

Aan de gemeenteraad

Datum : 3 december 2024
Zaaknummer : 4395818
Contactpersoon : Harriet Wansink
Telefoonnummer : 06 27891172

Onderwerp: Ontwikkeling Bartok Park

Geachte voorzitter en leden,

Graag informeren wij u over ons besluit tot strategische verwerving van de kavel Bartok Park Noord om daarmee het plan Bartok Park gefaseerd uit te voeren.

Inleiding

In 2007 is de locatie Bartok Park door de gemeente verkocht aan projectontwikkelaar Synchron. Synchron heeft destijds een plan ontwikkeld waarvoor een vergunning is verleend maar dat vanwege de crisis (2009) nooit is gerealiseerd. In 2019 heeft Synchron in overleg met de gemeente een nieuw plan ontwikkeld waarbij de winkels in de plint zijn vervangen door een openbare fietsenstalling en waarbij het parkeren voor de woningen buiten de kavel wordt opgelost. Het college heeft in december 2019 [ingestemd](#) met het nieuwe plan. Op 21 juli 2021 heeft de raad [ingestemd](#) met de financiering van de publieke fietsenstalling als onderdeel van Hub Rozet.

In goed overleg met omwonenden is in het voorjaar van 2022 door architectenbureau Bedaux de Brouwer een schetsontwerp voor Bartok Park gemaakt dat de goedkeuring kreeg van het Kwaliteitsteam Binnenstad. In het plan zitten vrije sector woningen van verschillende typologieën en groottes. In de woondeal 2.0 is Bartok Park aangeduid als een van de lopende projecten waarbij het niet “haalbaar, mogelijk of wenselijk” was om de eis van twee derde betaalbaar op te leggen (zie [raadsbrief Update Woondeal 2.0 en lopende woningbouwprojecten](#)).

Het plan bestaat uit twee delen: tegenover Rozet komt een bouwblok met 46 woningen met op de begane grond een bewaakte openbare fietsenstalling voor circa 650 fietsen (Bartok Park Zuid). Aan de achterzijde komt een binnenpleintje met bomen waaraan enkele grondgebonden woningen geprojecteerd staan (Bartok Noord). Het pleintje wordt door middel van stegen verbonden met de omliggende straten (voetgangersgebied). De ontwikkeling van woningen met een openbare fietsenstalling op deze plek rondt dit stukje stad af en levert een positieve bijdrage aan de levendigheid in het gebied. De openbare fietsenstalling stimuleert het gebruik van de fiets, ontlast de openbare ruimte en vergroot de bereikbaarheid en gastvrijheid van de binnenstad.

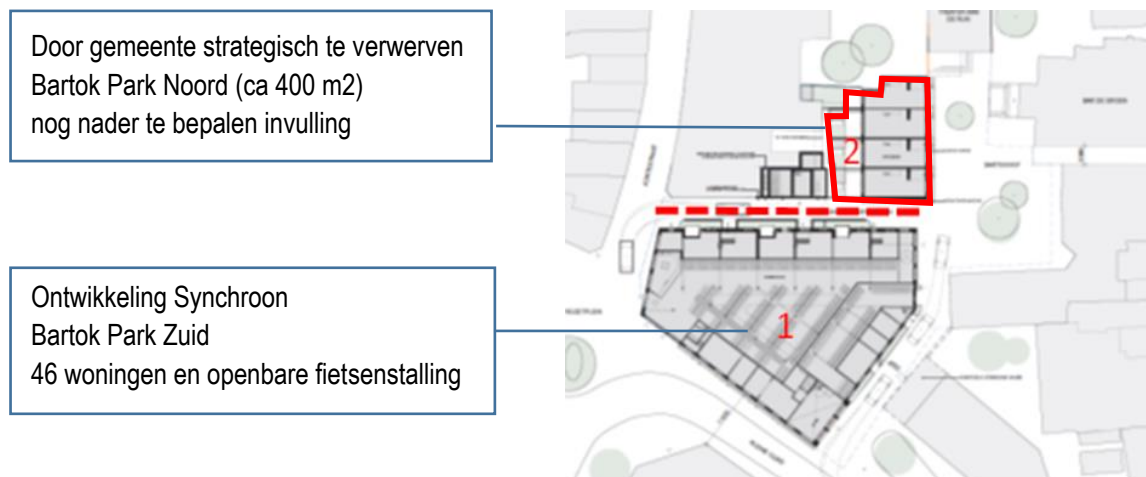
In juli 2022 heeft het Theater aan de Rijn laten weten zich zorgen te maken over de voorgenomen bouw van 4 woningen nabij hun entree. Met Synchron en het theater hebben wij gezocht naar oplossingen.

Datum: 3 december 2024
Zaaknummer: 4395818
Pagina: 2

Uitkomst hiervan was dat er meer tijd nodig is om te bepalen wat een toekomstbestendige huisvesting voor het Theater aan de Rijn is en wat de beste invulling voor de kavel nabij het theater is. Daarom is besloten het plan Bartok Park te faseren.

Strategische verwerving kavel Bartok Park Noord

Het plan Bartok Park zal worden gefaseerd in twee delen: Noord en Zuid. Het hoofdvolume met daarin 46 appartementen en de openbare fietsenstalling (Bartok Park Zuid) wordt daarbij als eerste ontwikkeld en een kleine kavel waarop 4 woningen gepositioneerd staan (Bartok Park Noord) later. We zijn met Synchron overgegaan om de kavel Bartok Park Noord van hen terug te kopen om daarmee de tijd te hebben om te verkennen welke functie op deze kavel het meest passend is.



Door het strategisch aankopen van Bartok Park Noord kan ontwikkeling van Bartok Park Zuid met 46 woningen en een openbare fietsenstalling snel door en is tijd gewonnen om voor Bartok Park Noord de juiste invulling te bepalen. Voor de strategische aankoop van Bartok Park Noord is een koopovereenkomst opgesteld en voor de ontwikkeling van Bartok Park Zuid een anterieure overeenkomst. Beide overeenkomsten zullen op korte termijn worden getekend.

Na ondertekening van de overeenkomsten zal direct gestart worden met het opstellen van twee omgevingsplannen: een voor Noord en een voor Zuid. Bartok Park Noord krijgt een gemengde bestemming: wonen, maatschappelijk (cultuur) en openbare ruimte (verblijfsgebied). De omgevingsplannen voor Noord en Zuid zullen gelijktijdig worden opgesteld. Dit is efficiënter en het schept helderheid voor de bestaande omgeving en voor Synchron (en voor geïnteresseerde kopers van Bartok Park Zuid). Doordat het twee plannen zijn kan, in het geval dat tegen één van de plannen bezwaar wordt gemaakt, het andere plan doorgang vinden.

Naar verwachting zullen de omgevingsplannen na de zomer van 2025 ter inzage worden gelegd. Start bouw van de eerste fase, Bartok Park Zuid, is verwacht in januari 2027.



Datum: 3 december 2024
Zaaknummer: 4395818
Pagina: 3

Consequenties

Aan de aankoop van de kavel Bartok Park Noord is een financieel risico verbonden. In het nog op te stellen omgevingsplan voor Bartok Park Noord zal een gemengde bestemming (wonen, maatschappelijk (cultuur) en openbare ruimte) opgenomen worden. Omdat de definitieve bestemming nog verkend wordt, is er sprake van een financieel risico. In het risicoprofiel van het grondbedrijf zal een risico worden opgenomen. Mocht het risico zich voordoen dan zal het financieel tekort ten laste gebracht worden van het resultaat grondbedrijf.

Voor de ontwikkeling van Bartok Park Zuid zal het tijdelijke parkje worden opgeheven. We onderzoeken hierbij of de aanwezige bomen verplaatst kunnen worden.

Communicatie

Samen met Synchron zullen we de omgeving over de ontwikkeling informeren door middel van nieuwsbrieven en informatiebijeenkomsten. Het Theater aan de Rijn zal apart worden geïnformeerd.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch