgelopen jaren is gebleken dat in delen van dit gebied sprake is van structurele leegstand en vermindering van de levendigheid.

In het Retailperspectief is voor de locatie Emmaplein-Voorheuvel-Markt in globale zin een richtinggevende uitspraak gedaan. Voor een deel van het gebied, met name de zuidzijde van de Voorheuvel, is aangegeven dat het behoort bij het Kernwinkelgebied en dat er aanleiding bestaat de pleinfunctie van de Voorheuvel te verbeteren. Voor een ander deel van het gebied (Emmaplein, Markt en Voorheuvel-noord) is aangegeven dat het behoort bij de 'aanloopstraten' en dat verkleuring naar woningbouw een geschikte mogelijkheid is.

In het gebied zijn twee bijzondere functies gevestigd: de bibliotheek-muziekschool in de Klinker en de weekmarkt. In het Retailperspectief is aan beide functies waarde toegekend, maar bestaat ook ruimte en aanleiding voor verbetering.

Hart van Zeist is mede tegen deze achtergrond als stakeholder betrokken.

a. Vastgoedeigenaren

Mede naar aanleiding van de presentatie van de scenario's in 2019 en de gesprekken die daarover met winkeliers zijn gevoerd, hebben een aantal kleinere eigenaren aan de Markt al besloten tot transformatie van hun vastgoed over te gaan. De daarvoor benodigde vergunningen zijn verleend en de verbouw is gestart.

Daarnaast is Accres (eigenaar V&D) bezig met het voorbereiden van de transformatie naar wonen, waardoor ca. 80 woningen kunnen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

Unifore heeft eind 2020 het vastgoed rondom het Emmaplein overgenomen van Sectie5. Unifore gaf eerder aan dat zij als belegger langjarig betrokken willen blijven bij het vastgoed en samen met de winkeliers zorgen voor een goed functionerende detailhandelslocatie. Vanuit deze achtergrond heeft Unifore vooral voor het oostelijk deel van hun vastgoed (BCC, H&M, mr. De Klerkstraat) gewerkt aan

(enige) versterking van de winkelverhuur. Voor het westelijk deel van het vastgoed ziet Unifore transformatie, naar bijvoorbeeld woningbouw of bijpassende functies, als enige oplossingsrichting. Recent heeft Unifore aangegeven tot verkoop van hun volledige bezit in Zeist over te gaan; naar verwachting zal de verkoop in de tweede helft van dit jaar afgerond worden. De nieuwe eigenaar zal vervolgens de transformatieplannen moeten uitwerken. Op dit moment zijn daar nog geen concrete plannen voor beschikbaar.

b. Bibliotheek-Muziekschool (Kunstenhuis-IDEA)

Midden in het gebied staat de Klinker. Al langere tijd wordt nagedacht over de toekomst van dit gebouw. Daarnaast lopen dit jaar constructieve gesprekken tussen Kunstenhuis en IDEA over verdere samenwerking en het toegroeien naar één organisatie. In dat kader is nog niet gesproken over andere huisvesting, maar partijen hebben aangegeven dat dat wel aan de orde moet komen en dat hun nadrukkelijke voorkeur uitgaat naar één locatie in of direct nabij het centrum.

In de studie van SVP is uitgegaan van een ingeschatte ruimtebehoefte van ca. 6000 m² voor de gezamenlijke functies.

Vanwege de centrale ligging en het belang dat een (gezamenlijke) cultuurlocatie voor dit gebied kan betekenen, zijn IDEA en Kunstenhuis ook als één van de stakeholders betrokken.

NB. Vanaf 2022 is een structurele bezuiniging in de gemeentebegroting opgenomen voor de subsidie aan IDEA en Kunstenhuis; deze bezuiniging maakt verder geen onderdeel uit van de voorliggende stukken en vormt ook geen dekking voor de kosten.

TOELICHTING

Korte toelichting scenario's

In het bijgevoegde rapport van SVP zijn vier scenario's uitgewerkt. Het is niet zozeer de bedoeling om één scenario te kiezen, maar de uiteindelijke ontwikkeling kan ook een samenstelsel van elementen uit de scenario's vormen. De concrete plannen voor een gebiedsontwikkeling, die na de bespreking met uw raad zullen worden vormgegeven, kunnen dus bestaan uit een combinatie van elementen zoals die in de vier scenario's zijn gepresenteerd. Van hieruit wordt toegewerkt naar een voorkeursmodel voor de toekomstige invulling.

