
Verslag informatiebijeenkomst BK40 terrein - Arnhem

Datum: 9 mei 2022
Tijd: 19.00 – 21.00 uur
Deelnemers: 12 belangstellenden
Locatie: Genieten in de Weerd

Op maandag 9 mei heeft de tweede informatiebijeenkomst over de herontwikkeling van het BK40 terrein plaatsgevonden. We zijn gestart met een presentatie van de projectontwikkelaar en de architect. Met een bescheiden gezelschap van 12 belangstellenden hebben we de tijd genomen om informeel met elkaar in gesprek te gaan. Er was ruimte voor snelle vragen tijdens de presentatie en een uitgebreide ronde met reacties na afloop. Ter afsluiting zijn alle aanwezigen in gesprek gegaan rondom een maquette van het ontwerp.

Plenaire presentatie

Dit is de tweede informatiebijeenkomst over de herontwikkeling van het BK40 terrein. Tijdens de vorige bijeenkomst in juli 2021 is het eerste schetsontwerp gepresenteerd. Hier hebben aanwezigen hun reactie op gegeven. Naar aanleiding van deze reacties en vervolgesprekken met enkele stakeholders is vanaf de zomer van vorig jaar gestart met het aanpassen van het schetsontwerp. Gaandeweg is de keuze gemaakt om een geheel nieuw schetsontwerp te maken, om zo alle aanpassingen beter in te passen in het ontwerp. Dit heeft ervoor gezorgd dat er sprake was van een vertraging van het plannen van deze tweede informatiebijeenkomst. Met een geheel nieuw schetsontwerp moesten enkele stappen opnieuw gezet worden. Afgelopen april heeft de gemeente akkoord gegeven op het nieuwe schetsontwerp, dat was de laatste stap om het weer breder met belanghebbenden te delen.

Doel van de avond

Het doel van deze informatiebijeenkomst is tweeledig:

- Het informeren van omwonenden en belangstellenden over de stand van zaken rond het project en het schetsontwerp
- Reacties ophalen op het nieuwe schetsontwerp

Vernieuwd schetsontwerp

De reacties op het vorige ontwerp hebben geleid tot een nieuw schetsontwerp. In de bijlage de presentatie van de architect. Enkele belangrijke wijzigingen of uitgangspunten worden in dit verslag beschreven:

- Een van de belangrijkste wijzigingen is de toegevoegde tweede doorgang langs het project naar het nieuwe Bartokplein.
- De stegen rond het gebouw zijn in principe autovrij. De stegen zijn uiteraard breed genoeg voor veiligheidsdiensten en logistiek voor het laden en lossen van het theater.

SYNCHROON

- In eerste instantie was het de bedoeling om een commerciële functie in de plint te realiseren. Echter bleek er geen behoefte te zijn aan deze extra vierkante meters. De commerciële functie is uit het plan gehaald.
- Waar de horeca gepland was, is nu ruimte voor de ingang van de fietsenstalling. Onder andere vanwege de verkeersveiligheid is gekozen voor een hoofdentree aan het Rozetplein. Daarnaast is een tweede ingang, enkel voor voetgangers, verschoven naar de hoek aan het nieuwe Bartokplein.
- Doordat de commerciële functie in de plint is verdwenen, is er ruimte voor woningen op de begane grond. De woningen krijgen een open en verbindende uitstraling. Dit maakt de stegenstructuur minder anoniem en daardoor minder uitnodigend voor vandalisme of overlast.
- Het ontwerp streeft een mooie overgang tussen de gebouwen aan weerszijde na. Het moet een schakel zijn tussen lagere bebouwing aan de ene kant en de grotere en hogere massa aan de andere kant.
- De oostkant van het complex grenst aan de achterkant van een blok met woningen van Vivare. Met Vivare zijn we in gesprek over het eventueel toevoegen van twee woningen aan de kop, om zo de levendigheid ook aan deze kant van het complex te creëren. Vivare staat positief tegenover dit plan. We hopen het de komende periode verder vorm te geven.

Hoogte van het gebouw

In het nieuwe schetsontwerp is ook een wijziging aangebracht in de hoogte van het gebouw. Op het hoogste punt wordt het gebouw zeven of acht lagen. Op verzoek van de gemeente wordt dit onderzocht.

