RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4844821

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsbesluit omgevingsplan Bartok Park Zuid

Kernboodschap

Met de ontwikkeling van woningen en een publieke fietsenstalling in Bartok Park wordt weer een stukje zuidelijke binnenstad afgerond wat positief zal bijdragen aan de levendigheid van het gebied.

Voorstel

1. Het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Arnhem: 'Bartok Park Zuid 003' vast te stellen dat bestaat uit de volgende onderdelen:
   a. het Omgevingsplan gemeente Arnhem te wijzigen, conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage A (zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit raadsvoorstel);
   b. het wijzigingenoverzicht (zoals opgenomen in bijlage 2 bij dit raadsvoorstel), door te voeren ten opzichte van het ontwerp;
   c. door dit besluit de delen van de bestemmingsplannen behorende bij de pons met identificatie 'nl.imow-gm0202.gebiedengroep.aa56120bf3d342c8a1bc98535f8c35d5' te laten vervallen;
   d. te bepalen dat dit besluit in werking treedt vier weken na bekendmaking ervan.
2. Af te zien van kostenverhaalsregels.

Inleiding

Voorgeschiedenis en planbeschrijving
In 2007 is de locatie Bartok Park door de gemeente verkocht aan projectontwikkelaar Synchroon. Synchroon heeft destijds een plan ontwikkeld waarvoor een vergunning is verleend maar dat vanwege de crisis (2009) nooit is gerealiseerd. In 2019 heeft Synchroon in overleg met de gemeente een nieuw plan ontwikkeld waarbij de winkels op de begane grond 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 (zie raadsvoorstel Hub Rozet).

Zoals is toegelicht in de Raadsbrief Ontwikkeling Bartok Park van december 2024 is de locatie gesplitst in Bartok Park Noord en Bartok Park Zuid. Bartok Park Zuid bestaat uit een bouwblok met 46 woningen met op de begane grond een bewaakte openbare fietsenstalling voor ongeveer 650 fietsen. Aan de achterzijde van dit bouwblok komt een binnenpleintje met enkele bomen dat door

middel van stegen verbonden wordt met de omliggende straten (voetgangersgebied). Aan dit pleintje ligt een ontwikkelkavel Bartok Park Noord. Bartok Park Noord is aangekocht door de gemeente en krijgt een gemengde bestemming: maatschappelijk (cultureel), wonen of openbare ruimte.

De ontwikkeling van Bartok Park rondt de ontwikkeling van het Rozetkwartier af en levert een positieve bijdrage aan de levendigheid in het gebied.

Procedure wijzigingsbesluit
Om de ontwikkeling Bartok Park mogelijk te maken zijn twee wijzigingsbesluiten van het omgevingsplan in procedure gebracht: Noord en Zuid. Dit raadsvoorstel heeft betrekking op het zuidelijk deel van Bartok Park. Hier is het appartementengebouw voorzien.

Het ontwerp wijzigingsbesluit Bartok Park Zuid heeft vanaf 15 september 2025 als ontwerp ter inzage gelegen. U bent hier met een raadsbrief over geïnformeerd. Tijdens de ter inzage periode is een zienswijze door Theater aan de Rijn ingediend. Zij zijn onder andere bang dat de nieuwbouw zorgt voor een verslechtering van de bereikbaarheid en zichtbaarheid van het theater. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsbesluit gewijzigd vast te stellen. De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van Bartok Park juist zorgt voor een verbetering van het gebied. De zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording is opgenomen in de zienswijzennota (zie bijlage 1 bij het raadsvoorstel).

Het voorstel is wel om het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. Het gaat om beperkte juridische technische ambtshalve wijzigingen die voortkomen uit de nieuwe structuur van het omgevingsplan. Zie een toelichting op deze wijzigingen in het wijzigingenoverzicht (bijlage 1 bij het raadsbesluit).

Beoogd effect

Het juridisch mogelijk maken van de ontwikkeling van 46 woningen en een openbare fietsenstalling.

Argumenten

1.1 *U neemt een besluit op basis van het wijzigingsbesluit zoals getoond in de Planviewer.*

Deze wijziging van het omgevingsplan is een STOP-TPOD[1][1] plan, dat voldoet aan alle technische standaarden.

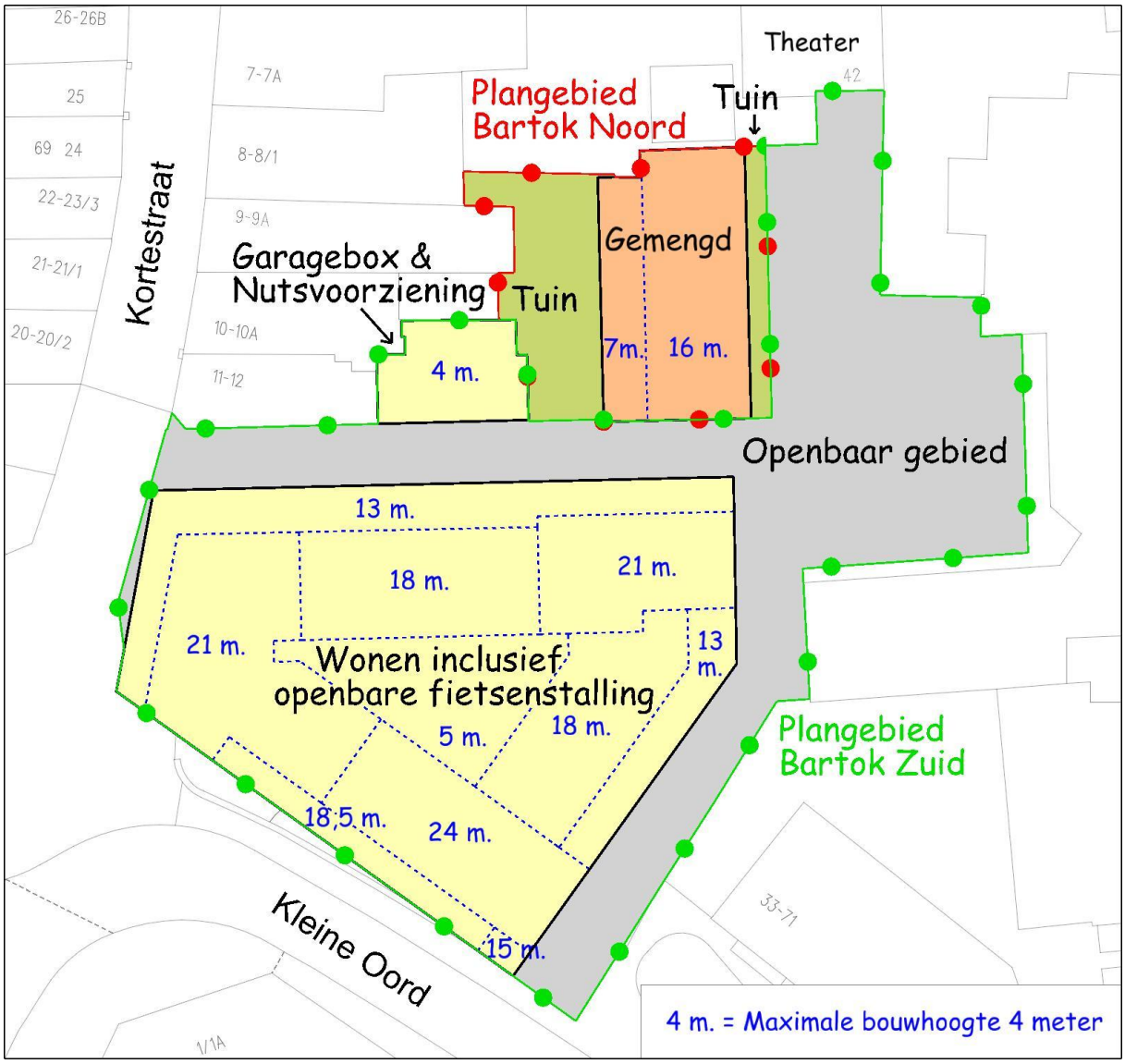
Bij dit voorstel vindt u:
- een wijzigingsbesluit in PDF-vorm (een preview van de bekendmaking op overheid.nl);
- en link naar het wijzigingsbesluit in de viewer van onze plansoftware (het besluit).

Op basis van de inhoud die in de viewer wordt getoond, neemt u een besluit. Omdat de wijziging van het omgevingsplan pas zichtbaar is in het Omgevingsloket ná een positief

[1] Standaard officiële publicaties en Toepassingsprofielen voor omgevingsdocumenten (STOP/TPOD), zie voor meer informatie https://iplo.nl/digitaal-stelsel/aansluiten/standaarden/stop-tpod-imop/

besluit op dit voorstel gebruiken we de viewer van onze plansoftware om u nu al het volledige plan te tonen: inclusief tekst, locaties en kenmerken (annotaties). In de bijlage vindt u een handreiking voor het raadplegen van het wijzigingsbesluit.

Om in één oogopslag een beeld te krijgen van de ontwikkeling, is hieronder een overzicht opgenomen van de toegestane activiteiten, het bouwvlak en de maximumbouwhoogte.



Het wijzigingsbesluit bevat vier onderdelen:

- **Onderdeel a**.
  Dit gaat over het wijzigingsbesluit dat u kunt zien in de viewer. In onderdeel A staan alle wijzigingen.
- **Onderdeel b.**
  Hierin staan de verschillen tussen het definitieve besluit en het ontwerp. Deze verschillen kunt u niet zien in de viewer van onze plansoftware.

- **Onderdeel c.**
  Dit onderdeel bevat de pons. Met dit besluit vervallen alle oude bestemmingsplannen voor deze locatie. De pons zorgt ervoor dat de oude regels niet meer zichtbaar zijn in Regels op de kaart. Zo ziet een initiatiefnemer alleen de nieuwe regels van het omgevingsplan.
- **Onderdeel d**.
  Dit geeft aan wanneer het omgevingsplan ingaat. Dit is verplicht om in het besluit te benoemen volgens de Omgevingswet.

1.2 *Met dit project wordt de herontwikkeling van een deel van de zuidelijke binnenstad afgerond.*

Het projectgebied is gelegen in het Rozetkwartier aan de rand van de historische binnenstad van Arnhem. Het Rozetkwartier maakt onderdeel uit van de transformatie en revitalisatie van de zuidelijke binnenstad. Rond het Rozetplein zijn in de afgelopen jaren het Rozet en het appartementencomplex met supermarkt (Bartok) ontwikkeld. Het projectgebied Bartok Park is in de bestaande situatie een open plek in de stad met een braakliggend terrein en een tijdelijk park (voorheen stond hier de Bartokzaal en later het Aardvarken). De voorgenomen ontwikkeling sluit, aan de zuidzijde, aan op de Zuidelijke binnenstad met grotere bouwvolumes. Aan de noordzijde sluit de ontwikkeling aan op de bestaande historische structuur van de binnenstad. Hier ontstaat een nieuw stukje binnenstad met een binnenplein dat met stegen wordt verbonden met de omgeving. De bewaakte openbare fietsenstalling draagt bij aan het gebruik van de fiets, het ontlasten van de openbare ruimte en het vergroten van de bereikbaarheid en gastvrijheid van de binnenstad.

1.3 *Er is behoefte aan extra woningen.*

In Bartok Park Zuid zitten 46 vrijesectorwoningen van verschillende typologieën en groottes. Er komen appartementen en een aantal grondgebonden woningen. Daarnaast zijn in Bartok Park Noord in de toekomst eventueel enkele woningen mogelijk. 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).

1.4 *Door te parkeren buiten de te ontwikkelen kavel ontstaat er een kwalitatief hoogwaardiger plan.*

Het autoparkeren wordt, volgens de dan geldende parkeernorm, buiten de te ontwikkelen kavel opgelost in garage Rozet (of een vervangend alternatief). Hierdoor is het mogelijk om het plangebied grotendeels autovrij te houden en kan er een kwalitatief hoogwaardig pleintje gemaakt worden.

2.1 *Het verhalen van kosten via het omgevingsplan is niet nodig.*

Voor de ontwikkelaar zijn de afspraken over het kostenverhaal vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst. Daarom is het niet nodig om in het wijzigingsbesluit kostenverhaalsregels op te nemen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er is door Theater aan de Rijn een zienswijze ingediend tegen het plan.

Tijdens de terinzagelegging is een zienswijze ingediend door Theater aan de Rijn. Zij zijn bang dat de komst van de nieuwbouw zorgt voor een verslechtering van de bereikbaarheid en zichtbaarheid van het theater waardoor de belangrijke publieksfunctie wordt ontmoedigd. Dat is in strijd met de uitgangspunten van de omgevingsvisie waarin is opgenomen dat Arnhem een groene, creatieve en vitale stad is. Zij vinden het Theater aan de Rijn een essentiële culturele functie en een bestaand anker van die visie.
De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van Bartok Park juist zorgt voor een verbetering van dit deel van de binnenstad waar het theater ook van gaat profiteren. Ten opzichte van de eerdere plannen komt er een extra toegang vanaf de Kleine Oord naar het theater zodat de functies in het binnengebied beter bereikbaar zijn. De openbare ruimte wordt afgerond en er komt een nieuw plein voor het Theater. Hiermee wordt dit plein en het Theater beter in de bestaande stad ingepast. Verder komt er in de nieuwbouw van Bartok-Park een openbare fietsenstalling waardoor bezoekers hun fietsen beter kwijt kunnen.

In de zienswijzennota (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel) is de zienswijze en de gemeentelijk reactie opgenomen.

Participatie

Vanaf 2019 hebben verschillende informatiebijeenkomsten en individuele gesprekken plaatsgevonden waarin concept plannen met de omwonenden en omliggende bedrijven en organisaties zijn besproken. Over het algemeen werd het ontwerp van Bedaux de Brouwer positief ontvangen met name vanwege de verschillende hoogtes, die zorgen voor een speelse uitstraling. Daarnaast werd genoemd dat de ontwikkeling een positief effect zal hebben op de veiligheid en leefbaarheid in het gebied. Op verzoek van de aanwezige culturele voorzieningen aan het binnenplein is het schetsplan aangepast en is een extra verbinding gemaakt tussen het binnenplein en het Kleine Oord.

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

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsbesluit is er een inloopavond in Rozet georganiseerd. Voor deze inloopavond waren de omwonenden en ondernemers uitgenodigd. Zij konden kennisnemen van de bouwplannen en het ontwerp wijzigingsbesluit van het omgevingsplan.

Tijdens de terinzagelegging hebben de gemeente en ontwikkelaar samen een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden en omliggende bedrijven. Tijdens deze bijeenkomst konden zij kennisnemen van de bouwplannen en het ontwerp wijzigingsbesluit van het omgevingsplan.

Zie voor meer informatie bijgevoegd participatiedocument (bijlage 5 bij dit raadsvoorstel)

Financiën

De ontwikkeling van Bartok Park Zuid is op risico van de ontwikkelaar. Met ontwikkelaar Synchroon zijn de afspraken over het kostenverhaal vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst.

Uitvoering

Na vaststelling van het wijzigingsbesluit en omgevingskwaliteitsplan door uw raad kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het wijzigingsbesluit en omgevingskwaliteitsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het omgevingsplan treedt in werking vier weken na de bekendmaking. Als er geen beroep wordt ingediend wordt het wijzigingsbesluit onherroepelijk.

Communicatie

De vaststelling van het wijzigingsbesluit wordt gepubliceerd in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 Wijzigingsbesluit 'Bartok Park Zuid 003'
- Bijlage 2 Wijzigingenoverzicht t.o.v. het ontwerp (aangehecht)
- Bijlage 3a Zienswijzenota
- Bijlage 3b Zienswijze
- Bijlage 4 Gebruikshandleiding STOP TPOD Wijzigingsbesluit Omgevingsplan
- Bijlage 5 Participatiedocument

RAADSVOORSTEL

Besluit van
Zaaknummer 4844821

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 december 2025;

gelet op artikel 2.4 van de Omgevingswet;

besluit:

1. Het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Arnhem: 'Bartok Park Zuid 003' vast te stellen dat bestaat uit de volgende onderdelen:
   a. het Omgevingsplan gemeente Arnhem te wijzigen, conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage A (zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit raadsvoorstel);
   b. het wijzigingenoverzicht (zoals opgenomen in bijlage 2 bij dit raadsvoorstel), door te voeren ten opzichte van het ontwerp;
   c. door dit besluit de delen van de bestemmingsplannen behorende bij de pons met identificatie 'nl.imow-gm0202.gebiedengroep.aa56120bf3d342c8a1bc98535f8c35d5' te laten vervallen;
   d. te bepalen dat dit besluit in werking treedt vier weken na bekendmaking ervan.
2. Af te zien van kostenverhaalsregels.

De griffier, De voorzitter,

Arnhem GEMEENTE

Bijlage 2. Wijzigingenoverzicht t.o.v. het ontwerp

1. Toevoegen wijze van meten

Artikel 10.26 Wijze van meten wordt toegevoegd onder vernummering van alle artikelen. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 10.26 Wijze van meten
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

a. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de bovenste goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
b. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
c. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
d. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Toevoegen subparagraaf 10.2.3.1 Algemeen met artikelen 10.25 t/m 10.29

Toelichting:
In de bestemmingsplannen was altijd een artikel opgenomen over de wijze van meten. Het is belangrijk om deze bepaling ook in het omgevingsplan over te nemen. Per abuis is deze bepaling nog niet opgenomen in het ontwerp van het omgevingsplan. Met deze wijziging wordt deze algemene regel nu alsnog toegevoegd. Er wordt een subparagraaf toegevoegd om de leesbaarheid van het plan te verbeteren.

2. Beoordelingsregels hoofdgebouw bouwen

Aan artikel 10.50 Hoofgebouw bouwen – beoordelingsregel wordt onderdeel f. toegevoegd dat als volgt luidt:

f. voldoet aan Paragraaf 10.2.4 Gebouw of activiteit met parkeerbehoefte toevoegen.

Toelichting:
Met deze bepaling wordt verduidelijk dat een omgevingsvergunning voor bouwen van een hoofdgebouw wordt getoetst aan de parkeernormen. Eerder was alleen als algemene bepalingen opgenomen dat er voorzien moet worden in voldoende parkeerplaatsen. Om te kunnen toetsten aan de parkeernormen is een beoordeling nodig van het college. Deze toets wordt op deze manier aangehaakt bij de omgevingsvergunning voor bouwen.

3. Overige bouwwerken bouwen

3.1 Aan artikel 10.52 Bijbehorend bouwwerk bouwen beoordelingsregels, wordt aan het eerste lid, een onderdeel f. toegevoegd dat luidt als volgt:
f. voldoet aan het bepaalde in 22.29.

Toelichting:
Met deze toevoeging stellen we een extra eis voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, zoals schuren, garages of aanbouwen. Deze bouwwerken moeten voortaan ook voldoen aan de welstandseisen die zijn vastgelegd in artikel 22.29. In Bartok Park Zuid willen we niet alleen het hoofdgebouw, maar ook de bijbehorende bouwwerken laten bijdragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit.

3.2 De volgende artikelen worden toegevoegd:

Artikel 10.53 Overige bouwwerken bouwen – vergunningplicht
1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning binnen de locatie Bouwvlak transformatiegebied een overig bouwwerk, niet zijnde een hoofgebouw of een bijbehorend bouwwerk, te bouwen.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform 10.29.

Artikel 10.54 Overige bouwwerken bouwen – beoordelingsregels
De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.51 wordt alleen verleend als het aangevraagde bouwwerk:
a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.25;
b. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel 10.28;
c. voldoet aan het bepaalde in artikel 22.29.

Toelichting:
In de ontwerpversie ontbrak per ongeluk een regeling voor bouwwerken binnen het bouwvlak die geen hoofdgebouw zijn en geen bijbehorend bouwwerk met een dak hebben. Door dit gebrek zouden alle overige bouwwerken (zoals hekwerken of technische installaties) niet zijn toegestaan. Zij zouden dan alleen nog kunnen worden gerealiseerd via een BOPA-vergunning.

Met deze wijziging vullen we dit gat in de regels. We nemen nu een duidelijke regeling op voor deze overige bouwwerken, zodat ze binnen het bouwvlak kunnen worden toegestaan met een vergunning. Bij de beoordeling van dergelijke bouwwerken wordt gekeken naar de aanvaardbaarheid, zoals bepaald in artikel 10.54.

4. Bouwen in verblijfsgebied

Artikel 10.52 Algemene Regels: bouwen in verblijfsgebied transformatiegebied wordt verwijderd. Dit artikel luidde als volgt:

~~**Artikel 10.52 Algemene regels: bouwen in verblijfsgebied transformatiegebied**~~
~~Binnen het transformatiegebied Bartok Park Zuid is het toegestaan op de locatie Verblijfsgebied transformatiegebied te bouwen indien het bouwwerk:~~
~~a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.25;~~
~~b. de bouwhoogte maximaal 5 meter hoog is.~~

Subparagraaf 10.2.3.2 Bouwen in verblijfsgebied wordt toegevoegd met de volgende artikelen.
Aan paragraaf 10.2.3 worden de regels bouwen in verblijfsgebied transformatiegebied toegevoegd.
Deze luidden als volgt:

Artikel 10.30 Bouwen in verblijfsgebied transformatiegebied – vergunningplicht

1. Het is verboden om op de locatie Verblijfsgebied transformatiegebied zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform 10.29.

Artikel 10.31 Bouwen in verblijfsgebied transformatiegebied – beoordelingsregels
De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.30 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:

a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.25;
b. de bouwhoogte maximaal 5 meter hoog is;
c. voldoet aan het bepaalde in artikel 22.29.

Toelichting:
Met deze wijziging verplaatsen we de regels voor bouwen in het Verblijfsgebied naar de standaardregels voor transformatiegebieden. Deze regel kan in meerdere wijzigingsbesluiten gelden. Daarom hoort hij thuis in de standaardregels. We sluiten aan bij hoe het nu geregeld is. Daardoor worden bouwactiviteiten die nu vergunningplichtig zijn, niet opeens vergunningsvrij. Zo blijft de toets aan welstand bestaan.