De scenario's zijn in deze fase dus vooral bedoeld om uiteenlopende perspectieven te schetsen en daarmee kansen en bedreigingen in beeld te brengen.

Scenario A

In dit scenario blijft de Klinker als gebouw behouden en wordt (fors) gerenoveerd. De Klinker blijft daarbij min of meer in het huidige volume behouden. De grootschalige renovatie is al enkele jaren nodig, maar is tot nu toe uitgesteld, omdat er nagedacht wordt over een breder gebied. Bij de

renovatie gaat het om de Klinker weer langjarig up to date te maken, zowel inrichting, techniek en duurzaamheid.

Op het Emmaplein wordt het bezit van Unifore getransformeerd naar woningen.

De buitenruimte blijft grotendeels in tact; alleen op het Emmaplein kan wat meer groen worden aangelegd, passend bij de verkleuring naar woningen.

De weekmarkt kan op de Markt gevestigd blijven.

- Dit scenario vormt een basisscenario, waarbij met de minst mogelijke aanpassingen op beperkt niveau een nieuwe invulling ontstaat.
- De Klinker biedt te weinig ruimte om alle culturele functies een gezamenlijke plek te geven. Andere huisvesting blijft daarmee noodzakelijk.

Scenario B

In dit scenario wordt De Klinker gesloopt en komt een groot nieuw gebouw op de plek van de Klinker en de Markt. In dit gebouw kunnen de cultuurfuncties gehuisvest worden en ontstaat ruimte voor wonen.

Op het Emmaplein wordt het bezit van (nu nog) Unifore getransformeerd naar woningen.

De buitenruimte wordt grotendeels opnieuw ingericht en kan voor de Markt en het Emmaplein meer een groene inrichting krijgen.

De weekmarkt krijgt een kleinere ruimte beschikbaar, op het Voorheuvelplein, maar kan niet in de huidige omvang behouden blijven.

Scenario C

Ook in dit scenario wordt de Klinker gesloopt en komt daarvoor in de plaats ruimte voor twee woongebouwen, beperkte horeca en een groen plein/stadspark.

Op het Emmaplein wordt met transformatie en een gedeeltelijke overkapping ruimte gemaakt voor de culturele functies.

De buitenruimte wordt grotendeels opnieuw ingericht en kan een omvangrijke groene inrichting krijgen.

De weekmarkt krijgt een kleinere ruimte beschikbaar, op het Voorheuvelplein, maar kan niet in de huidige omvang behouden blijven.

- Unifore heeft aangegeven dat een transformatie naar een bibliotheek-muziekschool niet hun voorkeur heeft; met name door het lange en onzekere onderzoekstraject dat daarmee samenhangt.
- De beschikbaar komende ruimte voor cultuurfuncties is onvoldoende om alle gewenste functies een plek te geven; het inpassen van een goede podiumzaal lijkt niet mogelijk.

Scenario D

De Klinker wordt ook in dit scenario gesloopt en op deze locatie komt een nieuw gebouw te staan (compactere dan scenario B). In het gebouw bestaat ruimte voor IDEA & Kunstenhuis en er bestaat ruimte voor het toevoegen van woningen.

Op het Emmaplein wordt het bezit van (nu nog) Unifore getransformeerd naar een (private) 'cultuurstraat', waarbij aanpalende culturele functies een plek zouden kunnen krijgen.

De buitenruimte wordt grotendeels opnieuw ingericht en kan deels een groene inrichting krijgen. Het Voorheuvelplein wordt vergroot en biedt ruimte voor een buitenpodium.

De weekmarkt kan van het vergrootte Voorheuvelplein gebruik maken.

- Kunstenhuis-IDEA hebben hun voorkeur uitgesproken voor dit scenario; mede door de mogelijkheden die het plein (met buitenpodium) biedt.
- Met Unifore is niet specifiek gesproken over een 'cultuurstraat' in hun vastgoed; wel is gesproken over een mengvorm van 'wonen en bijpassende functies'. Het ontstaan van een

cultuurstraat is volledig afhankelijk van marktpartijen en daarmee is het onzeker of dit realiseerbaar is.

Waarden

Zoals omschreven is het niet de bedoeling om een keuze te maken voor één van de scenario's. De scenario's bieden inspiratie voor de gewenste toekomst van het gebied Emmaplein-Voorheuvel-Markt en worden later uitgewerkt naar een voorkeursmodel voor de toekomstige invulling.

De scenario's zijn vergeleken op basis van de volgende Maatschappelijke Waarden:

- Cultuur
- Cultuurhistorie
- Wonen
- Levendigheid
- Stedenbouwkundige kwaliteit
- Financiën
- Economie
- Mobiliteit en parkeren
- Toekomstbestendigheid
- Groen-Klimaatadaptatie

Duurzaamheid is eveneens een belangrijke maatschappelijke waarde, maar dat geldt voor elk van de scenario's en is daarmee geen onderscheidend criterium. Ook bij de grootschalige renovatie in scenario A zal dit van belang zijn.

In de bijlage is een tabel met plussen en minnen opgenomen en een tabel met een korte toelichting daarop. De scores zijn grotendeels subjectief (alleen voor financiën is een objectieve berekening beschikbaar) en bieden daardoor ruimte voor eigen interpretatie en overleg.

Aan de hand van deze waarden kan over afzonderlijke kwaliteiten van onderdelen in de scenario's gesproken worden en zijn de belangrijkste beoogde 'waarden' in beeld te brengen.

Eén van de aanleidingen voor het opstellen van de scenario's en de uiteindelijke gebiedsontwikkeling is gelegen in de leegstand van vastgoed en het gebrek aan levendigheid, dat van daaruit ontstaat. Met name voor het Voorheuvelplein en de goed functionerende winkels die daar bestaan is vanuit het Retailperspectief aandacht nodig voor verdere verbetering van de levendigheid.

Daarnaast biedt het gebied ruimte om woningen toe te voegen op een centrale locatie en kan zo invulling worden gegeven aan de woningbouwopgave waar we als gemeente ook voor staan. Een derde aanleiding betreft het traject rondom IDEA-Kunstenhuis en de beoogde versterking van de culturele sector die daarmee gepaard gaat.

Gelet op de benodigde investeringen is het ook van belang dat de oplossing voor de langere termijn werkt en potentie blijft bieden.

De maatschappelijke waarden Levendigheid, Cultuur, Wonen en Toekomstbestendigheid vormen tegen deze achtergrond dan ook belangrijke uitgangspunten voor het vervolgtraject.

Kaders en uitgangspunten

De kaders die vanuit de analyse van maatschappelijke waarden naar voren komen zijn:

- a. In de Gebiedsvisie moet aandacht worden besteedt aan het behouden en versterken van de Levendigheid met name rondom de Voorheuvel, als versterking van dit deel van het centrum van Zeist; de weekmarkt kan hier een rol in spelen voor dit gebied;
- b. Daar waar mogelijk woningen toevoegen in dit gebied, zowel door transformatie van leegstaande winkels, als door nieuwbouw;
- c. Een goed passende ruimte bieden voor de combinatie van IDEA-Kunstenhuis, zodat deze culturele functie voor de lange termijn goed op deze locatie kan (blijven) functioneren en daarmee ook invulling wordt gegeven aan de gewenste levendigheid.

Aan uw raad wordt voorgesteld met deze kaders en uitgangspunten in te stemmen. Bij de verdere planuitwerking en de daar bij behorende participatie vormen deze kaders en uitgangspunten een richtsnoer.

Financiën

De scenario's zijn globaal doorgerekend, voor alleen de gemeentelijke kosten. In de berekeningen zijn de investeringen en opbrengsten voor het vastgoed van Unifore dus niet meegenomen; ook niet voor het idee van de 'cultuurstraat' zoals die is opgenomen in scenario D.

Het 'publieke programma' in de scenario's verschilt van elkaar, in het ene scenario is meer ruimte voor de bibliotheek-muziekschool beschikbaar dan in het andere. Om de scenario's op dit punt wel

vergelijkbaar te houden is wel elke keer met hetzelfde programma gerekend; dat houdt dus in dat in sommige scenario's 'ruimte elders' moet worden gevonden.

Globale kostenraming	Scenario A	Scenario B	Scenario C	Scenario D
Totaal investering (ca.)	€ -12.500.000	€ -22.500.000	€ -25.000.000	€ -22.500.000
Kapitaallasten (ca.)	€ -600.000	€ -775.000	€ -850.000	€ -775.000
Dekking in de begroting	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000

Vanwege het globale karakter van de scenario's zijn ook de kostenramingen globaal. De bedragen geven een beeld van de omvang van de kosten, maar zullen bij de planuitwerking ook nader bekeken moeten worden. Afhankelijk van de keuzes zal een nadere kostenuitwerking plaats moeten vinden.