Voor het complex is gekozen voor het gebruik van verschillende hoogtes. Hiermee wordt aangesloten bij de hoogteverschillen van de gebouwen om het ontwerp heen. Dit zorgt voor een 'dakenlandschap' waar bewoners mogelijk gebruik van zouden kunnen maken, met een prachtig uitzicht over het 'dak van Arnhem'. Er zal gekeken worden hoe er zoveel mogelijk groen in het ontwerp gebracht kan worden, bijvoorbeeld met daktuinen.

Bartokplein

Naast het complex worden aan het Bartokplein vier woningen gerealiseerd, net als in het eerste schetsontwerp. De woningen hebben grote ramen, om zo levendigheid en sociale controle op het plein te bevorderen. In de architectuur is gekozen voor baksteen, aansluitend bij de rest van het blok.

Over de invulling van de openbare ruimte van het Bartokplein denken wij graag samen met omwonenden en andere belangstellenden na. We willen het groen maken, het moet leefbaar zijn, en er moeten verkeersbewegingen voor het theater kunnen plaatsvinden. Wilt u hierover meedenken, kunt u zich aanmelden via info@bk40.nl. De direct aanwonenden zullen nog direct benaderd worden voor deelname.

Reacties op het nieuwe schetsontwerp

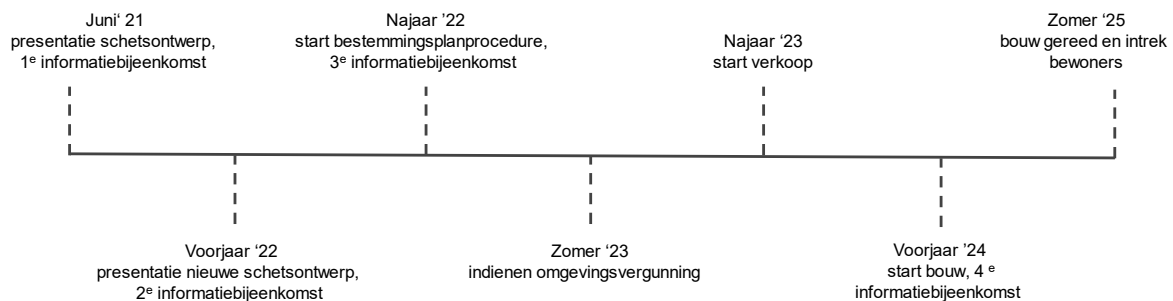
SYNCHROON

Over het algemeen zijn de aanwezigen positief over het nieuwe schetsontwerp. Vooral de verschillende hoogtes, wat zorgt voor een speelse uitstraling, sprak aan. Ook waren diverse aanwezigen blij met de toevoeging van de extra doorgang. Een aantal aanwezigen verwacht dat het ontwerp een positief effect zal hebben op de veiligheid en leefbaarheid in het gebied.

Hoe ziet de planning voor het project eruit?

Tijdens deze bijeenkomst is het schetsontwerp gepresenteerd. Deze zal verder uitgewerkt moeten worden naar een voorlopig en daarna definitief ontwerp. Hopelijk kan er na de zomer gewerkt worden aan een bestemmingsplan. Hierin worden de bouwhoogtes, aantal woningen en functies in het complex definitief vastgesteld. Naar verwachting zal de bestemmingsplanprocedure ongeveer een jaar duren. Vervolgens wordt een Omgevingsvergunning aangevraagd, dit duurt over het algemeen ongeveer een half jaar. Als we deze planning halen, kan er in het voorjaar van 2024 gestart worden met de bouw. Het zal dat waarschijnlijk nog anderhalf jaar duren tot de oplevering. Dit is een globale planning voor het project. Hier kunnen natuurlijk nog wijzigingen in voorkomen.

Voorlopige planning



Komen er in de tussentijd andere werkzaamheden, zoals door Vivare?

Er zijn nog geen concrete afspraken gemaakt met Vivare, maar ze staan positief tegenover stukje toevoegen aan hun gebouw. Het is nu nog niet duidelijk wat dat zou betekenen qua planning, hopelijk kunnen we gezamenlijk optrekken. Ook als er geen stuk aangebouwd wordt, blijven we in gesprek om de huidige situatie te verbeteren.

Waren er nog meer aandachtspunten van het Kwaliteitsteam van de gemeente?

Het voornaamste punt was de maximale hoogte van het gebouw, ze zien kansen om er acht bouwlagen van te maken. Daarnaast hebben ze ons gevraagd het gebouw goed te laten aansluiten op de omliggende bebouwing. Daar is de speelsheid in lagen uit voort gekomen. Verder waren ze benieuwd naar de invulling van het hof, wat rond de zomer met een landschapsarchitect en daarna omwonenden verder uitgewerkt gaat worden.

SYNCHROON

Ik zie in dit plan geen ambitie voor ontwikkeling van het hofje en de woningen die aan het theater gebouwd worden. Heeft u nagedacht over geluidsoverlast en klachten. Kan je daarop anticiperen?

Een onderdeel van het verder uitwerken van het schetsontwerp is onder andere toetsen op geluid. We toetsen aan de situatie die er nu is. Mensen kiezen ervoor om straks te komen wonen naast een theater, maar we weten dat dit nieuwe bewoners er niet altijd van weerhoudt om te klagen.

Ik voorzie dat vierkante meters groen echt minimaal zal worden. Hoe kijken jullie hiernaar?

Wij hebben wel echt de ambitie om groen toe te voegen aan het project, maar de mogelijkheden zijn inderdaad beperkt. Zo kan het Bartokplein niet helemaal vergroend worden, er moet ruimte blijven voor laden en lossen van ondernemers.

Voor het hof zijn we bezig om een landschapsarchitect te vinden. Hopelijk kan deze partij in juni al nadenken over mogelijkheden. Met een eerste idee gaan we vervolgens met omwonenden in gesprek.

We hebben een grote angst voor parkeren op het hofje, wordt dat mogelijk?

Er komen geen parkeerplaatsen op het hofje, parkeren is straks verboden

Hoe zit het met parkeren voor bewoners?

In de parkeergarage Rozet worden extra parkeerplekken gerealiseerd voor de nieuwe bewoners van het complex.

Is er nagedacht om iets aan de hittestress te doen?

Het is altijd zoeken naar een goede balans. We willen zoveel mogelijk groene toepassen, ook vanwege de hittestress.

Zijn de woningen allemaal koopwoningen of ook huur?

We gaan op dit moment uit van allemaal koopwoningen. En dan gaat het om het aantal van tussen de 45 en 50 woningen.

Is stikstof nog een probleem voor het bouwen?

In de binnenstad is stikstof geen probleem.

Blijft het in de tussentijd wat het nu is, of komt er nog iets?

Afgelopen woensdag (11 mei) is een tijdelijke speelvoorziening geopend op de locatie.

Hoe breed worden de stegen?

De Gortemakersteeg wordt 4 meter breed, de nieuwe steeg tussen Kleine Oord en het Bartokplein wordt 4,5 meter breed. Hier passen veiligheidsdiensten en kleine vrachtwagens doorheen.

SYNCHROON

Overige reacties van aanwezigen

“Kijk ook vooral goed naar de verkeerssituatie op het Rozetplein. Daar worden in de avond veel mensen opgehaald vanuit de stad.”

“Blij met de nieuwe doorgang. Verbetering ten opzichte van de vorige keer.”

“Het ontwerp heeft bepaalde speelsheid, ook als groen straks nog vorm krijgt. Qua hoogte, je zit toch in de binnenstad dus weet je dat je de hoogte in gaat.”

“Ziet er mooi uit, winkels zijn er dus uitgehaald. So far so good.”

“Fijn dat er een extra doorgang is gekomen. Wel jammer dat er nog geen aandacht besteed wordt wat er gaat gebeuren op het pleintje. De speculatie met de hoogte vind ik wel tricky, dat wil ik wel in de gaten houden. Dat is een aandachtspunt voor de schaduwval.”

“Ik hoor steeds in meetings dat er 1x per week laden lossen is van het theater, dat is nadrukkelijk niet waar. Dat is achterhaald, maar we krijgen het er niet uit. De realiteit is dat er dagelijks partijen zijn voor laden en lossen. Dus daar moet een goede oplossing voor gevonden worden, anders kunnen wij als theater gewoon niet verder.”

“Ook overlast door laden en lossen is wel een puntje, met nieuwe bewoners aan het plein.”

“Mooi plan, speels, heeft denk ik wel een meerwaarde. Ben wel bang als dat consequenties heeft voor het theater, dat zou ik heel erg vinden.”

Afronding

Heeft u nog vragen? Neem contact met ons op via info@bk40.nl

Op de projectwebsite www.BK40.nl vindt u informatie over het project, veel gestelde vragen, verslagen van informatiebijeenkomsten en kunt u zich aanmelden voor digitale nieuwsberichten.