

INSPREEKAANTEKENINGEN

Wijziging Omgevingsplan Bartok Park Zuid
Stadhuis Arnhem

7 januari 2026
tussen 18:45 uur en 20:15 uur

Geachte leden van de gemeenteraad,

Synchroon is sinds 2007 eigenaar van de locatie Bartok Park en wenst deze locatie te herontwikkelen. Deze locatie is destijds van gemeente Arnhem aangekocht. In die hoedanigheid maken wij graag gebruik van de mogelijkheid om in te spreken in het kader van de voorbereiding van de vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan 'Bartok Park Zuid' (hierna ook wel: het wijzigingsbesluit).

Wij ontwikkelen sinds 2007 plannen voor de locatie Bartok Park. Na de financiële crisis is in 2019 in overleg met de gemeente Arnhem een nieuw plan ontwikkeld. Het college van burgemeester en wethouders heeft in december 2019 ingestemd met dat plan. Graag benadrukken wij dat het plan naar aanleiding van opmerkingen van Theater aan de Rijn nog is aangepast. Zo is een rechtstreekse route ingetekend vanaf de Kleine Oord naar het theater, welke route toegankelijk is voor zowel bezoekers, als medewerkers en laad- en losverkeer. Dit betrof een ingrijpende wijziging van het plan, waaraan wij wel graag bereid waren mee te werken, omdat dit heeft geleid tot een beter plan voor zowel de stad als de bereikbaarheid van het theater. Daarnaast hebben wij het ontwerp uit 2021 op verzoek van het Theater aan de Rijn nogmaals aangepast. De vier grondgebonden woningen aan de noordzijde van het plan zijn daarbij voorlopig uit het plan gehaald en heeft gemeente Arnhem de betreffende grond van Synchroon teruggekocht, tegen een lager bedrag dan het oorspronkelijke aankoopbedrag waarvoor Synchroon deze grond heeft aangekocht. Deze aanpassing en het komen tot een oplossing met de gemeente Arnhem hebben alleen al geleid tot meerdere jaren vertraging in de ontwikkeling. Deze aanpassingen ten behoeve van het Theater aan de Rijn zijn dus al verwerkt in het wijzigingsbesluit in de huidige vorm.

Het Theater aan de Rijn heeft het pand in 2014 aangekocht van Synchroon. Daarbij was het bij hen bekend dat deze locatie ontwikkeld zou worden. Daarnaast zijn in de koopovereenkomst afspraken vastgelegd over de bereikbaarheid van het theater tijdens zowel de bouw- als de gebruiksfase. Los hiervan en in meer algemene zin hebben wij altijd actief en goed contact gehad met Theater aan de Rijn over de ontwikkeling. Het is dan ook teleurstellend dat Theater aan de Rijn zich genoodzaakt heeft gezien een zienswijze in te dienen, wat nu wordt ingezet als pressiemiddel om eerder gemaakte afspraken uit de koopovereenkomst open te breken. Het Theater aan de Rijn heeft een lijst met eisen bij ons neergelegd als voorwaarde voor het intrekken van de zienswijze. Wij zijn uiteraard bereid mee te denken over de bereikbaarheid van het theater, maar kunnen niet aan alle eisen voldoen, omdat dit de bouw van het appartementengebouw onmogelijk maakt en de veiligheid van theaterbezoekers in gevaar zou brengen. Daarnaast vinden wij het inzetten van een zienswijze als pressiemiddel om af te wijken van eerder gemaakte afspraken geen passende werkwijze. Dit past niet bij de constructieve samenwerking die wij de afgelopen jaren met de omgeving hebben gezocht en dreigt de ontwikkeling opnieuw aanzienlijk te vertragen.

In de zienswijze worden een paar punten aangehaald door Theater aan de Rijn. Graag wensen wij die nog kort te weerleggen. In dat verband wordt in algemene zin vooropgesteld dat deze punten zeer summier worden onderbouwd. .

Geen strijd met Omgevingsvisie

In de motivering van het wijzigingsbesluit is duidelijk onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie. Een vitale stad vraagt een divers aanbod aan functies. Wij sluiten ons aan bij de reactie van de gemeente Arnhem in de nota beantwoording van zienswijzen dat door dit project de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het gebied verder verbetert. De openbare ruimte wordt verfraaid en er komt een nieuw plein voor het theater. In zoverre past het plan binnen de Omgevingsvisie en kunnen de opmerkingen van Theater aan de Rijn in dit verband niet worden gevolgd.

Geen onevenredige aantasting publieksfunctie

Theater aan de Rijn is van oordeel dat de publieksfunctie van het theater onevenredig wordt aangetast. Ook in dit verband sluiten wij ons aan bij de inhoud van de nota beantwoording van zienswijzen, in die zin dat geen sprake is van een verslechtering van de bereikbaarheid en de zichtbaarheid van het theater. De omgeving van het theater wordt juist opgeknapt, wat de uitstraling verbetert. Het theater krijgt een plein met een entree naar de Kleine Oord en een nieuwe steeg naar de Kortestraat, gekoppeld aan de Rozet en het winkelgebied.

In dit verband merken wij verder op dat Theater aan de Rijn in 2016/2017 zelf heeft besloten de hoofdentree van het theater aan de zijde van het Bartok Park te verleggen, terwijl zij wist dat dit gebied op korte termijn zou worden herontwikkeld. Dit vormt derhalve ook geen deugdelijke onderbouwing van de argumenten van Theater aan de Rijn.

Stedenbouwkundig ritme

Theater aan de Rijn stelt verder dat het ritme van de omringende stadsgevels niet wordt gevolgd waardoor het niet zou passen binnen de bestaande historische bebouwing. Dit argument volgen wij ook niet. Het plan past goed bij de omliggende bebouwing, zowel qua hoogte als uitstraling. Bovendien blijkt uit het wijzigingsbesluit duidelijk dat welstand positief aankijkt tegen deze ontwikkeling. Wij zien dan ook niet op welke wijze de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit (ernstig) zou worden aangetast, zoals gesteld door Theater aan de Rijn.

Bezonning

Er zou volgens Theater aan de Rijn ook sprake zijn van onevenredige schaduwhinder. Ook dit argument volgen wij niet. Er is namelijk geen sprake van een onevenredige verslechtering van de bezonning ter plaatse van het theater. Enige vorm van schaduwwerking kan er niet toe leiden dat daarmee sprake is van een onredelijke situatie of aantasting van de omgevingskwaliteit.

Participatie-input verwerkt

Theater aan de Rijn stelt verder dat eerdere input in het kader van het participatietraject niet serieus zou zijn verwerkt. Dit is onjuist. Het plan is juist aangepast naar aanleiding van opmerkingen van Theater aan de Rijn.

Los hiervan benadrukken wij dat participatie gaat om een inspanningsverplichting, niet om een resultaatsverplichting. Er bestaat geen wettelijke regel die bepaalt dat een ontwikkeling alleen doorgang kan vinden als daarvoor voldoende draagvlak bij omwonenden bestaat. In de plantoelichting en de nota beantwoording van zienswijzen zijn de gemaakte keuzes goed gemotiveerd en er is geen sprake van strijd met een evenwichtige toedeling van functies.

Conclusie

Concluderend hebben wij (en heeft de gemeente Arnhem) een zorgvuldig participatie- en ontwikkelproces doorlopen en is altijd serieus gehoor gegeven aan de input van Theater aan de Rijn. De bezwaren die door Theater aan de Rijn naar voren zijn gebracht, zijn van zodanige aard dat deze niet kunnen leiden tot het niet-vaststellen van het wijzigingsplan en de zienswijze van Theater aan de Rijn zorgt dan ook enkel voor onevenredige vertraging van het project. Het is teleurstellend dat Theater aan de Rijn de zienswijze in die zin enkel gebruikt als pressiemiddel om eerder gemaakte afspraken open te breken, terwijl daar eigenlijk geen goede reden voor is en wij ons altijd constructief hebben opgesteld en nog steeds opstellen.

Wij verzoeken de gemeenteraad het wijzigingsbesluit omgevingsplan Bartok Park Zuid vast te stellen conform het voorstel en danken u voor uw aandacht.

Piet Romme namens Synchron B.V.