Elk van de bovenstaande scenario's in de bijgevoegde studie kost geld. Voor een deel bestaat binnen de bestaande begroting financiële ruimte om te komen tot een andere inrichting van het gebouw de Klinker of de gehele locatie (de opgenomen € 300.000). De totale kosten zijn echter voor elk scenario hoger dan het beschikbare budget. Aanvullende dekking is dus in elk van de scenario's nodig.

Ook in het basisscenario, waarbij dus géén samenvoeging van alle functies van IDEA-Kunstenhuis op één locatie mogelijk is, zijn extra investeringen nodig. In het verleden zijn hier geen middelen voor gereserveerd, dat moet dus nu en in de komende jaren opgepakt worden. Daarbij komt de afgeleide vraag naar voren: als er dan geïnvesteerd moet worden, hoe doe je dat dan op een maatschappelijk zo verantwoorde wijze? Daar kan de voorliggende scenariostudie handvatten voor bieden.

Op dit moment hoeft dus nog geen concrete (financiële) besluitvorming plaats te vinden, maar het is van belang om dit bij de verdere uitwerking van het project en de Kadernota 2023 (e.v.) wel een plek te geven. Aan de hand van het nog uit te werken voorkeursmodel voor de toekomstige invulling kan een concretere kostenraming worden opgesteld.

Gelijklopend kunnen dan subsidiemogelijkheden in beeld worden gebracht. De provincie heeft aangegeven daar in mee te willen denken en recent is ook op rijksniveau geld ter beschikking gesteld voor herstructurering van winkelgebieden.

Tot slot vormt het financieren van de benodigde projectorganisatie een aandachtspunt. Hierbij speelt de afstemming met het traject Bibliotheek-Muziekschool ook een belangrijke rol. Op dit moment is het nog niet mogelijk om met een concreet uitgewerkt projectvoorstel voor het vervolg te komen. Te zijner tijd, na besluitvorming over de Bibliotheek-Muziekschool, zal een projectorganisatie opgesteld worden en een daarbij behorend voorbereidingskrediet voor het vervolgtraject worden gevraagd.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Na besluitvorming in uw raad ontstaat meer helderheid over de uitgangspunten die voor uw raad van belang zijn voor de verdere planuitwerking. Vervolgens zal, in afstemming op de plannen rondom de Bibliotheek-Muziekschool (Kunstenhuis-IDEA), verder invulling gegeven worden aan de plannen voor de ontwikkeling van dit gebied.

Samenwerking en Participatie

Voor het vervolgtraject is het in de eerste plaats nodig om een projectorganisatie op te zetten, waarin samen met Kunstenhuis-IDEA toegewerkt wordt naar concrete plannen voor hun huisvesting.

Vervolgens is het betrekken van diverse andere participanten van belang, onder andere winkeliers, vastgoedeigenaren, bewoners, VvE's, de markt, etc.

Bij de opzet van het participatietraject zal rekening worden gehouden met hetgeen in het Rekenkamerrapport omtrent participatie is vermeld en zullen de ontwikkelingen rondom de

Participatiewijzer in acht worden genomen. Uw raad zal hierover nog nader geïnformeerd worden in een later stadium.

Evaluatie

BIJLAGEN

1. Scenariostudie SVP
2. Bijlagen met elementen, behorend bij Scenariostudie SVP (nadere toelichting)
3. Waardenoverzicht

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 21RV060

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 september 2021:

BESLUIT:

1. Het college opdracht te geven om, vanuit de vier scenario's te komen tot één voorkeursmodel en aan de hand daarvan een gebiedsontwikkelingsplan voor Emmaplein, Voorheuvel, Markt en omgeving uit te werken.
2. De belangrijkste maatschappelijke waarden waarmee bij de uitwerking van de plannen rekening moet worden gehouden, zijn opgenomen in de verslaglegging en maken onderdeel uit van dit besluit.
3. Het college op te dragen met voorstellen te komen om toe te werken naar voldoende dekking in de komende jaren voor benodigde investeringen voor het nog uit te werken voorkeursmodel en dit voor te leggen bij de integrale afweging bij de Kadernota 2023.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 14 december 2021.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter