Overzicht van officiële participatiemomenten omgeving BK40 Arnhem

Informatiebijeenkomst belangenorganisaties BK40 - 6 juli 2021

Voor de bijeenkomst zijn omwonenden uit de directe omgeving uitgenodigd, onder andere uit de Kortestraat, Weverstraat, Vossenstraat, Rijnstraat en Kleine Oord. Daarnaast hebben er meerdere één op één gesprekken plaatsgevonden met een aantal omliggende organisaties.

Deelnemers: 13

Documenten

- Verslaglegging informatiebijeenkomst belangenorganisaties BK40 d.d. 6 juli 2021

Informatiebijeenkomst omwonenden - 6 juli 2021

Voor de bijeenkomst zijn omwonenden uit de directe omgeving uitgenodigd, onder andere uit de Kortestraat, Weverstraat, Vossenstraat, Rijnstraat en Kleine Oord. Daarnaast hebben er meerdere één op één gesprekken plaatsgevonden met een aantal omliggende instanties.

Deelnemers: 28

Documenten:

- Presentatie omwonenden Synchroon d.d. 6 juli 2021
- Presentatie BK40 schetsontwerp architect d.d. 6 juli 2021
- Verslaglegging informatiebijeenkomst omwonenden BK40 d.d. 6 juli 2021

Informatiebijeenkomst 2 - 9 mei 2022

Op 9 mei 2022 heeft de tweede informatiebijeenkomst met betrekking tot de ontwikkeling van het BK40-terrein plaatsgevonden. Tijdens bijeenkomst in juli 2021 is het eerste schetsontwerp gepresenteerd. Hier hebben aanwezigen hun reactie op gegeven. Naar aanleiding van deze reacties en vervolggesprekken 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. Tijdens deze tweede bijeenkomst is dan ook het nieuwe schetsontwerp getoond. De samenvatting van deze bijeenkomst en de bijbehorende presentatie zijn hieronder terug te vinden.

Documenten:

- Presentatie BK40 9 mei
- Verslag informatiebijeenkomst BK40 terrein – Arnhem d.d. 9 mei 20200

Inloopavond omgevingsplan – 2 september 2025

Op 2 september 2025 organiseerde Synchroon een informatiebijeenkomst in het kader van het project BK40 in Arnhem. De bijeenkomst werd gehouden bij Cultureel Centrum Rozet. Bij de bijeenkomst waren ongeveer 25 mensen aanwezig.

Documenten:

- Panelen inloopavond d.d. 2 september 2025
- Verslag inloopavond d.d. 2 september 2025

Verslaglegging informatiebijeenkomst belangenorganisaties BK40 6 juli 2021

Datum:	6 juli 2021
Tijd:	16.30 -18.00 uur
Aantal aanwezigen:	13 aanwezigen
Locatie:	Online, via Zoom

Op dinsdag 6 juli 2021 is er een online informatiebijeenkomst georganiseerd voor belangenorganisaties die actief zijn in de binnenstad van Arnhem, over de herontwikkeling van het BK40-terrein. De eerste plannen en schetsontwerpen zijn gepresenteerd door de projectontwikkelaar en architect. Ook was er ruimte voor vragen en opmerkingen van deelnemers.

Het project

In de binnenstad van Arnhem, op de hoek van de Kortestraat en Kleine Oord en tegenover het Rozet, ligt de locatie BK40. Synchroon is sinds 2008 eigenaar van de locatie, die ook wel het Bartokpark wordt genoemd. Destijds hebben zij dit terrein aangekocht met de intentie om hier woningen en winkelruimte te ontwikkelen, maar deze plannen konden in 2009 helaas geen doorgang vinden. Vanaf 2013 is het terrein daarom tijdelijk beschikbaar gesteld voor het feestaardvarken van Burgers' Zoo. Het kunstwerk is recent verplaatst.
Inmiddels is Synchroon alweer een tijd in gesprek met de gemeente om opnieuw te kijken naar de mogelijkheden om het BK40-terrein te transformeren tot een aantrekkelijke leefomgeving. Op dit moment zit Synchroon in de voorbereidende fase en is er een voorlopig schetsontwerp voor de locatie gemaakt.

Aantal genodigden

Voor de bijeenkomst zijn omwonenden uit de directe omgeving uitgenodigd, onder andere uit de Kortestraat, Weverstraat, Vossenstraat, Rijnstraat en Kleine Oord. Daarnaast hebben er meerdere één op één gesprekken plaatsgevonden met een aantal omliggende organisaties.

Aanwezigen

Synchroon:	Margriet Huisman	- projectontwikkelaar
	Sandra Materman	- toehoorder
	Brenda Zwirs	- toehoorder
	Casper Grondel	- toehoorder
Bedaux de Brouwer Architecten:	Sjim van Beijsterveldt	- architect
Dietz Strategie & Communicatie:	Glenn Janssen	- moderator
	Marit Kocken	- ondersteuning en techniek

Totaal, inclusief omwonenden: 13 deelnemers

Start van de bijeenkomst 16.30 uur

Programma

1.	Welkom	Glenn Janssen
	Voorstellen	Glenn Janssen
	Doel van vandaag	Glenn Janssen
2.	Verleden en heden	Margriet Huisman
3.	Planning	Margriet Huisman
4.	Communicatie	Glenn Janssen
5.	Schetsontwerp BK40	Sjim van Beijsterveldt
6.	Afsluiting	Glenn Janssen

1. Welkom, voorstellen, doel van vandaag

De heer Janssen verwelkomt alle aanwezigen, stelt het projectteam voor en geeft aan wat het doel van deze bijeenkomst is. Vanavond worden de eerste plannen en schetsontwerpen voor de ontwikkeling van het BK40-terrein gepresenteerd. Er wordt benadrukt dat de plannen een schets zijn en dat het dus gaat om een eerste versie. Deelnemers krijgen de mogelijkheid te reageren op het plan en vragen te stellen. Ook worden nog even kort de ‘spelregels’ voor het gebruik van Zoom toegelicht.

2. Verleden en heden

Mevrouw Huisman licht kort het verleden en heden van het plangebied toe.
In 2007 is het terrein aangekocht met het doel daar woningen en winkels te realiseren. Op het terrein stonden destijds verschillenden panden en een parkeerplaats. Het kerkgebouw is in 2008 gesloopt. Het plan was om in 2009 te beginnen met de bouw, maar door de economische crisis bleek dit niet haalbaar. In 2012 werd het idee gelanceerd om het terrein tijdelijk in te richten als park, waarna vrij snel het idee volgde om daar een groot kunstwerk neer te leggen. Het feestaardvarken werd aangeboden door Burgers’ Zoo voor zijn 100-jarige bestaan. Het was een tijdelijke invulling, voor maximaal vijf jaar. Uiteindelijk is het pas recent verwijderd omdat het ernstig toe was aan onderhoud. Inmiddels is het pleintje ingevuld als een stukje veluwe in de stad en wordt het tijdelijk beheerd door de gemeente tot er gebouwd gaat worden.

3. Planning - zie presentatie

Mevrouw Huisman bespreekt de voorlopige planning. Vandaag is de eerste informatiebijeenkomst waarin het schetsontwerp wordt gepresenteerd. Het schetsontwerp is gemaakt naar aanleiding van afspraken met de gemeente, over onder andere auto- en fietsparkeren. Op basis van onder andere uw reacties van deze avond wordt er na de zomer gestart met het opstellen van een voorlopig ontwerp. Hierover wordt u ter zijner tijd ook weer over geïnformeerd tijdens een informatiebijeenkomst. Begin volgend jaar wordt de bestemmingsplanprocedure gestart. Ook op dit moment wordt u geïnformeerd door middel van een informatiebijeenkomst. Omdat het plan momenteel niet past binnen het bestemmingsplan, moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Dit kan een jaar duren. Eind 2022 wordt dan vervolgens een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning (vroeger een bouwvergunning), waarmee begin 2023 de bouw kan starten. Uiteraard wordt u hierover te zijner tijd ook geïnformeerd, omdat dit enigszins voor overlast kan zorgen. Er wordt gekeken hoe dit zoveel mogelijk kan worden beperkt. De bouw kan anderhalf jaar duren. Dit betekent dat eind 2024 bewoners hun intrek kunnen nemen in de nieuwe woningen.

4. Communicatie

Op de website www.bk40.nl kunt u algemene informatie, verslagen, presentaties en een vragen- en antwoordenoverzicht vinden. Ook kunt u zich hier opgeven voor nieuwsupdates via de mail.

5. Schetsontwerp BK40

Introductie
De heer van Beijsterveldt introduceert zichzelf en het bureau Bedaux de Brouwer Architecten. Het gaat om een familiebedrijf uit Brabant die gespecialiseerd is in zachtmoderne architectuur. Ze zoeken aanknopingspunten in de historie om verbindingen te maken door middel van architectuur. Als voorbeeldproject wordt een binnenstedelijke ontwikkeling in Breda aangehaald.

Randvoorwaarden
De grondslag van het ontwerp ligt in de randvoorwaarden die geschetst zijn door de gemeente Arnhem. Parkeren was een belangrijk punt. Er is besloten dat autoparkeren niet meer op het terrein hoeft worden opgelost, maar dat daarvoor zo'n 60 extra plekken worden gecreëerd in de bestaande parkeergarage Rozet. Fietsparkeren wordt daarentegen wel op het terrein gefaciliteerd. Er komt een openbare fietsenstalling voor ongeveer 700 fietsen. Ook kwam vanuit de gemeente de wens om de Gortemakerssteeg terug te brengen. Daar is gehoor aan gegeven.

Proces
Momenteel zitten we in de fase van het schetsontwerp. De informatie die onder andere vanavond wordt opgehaald, zal worden verwerkt in het voorlopige ontwerp. Daarna volgt een definitief ontwerp, waarmee een bouwaanvraag kan worden ingediend. Nadat dit is behandeld en goedgekeurd volgt de technische uitwerking van het plan.

Drie werelden
Voordat er een plan is gemaakt voor deze locatie is er een omgevingsscan gemaakt. Bij deze scan is gekeken naar de karakteristieken en de bijzonderheden van de plek. Daarbij zijn drie werelden omschreven:

1. Kortestraat
Het gaat om een historische structuur, pandje aan pandje. 19e en 20e eeuwse gevels kleuren het straatbeeld. Het gaat om drie of vier lagen met een kap.

2. Kleine Oord
Dit staat in contrast met de eerste wereld. Het gaat om hogere, naoorlogse gebouwen met plattere daken. De straten zijn weider opgezet. De auto is dominanter dan de voetganger.

3. Gortemakerssteeg en binnengebied
De poreuze binnenwereld. Het gaat om de rustige, maar verrassende wereld wat als dwaalgebied dient voor de voetganger.

Inbedding
Een oude vaas wordt als metafoor gebruikt om aan te tonen wat Bedaux de Brouwer met dit stukje stad voor ogen heeft. Bij archeologische opgravingen wordt vaak klei gebruikt om de missende stukjes op te vullen om zo de vaas aan te helen. Van Beijsterveldt probeert hiermee aan te tonen dat zij ook de oude stad willen aanhelen, door nieuwe, passende architectuur toe te voegen.

Stedelijk weefsel, Op de breuklijn, Gebouwenensemble

Op de powerpointpresentatie is te zien hoe de locatie wordt ingevuld. Het gebouwenensemble vormt een overgang tussen de historische wereld en de naoorlogse wereld. Door middel van schaalsprongen wordt er een brug geslagen tussen de twee wijken. Zo wordt de goothoogte van drie lagen in de Kortestraat aangehouden en doorgetrokken. Het straatprofiel blijft daardoor gehandhaafd in een hedendaagse vorm. Om de hoek van het gebouw wordt een schaalsprong gemaakt, die ook beter overeenkomt met de panden aan de overzijde aan Kleine Oord. Dit zullen dus vijf á zes lagen worden. Weer de hoek om, richting het binnenpleintje, ligt in de tweede linie het hoogteaccent. Hier gaat het gebouwenensemble dus meer de lucht in en wordt er een dakenlandschap gecreëerd.

Materiaal en textuur

De materialisering wordt ingezet om onderling het verschil, maar niet het contrast tussen de pandjes aan te tonen. Er wordt gestreefd naar een continuering van het straatbeeld, waar plekeigen materialen bij horen. Het gaat om materialen die mooi verouderen en architectonisch duurzaam zijn.

Woningen

Naast een ruimte voor horeca/commercie zal het programma vooral bestaan uit wonen. Dit wordt op verschillende manieren ingericht:

- Stadsvilla's: in het binnenpleintje is ruimte voor vier stadsvilla's. Zij moeten opgaan in de bestaande bebouwing en ruimte geven aan (de architectuur van) Theater aan de Rijn. Het theater is een publiek gebouw, en moet daarom het voornaamste gebouw zijn.
- Atelierwoningen: aan de teruggebrachte Gortemakerssteeg komen verschillende atelierwoningen met eigen voordeur.
- Appartementen: boven de begane grond komen appartementen van verschillende groottes.
- Exclusieve appartementen: op de hoogste verdiepingen wordt ruimte gecreëerd voor een klein aantal exclusievere appartementen. Er wordt een soort dakenlandschap gecreëerd waar verschillende loftappartementen komen. De appartementen worden centraal ontsloten aan Kleine Oord naast het pand van Vivare, waar een klein pleintje ontstaat.
  Alle woningen worden koopwoningen.

Clusters en accenten

Er komt een transparante en levendige plint met hoge ramen. Er is een ruimte van zo'n 200 vierkante meter die ingevuld kan worden door horeca/commercie. Ook zijn er woningen met voordeur aan de straat, wat voor interactie zorgt tussen de bebouwing en de straat. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de sociale controle. Boven de plint komen meer appartementen. De ramen zijn kleiner dan in de plint en sommige appartementen krijgen (wellicht) een klein balkon. Ook wordt er een bijdrage geleverd aan het groen; er wordt een tweede maaiveld gecreëerd met een groot groen dakterras. Ook wordt er gekeken naar groene facetten aan het gebouw en eventueel nestkasten. Hierbij wordt er bijgedragen aan de waterberging, de verkoeling en de biodiversiteit in de stad. Verder kan er qua duurzaamheid ook nog gedacht worden aan isolatie, warmtepompen en zonnepanelen, maar dit staat nog niet vast.

Fietsenstalling

Op de begane grond van het gebouwenensemble wordt een fietsenstalling geplaatst, waar ruimte is voor zo'n 700 fietsen. Het wordt een soort fietshub, met verschillende voorzieningen voor fietsers. De gemeente wordt hier eigenaar van. De fietsenstalling zal ook worden ontsloten via Kleine Oord. Daarnaast is er ook ruimte voor een voetgangersin- en uitgang bij de Gortemakerssteeg, waardoor mensen ook aan die kant direct het centrum in kunnen lopen.

Vragen

Deelnemer: Kunt u meer informatie geven over hoe het parkeren voor auto's wordt geregeld?
Huisman: Er worden parkeerplaatsen gerealiseerd in de bestaande parkeergarage Rozet. De kopers van de nieuwe woningen zullen dan verplicht een abonnement moeten afsluiten voor een bepaalde periode. Het gaat waarschijnlijk om zo'n 55 parkeerplaatsen, uitgaande van de realisatie van 55 woningen. De bewoners van deze ontwikkeling krijgen in ieder geval geen parkeervergunning in het openbaar gebied.
Deelnemer: dus er worden 55 parkeerplaatsen onttrokken aan het openbaar gebied?
Huisman: Dat is niet het geval. Het college heeft besloten dat er 55 parkeerplekken worden toegevoegd.
Andere deelnemer: Deze parkeerplekken zullen waarschijnlijk worden gerealiseerd waar CASA is.
Deelnemer: Ik vraag me af of dit gaat passen.

Deelnemer: Het aardvarken is recent verwijderd, maar er wordt pas over twee jaar gebouwd. Waarom is dat en door wie is die keuze gemaakt?
Huisman: De ontwikkeling van het terrein en het weghalen van het aardvarken heeft niet direct iets met elkaar te maken. Het aardvarken zou in eerste instantie daar maar vijf jaar liggen. Burgers' Zoo wilde het eigenlijk vorig jaar al weghalen wegens achterstallig onderhoud. Het zijn dus twee aparte trajecten.

Deelnemer: Het is een hele ruime planning. Is daar een reden voor?
Huisman: de planning is ruim opgezet omdat de bestemmingsplanprocedure over het algemeen een jaar duurt. Die moet doorlopen worden om een omgevingsvergunning te verkrijgen. De voorbereidingen voor de bouw duren daarnaast ook vier maanden. Wat dat betreft is dit een redelijk voorspoedige planning.

Deelnemer: Het duurt nog twee jaar voordat jullie beginnen met bouwen. Wat gebeurt er in de tussentijd met het Bartokpark?
Huisman: Met de gemeente is afgesproken dat het gebied wordt teruggebracht naar een stukje Veluwe in de stad, in de vorm van zand en begroeiing. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. We hebben bewust gekozen om het terrein zo lang mogelijk toegankelijk te houden. Bouwhekken wilden we nog niet plaatsen. Pas als we met de voorbereidingen voor de bouw beginnen wordt het terrein afgesloten. Dit omdat er kabels en leidingen verlegd moeten worden en saneringswerkzaamheden moeten plaatsvinden. Dit zal waarschijnlijk in Q1/Q2 van 2023 plaatsvinden. Dan komt er dus wel een hek omheen.

Deelnemer: Hoeveel procent sociale woningbouw wordt er gerealiseerd?
Huisman: Er worden geen sociale woningen gerealiseerd. De afspraken die wij met de gemeente hebben gemaakt stammen uit 2007, en destijds was het niet verplicht om een bepaald percentage sociale huurwoningen op te nemen. Daarom is dit niet in het plan opgenomen.

Deelnemer: Mooie oplossing voor het parkeren. Wordt er ook gedacht aan shared cars?
Huisman: Dat soort concepten passen wij ook steeds meer toe, zeker op binnenstedelijke locaties. Daar zijn momenteel nog geen concrete voorstellen voor, maar dit zou heel goed mogelijk zijn.

Deelnemer: zijn de winkelpuien ten koste gegaan van de fietsenstalling?
Huisman: De fietsenstalling zal in de kern van het gebouwenensemble komen. Er is dus nog steeds ruimte voor commerciële invulling, maar het aantal commerciële vierkante meters is wel drastisch teruggebracht.
Deelnemer: We hadden inderdaad de wens uitgesproken niet extra winkelpuien te creëren.

Daarnaast wil ik opmerken dat ik het erg fijn vind dat we nu al worden meegenomen met het plan door middel van informatieavonden.

Deelnemer: Ik heb dus begrepen dat de commerciële plint tot het minimum beperkt wordt. Gaan we ook nog de grond in?
Huisman: Nee. Omdat de parkeergarage is komen te vervallen kunnen we bouwen vanaf het maaiveld.

Deelnemer: Komt er een beheerder op de fietsenstalling? En wat zullen de openingstijden zijn, gaat dat overlast geven?
Huisman: De gemeente wordt eigenaar van de fietsenstalling. Beheer en exploitatie behoort dus tot de gemeente. Hoe zij dit gaan inrichten hebben wij geen invloed op. Waarschijnlijk komt daar een beheerder op. Openingstijden zijn bij ons nog niet bekend.

Deelnemer: Voor veel bewoners die om het plangebied wonen is er geen overdekte plek voor hun fiets omdat zij geen schuur hebben. Er is een wens van omwonenden om ergens hun fiets te stallen. Is voor hen hier ook 24-uursstalling mogelijk?
Huisman: Dat is geheel aan de gemeente, omdat de exploitatie van de fietsenstalling bij de gemeente hoort.

Deelnemer: Ik heb een vraag over het bouwproces. Het is een gebied midden in de binnenstad. Er zijn veel organisaties en instellingen die benieuwd zijn naar hoe dat bouwproces straks gaat verlopen. Ik wil benadrukken dat het erg belangrijk is om met die partijen goed overleg te voeren over het bouwproces, in verband met overlast.
Huisman: Daar zijn we ons erg van bewust. Vandaar dat we nu al aangeven dat we bij de start van de bouw ook weer een informatiebijeenkomst zullen organiseren. De aannemer is nog niet geselecteerd en de bouwmethodiek is ook nog niet bepaald, dus daar kunnen we op dit moment nog niet veel over delen.

Deelnemer: Morgen is er een vergadering over de hub. Stel dat de gemeenteraad beslist om geen nieuwe plekken in de garage te realiseren. Wat zou dat voor jullie betekenen?
Huisman: Dan moeten wij weer met de gemeente gaan praten en terug naar de tekentafel. Maar als het parkeren in ons plan moet worden opgenomen wordt het heel ingewikkeld.

Deelnemer: Ten eerste, jullie zijn goed bezig met de aansluiting van de oude en nieuwe wereld. Ik vraag me verder af of het klopt dat de huidige toegangsweg richting Theater van Oosten (Theater aan de Rijn) verdwijnt? Zo ja, gebeurt dat in overleg met het theater?
Huisman: Wij hebben in het verleden afgesproken dat die weg van tijdelijke aard zou zijn en dat zij daar dus tijdelijk gebruik van mochten maken. In de nieuwe situatie wordt de Gortemakerssteeg teruggebracht, en wordt dat de nieuwe ontsluiting. Ook worden er afspraken gemaakt met de partijen rond het binnenpleintje over laden en lossen.
Deelnemer: Goed. Mooi ook dat er in het plan wordt gezorgd dat het theater het meest prominente gebouw moet zijn aan het binnenpleintje. Hoe wordt de Weverstraat verbonden? Het is een leuk gebied wat baat heeft bij dwaalroutes. Al is het maar een paadje, dan is het interessant om daar te lopen. Ik zou willen pleiten voor een verbinding richting de Weverstraat of richting Kleine Oord.
Huisman: Tussen bar de Groen en Loft is nu een onderdoorgang. Momenteel is die afgesloten maar in de toekomst is het de bedoeling dat die weer opengaat. Daarmee wordt een dwaalroute vanuit de Weverstraat richting de Rozet gecreëerd.
Deelnemer: Volgens mij zat ten noorden van de Groen ook een ontsluiting.
Huisman: Dat is niet in ons bezit en daar kan ik ook niks over zeggen.

Deelnemer: is er ruimte voor een klein paadje vanaf Kleine Oord?

Huisman: Dat gebied is privéterrein van Vivare. Het is afgezet met hekken. Daar hebben wij dus geen invloed op. We zijn wel in overleg met nutsbedrijven over wat er met het kleine pandje moet gebeuren. Wellicht kan het verplaatst worden. Dan nog gaat het om terrein van Vivare en is het dus niet vrij beschikbaar.

Deelnemer: hoe is het plan brandweer-technisch ingericht?
Van Beijsterveldt: Het is een steeg van vijf meter breed. Dat is een royale rijbaanbreedte. Het idee is ook dat het Theater aan de Rijn via die steeg zou kunnen laden en lossen. We gaan binnenkort in gesprek met de brandweer daarover.

Deelnemer: De steeg en Bartokhof ligt op jullie grond. Hoe zit dat met eigenaarsschap?
Huisman:de Gortemakerssteeg en Bartokhof wordt in de toekomst openbaar gebied en dus weer overgedragen aan de gemeente.

Deelnemer: Ik heb een vraag over de bouwhoogte: er werd gezegd 5 tot 6. Hoe hard is dat? Gaat dat nog veranderen?
Van Beijsterveldt: Wij doen dit in overleg met de gemeente. Er lag al een ontwerp, waarbij ook het binnenplein was volgebouwd. Dit was nog voordat Synchroon een aantal panden verkocht had. We hebben een nieuwe studie gedaan naar het laadvermogen van deze plek. Ook hebben we gekeken naar wat hier wenselijk zou zijn. Toen kwamen we met een model van aan de steegzijde drie lagen, en vijf á zes lagen aan de kant van Kleine Oord. Dit hebben we voorgelegd aan de gemeente, en die acht dit denkbaar. Daar zijn notulen van.

Deelnemer: Hoe groot is de commerciële ruimte ongeveer?
Van Beijsterveldt: Het is nog een schets, maar we denken aan 200 vierkante meter.

Deelnemer: Een suggestie: ik heb met mensen uit het Rozetkwartier gezeten. Ze zijn verdrietig over het vertrek van het feestaardvarken. Ze kwamen met de leuke suggestie om het feestaardvarken in miniatuurvorm terug te laten komen. Een kleine versie zichtbaar voor passanten.
Een andere deelnemer stemt hiermee in.
Janssen: Bedankt voor de suggestie. Die wordt meegenomen.

Deelnemer: Er wordt gesproken met het kwaliteitsteam van de binnenstad. Ik ben benieuwd wat er vanuit de gemeente is gezegd naar aanleiding van dit ontwerp.
Van Beijsterveldt: Vanuit het kwaliteitsteam kwamen geen bijzonderheden. Ze hebben aangegeven dat ze het volume voorspelbaar vonden, en de zorgvuldige inpassing fijn. Verder hadden ze weinig op het ontwerp aan te merken.
Deelnemer: Er werd gesproken over horeca in de commerciële ruimte. Daar hebben we veel van in Arnhem. Is het een idee om daar geen horecabestemming op te geven?
Huisman: De invulling van de ruimte is nog niet bepaald. We zien soms hele creatieve invullingen, zoals bar de Groen of Loft. Wij staan open voor een leuke invulling. De ruimte is naar verwachting pas in 2024 beschikbaar komt dus wij vinden het te vroeg om daar nu al een harde stempel op te drukken. De specifieke plek op de hoek leent zich in ieder geval niet per direct voor woningen, dus er wordt nog gekeken naar wat het dan wordt.

Deelnemer: Op de ontwerpen zag ik hanging gardens. Gaan jullie dat doen of hopen jullie dat bewoners dat gaan doen?
Van Beijsterveldt: Voor het grootste gedeelte gaan wij dat ontwerpen. Daarnaast wordt gekeken hoe we groen kunnen faciliteren op de privé balkons. Daar hebben we minder invloed op en is ook lastiger qua onderhoud. Dus voor de toegankelijkere plekken maken we een ontwerp.

Deelnemer: De Bartokhof wordt een autovrij gebied maar ook een expeditiegebied. Hoe zien jullie dat voor je?
Van Beijsterveldt: Het wordt inderdaad een autoluw gebied, wat wel toegankelijk is voor laden en lossen en calamiteiten. Hier moet nog goed naar gekeken worden. Grote wagens zullen de bocht niet kunnen maken.
Deelnemer: Denk ook aan bijvoorbeeld decorstukken voor het theater.
Huisman: Het is gelukkig een klein stadstheater. Er zijn afspraken gemaakt met de partijen rond het binnenpleintje, ook over hoe groot de voertuigen mogen worden. Momenteel kunnen zij met grotere vrachtwagens bevoorraden, maar zij weten dat dit tijdelijk is, omdat de huidige, bredere toegangsweg van tijdelijke aard is.
Andere deelnemer: Hopelijk is er tegen die tijd een stadshub expeditie. Wellicht worden plekken in 2024 vanuit daar bevoorraad met elektrische auto's.
Deelnemer: dit is in ieder geval een aandachtspunt.

Deelnemer: De commerciële plint zal wel 3,5 meter hoog worden en daarboven dus nog vijf tot zeven lagen. Over welke hoogte praten we dan?
Van Beijsterveldt: We willen een royale plint. Omdat we het gebied willen aanhelen willen we net zoals in de kortestraat een hoge plint. We denken in de richting van vier meter. Als je het dan nog over vijf a zes lagen hebt, dan zit je bij Kleine Oord ongeveer rond de twintig meter. Voor perspectief: de Rozet is ongeveer vijfentwintig meter hoog.

Deelnemer: Kleine Oord is momenteel erg druk, ook met auto's die daar eigenlijk niet mogen rijden. Ik vrees dat de locatie van de ingang van de fietsenstalling gevaarlijk wordt.
Van Beijsterveldt: Dat is iets wat we in ogenschouw moeten nemen. De locatie van de entree is in samenspraak met de gemeente gemaakt; het ligt in het verlengde van de Vossenstraat en goed in het zicht. De veiligheid moet natuurlijk gewaarborgd worden dus we gaan hier goed naar kijken.

Deelnemer: in het hofje ruim ik vaak op. Ik vind veel troep, kleding van daklozen etc. Er wordt nu ook veel gedeald. Hoe wordt daar mee omgegaan?
Van Beijsterveldt: Door middel van architectuur proberen we interactie te creëren. De atelierwoningen en stadsvilla's hebben een voordeur en ramen aan de steeg en het hofje, en zorgen zo voor sociale controle. Hopelijk voelen zij zich ook enigszins verantwoordelijk voor het binnenpleintje. Het terras zal daarnaast ook bijdragen aan de sociale controle..
Deelnemer: Ook leuk idee om het binnenpleintje door de bewoners en het theater en de Groen te laten onderhouden.
Van Beijsterveldt: Dat is inderdaad een leuk idee. Wellicht kan een moestuin daaraan bijdragen. Leuke suggestie.

Deelnemer: Ik wilde mededelen dat ik het een bijzonder en degelijk plan vind. Mijn complimenten. De openheid, gedegenheid en de manier waarop er over de gehele omgeving is nagedacht is fijn. Ik heb het bijzonder prettig ervaren vandaag.

Deelnemer: Bedankt voor de transparantie. Fijn dat jullie ons meenemen op verschillende momenten. Ik heb wel nog een puntje. De afslag met de bussen aan Kleine Oord is een lastig punt. Misschien kan de afslag naar links afgeschaft worden. Laat de bussen rechtdoor gaan. Het wordt onveilig met de entree van de fietsenstalling.
Van Beijsterveldt: We nemen dit mee. Bedankt voor uw opmerking.

Deelnemer: Wat is de bedoeling van de bijeenkomst voor de omwonenden?
Jansen: Dezelfde presentatie en verhaal zal worden gedeeld. Ook dat verslag is later op de website terug te vinden.

Deelnemer: Sociale veiligheid en overlast van drugsgebruikers, dealers en zwervers is echt een ding.
Jansen: Bedankt voor uw opmerking. We gaan dit meenemen.

Verslaglegging informatiebijeenkomst omwonenden BK40 6 juli 2021

Datum: 6 juli 2021

Tijd: 19.00 -20.30 uur

Aantal aanwezigen: 28 aanwezigen

Locatie: Online, via Zoom

Op dinsdag 6 juli 2021 is er een online informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden over de herontwikkeling van het BK40-terrein. De eerste plannen en schetsontwerpen zijn gepresenteerd door de projectontwikkelaar en architect. Ook was er ruimte voor vragen en opmerkingen van deelnemers.

Het project

In de binnenstad van Arnhem, op de hoek van de Kortestraat en Kleine Oord en tegenover het Rozet, ligt de locatie BK40. Synchroon is sinds 2008 eigenaar van de locatie, die ook wel het Bartokpark wordt genoemd. Destijds hebben zij dit terrein aangekocht met de intentie om hier woningen en winkelruimte te ontwikkelen, maar deze plannen konden in 2009 helaas geen doorgang vinden. Vanaf 2013 is het terrein daarom tijdelijk beschikbaar gesteld voor het feestaardvarken van Burgers' Zoo. Het kunstwerk is recent verplaatst.
Inmiddels is Synchroon alweer een tijd in gesprek met de gemeente om opnieuw te kijken naar de mogelijkheden om het BK40-terrein te transformeren tot een aantrekkelijke leefomgeving. Op dit moment zit Synchroon in de voorbereidende fase en is er een voorlopig schetsontwerp voor de locatie gemaakt.

Aantal genodigden

Voor de bijeenkomst zijn omwonenden uit de directe omgeving uitgenodigd, onder andere uit de Kortestraat, Weverstraat, Vossenstraat, Rijnstraat en Kleine Oord. Daarnaast hebben er meerdere één op één gesprekken plaatsgevonden met een aantal omliggende instanties.

Aanwezigen

Synchroon:	Margriet Huisman	- projectontwikkelaar
	Sandra Materman	- toehoorder
	Brenda Zwirs	- toehoorder
	Casper Grondel	- toehoorder
Bedaux de Brouwer Architecten:	Sjim van Beijsterveldt	- architect
Dietz Strategie & Communicatie:	Glenn Janssen	- moderator
	Marit Kocken	- ondersteuning en techniek
Gemeente:	Harriet Wansink	- toehoorder

Totaal, inclusief omwonenden: 28 deelnemers

Start van de bijeenkomst 19.00 uur

Programma

1.	Welkom	Glenn Janssen
	Voorstellen	Glenn Janssen
	Doel van vandaag	Glenn Janssen
2.	Verleden en heden	Margriet Huisman
3.	Planning	Margriet Huisman
4.	Communicatie	Glenn Janssen
5.	Schetsontwerp BK40	Sjim van Beijsterveldt
6.	Afsluiting	Glenn Janssen

1. Welkom, voorstellen, doel van vandaag

De heer Janssen verwelkomt alle aanwezigen, stelt het projectteam voor en geeft aan wat het doel van deze bijeenkomst is. Vanavond worden de eerste plannen en schetsontwerpen voor de ontwikkeling van het BK40-terrein gepresenteerd. Er wordt benadrukt dat de plannen een schets zijn en dat het dus gaat om een eerste versie. Deelnemers krijgen de mogelijkheid te reageren op het plan en vragen te stellen. Ook worden nog even kort de ‘spelregels’ voor het gebruik van Zoom toegelicht.

2. Verleden en heden

Mevrouw Huisman licht kort het verleden en heden van het plangebied toe.
In 2007 is het terrein aangekocht met het doel daar woningen en winkels te realiseren. Op het terrein stonden destijds verschillenden panden en een parkeerplaats. Het kerkgebouw is in 2008 gesloopt. Het plan was om in 2009 te beginnen met de bouw, maar door de economische crisis bleek dit niet haalbaar. In 2012 werd het idee gelanceerd om het terrein tijdelijk in te richten als park, waarna vrij snel het idee volgde om daar een groot kunstwerk neer te leggen. Het feestaardvarken werd aangeboden door Burgers’ Zoo voor zijn 100-jarige bestaan. Het was een tijdelijke invulling, voor maximaal vijf jaar. Uiteindelijk is het pas recent verwijderd omdat het ernstig toe was aan onderhoud. Inmiddels is het pleintje ingevuld als een stukje veluwe in de stad en wordt het tijdelijk beheerd door de gemeente tot er gebouwd gaat worden.

3. Planning - zie presentatie

Mevrouw Huisman bespreekt de voorlopige planning. Vandaag is de eerste informatiebijeenkomst waarin het schetsontwerp wordt gepresenteerd. Het schetsontwerp is gemaakt naar aanleiding van afspraken met de gemeente, over onder andere auto- en fietsparkeren. Op basis van onder andere uw reacties van deze avond wordt er na de zomer gestart met het opstellen van een voorlopig ontwerp. Hierover wordt u ter zijner tijd ook weer over geïnformeerd tijdens een informatiebijeenkomst. Begin volgend jaar wordt de bestemmingsplanprocedure gestart. Ook op dit moment wordt u geïnformeerd door middel van een informatiebijeenkomst. Omdat het plan momenteel niet past binnen het bestemmingsplan, moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Dit kan een jaar duren. Eind 2022 wordt dan vervolgens een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning (vroeger een bouwvergunning), waarmee begin 2023 de bouw kan starten. Uiteraard wordt u hierover te zijner tijd ook geïnformeerd, omdat dit enigszins voor overlast kan zorgen. Er wordt gekeken hoe dit zoveel mogelijk kan worden beperkt. De bouw kan anderhalf jaar duren. Dit betekent dat eind 2024 bewoners hun intrek kunnen nemen in de nieuwe woningen.

4. Communicatie

Op de website www.bk40.nl kunt u algemene informatie, verslagen, presentaties en een vragen- en antwoordenoverzicht vinden. Ook kunt u zich hier opgeven voor nieuwsupdates via de mail.

5. Schetsontwerp BK40

Introductie

De heer van Beijsterveldt introduceert zichzelf en het bureau Bedaux de Brouwer Architecten. Het gaat om een familiebedrijf uit Brabant die gespecialiseerd is in zachtmoderne architectuur. Ze zoeken aanknopingspunten in de historie om verbindingen te maken door middel van architectuur. Als voorbeeldproject wordt een binnenstedelijke ontwikkeling in Breda aangehaald.

Randvoorwaarden

De grondslag van het ontwerp ligt in de randvoorwaarden die geschetst zijn door de gemeente Arnhem. Parkeren was een belangrijk punt. Er is besloten dat autoparkeren niet meer op het terrein hoeft worden opgelost, maar dat daarvoor zo'n 60 extra plekken worden gecreëerd in de bestaande parkeergarage Rozet. Fietsparkeren wordt daarentegen wel op het terrein gefaciliteerd. Er komt een openbare fietsenstalling voor ongeveer 700 fietsen. Ook kwam vanuit de gemeente de wens om de Gortemakerssteeg terug te brengen. Daar is gehoor aan gegeven**.**

Proces

Momenteel zitten we in de fase van het schetsontwerp. De informatie die onder andere vanavond wordt opgehaald, zal worden verwerkt in het voorlopige ontwerp. Daarna volgt een definitief ontwerp, waarmee een bouwaanvraag kan worden ingediend. Nadat dit is behandeld en goedgekeurd volgt de technische uitwerking van het plan.

Drie werelden

Voordat er een plan is gemaakt voor deze locatie is er een omgevingsscan gemaakt. Bij deze scan is gekeken naar de karakteristieken en de bijzonderheden van de plek. Daarbij zijn drie werelden omschreven:

1. Kortestraat

Het gaat om een historische structuur, pandje aan pandje. 19e en 20e eeuwse gevels kleuren het straatbeeld. Het gaat om drie of vier lagen met een kap.

2. Kleine Oord

Dit staat in contrast met de eerste wereld. Het gaat om hogere, naoorlogse gebouwen met plattere daken. De straten zijn weider opgezet. De auto is dominanter dan de voetganger.

3. Gortemakerssteeg en binnengebied

De poreuze binnenwereld. Het gaat om de rustige, maar verrassende wereld wat als dwaalgebied dient voor de voetganger.

Inbedding

Een oude vaas wordt als metafoor gebruikt om aan te tonen wat Bedaux de Brouwer met dit stukje stad voor ogen heeft. Bij archeologische opgravingen wordt vaak klei gebruikt om de missende stukjes op te vullen om zo de vaas aan te helen. Van Beijsterveldt probeert hiermee aan te tonen dat zij ook de oude stad willen aanhelen, door nieuwe, passende architectuur toe te voegen.

Stedelijk weefsel, Op de breuklijn, Gebouwenensemble

Op de powerpointpresentatie is te zien hoe de locatie wordt ingevuld. Het gebouwenensemble vormt een overgang tussen de historische wereld en de naoorlogse wereld. Door middel van schaalsprongen wordt er een brug geslagen tussen de twee wijken. Zo wordt de goothoogte van drie lagen in de Kortestraat aangehouden en doorgetrokken. Het straatprofiel blijft daardoor gehandhaafd in een hedendaagse vorm. Om de hoek van het gebouw wordt een schaalsprong gemaakt, die ook beter overeenkomt met de panden aan de overzijde aan Kleine Oord. Dit zullen dus vijf á zes lagen worden. Weer de hoek om, richting het binnenpleintje, ligt in de tweede linie het hoogteaccent. Hier gaat het gebouwenensemble dus meer de lucht in en wordt er een dakenlandschap gecreëerd.

Materiaal en textuur

De materialisering wordt ingezet om onderling het verschil, maar niet het contrast tussen de pandjes aan te tonen. Er wordt gestreefd naar een continuering van het straatbeeld, waar plekeigen materialen bij horen. Het gaat om materialen die mooi verouderen en architectonisch duurzaam zijn.

Woningen

Naast een ruimte voor horeca/commercie zal het programma vooral bestaan uit wonen. Dit wordt op verschillende manieren ingericht:

- Stadsvilla's: in het binnenpleintje is ruimte voor vier stadsvilla's. Zij moeten opgaan in de bestaande bebouwing en ruimte geven aan (de architectuur van) Theater aan de Rijn. Het theater is een publiek gebouw, en moet daarom het voornaamste gebouw zijn.
- Atelierwoningen: aan de teruggebrachte Gortemakerssteeg komen verschillende atelierwoningen met eigen voordeur.
- Appartementen: boven de begane grond komen appartementen van verschillende groottes.
- Exclusieve appartementen: op de hoogste verdiepingen wordt ruimte gecreëerd voor een klein aantal exclusievere appartementen. Er wordt een soort dakenlandschap gecreëerd waar verschillende loftappartementen komen. De appartementen worden centraal ontsloten aan Kleine Oord naast het pand van Vivare, waar een klein pleintje ontstaat.
  Alle woningen worden koopwoningen.

Clusters en accenten

Er komt een transparante en levendige plint met hoge ramen. Er is een ruimte van zo'n 200 vierkante meter die ingevuld kan worden door horeca/commercie. Ook zijn er woningen met voordeur aan de straat, wat voor interactie zorgt tussen de bebouwing en de straat. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de sociale controle. Boven de plint komen meer appartementen. De ramen zijn kleiner dan in de plint en sommige appartementen krijgen (wellicht) een klein balkon. Ook wordt er een bijdrage geleverd aan het groen; er wordt een tweede maaiveld gecreëerd met een groot groen dakterras. Ook wordt er gekeken naar groene facetten aan het gebouw en eventueel nestkasten. Hierbij wordt er bijgedragen aan de waterberging, de verkoeling en de biodiversiteit in de stad. Verder kan er qua duurzaamheid ook nog gedacht worden aan isolatie, warmtepompen en zonnepanelen, maar dit staat nog niet vast.

Fietsenstalling

Op de begane grond van het gebouwenensemble wordt een fietsenstalling geplaatst, waar ruimte is voor zo'n 700 fietsen. Het wordt een soort fietshub, met verschillende voorzieningen voor fietsers. De gemeente wordt hier eigenaar van. De fietsenstalling zal ook worden ontsloten via Kleine Oord. Daarnaast is er ook ruimte voor een voetgangersin- en uitgang bij de Gortemakerssteeg, waardoor mensen ook aan die kant direct het centrum in kunnen lopen.

Vragen

Deelnemer: Het project heet nog steeds BK40. Kan deze naam gewijzigd worden? Het pand waar ik zit is Weverstraat 40, waar de naam oorspronkelijk vandaan komt. Ik denk dat de plannen zo veranderd zijn dat de naam niet meer aan het nieuwe project verbonden kan worden. Het lijkt me goed als ons gebouw los staat van die naamgeving.
Huisman: Wij zullen het in overweging nemen. Het plan is al heel lang bekend onder deze naam. Een wijziging van de naam heeft gevolgen voor de herkenbaarheid. De vraag is in hoeverre men de naam linkt met de Weverstraat 40.
Deelnemer: Destijds heeft Synchroon het plan BK40 genoemd omdat het pand als entree moest dienen voor het oude plan. Omdat dit niet meer het geval is, is het ook goed om deze naam te wijzigen.
Huisman: Bedankt. We gaan het in overweging nemen.

Deelnemer: Krijgt het gebouw zelf ook een naam?
Huisman: Daar gaan we over nadenken. Daar komen we op terug.

Deelnemer: Complimenten. Het is een mooi plan en de sfeer spreekt aan. Ik vind het mooi hoe er met de daken wordt gespeeld en de korrelgrootte. Dat er aan Kleine Oord op de begane grond iets gebeurt bij de entree dat is positief, dat komt de straat ten goede denk ik. Een zorgpunt is de hoogte. Rechts bij Kleine Oord is het contrast in de hoogte groter, daar zie je wat minder een overgang.
Van Beijsterveldt: Er is gezocht naar welk volume daar kan landen en hoe dat vorm te geven. Aan die kant is inderdaad gekozen voor een wat groter contrast. We wilden dit niet in de eerste linie doen. Daarom is er gekozen om dit niet direct aan de straatkant te plaatsen, maar iets daarachter.
Deelnemer: De hoek waar het gebouw de hoogte in gaat is een gevoelige hoek. Er zitten daar ook achterkanten van winkels met (nood)uitgangen. Ik zou in ieder geval een hand willen uitreiken om daar samen over te praten, want als dit op een goede manier gebeurt kan het elkaar ook versterken. Verder zijn de hoogte en aanzicht van dit hoogteaccent dus een aandachtspunt.
Van Beijsterveldt: Bedankt voor dit aanbod. Gaan we zeker doen.

Deelnemer: Komt er een fietsenstalling onder de grond of op de begane grond?
Van Beijsterveldt: Er komt geen onderkeldering. De fietsenstalling komt op de begane grond en is eenlaags.

Deelnemer: hoe is de verdeling (sociale) huur en koop?
Van Beijsterveldt: Het gaat alleen om koopwoningen. Het worden rond de 55 woningen die zullen variëren in type en grootte.
Deelnemer: Waarom wordt er geen sociale huur ontwikkeld? Dat is toch een regel van de gemeente?
Huisman: De afspraken die wij met de gemeente hebben gemaakt stammen uit 2007, en destijds was het niet verplicht om een bepaald percentage sociale huurwoningen op te nemen. Daarom is dit niet in het plan opgenomen.

Deelnemer: klopt het dat het hoogste gedeelte hoger wordt dan de Rozet?
Van Beijsterveldt: Dat klopt. Het hoogteaccent zal inderdaad hoger worden dan de Rozet. Dit is in samenspraak met de gemeente gegaan. Het plan is overigens al twee keer voorgelegd aan het Q-team, oftewel het kwaliteitsteam van de gemeente. In dit team zitten verschillende architecten, landschapsarchitecten, stedenbouwkundige en ambtenaren die allemaal vanuit hun eigen expertise hun mening over het plan hebben gegeven. Het hoogteaccent was mogelijk, maar wel in de tweede linie, zodat het niet direct in concurrentie is met de Rozet.

Deelnemer: Als het hoger wordt dan de Rozet heeft dit dus gevolgen voor het licht en de intensiteit

van het gebruik van de ruimte. Toen de Rozet gebouwd werd schrok men ook van de hoogte, maar dit is uiteindelijk een mooi en kwalitatief goed gebouw geworden. Dat wil ik hier ook zien. Daarnaast is het spannend om een heel plan te hangen aan een stegenstructuur. Wellicht gaat dit niet eens lukken.
Van Beijsterveldt: Ik snap dat u het gebouw hoog vindt. Ik kan u natuurlijk nu nog geen kwaliteit bewijzen, omdat het slechts schetsen zijn. Het is mijn ambitie als architect om kwaliteit te bieden en ik hoop dat de presentatie over Bedaux de Brouwer met de voorbeeldprojecten een indicatie heeft gegeven over de kwaliteit die wij leveren. Verder denk ik niet dat het hele plan moet leunen op de steeg. Het draait ook om het aanhelen van het straatbeeld en het verbinden van de verschillende werelden.

Deelnemer: Het verbaast me dat jullie je richten op een steeg die er ooit is geweest en daar het hele plan op leggen. Ik mis de dynamiek die er nu is tussen de Rozet, winkels, horeca en het theater.
Van Beijsterveldt: Het terugbrengen van de steeg is onder andere een ambitie van de gemeente. Daar gaan wij graag in mee. Met het introduceren van de atelierwoningen en het scharnierpunt voor de horeca/commercie willen we bijdragen aan de dynamiek. We zullen hier nog beter naar kijken. Bedankt dat u dit aanstipt.

Deelnemer: Kunt u iets zeggen over de tijdelijke invulling van het park?
Huisman: Wij als Synchroon zijn eigenaar van de locatie, maar het terrein is nu tijdelijk in beheer en onderhoud bij de gemeente. Het gedeelte waar het aardvarken lag is weer als tijdelijk park ingericht, als een stukje Veluwe in de stad. Dit is openbaar toegankelijk totdat er gebouwd gaat worden.

Deelnemer: Hoe zit het met het aantal parkeerplekken?
Huisman: De Rozetgarage wordt binnenkort verbouwd. De intentie is dat daar 60 parkeerplaatsen bij worden gemaakt. De bewoners van deze ontwikkeling zullen verplicht worden om daar een abonnement af te sluiten. Er wordt gezorgd voor één abonnement per woning. Zij krijgen daarom ook geen vergunning voor parkeren in de stad.

Deelnemer: Wat wordt de breedte van de steeg?
Van Beijsterveldt: De steeg wordt ongeveer vijf meter breed. Het moet ook toegankelijk zijn voor eventuele calamiteiten en vrachtwagens om de ondernemingen aan het binnenpleintje te bevoorraden.

Deelnemer: Is het verstandiger om de hoofdingang van de fietsenstalling te situeren aan de rustigere achterzijde?
Van Beijsterveldt: Dat is een optie. Aan de voorkant ligt Kleine Oord. Daar ligt nog een belangrijk vraagstuk: hoe ga je om met de veiligheid. Dat zijn zaken die met de stedenbouwkundige van de gemeente wordt opgepakt. De entree aan de achterkant is er in ieder geval ingezet zodat de stad beter is ontsloten en de steeg meer gebruikt gaat worden.

Deelnemer: Was het plan in beginsel niet met Portaal gemaakt?
Huisman: Daar ben ik niet van op de hoogte.

Deelnemer: is er gedacht aan de (sociale) veiligheid in de Gortemakerssteeg? Dit is een plek waar zwervers en drugsverslaafden graag vertoeven.
Van Beijsterveldt: We hebben bewust atelierwoningen aan de steeg gemaakt, zodat daar wordt gewoond en gewerkt. Er is geprobeerd om de plint zo veel mogelijk te activeren ten behoeve van de sociale controle. Zo proberen we er door middel van ontwerpkeuzes invloed op te hebben. Deels ligt dit vraagstuk ook buiten (de mogelijkheden van) het ontwerp.

Deelnemer: Hoe hebben jullie als ontwerpers nagedacht over de positie van het Theater aan de Rijn en de Groen? Momenteel zitten deze instanties in het zicht, en straks zitten we achter de panden en moet je via een steegje deze plekken bereiken. Waarom is hen deze positie toebedeeld?
Daarnaast hebben deze organisaties een publieke functie, dus komen er veel mensen op af. Dit zorgt voor veel bewegingen en geluid. Willen mensen dan wel daar op de begane grond gaan wonen?
Van Beijsterveldt: Ik denk dat mensen daar fijn kunnen wonen. Bewegingen en geluid hoort inderdaad bij binnenstedelijk wonen. Een van de randvoorwaarden van de gemeente was om de Gortemakerssteeg de hoofdontsluiting naar het binnenplein te maken. Binnen dit kader moesten wij kijken hoe daar een woningprogramma kan worden gerealiseerd. Daarbij konden wij weinig doen aan de positie van de Groen en het Theater aan de Rijn.
Deelnemer: Wij hebben te horen gekregen dat het theater, de Groen en Loft ook in de opdracht heeft gelegen om rekening mee te houden. Nu lijkt het een achterliggend probleem.
Van Beijsterveldt: Dat is niet hoe wij het zien. We zitten vanavond hier om het dialoog met mensen aan te gaan. Daarnaast spreken we nog apart met verschillende partijen, om de zorgen en wensen boven tafel te krijgen. We moeten met veel verschillende partijen rekening houden en daar moeten wij tussen schipperen. Ik denk dat een toegang via een informele route ook een mooie situatie kan opleveren.
Huisman: Het is altijd de bedoeling geweest dat er op deze plek gebouwd gaat worden. Bovendien was bekend dat er woningen zouden komen, ook aan het pleintje. We respecteren de bedrijfsvoering van de partijen. Ook weten we dat horeca soms schuurt met wonen, maar mensen die hier gaan wonen weten vooraf waar ze gaan wonen.
Andere deelnemer: Ik ben van het theater en maak mij ook zorgen. Het is een bruisende plek die Arnhem veel geeft, en nu wordt dit naar de achtergrond gebracht. Hiermee raakt deze plek uit het zicht en misschien zelfs kwijt.
Huisman: Het klopt dat de plek uit het zicht verdwijnt. Echter is nooit toegezegd dat de zichtlijnen zouden blijven. Dat is inherent geweest aan de keuze van het theater om de entree naar deze zijde te verplaatsen. Ik denk dat deze verandering op allerlei wijzen positief zal bijdragen, dat het theater nu aan een leuk binnenpleintje gaat liggen. Het kan nog steeds een bruisend stukje Arnhem zijn.
Jansen: Goed om even met de rest van de deelnemers te delen dat er met deze twee mensen van deze organisaties ook apart al gesprekken hebben plaatsgevonden. Na dit overleg zullen de gesprekken met hen ook worden doorgezet.

Deelnemer: Wij wonen in Bartok. Wij hebben uitzicht op het binnenplaatsje. Wij denken dat het nieuwe plan met een kleine steeg juist een leuke aanlooproute kan zijn voor een leuk, intiem binnenpleintje waar verschillende functies samenkomen. Ik snap de zorgen, maar het kan juist ook kwaliteitsverhogend werken.

Deelnemer: Ik woon in een atelierwoning aan Kleine Oord, aangeboden door SLAK. Is het mogelijk dat de atelierwoningen aan de Gortemakerssteeg ook in een lagere prijsklasse worden aangeboden?
Huisman: We gaan er nu vanuit, gelet op de haalbaarheid, dat we deze woningen in de verkoop brengen. Ik verwacht niet dat er een belegger is die deze woningen gaat overnemen.

Deelnemer: Ik ben gecharmeerd van het concept an sich. Het spelen met schalen en groen. Ook ik denk dat het vooral aan één kant vrij hoog is. Het zou fijn zijn als daar nog naar gekeken kan worden. Daarnaast denk ik ook dat het een impuls kan zijn voor het theater en de Groen. Ik woon zelf in de Weverstraat en ik heb zicht op de Groen en theater vanaf het steegje dat er nu is, met het hek ervoor. Ik denk dat als je een mooie ingang maakt dat je dan juist heel erg welkom geheten wordt en het erg uitnodigt. Het kan dus juist meer nieuwsgierig maken dan dat het mij nu persoonlijk doet. Het kan een kans zijn als het goed wordt uitgewerkt.
Andere deelnemer: Ik ben het eens met deze opmerking. Nu is het theater/de Groen verscholen achter het Bartokpark en toegankelijk langs een lelijke bouwweg met een onvriendelijk hek.

Deelnemer: Hoe zit het met hitteplekken?
Van Beijsterveldt: Hitteplekken is inderdaad iets wat in dit project goed opgelost moet worden, maar waar ook een kans ligt. Zo kan er op de groene daken water worden opgevangen, die bijvoorbeeld kunnen worden ingezet op de Bartokhof, als een cool-spot. Dit zijn wel zaken die vooral met een landschapsarchitect worden opgepakt. Dit is een traject die in de volgende fase meer concreet wordt.

Deelnemer: Wanneer is de volgende meeting?
Janssen: In Q3/Q4 van 2021, dus aan het einde van dit jaar.

Deelnemer: In mijn ogen ziet het er mooi uit. Goed erover nagedacht en ik ben benieuwd naar de uitwerking.

Deelnemer: Mijn complimenten voor de gemeente en de architect.

Deelnemer: Mooie plannen.



Ontwikkeling BK40

Informatiebijeenkomst omwonenden 6 juli

Inhoud

1. Welkom
2. Voorstellen
3. Doel van vandaag
4. Verleden en heden
5. Planning
6. Communicatie
7. Schetsontwerp BK40
8. Afsluiting

Even voorstellen..



Margriet Huisman

Projectontwikkelaar bij Synchroon



Sjim van Beijsterveldt

Architect bij Bedaux de Brouwer

Doel van vandaag

- Informeren over voorlopige plannen, schetsontwerp
- Reacties peilen en beantwoorden vragen



Béla Bartók

Voorlopig plan BK40

Verleden en heden

- 2007 Aankoop BK40-terrein door Synchroon
- 2008 Sloop bestaande gebouwen
- 2009 Plannen gecanceld in verband met economische crisis





Voorlopig plan BK40

Verleden en heden

- 2013 Terrein beschikbaar voor feestaardvarken van Burgers’Zoo





Voorlopig plan BK40

Verleden en heden

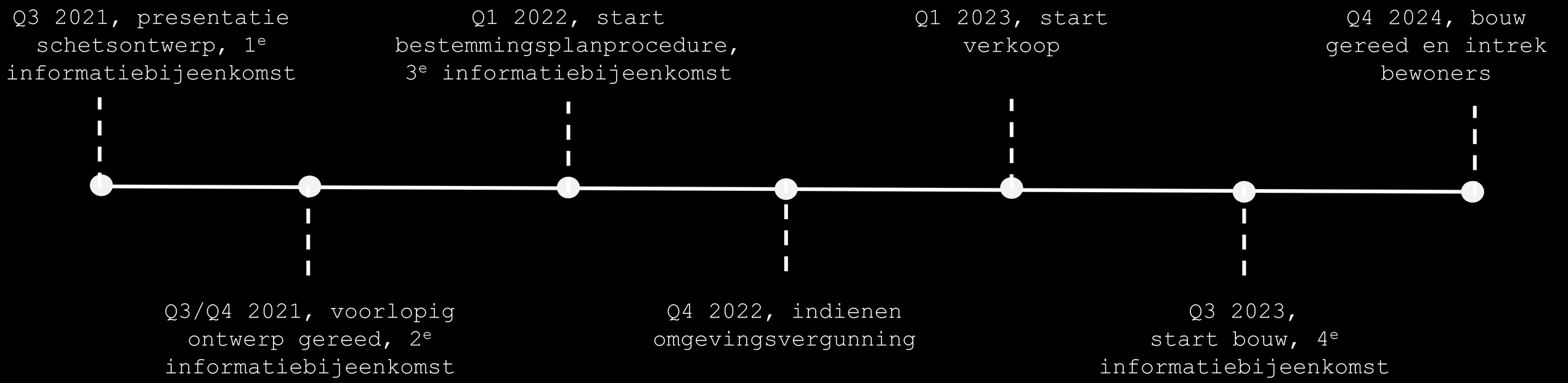
- 2021 Start nieuwe plannen Synchroon en verplaatsing feestaardvarken







Voorlopig planning: planologisch en participatie



Communicatie

Website: Bk40.nl

- Algemene informatie
- Vragen en antwoorden overzicht
- Verslagen
- (Aanmelden)nieuws-updates

Schetsontwerp BK40

Sjim van Beijsterveldt



Bedankt voor uw aandacht

www.bk40.nl

BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN

BK40



I INTRODUCTIE

II ANALYSE

III INBEDDING

IV WANDELING

BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN



I

INTRODUCTIE

BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN

sinds 1937



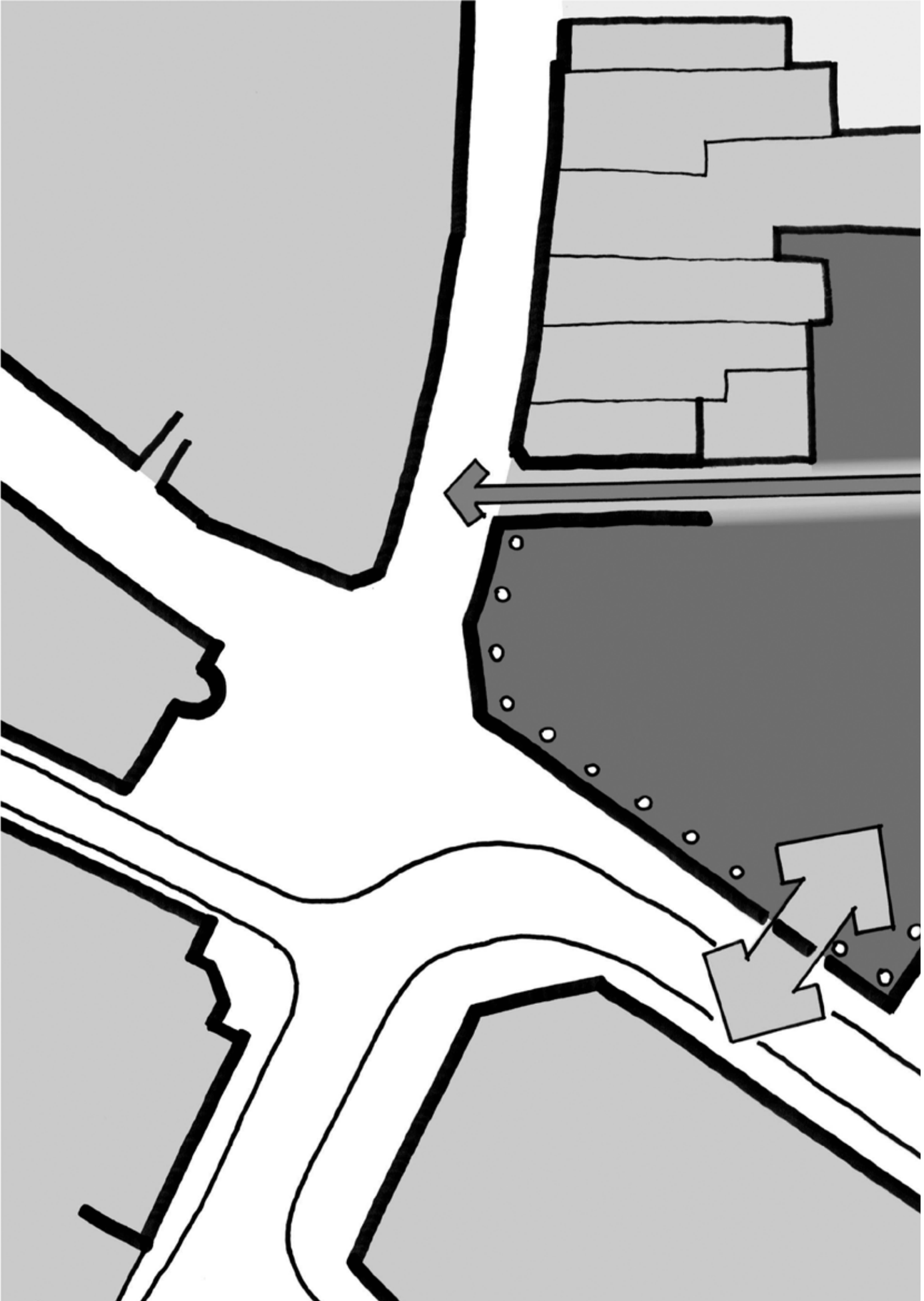
BEELDRECHT DE BOUWER ARCHITECTEN



BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN



BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN



I

VERKENNING

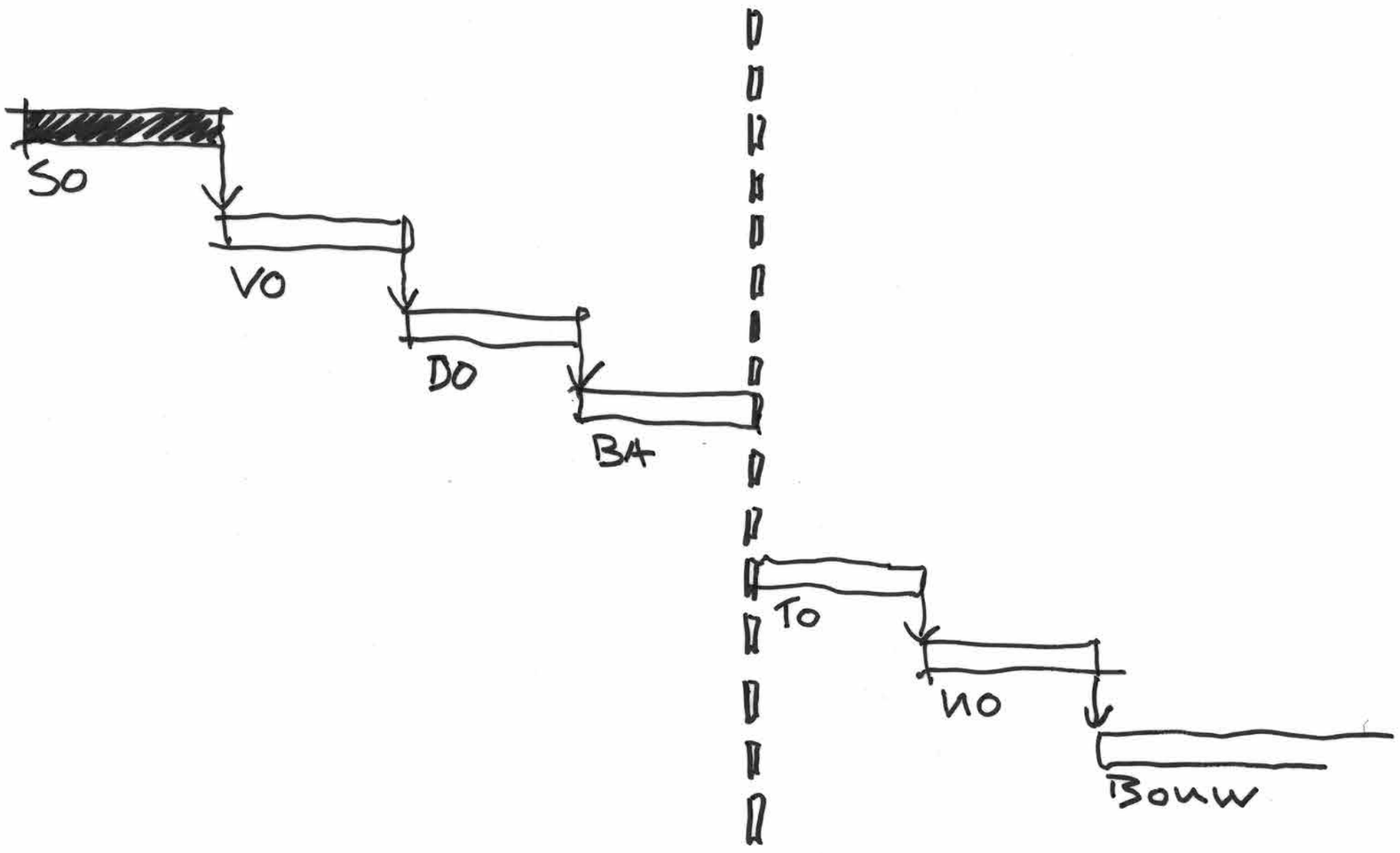
VERBINDEN VAN WERELDEN

BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN

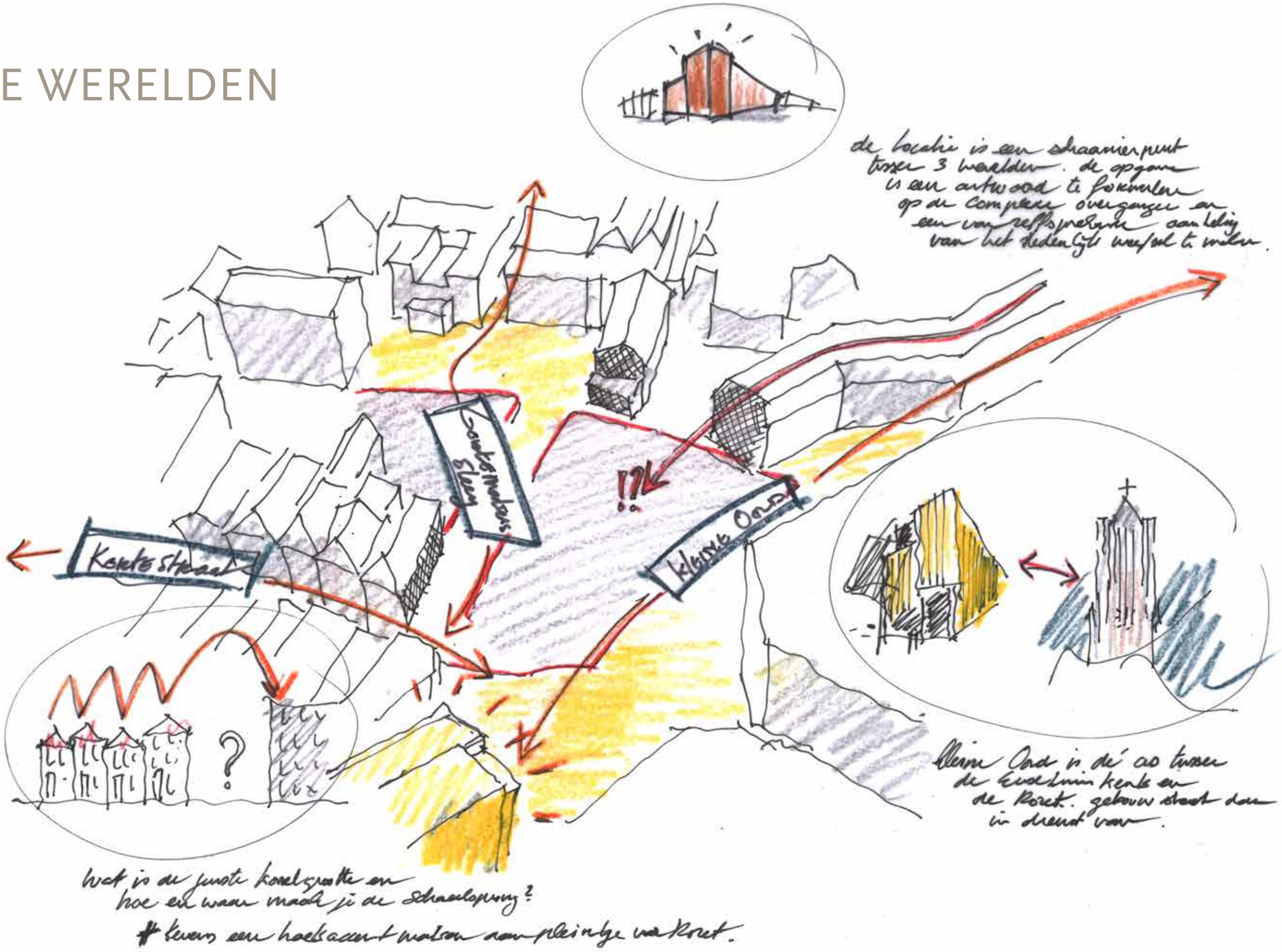
RANDVOORWAARDEN



PROCES



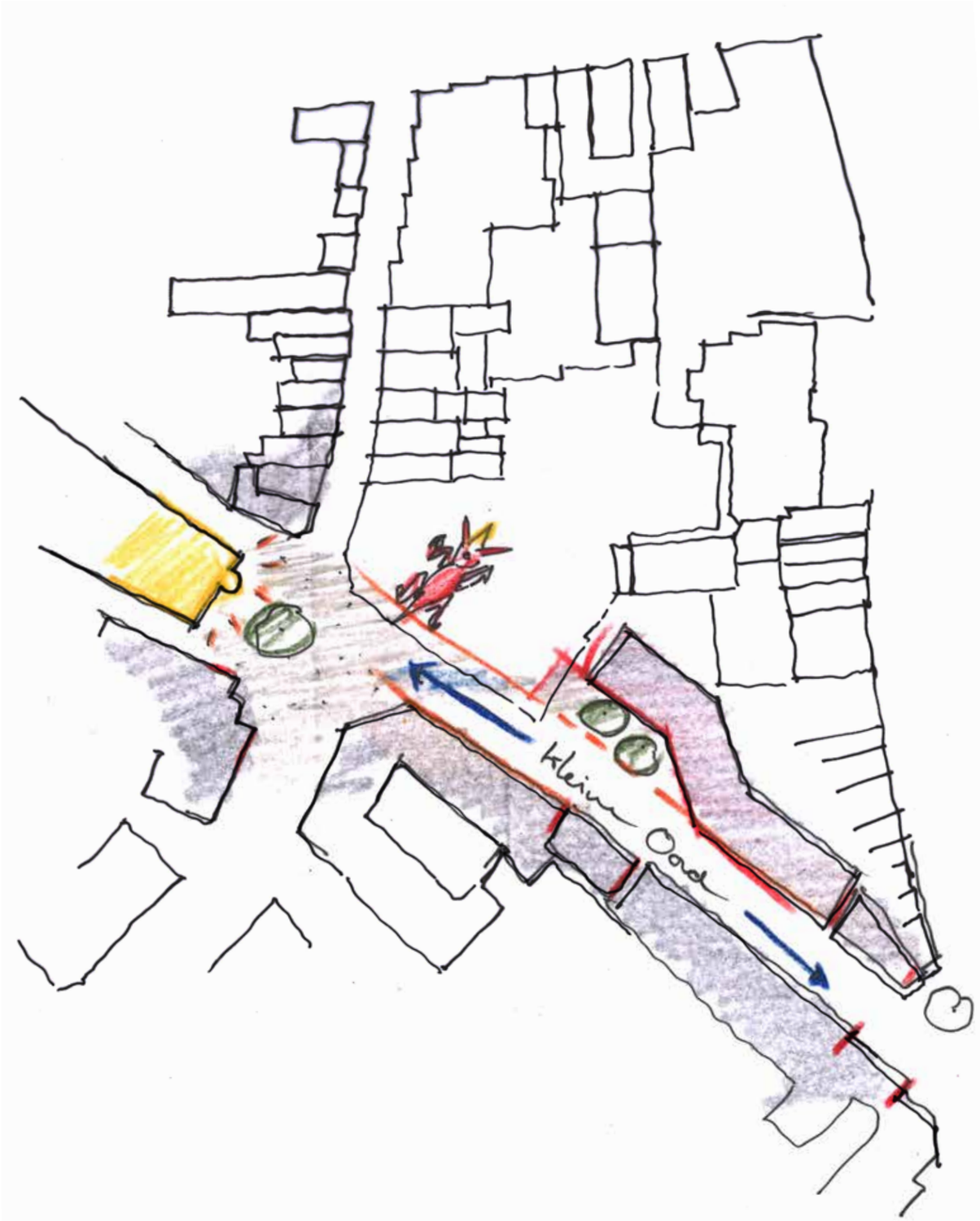
DRIE WERELDEN





KORTESTRAAT

- Kleine korrel
- Pandsgewijze opbouw
- Duidelijke gecontinueerde straatwand
- Kromming in de straat
- +/- 3 laags met kap (gemiddeld)
- Dakenlandschap
- Onderdeel van historisch stadshart
- Gebied met reuring
- Voornamelijk 19e en 20e eeuwse panden



KLEINE OORD

- Scheidslijn bombardementen
- Grote korrel
- 5 à 6 laagse bebouwing
- Nieuwe verbinding tussen Eusebiuskerk en Rozet
- Grens tussen reuring en luwte
- Zicht-as met eyecatcher Eusebiustoren en de Rozet
- Verspringende rooilijn jaren '80 bouw
- Bebouwing met platte daken



GORTEMAKERSTEEG EN BINNENGEBIED

- Informele en poreuze wereld
- Gekartelde gevelwanden
- Dwaalgebied voor de avontuurlijke passanten
- Gerafelde footprint, rondom binnengebied
- Rustige maar verassende werelden
- De wereld van de doorkijkjes
- De wereld van tuinen en hoven



II

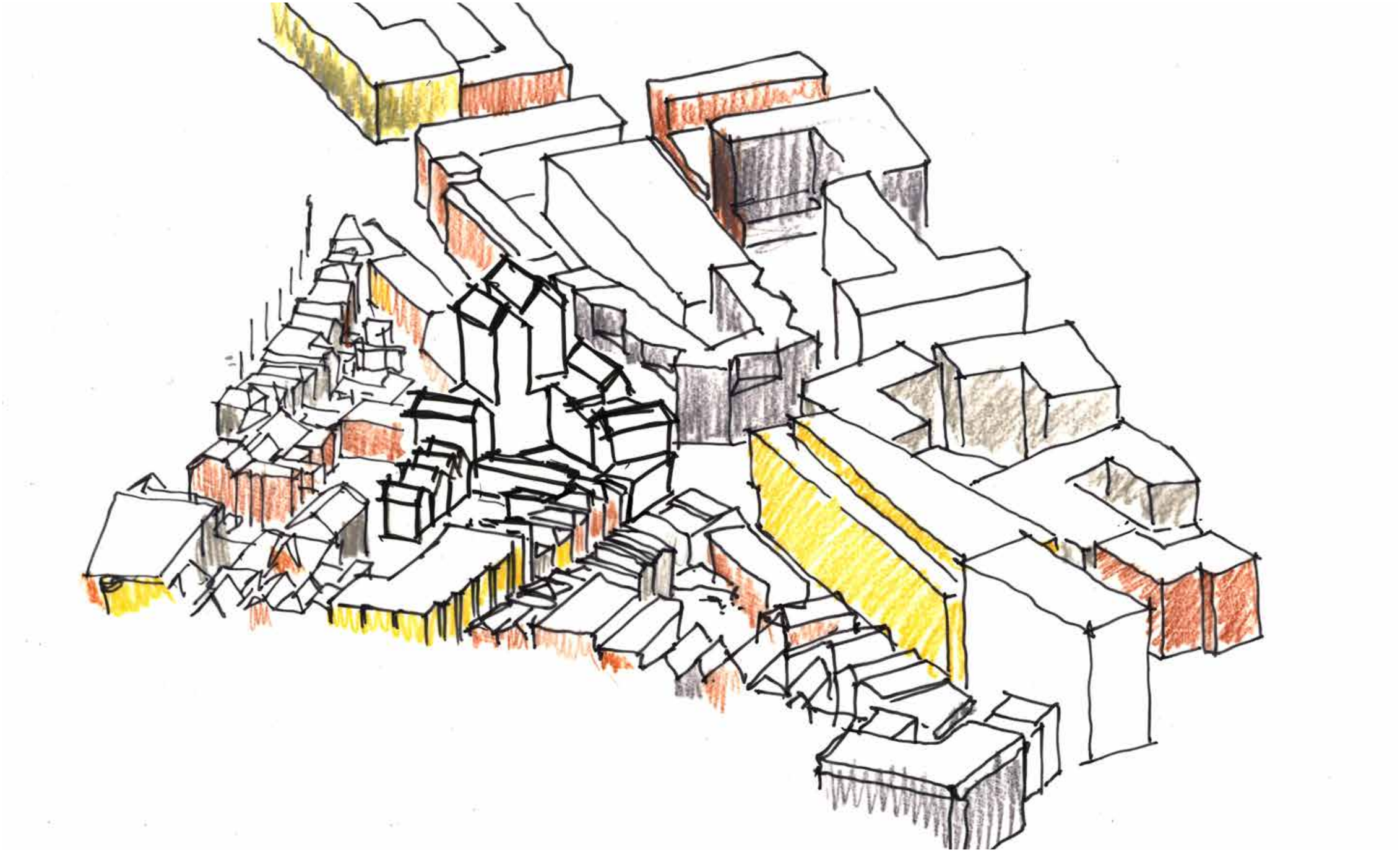
INBEDDING

AANHELEN

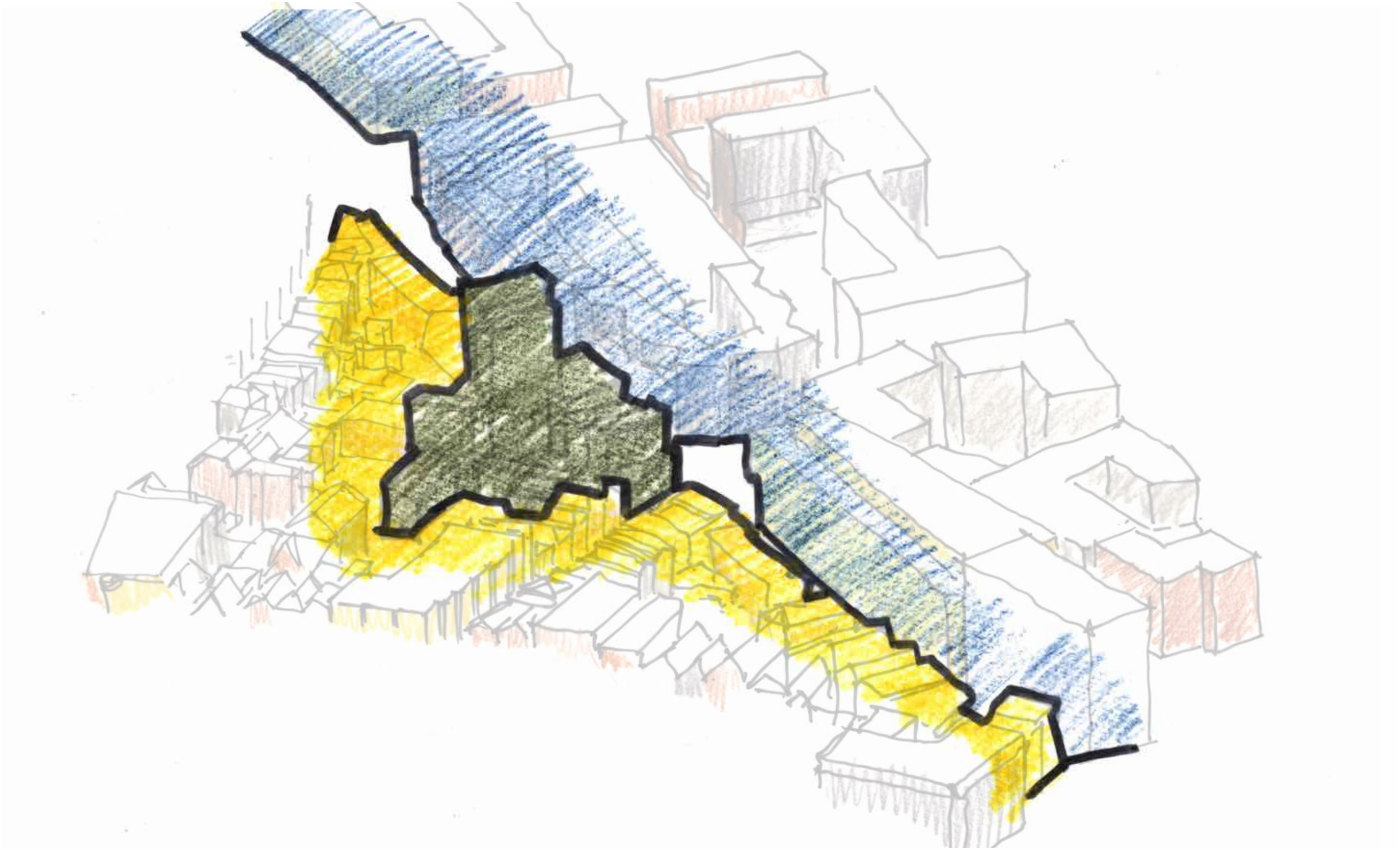
BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN



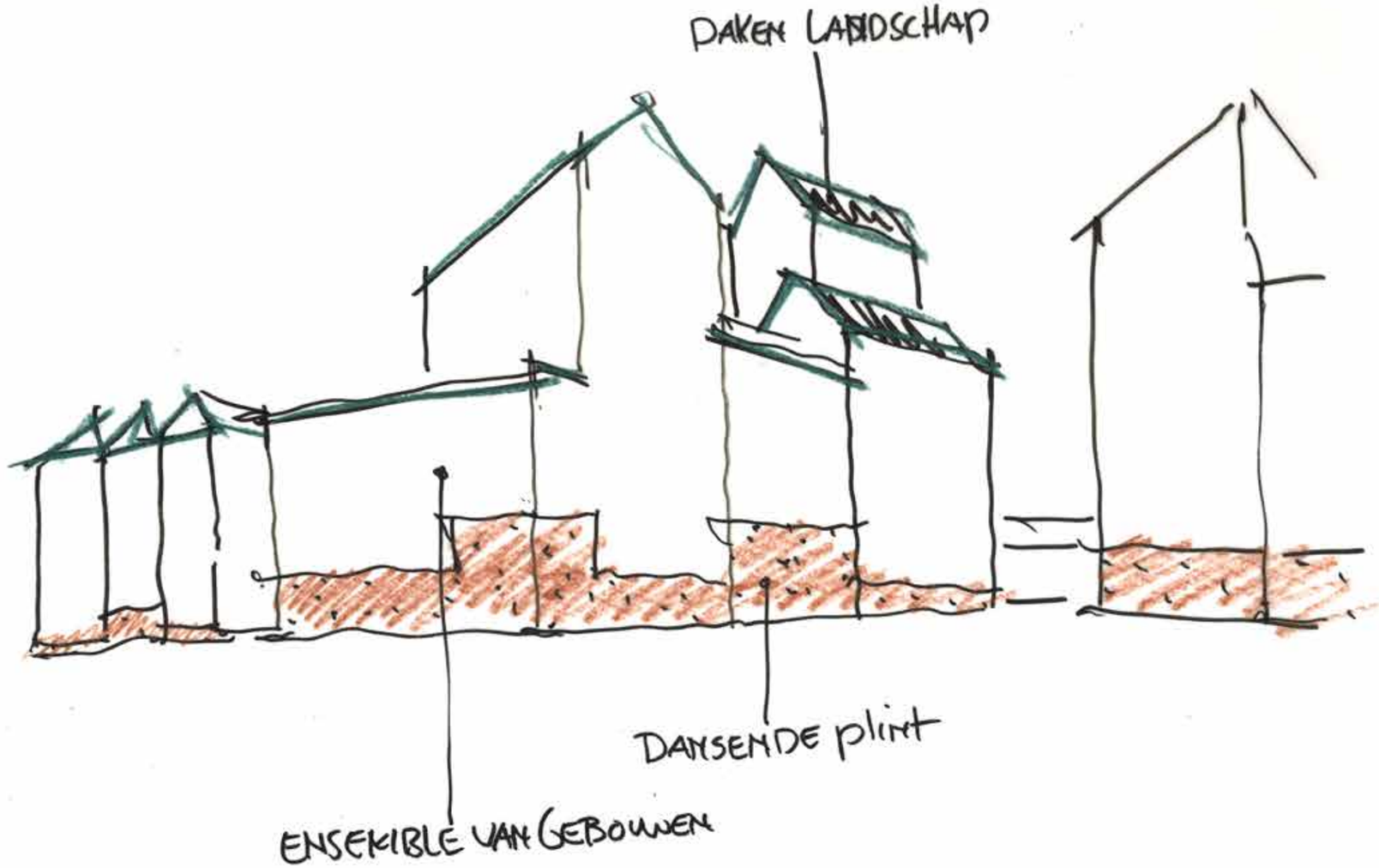
STEDELIJK WEEFSEL



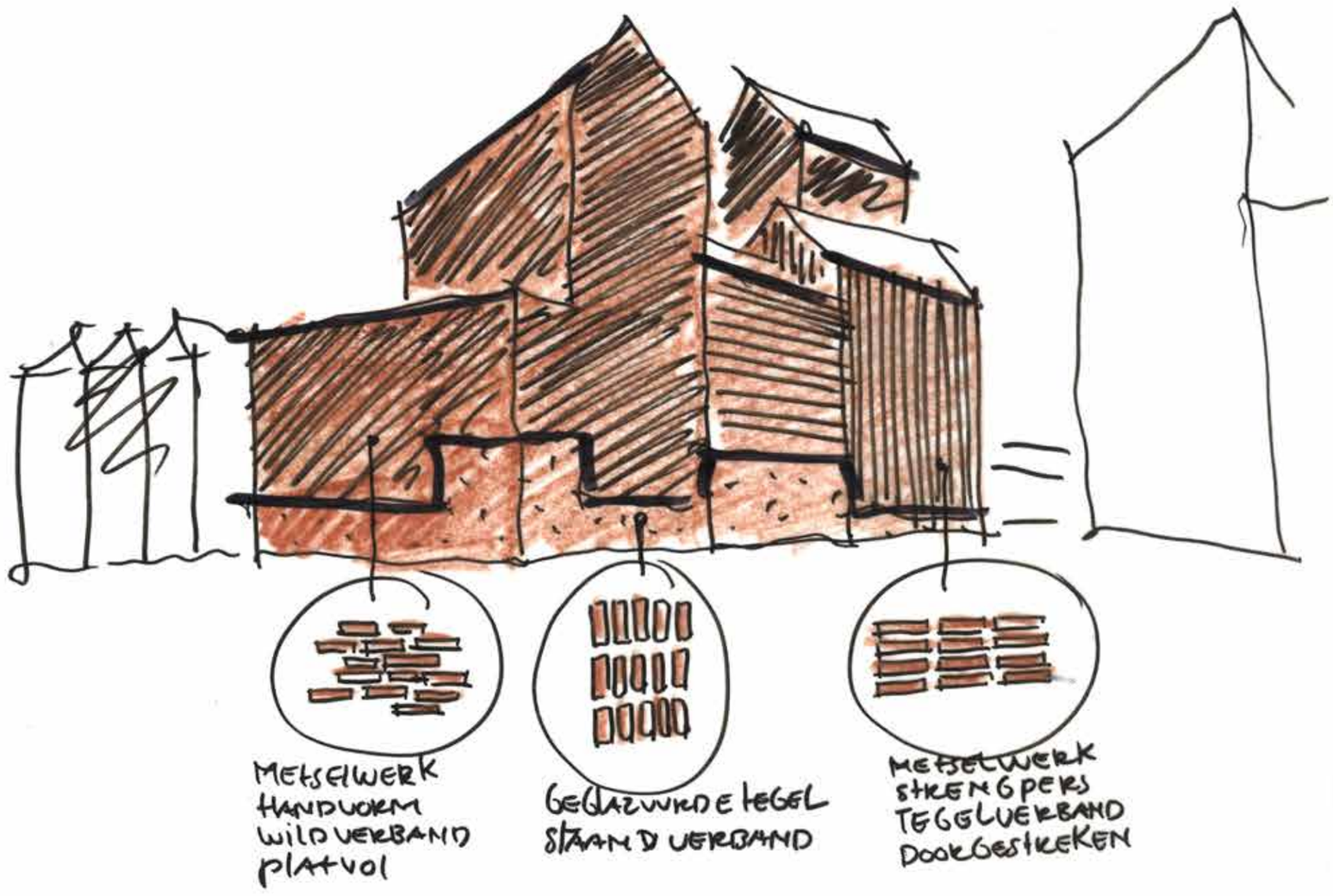
OP DE BREUKLIJN



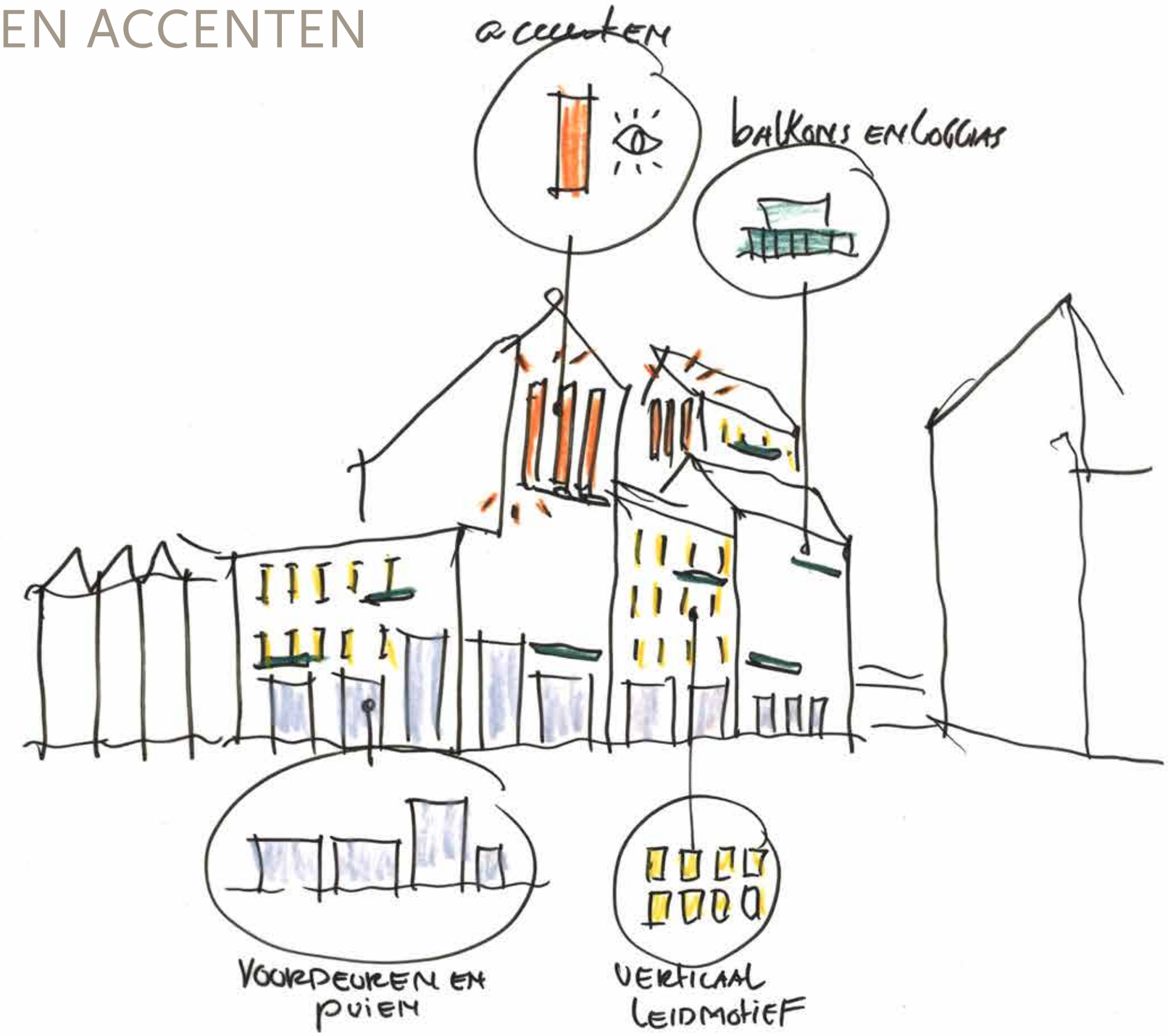
GEBOUW ENSEMBLE



MATERIAAL EN TEXTUUR

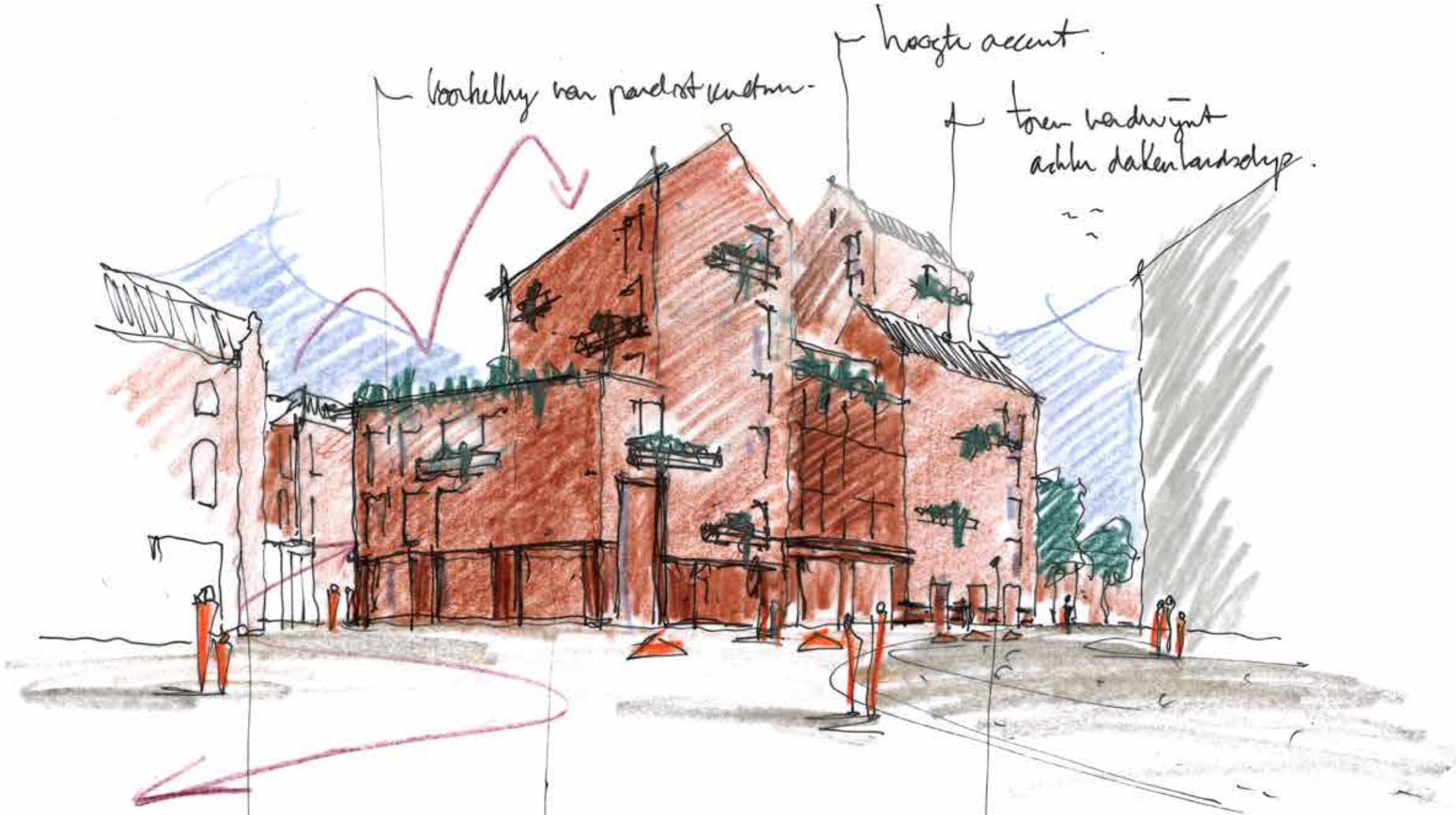


CLUSTERS EN ACCENTEN



NATUURINCLUSIEF




hoogte accent
toren verdwijnt achter dakenlandschap
elegante, eigentijdse interpretaties van klassieke gevels die verschillen maar niet conflicteren.
Architectuur kent een eigentijdse vorm klassieke opbouw van plint, middenpartij en kroon.
ensemble bestaat uit verschillende panden die zich voegen naar het karakter van de binnenstad.

BEGANE GROND

EEN LEVENDIGE PLINT



BEGANE GROND

EEN LEVENDIGE PLINT





III

WANDELING

EENHEID IN VEELZIJDIGHEID EN VERSCHEIDENHEID

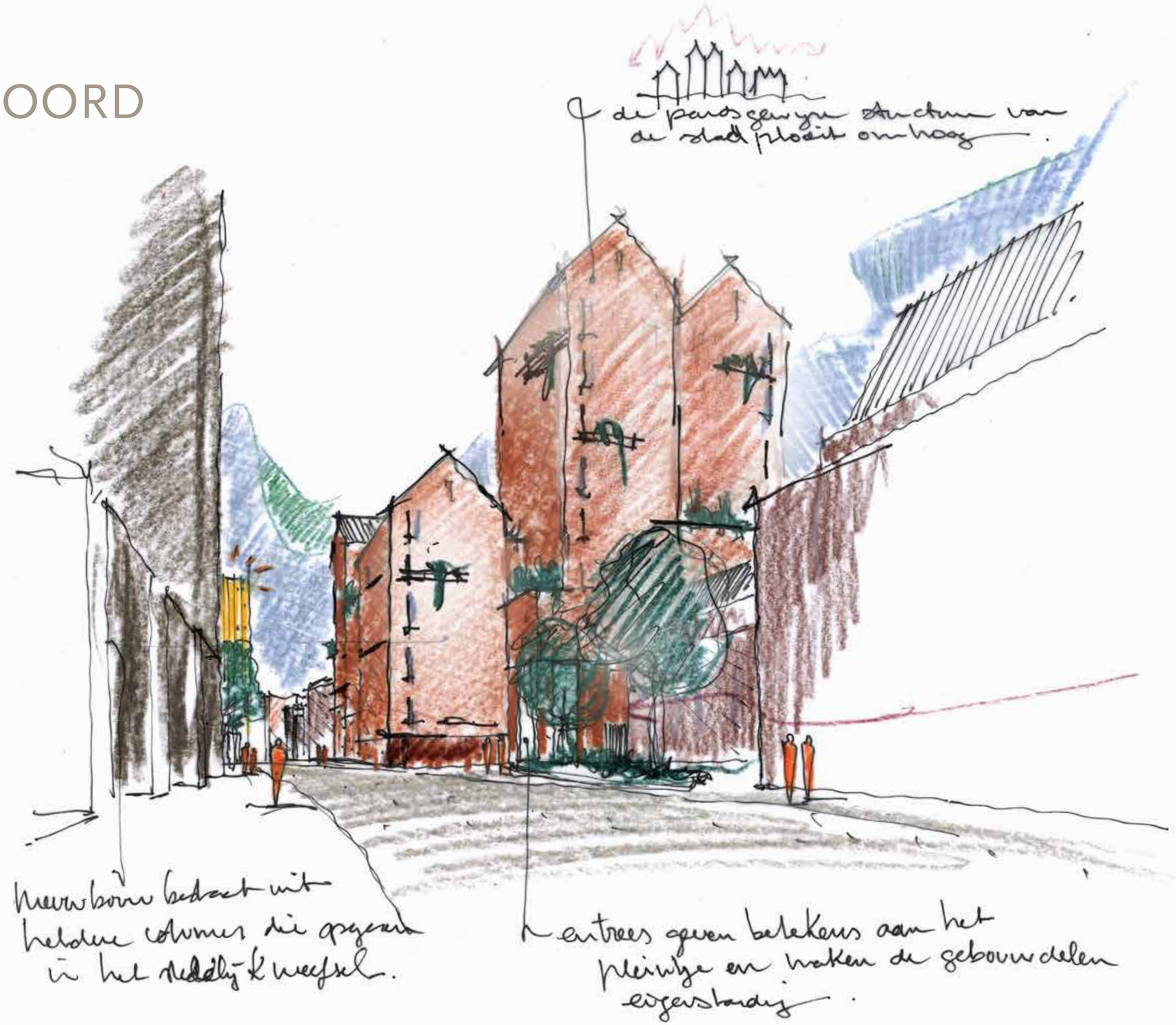
BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN


THEATER

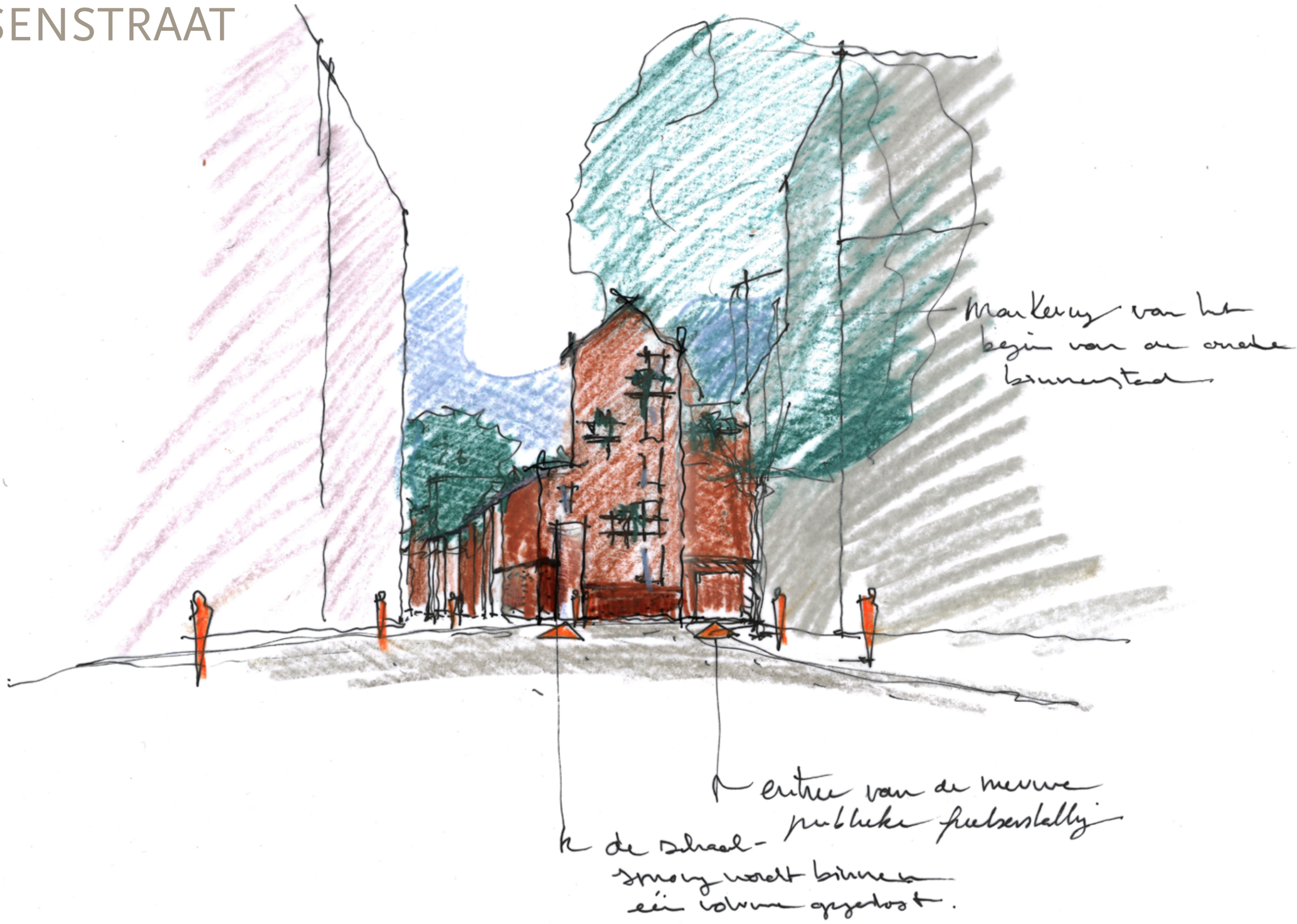
KERKPLEIN


het hoogte accent Kent een dubbele
gevel drijg met twee kappen. het
Kent een alzijdigheid en heeft een
gericht naar de markt.

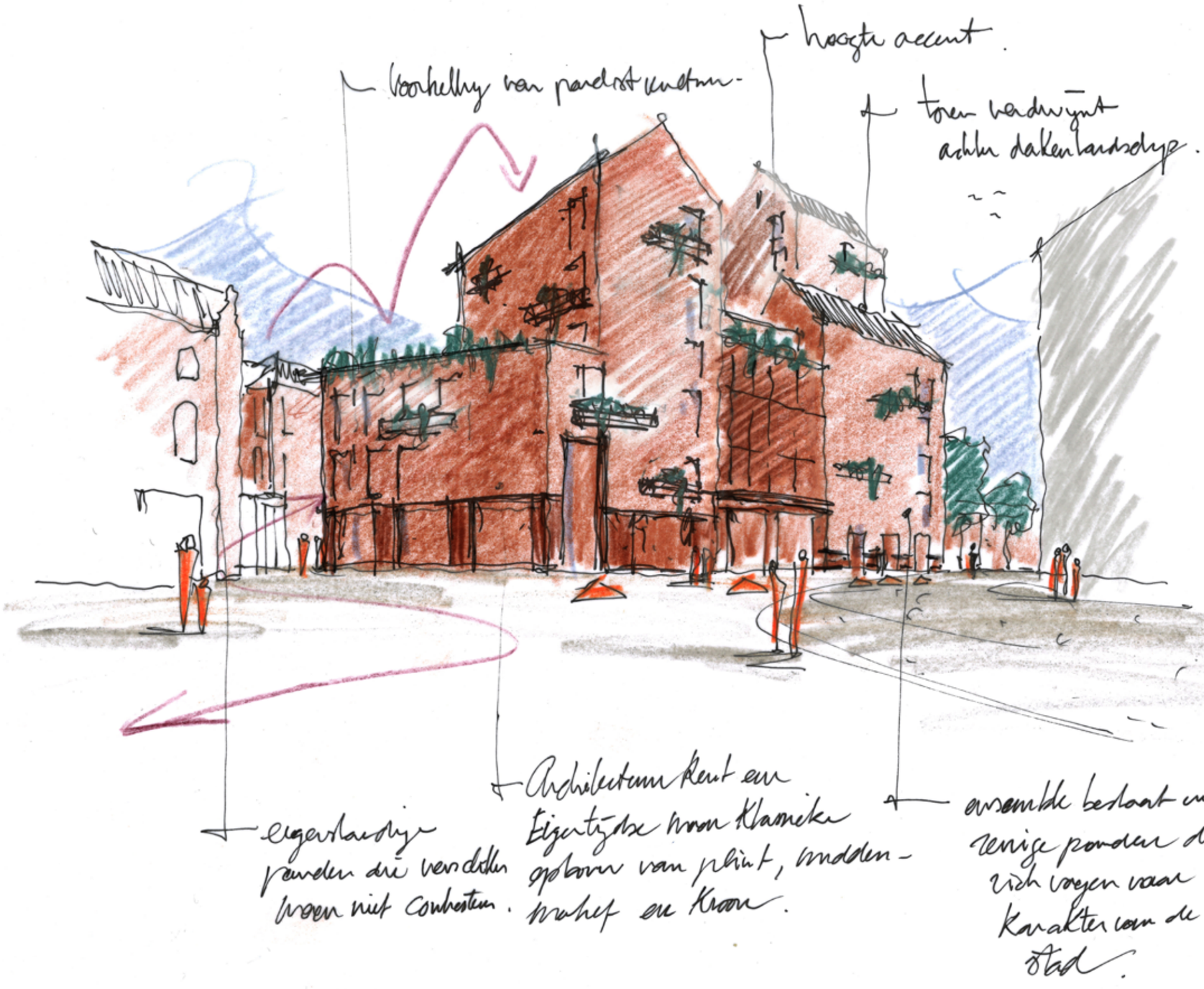
KLEINE OORD


de parascenyn structuur van de stad groeit omhoog.
nieuwbouw bedraat uit
bestaande volumes die opgevat
in het stedelijk weefsel.
entrees geven betekenis aan het
openbaar en maken de gebouwdelen
toegankelijk.

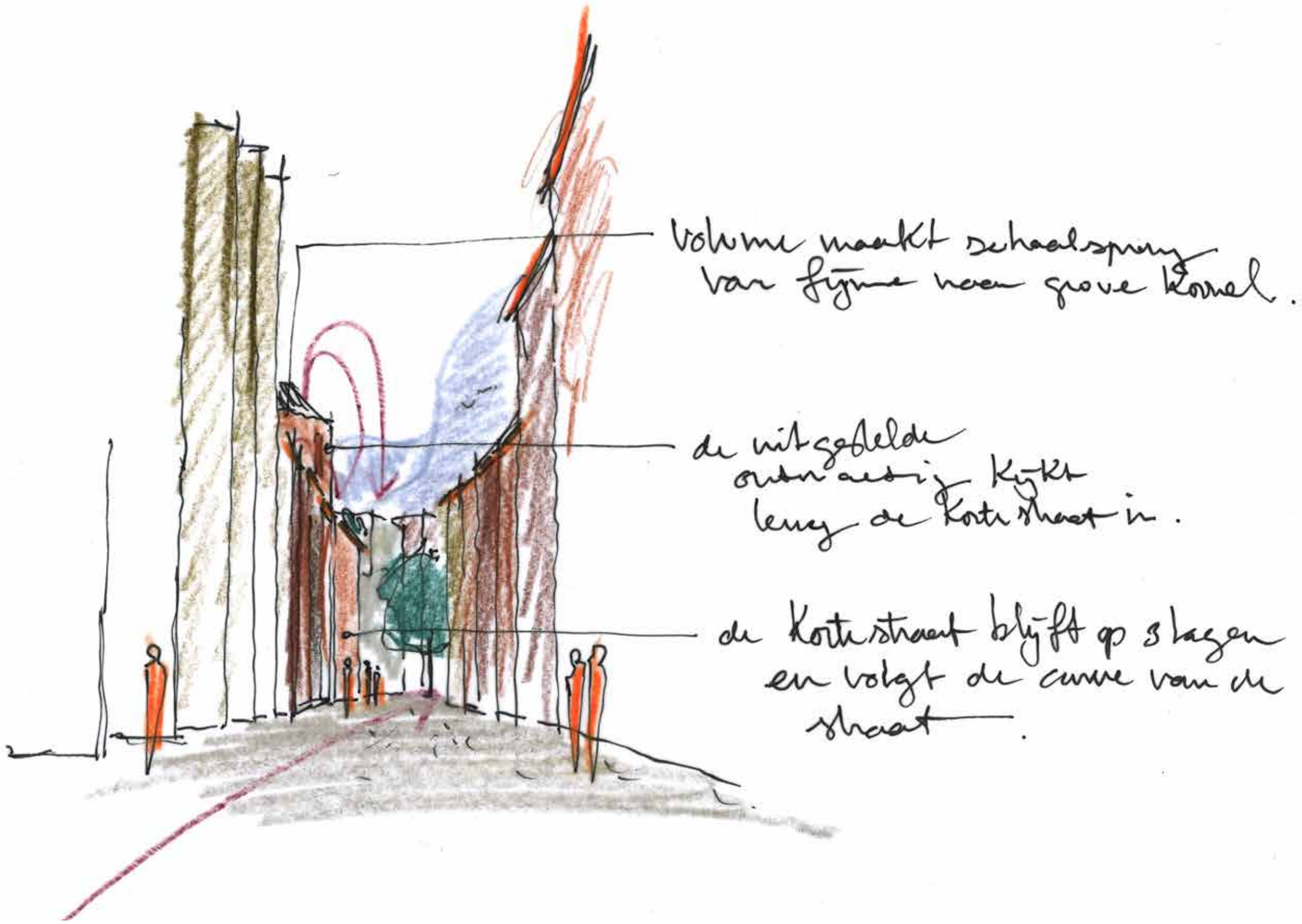
VOSSENSTRAAT



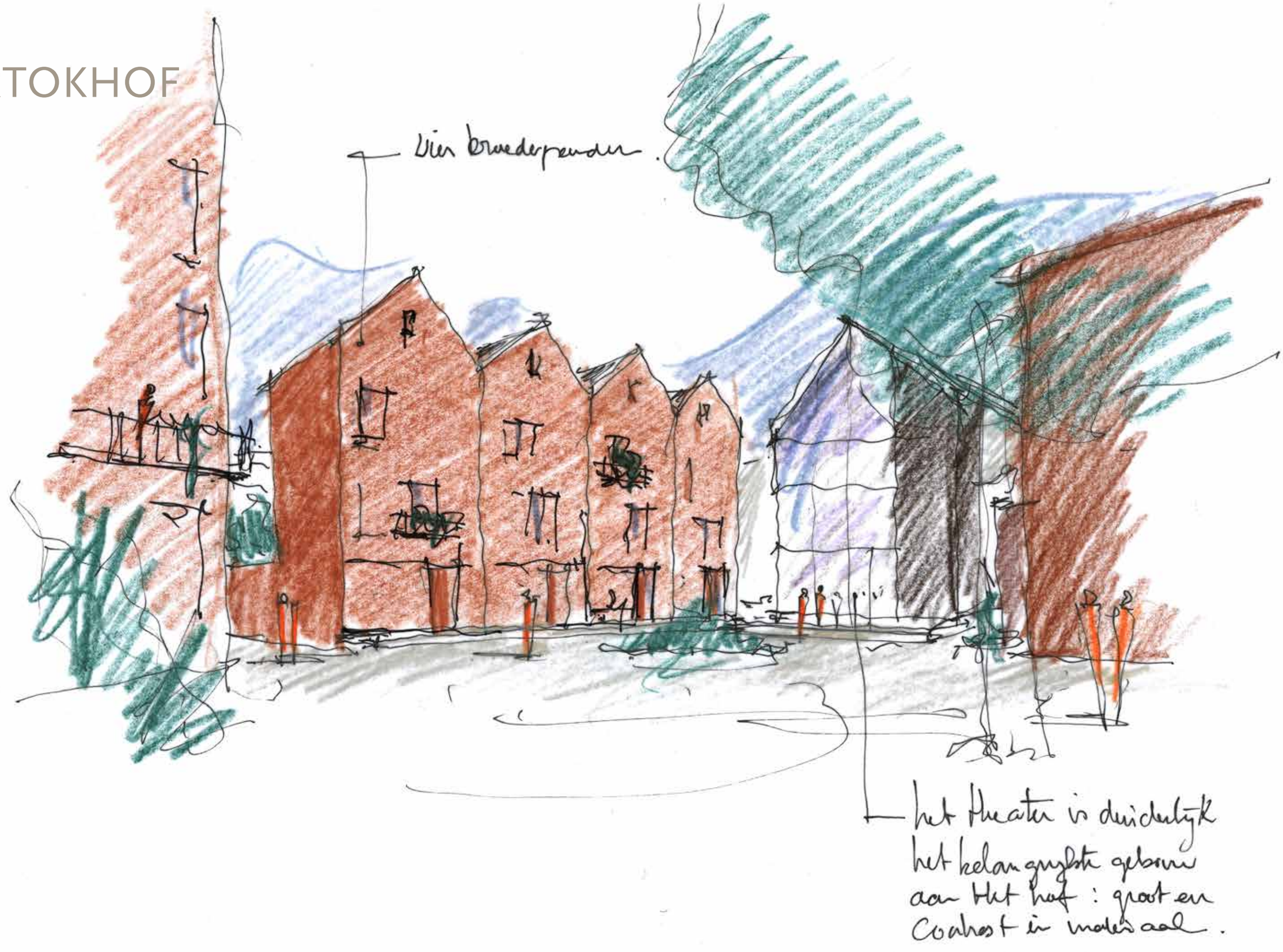
ROZET PLEIN


hoogte accent
toren waterwijk
achter dakenlandschap
Architectuur Kent een
Eigentijdse vorm Klassieke
opbouw van plint, middenpartij en Kroon.
ensemble bestaat uit
zenige panden die
zich voegen naar het
karakter van de binnenstad.

KORTESTRAAT



BARTOKHOF

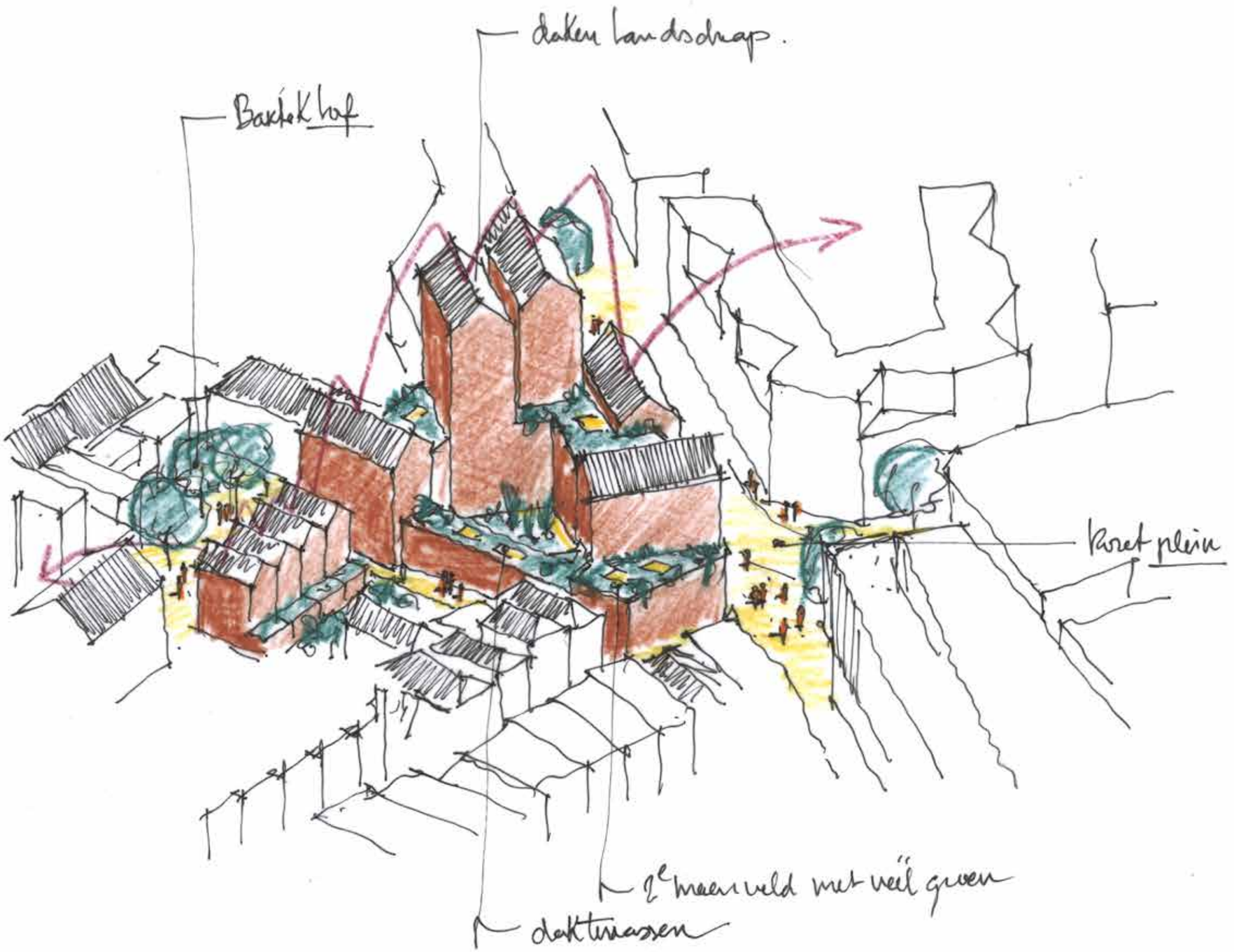


BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN

BARTOKHOF



BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN


daken landschap.
Bakkerhof
Kroetplein
2e maaiveld met veel groen
dakterrassen

WWW.BEDAUXDEBROUWER.NL

SYNCHROON

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 vervolggesprekken 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.

<u>Doel van de avond</u>
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

<u>Vernieuwd schetsontwerp</u>
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.

- 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.

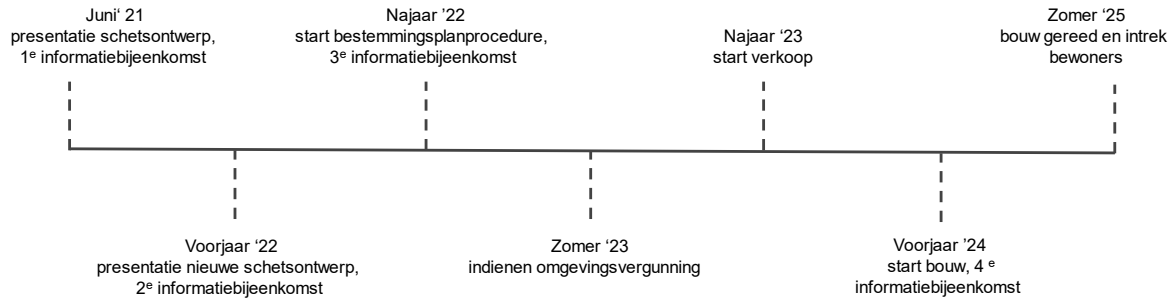
Bartokplein
Naast het complex worden aan het Bartokplein vier woningen gerealiseerd, net als in het eerste schetsontwerp. De woningen hebben grote ramen, om zo levendigheid en sociale controle op het plein te bevorderen. In de architectuur is gekozen voor baksteen, aansluitend bij de rest van het blok.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

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.

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.

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.

BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN

DR. KEYZERLAAN 2 5051 PB GOIRLE T: 013-5368555 F: 013-5364585 E: POST@BEDAUXDEBROUWER.NL WWW.BEDAUXDEBROUWER.NL

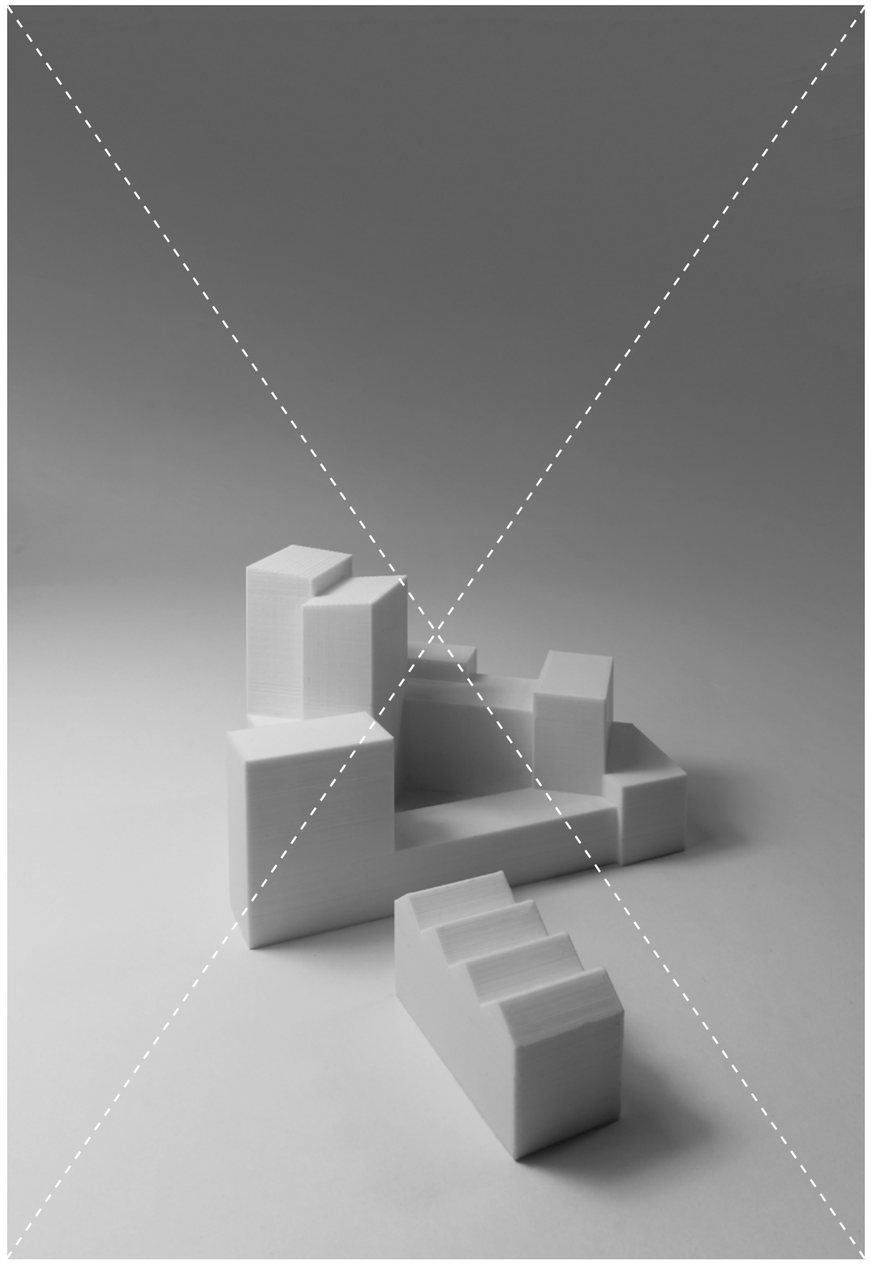


BK40 ARNHEM

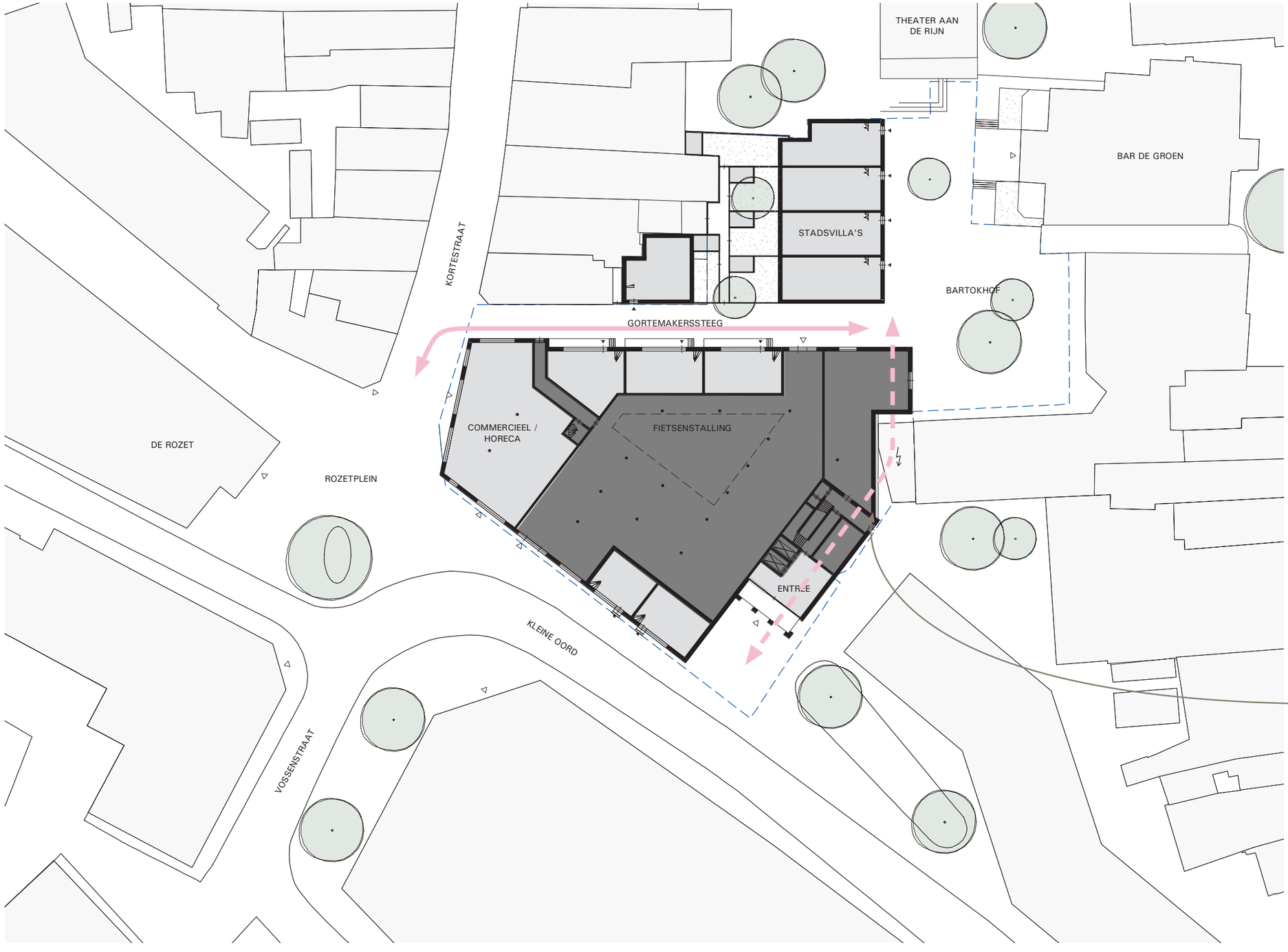
Informatieavond

dd 09.05.2022

OUDE PLAN



OUDE PLAN



LEGENDA

- doorgang
- levendig programma
- Fiets programma

zoekgebied voor tweede doorgang

SITUATIE



PLEKKEN


Theater
Collectie de Groen
'Bartokhof'
De Rozet
Rozetplein
Kleine Oord

VERBINDINGEN



TOEGANG TOT DE STAD

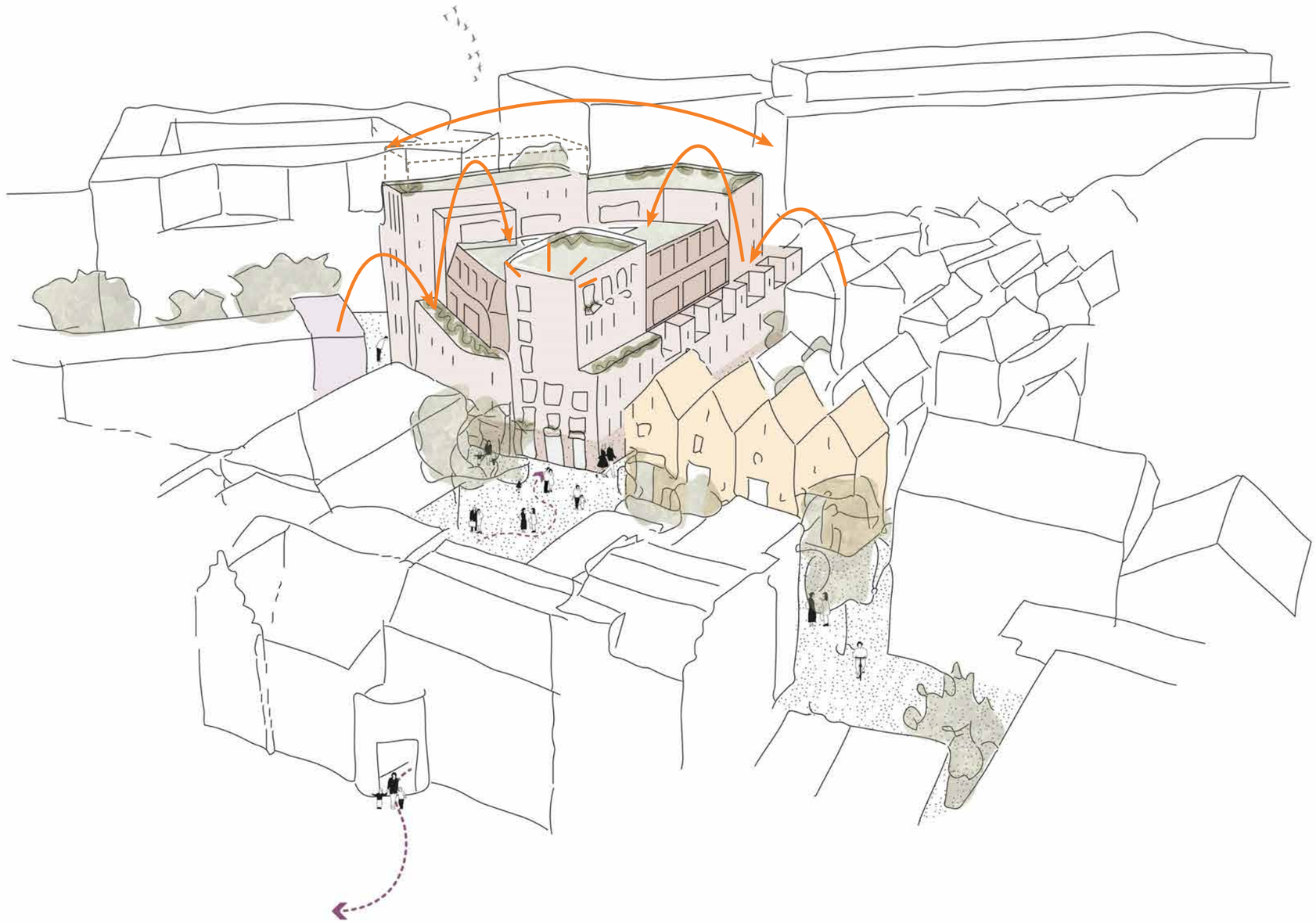


Parkeren voor bewoners BK40

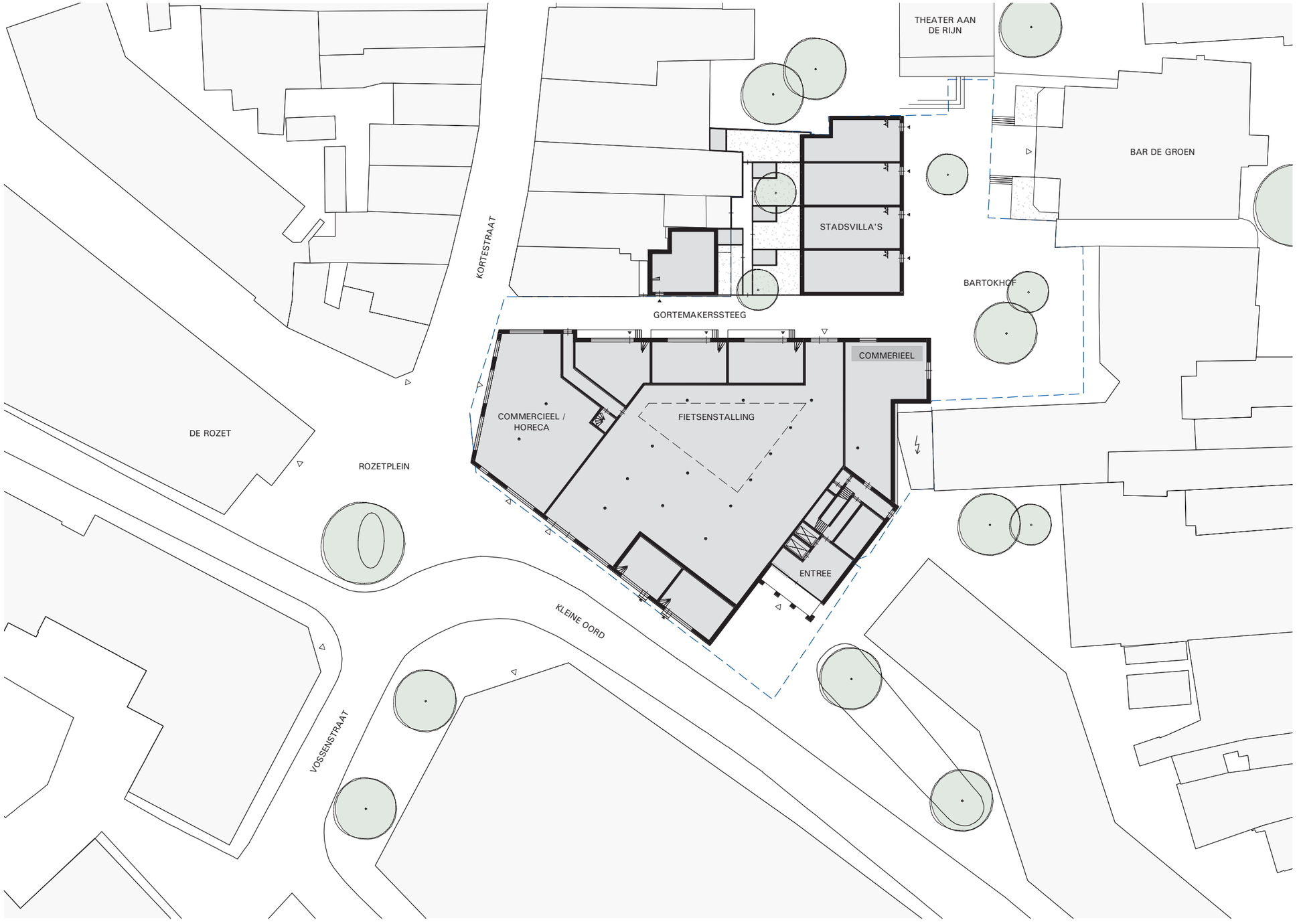
VOGELVLUCHT ZUIDWEST



VOGELVLUCHT NOORDOOST



OUDE PLAN


THEATER AAN
DE RIJN
BAR DE GROEN
STADSVILLA'S
KORTESTRAAT
GORTEMAKERSSTEEG
BARTOKHOF
COMMERIEEL
COMMERCIEEL /
HORECA
FIETSENSTALLING
ENTREE
DE ROZET
ROZETPLEIN
KLEINE OORD
VOSSENSTRAAT

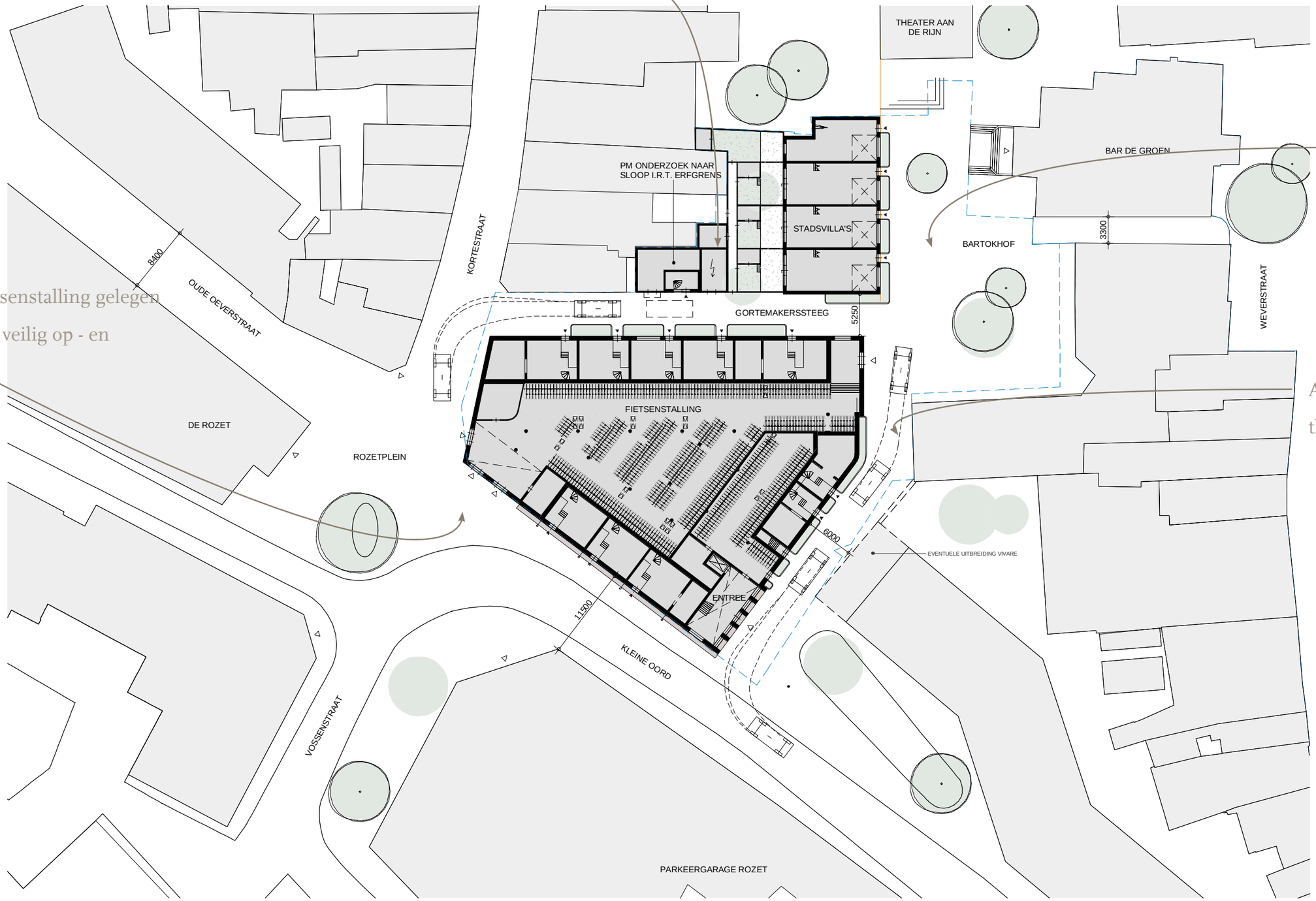
NIEUWE PLAN

nieuwe trafo

groene inrichting hof
nader te bepalen

entree fietsenstalling gelegen
aan plein: veilig op - en
afstappen

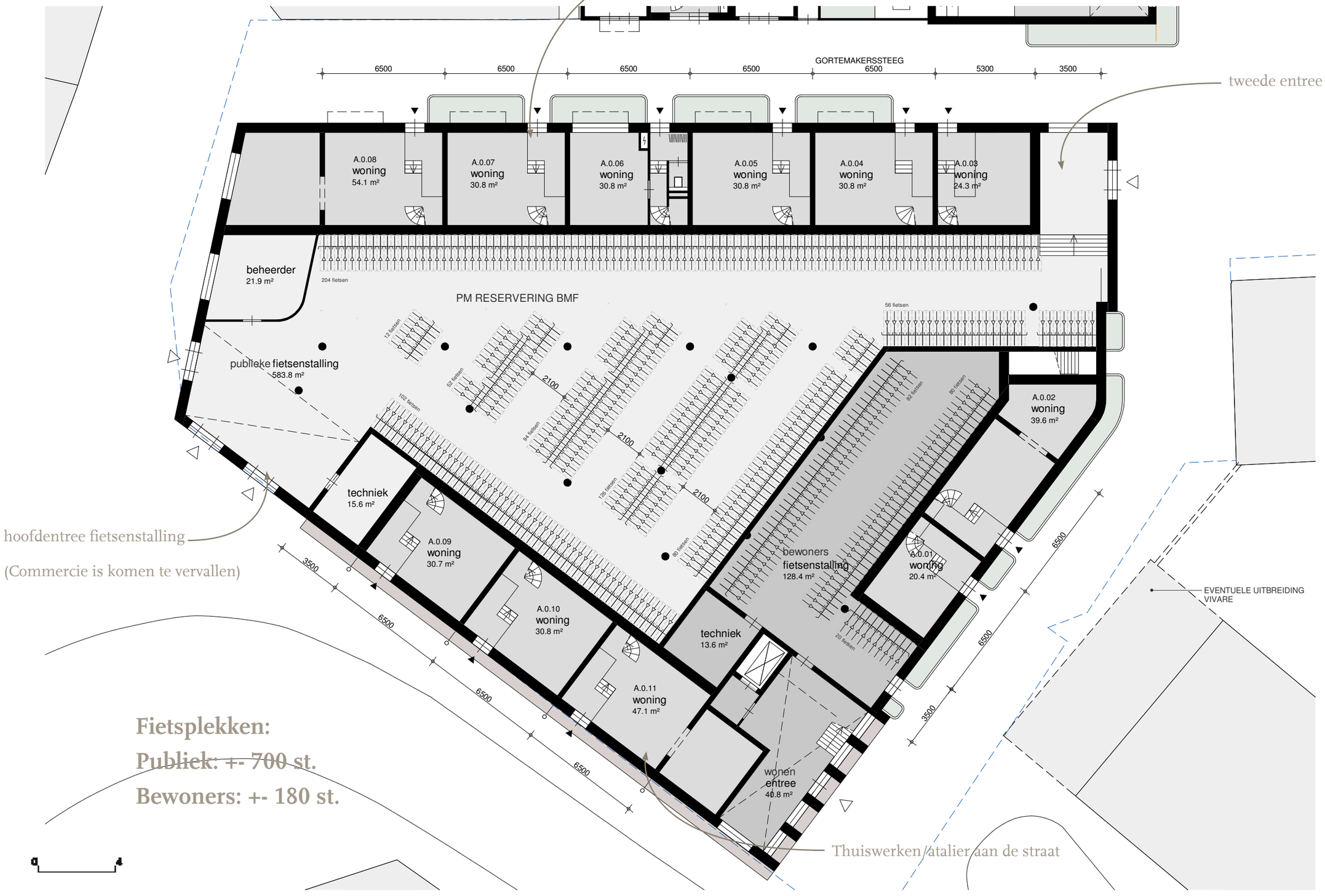
Auto's alleen voor expeditie
theater en De Groen



BEGANE GROND

Wonen aan de steeg: bewoners nemen eigenaarsschap van de openbare ruimte

tweede entree fietsenstalling



hoofdentree fietsenstalling

(Commercie is komen te vervallen)

Fietsplekken:

~~Publiek: +- 700 st.~~

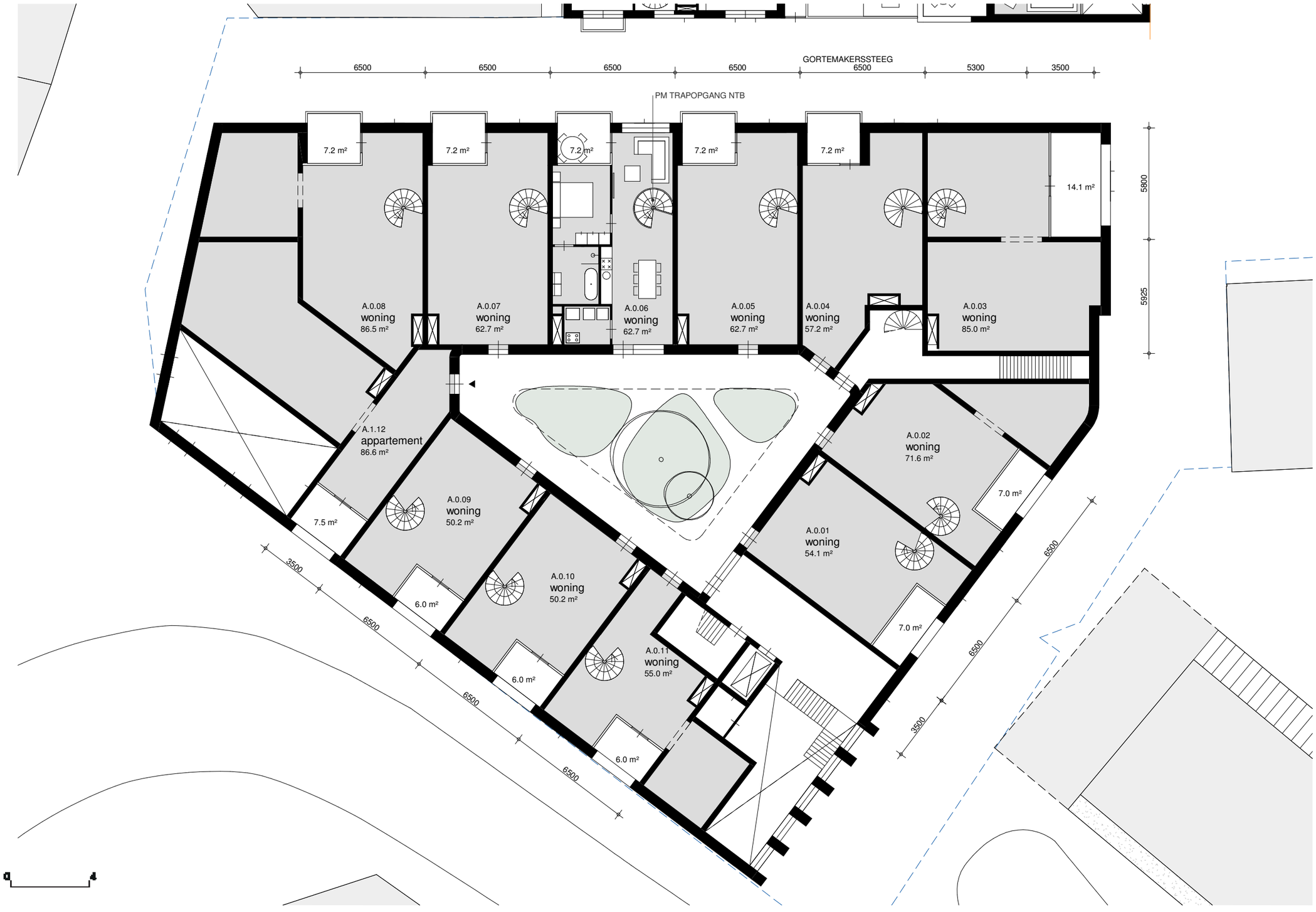
Bewoners: +- 180 st.

Thuiswerken/atalier aan de straat

2660 09.05.2022 BK40 - i.o.v. Synchroon

BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN

EERSTE VERDIEPING




Hoogteaccent van 7 á 8 bouwlagen


Lager volume (5 lagen) met stadskap
Vivare bebouwing afmaken
Hoofdentree appartementen

STUDIE HOOGTEACCENT



5 lagen - 6e & 7e als set back

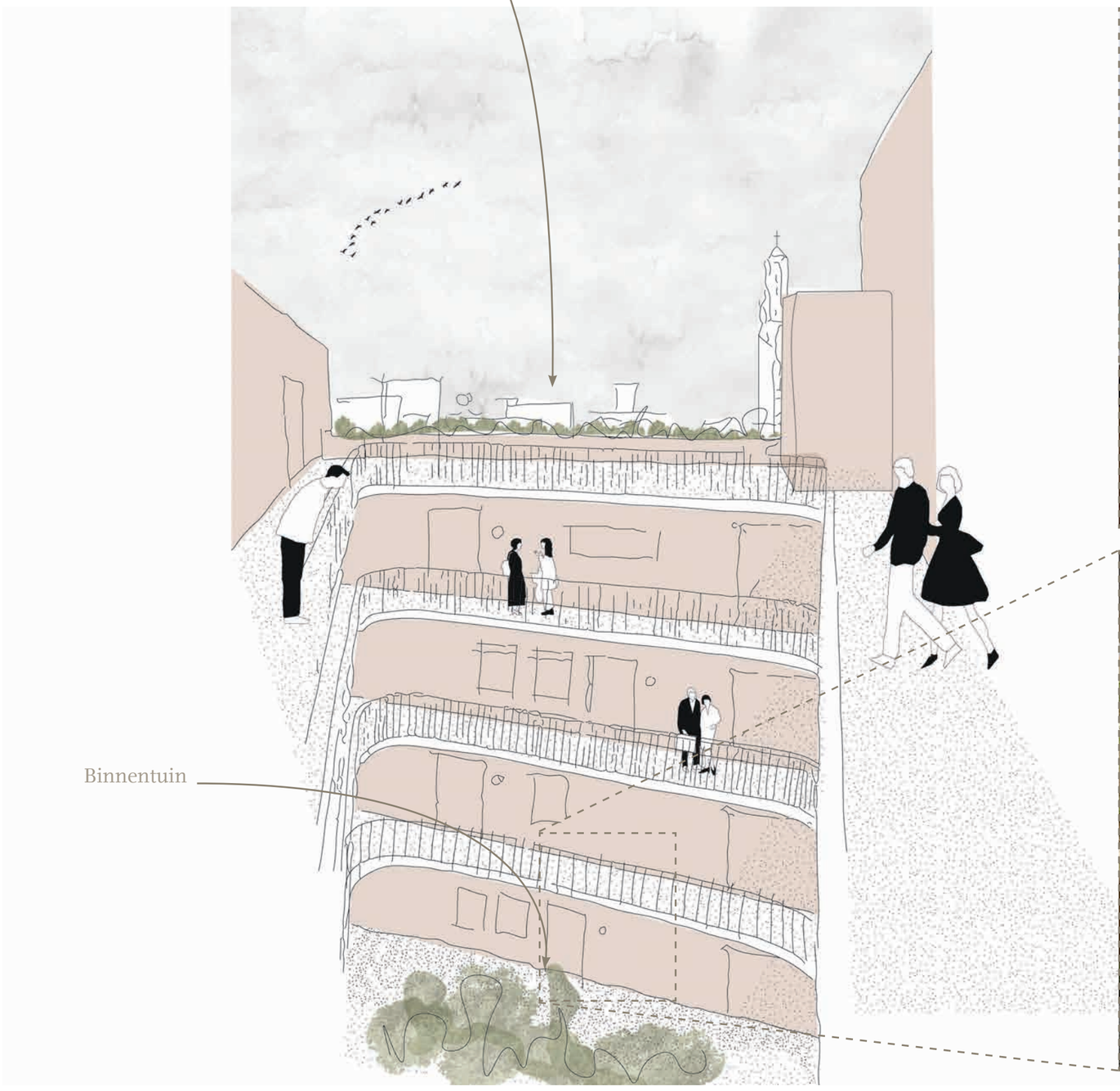


6 lagen - 7e & 8e als set back

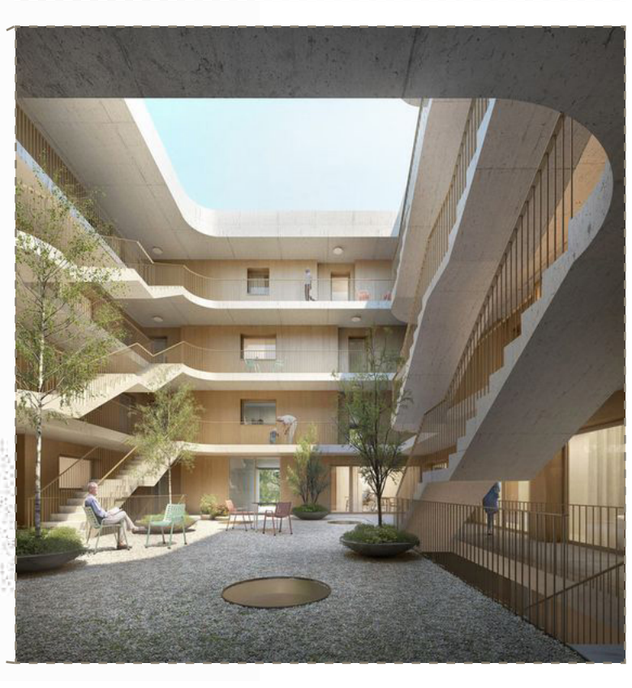


5 lagen - 6e, 7e & 8e als set back

DAKLANDSCHAP



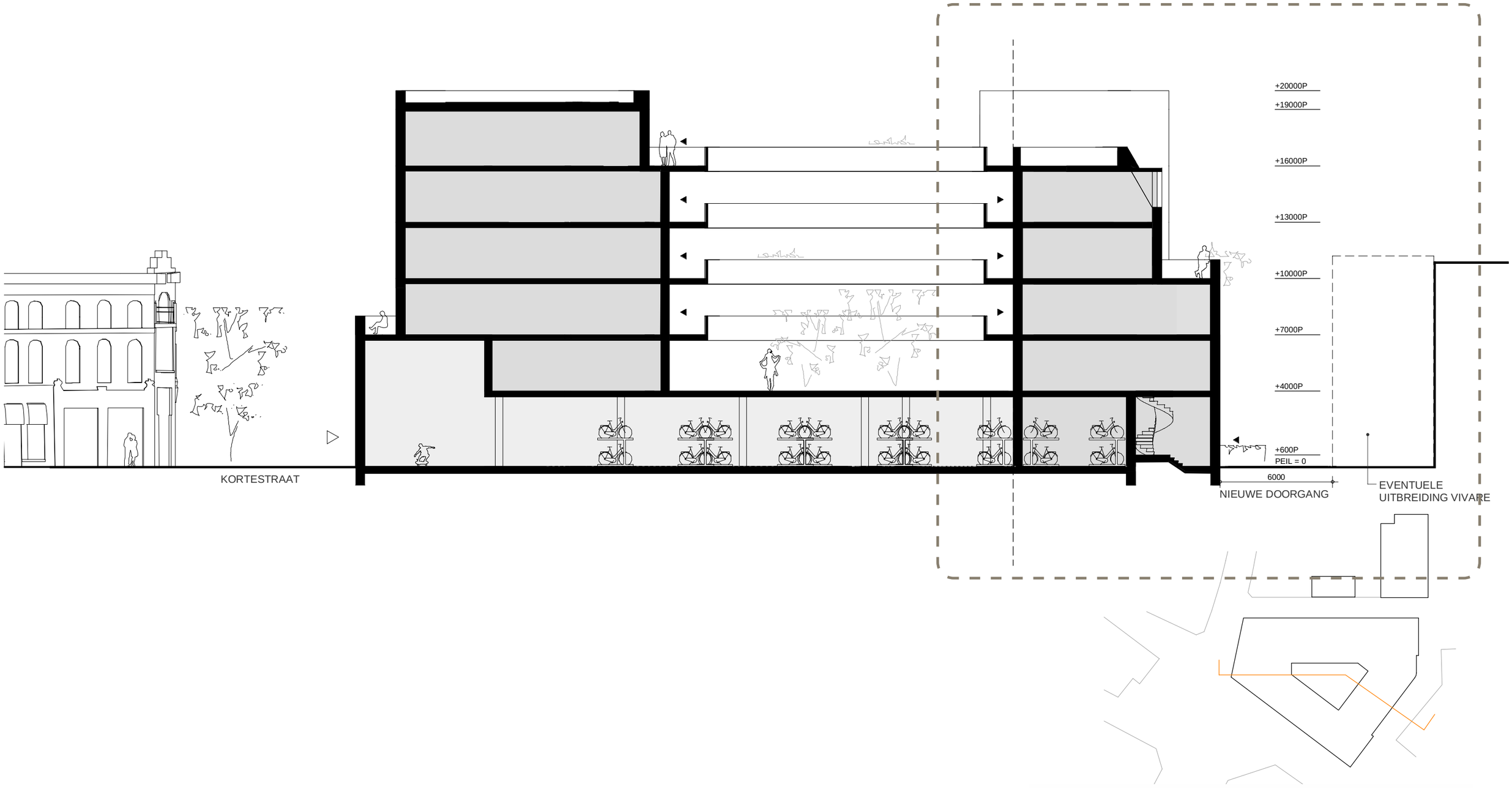




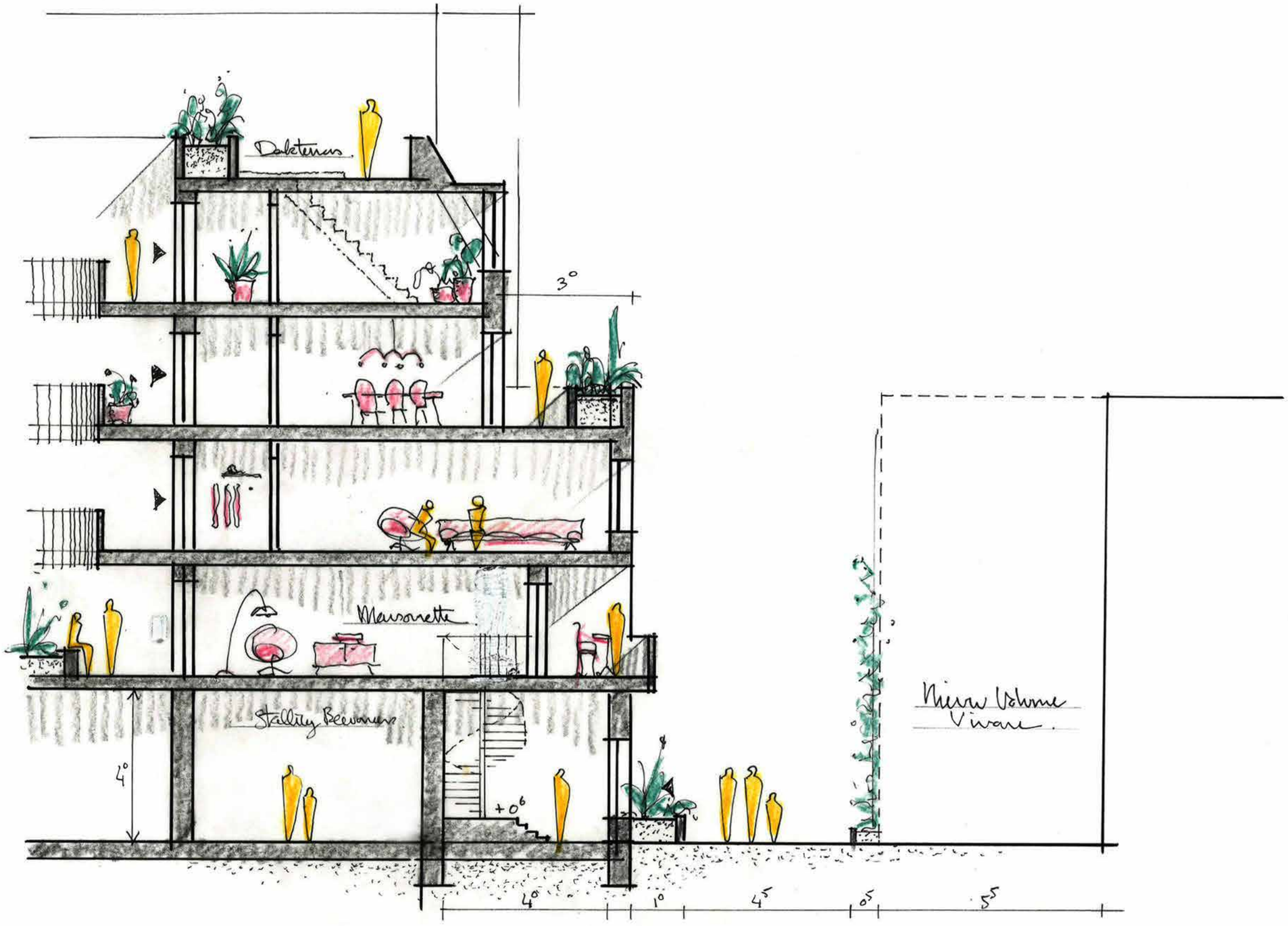
DOORGANG NAAR BARTOKHOF



DOORSNEDE OOST-WEST



DOORSNEDE OOST-WEST



BARTOKHOF



Wonen aan het hof met vide en grote pui: zorgt voor levendigheid en sociale controle

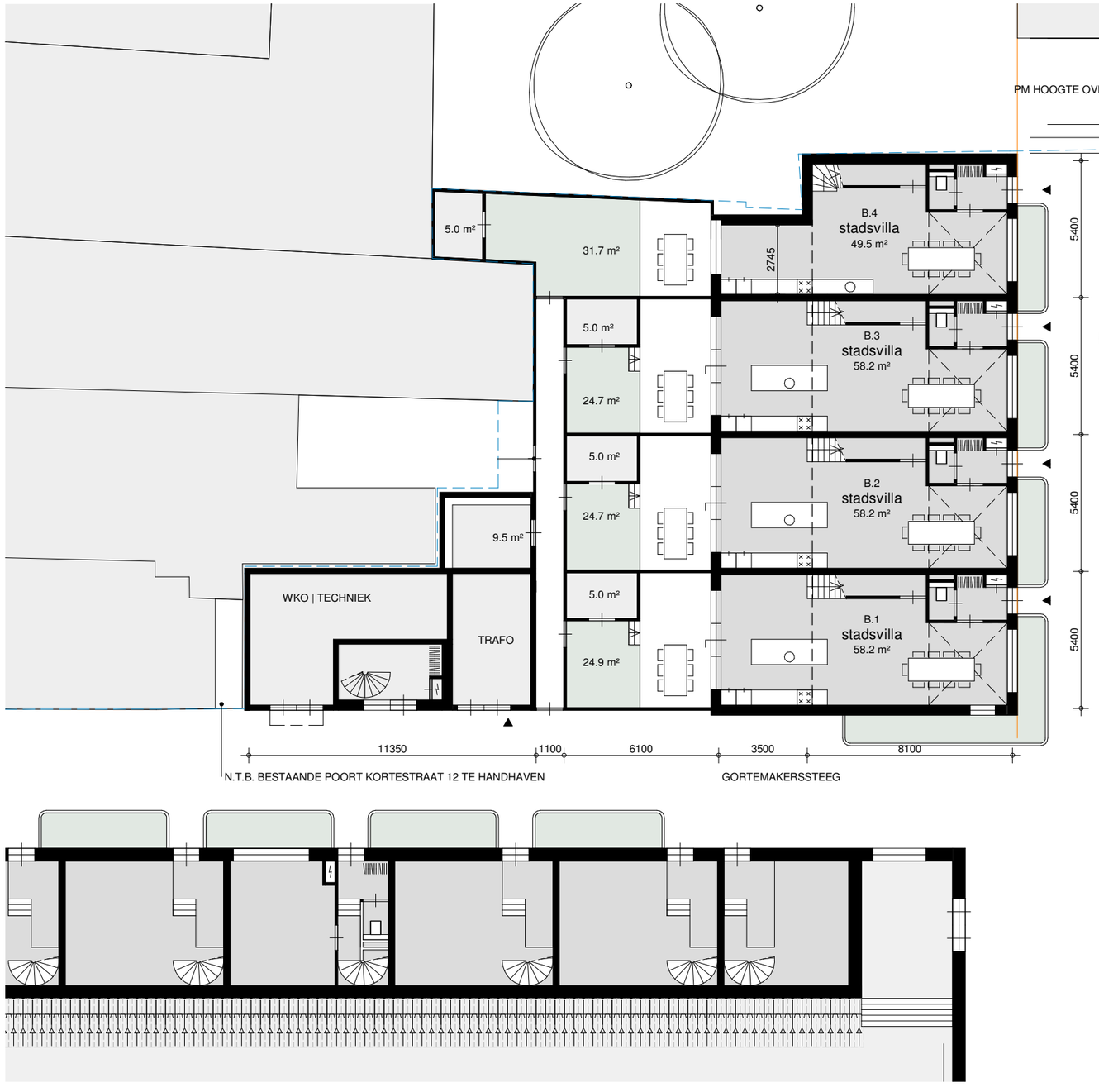
BARTOKHOF



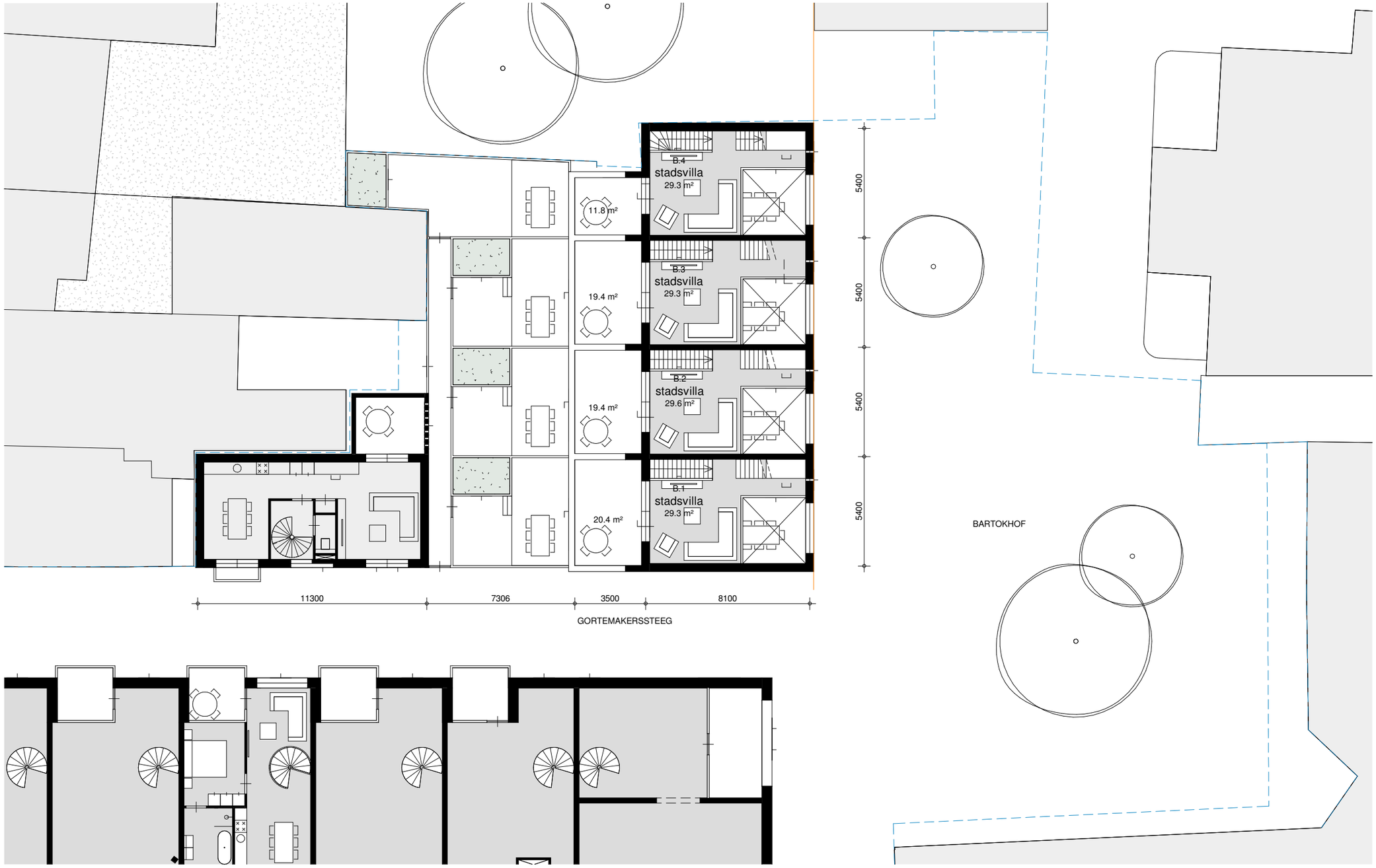




STADSWONINGEN BEGANE GROND



STADSWONINGEN EERSTE VERDIEPING



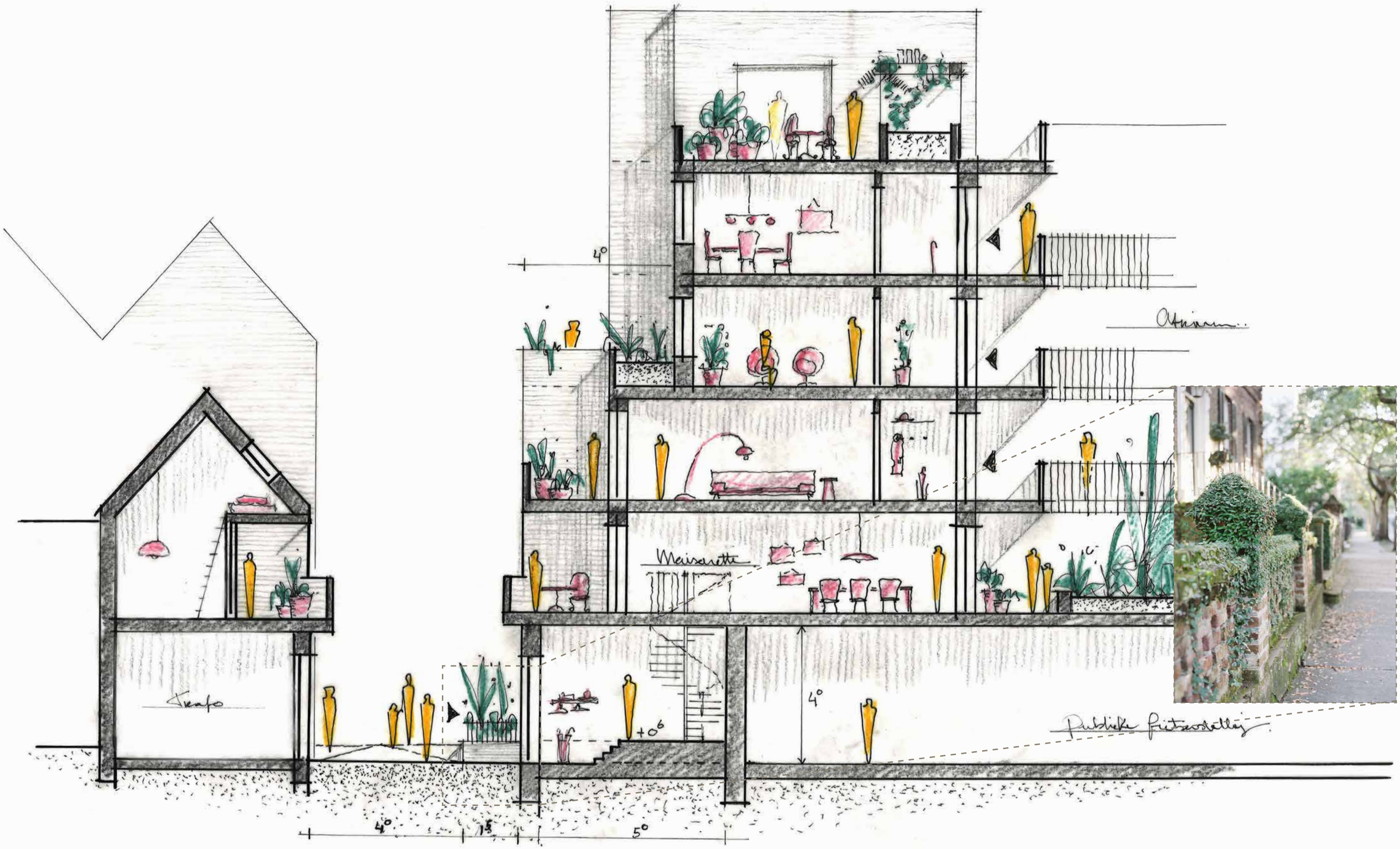
GORTEMAKERSSTEEG



GORTEMAKERSSTEEG



DOORSNEDE NOORD-ZUID



ROZETPLEIN


Afwisseling met geribt motief om
gevelexpressie te versterken
Gaten in een massa op koppen
Hoogteaccent in de tweede linie
Informelen karakter versterken
door dansende plint en balkons
Gridmotief op langsgevels

Verslaglegging informatiebijeenkomst omgeving BK40 2 september 2025

Datum: 2 september 2025

Tijd: 19.00 - 21.00 uur

Locatie: Cultureel Centrum Rozet, Kortestraat 16, Arnhem

Op 2 september 2025 organiseerde Synchroon een informatiebijeenkomst in het kader van het project BK40 in Arnhem. De bijeenkomst werd gehouden bij Cultureel Centrum Rozet. Bij de bijeenkomst waren ongeveer 25 mensen aanwezig.

Het project

In de binnenstad van Arnhem, op de hoek van de Kortestraat en Kleine Oord en tegenover het Rozet, ligt de locatie BK40. Synchroon is sinds 2008 eigenaar van de locatie, die ook wel het Bartok Park wordt genoemd. Destijds hebben zij dit terrein aangekocht met de intentie om hier woningen en winkelruimte te ontwikkelen, maar deze plannen konden in 2009 helaas geen doorgang vinden. Vanaf 2013 is het terrein daarom tijdelijk beschikbaar gesteld voor het feestaardvarken van Burgers' Zoo. Het kunstwerk is inmiddels verplaatst. Op dit moment is Synchroon alweer een tijd in gesprek met de gemeente om opnieuw te kijken naar de mogelijkheden om het BK40-terrein te transformeren tot een aantrekkelijke leefomgeving.

Binnenkort liggen er twee omgevingsplannen ter inzage bij de gemeente Arnhem. Het noordelijke omgevingsplan krijgt een gemengde bestemming. Het zuidelijke omgevingsplan is bedoeld voor het appartementengebouw met de gemeentelijke fietsenstalling op de begane grond. In de omgevingsplannen staan de ruimtelijke regels voor de projectlocatie. Rondom het ter inzage leggen van deze documenten heeft Synchroon een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden en omliggende bedrijven om deze te informeren over het omgevingsplan en mogelijke vragen te beantwoorden.

Aantal genodigden

Voor de bijeenkomst zijn omwonenden uit de directe omgeving uitgenodigd, in totaal zijn rond de 200 brieven verstuurd naar de omgeving. Tevens zijn een aantal organisaties uit de omgeving die eerder betrokken zijn, ook per mail uitgenodigd voor de bijeenkomst.

Aanwezigen

Synchroon:	Piet Romme	- projectontwikkelaar
	Casper Grondel	- projectontwikkelaar
Bedaux de Brouwer Architecten:	Sjim van Beijsterveldt	- architect
Gemeente Arnhem:	Harriet Wansink	- projectleider gemeente
	Bart Lagerberg	- adviseur ruimtelijke zaken

Dietz Strategie & Communicatie:	Kelle van Schaik	- communicatie en ondersteuning
	Anna van Amstel	- communicatie en ondersteuning

Impressies:
De aanwezigen waren over het algemeen positief over de impressies die zijn getoond tijdens de bijeenkomst. Enkele omwonenden gaven aan dat het een mooie toevoeging, hierbij werd ook positief gereageerd op de materiaalkeuze van het project. Enkele aanwezigen die woonachtig zijn in het Bartok gebouw, waren blij dat er verandering komt op de locatie. Zij gaven aan dat er op dit moment overlast is op de projectlocatie.



1 De impressies van het appartementsgebouw

Parkeren en verkeer:
Een belangrijk aandachtspunt was de manier waarop parkeren in het plan wordt opgelost. Op vragen van de aanwezigen werd toegelicht dat het autoparkeren is opgelost in de nabijgelegen Rozetgarage. Het fietsparkeren voor de bewoners van de nieuwe appartementen is integraal in het plan meegenomen. Daarnaast kwamen vragen aan bod over de publieke fietsenstalling. Bezoekers vroegen zich af of deze openbaar toegankelijk wordt, dit is inderdaad het geval. Ook werd gevraagd hoe lang de fietsenstalling toegankelijk blijft, bijvoorbeeld ook in de avond of nacht. De gemeente heeft aangegeven dat dit nog niet precies bekend is.

Naast parkeren en fietsen was er aandacht voor de verkeersafwikkeling. Met name de horecaondernemers van de Heeren van Amstel uitten zorgen dat het nieuwe pand vrij ver naar voren komt en mogelijk gevolgen heeft voor het expeditieverkeer (het verkeer van goederen). Op basis van de situatietekeningen en de positie van het pand blijft de bevoorrading van het pand aan de Kortestraat mogelijk.

Keuze voor bestemming noordelijk omgevingsplan:
Voor het project zijn twee verschillende omgevingsplannen opgesteld: voor het noordelijk deel en het zuidelijke deel. In het zuidelijke deel is het appartementsgebouw opgenomen met de

gemeentelijke fietsenstalling op de begane grond. De invulling van het noordelijk deel van de projectlocatie staat nog niet vast. Hiervoor zijn er drie verschillende opties:

- Het realiseren van woningen
- Een maatschappelijke voorziening (cultuur)
- De invulling als openbare ruimte



2 De impressies van de drie verschillende opties voor het noordelijk deel

De keuze voor de invulling van dit deel van het project ligt bij de gemeente. Op een later moment zal deze keuze worden gemaakt en uiteraard ook worden gecommuniceerd richting de omgeving.

Vervolg:
Een deel van de aanwezigen was benieuwd naar de verdere planning van het project. Zoals eerder aangegeven zal de gemeente een keuze maken voor de invulling van het noordelijk deel van het project. Dit volgt op een later moment. Tijdens de bijeenkomst is onderstaande planning gedeeld met de aanwezigen:

• Opstellen Voorlopig Ontwerp	afgerond
• Omgevingsplan	Q4 2025
• Voorbereiden verkoop en omgevingsvergunning	Q1 – Q2 2026
• Start verkoop	Q2 2026
• Indienen omgevingsvergunning	Q2 2026
• Bouw appartementengebouw en fietsenstalling	Q3 2026 – Q2 2028
• Aanleg openbaar gebied	Q2 – Q3 2028

Conclusie:
De bijeenkomst kende een positieve sfeer. De gepresenteerde plannen en impressies werden breed gewaardeerd en men ziet de ontwikkeling als een belangrijke verbetering voor het gebied.

Tegelijkertijd kwamen er vragen en zorgen naar voren met betrekking op uitzicht, schaduwwerking, parkeren, de fietsenstalling, expeditieverkeer en de tijdelijke inrichting van de openbare ruimte.

OPENBARE FIETSENSTALLING (OMGEVINGSPLAN ZUID)





BK40
ARNHEM

PLANNING APPARTEMENTENGEBOUW/FIETSENSTALLING

▪ Opstellen Voorlopig Ontwerp	afgerond
▪ Omgevingsplan	Q4 2025
▪ Voorbereiden verkoop en omgevingsvergunning	Q1 – Q2 2026
▪ Start verkoop	Q2 2026
▪ Indienen omgevingsvergunning	Q2 2026
▪ Bouw appartementengebouw en fietsenstalling	Q3 2026 – Q2 2028
▪ Aanleg openbaar gebied	Q2 – Q3 2028

BK40
ARNHEM

SYNCHROON

SITUATIETEKENING

THEATER AAN
DE RIJN

BAR DE GROEN

3200

BARTÓKHOF

EVT. POORT VOOR DERDEN

BESTAANDE TRAP KORTESTRAAT 10 HANDHAVEN?
PM BEGANE GROND OF KELDER ONTSLUITEN?

KORTESTRAAT

N.T.B. BESTAANDE POORT
KORTESTRAAT 12 TE HANDHAVEN

3800

GORTEMAKERSSTEEG

FIETSENSTALLING

8400

OUDE OEVERSTRAAT

DE ROZET

ROZETPLEIN

1000

EVENTUELE UITBREIDING VIVARE

doorsnede B

13900

doorsnede A

ENTREE

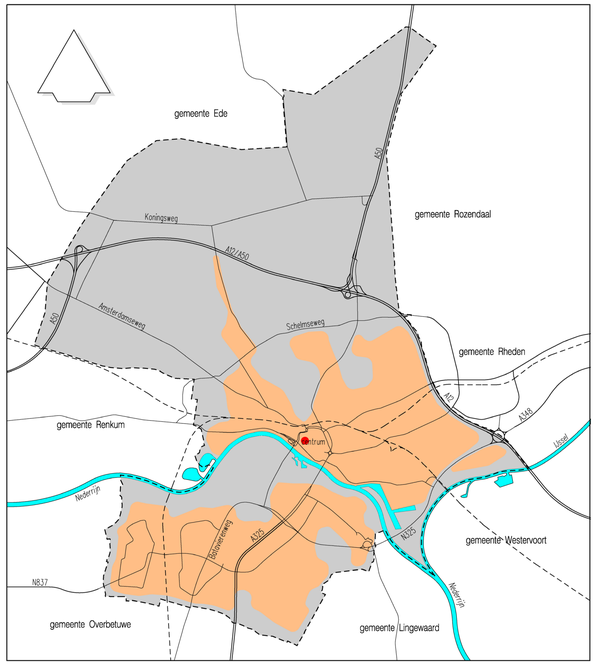
KLEINE OORD

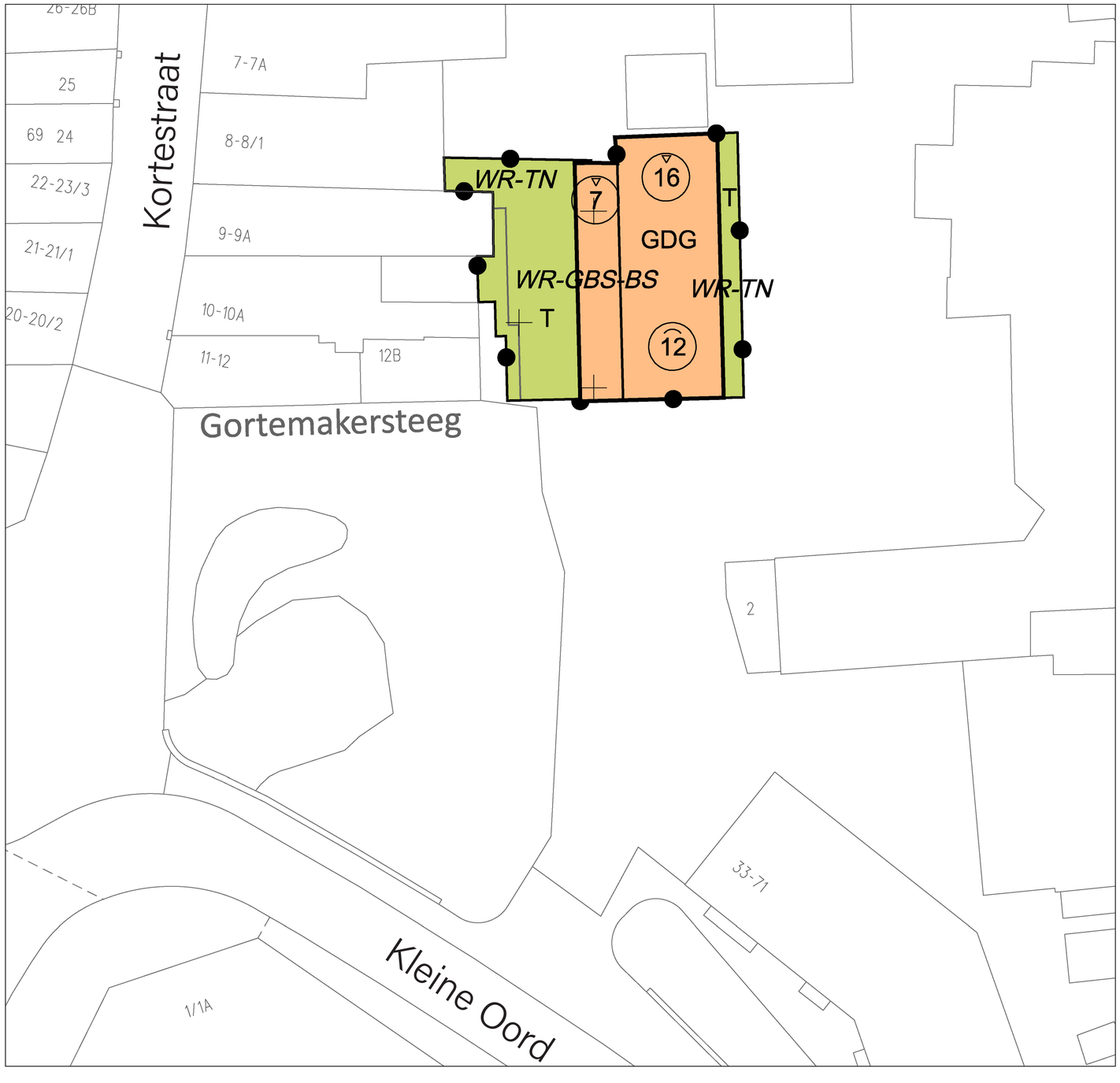
VOSSIUSSTRAAT

BK40
ARNHEM

SYNCHROON

OMGEVINGSPLANKAART NOORD





BK40
ARNHEM

SYNCHROON

IMPRESSIE (NOORD)





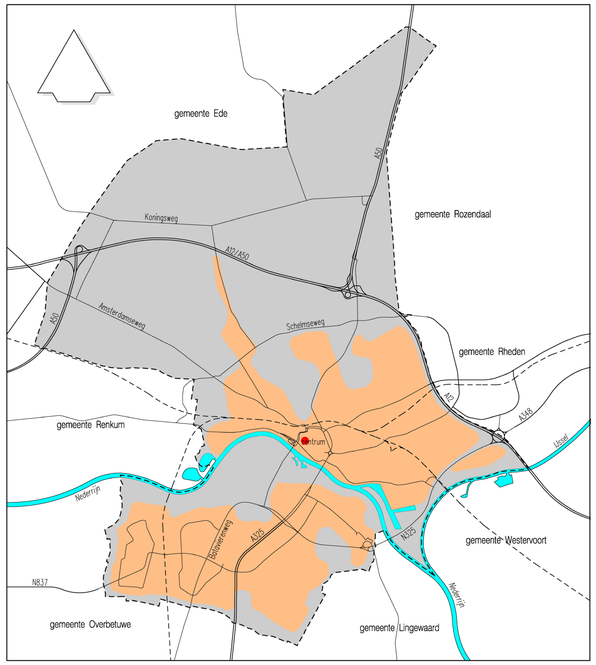
BARTOKHOF

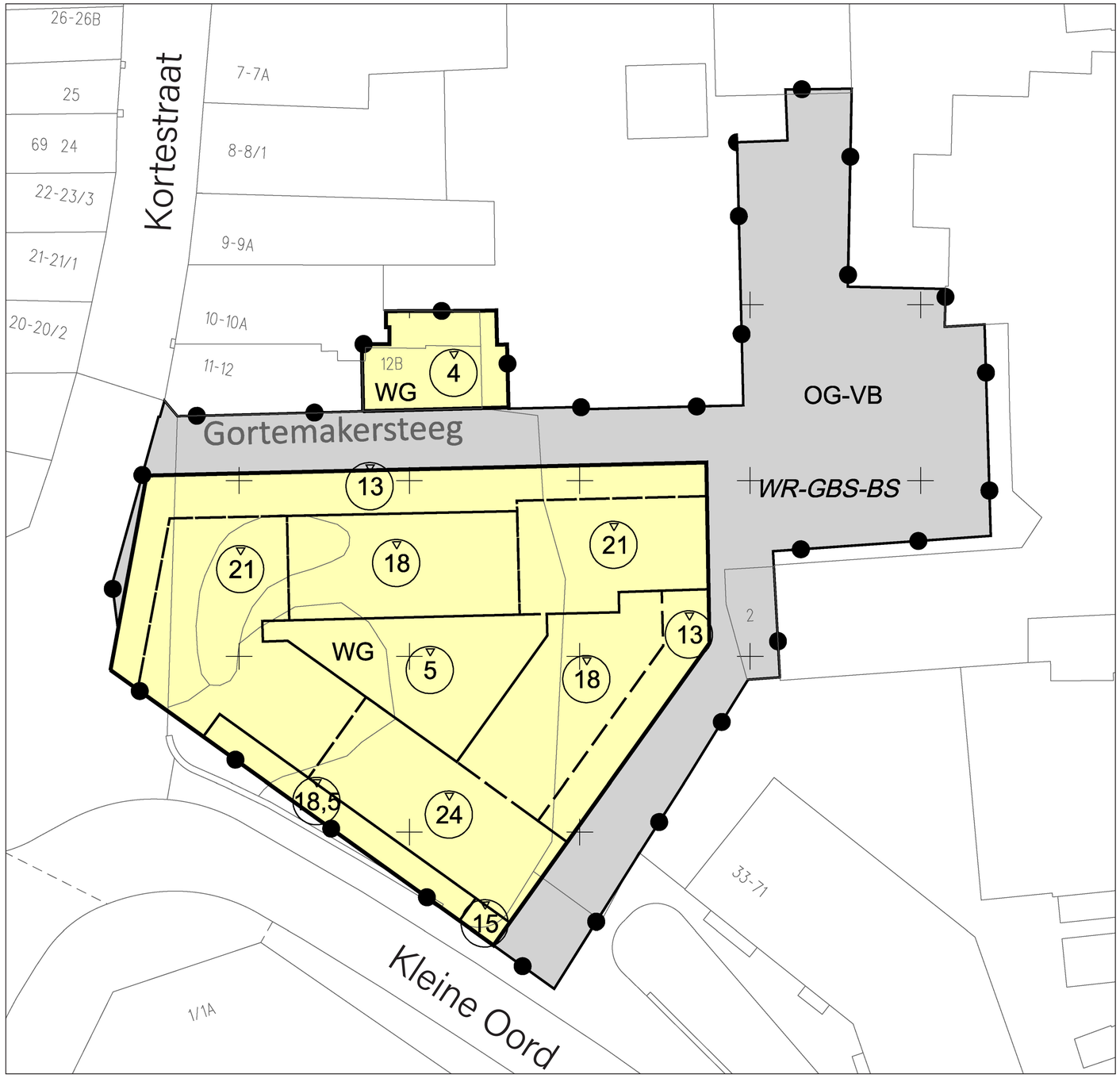


BK40
ARNHEM

SYNCHROON

OMGEVINGSPLANKAART ZUID





BK40
ARNHEM

SYNCHROON

IMPRESSIE (ZUID)





VOSSENSTRAAT

BK40
ARNHEM

SYNCHROON

IMPRESSIE (ZUID)





ROZETPLEIN

BK40
ARNHEM

SYNCHROON

MATERIALISERING







Betonnen dorpels en gevelafdekkers



Houten latten in binnentuin en loggia's



Variatie in bewerking natuursteen plint



Gevelgroen



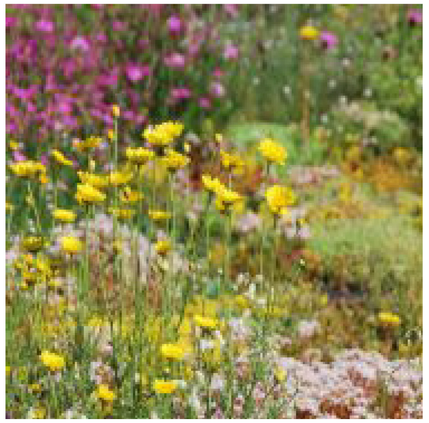
Variatie in metselverband



Variatie in voegdiepte en kleur



Variatie in bewerking natuursteen plint



Daktuinen

BK40
ARNHEM

SYNCHROON

SYNCHROON

Bk40

Eindverslag Participatieproces BK40 – Arnhem

Inleiding

Dit eindverslag beschrijft het volledige participatieproces dat is doorlopen voor de herontwikkeling van het BK40-terrein in Arnhem. Het BK40-terrein, gelegen op de hoek van de Kortestraat en de Kleine Oord en tegenover Rozet, kent een langdurige voorgeschiedenis. Sinds 2008 is *Synchroon* eigenaar van de locatie, waarvoor eerder plannen bestonden voor woningbouw en commerciële functies. Na het tijdelijk gebruik van het terrein als park met het Feestaardvarken is in 2021 gestart met een uitgebreid participatieproces om de omgeving te betrekken bij de nieuwe planvorming. Dit verslag geeft weer hoe dit proces heeft vorm gekregen, welke reacties zijn opgehaald en hoe deze zijn meegenomen in de verdere ontwikkeling van het plan.

Wat is het doel van het participatieproces?

Het doel van het participatieproces was om belanghebbenden (waaronder omwonenden, organisaties in de directe omgeving, ondernemers en geïnteresseerden) te informeren over de plannen én actief mee te laten denken over het ontwerp, de inrichting van de openbare ruimte en de manier waarop functies zouden landen in de bestaande stedelijke structuur. Het betrekken van de omgeving moest niet alleen zorgen voor transparantie van het proces, maar vooral ook voor het verbeteren en verfijnen van het ontwerp door gebruik te maken van lokale kennis en ervaringen. Bij elke bijeenkomst was ruimte voor vragen, discussies, toelichting door de projectontwikkelaar en architect, en werden reacties verzameld die zijn gebruikt om het plan verder te verbeteren.

Hoe is het participatieproces ingericht?

Het proces bestond uit drie hoofdonderdelen, verspreid over meerdere jaren:

1. *Eerste ronde van digitale bijeenkomsten (juli 2021)*

Deze bijeenkomsten zijn vanwege de toen geldende Coronarichtlijnen digitaal georganiseerd. De bijeenkomsten waren gericht op belangenorganisaties en omwonenden. In beide bijeenkomsten werd het eerste schetsontwerp gepresenteerd en konden deelnemers vragen stellen en zorgen uitspreken.

2. *Informatiebijeenkomst (mei 2022)*

Tijdens deze informatiebijeenkomst werd een geheel vernieuwd schetsontwerp gepresenteerd, mede op basis van de eerdere reacties tijdens de digitale bijeenkomsten.

3. *Informatieavond rondom ontwerp-omgevingsplannen (september 2025)*

Deze informatieavond was ingericht om de omgeving te informeren over de ontwerp-omgevingsplannen, en de verdere vervolgstappen in het proces.

SYNCHROON

Bk40

Bijeenkomst Belangenorganisaties en Omwonenden (6 juli 2021)

Wie waren er aanwezig?
De bijeenkomsten van 6 juli 2021 vonden digitaal plaats via Zoom. In de middag werd een sessie georganiseerd voor belangenorganisaties, hierbij waren dertien mensen aanwezigen, waaronder vertegenwoordigers van organisaties in de binnenstad. ’s Avonds vond een bijeenkomst voor omwonenden plaats met in totaal 27 aanwezigen. Vanuit het projectteam waren vertegenwoordigers van *Synchroon*, de architect *Bedaux de Brouwer Architecten* aanwezig. Tevens was een medewerker van de gemeente Arnhem als toehoorder aanwezig.

Wat is er besproken?
Tijdens beide bijeenkomsten werd het eerste schetsontwerp gepresenteerd. De projectontwikkelaar gaf uitleg over de voorgeschiedenis van het terrein, de stedenbouwkundige randvoorwaarden vanuit de gemeente, de planning voor het vervolgproces en de wijze waarop de plannen zouden worden uitgewerkt naar een voorlopig en definitief ontwerp.
In de presentatie kwamen verschillende onderdelen van het ontwerp aan bod:

- De drie “werelden” waar het plan op aansluit: Kortestraat (historisch), Kleine Oord (moderne schaal) en de binnenwereld rond het hofje.
- De stedenbouwkundige opzet waarbij het nieuwbouwensemble een overgang vormt tussen lagere en hogere bebouwing.
- De aanwezigheid van diverse woningtypen: stadsvilla’s, atelierwoningen, appartementen en exclusievere lofts.
- Het idee van een levendige plint met commerciële ruimte.
- De terugkeer van de Gortemakerssteeg.
- De fietsenstalling met een capaciteit van ongeveer 700 fietsen.

Daarnaast werd uitgebreid ingegaan op mobiliteit, parkeren, sociale veiligheid en de beoogde functie van de commerciële plint.

Wat is opgehaald bij de aanwezigen?
De reacties uit beide bijeenkomsten vormden de eerste uitgebreide input vanuit de omgeving. De belangrijkste punten die werden genoemd tijdens de bijeenkomsten waren:

1. Parkeren en mobiliteit
Deelnemers stelden vragen over de veiligheid van de fietsenstalling, de verkeerssituatie rond de Kleine Oord en de capaciteit van de geplande parkeerplaatsen in de Rozetgarage. Ook werd aandacht gevraagd voor de intensieve bevoorrading van het Theater aan de Rijn.

2. Sociale veiligheid en overlast
Zowel omwonenden als belangenorganisaties benoemden bestaande problemen met drugsgebruik en overlast in stegen en op het binnenpleintje. De wens werd uitgesproken om de stegen te activeren met voordeuren en ramen voor meer sociale controle.

3. Hoogte en schaduwwerking
Een veelgenoemd aandachtspunt betrof de hoogte van het gebouw, dat in het eerste schetsontwerp al een substantieel hoogteaccent bevatte. Met name aan de zijde van de Kleine Oord werd gevreesd voor schaduwwerking en een te groot contrast met omliggende bebouwing.

4. Functiemix en commerciële ruimte
Er was twijfel bij deelnemers over de wenselijkheid van een grote commerciële plint. De voorkeur ging uit naar een beperkte invulling, passend bij de schaal van de binnenstad en rekening houdend met bestaande horeca in de buurt.

5. Positie van culturele instellingen
Met name vertegenwoordigers van het Theater aan de Rijn en De Groen verwezen naar de gevolgen van het verplaatsen van zichtlijnen en de nieuwe achterzijde-positie in het plan. Ze benadrukten hun publieke functie en de mogelijke impact op bezoekersstromen en logistiek.

6. Groen en klimaat
Aanwezigen vroegen aandacht voor vergroening, hittestress en waterberging. Mensen waren positief over de groene daken en de mogelijkheden voor een aangename verblijfsplek op het binnenplein.

Hoe is dit verder verwerkt?
De input leidde tot verschillende aanpassingen in de periode na juli 2021, waaronder:

- De commerciële plint werd beperkt en is uiteindelijk grotendeels uit het plan geschrapt.
- De stegen werden actiever ontworpen met woningen en entrees.
- Er werd extra ingezet op vergroening, inclusief een daktuin en groene gevels.
- Mobiliteit werd heroverwogen; vooral de toegankelijkheid van de fietsenstalling werd opnieuw bekeken.
- De architect verwerkte de zorgen over schaduwwerking in een herzien massamodel met variërende hoogtes.

SYNCHROON

Bk40

Tweede informatiebijeenkomst (9 mei 2022)

Wie waren er aanwezig?
De bijeenkomst op 9 mei 2022 vond fysiek plaats bij Genieten in de Weerd en trok in totaal twaalf belangstellenden. Aanwezig vanuit het projectteam waren projectontwikkelaars van *Synchroon* en vertegenwoordigers van de architect.

Wat is er besproken?
Tijdens deze bijeenkomst werd een geheel nieuw schetsontwerp gepresenteerd. De belangrijkste aanpassingen in het ontwerp waren:

- De toevoeging van een tweede doorgang naar het Bartokplein.
- Het schrappen van de commerciële plint vanwege beperkte behoefte aan extra winkelruimte.
- Het verplaatsen van de hoofdentree van de fietsenstalling naar het Rozetplein.
- De mogelijkheid tot het toevoegen van twee extra woningen aan de zijde van Vivare.
- Het aanpassen in hoogte en massa, met variatie van 7 tot 8 lagen in het hoogteaccent.
- De uitwerking van het dakenlandschap en vergroening.
- De inrichting van het hofje in samenwerking met een landschapsarchitect.

Daarnaast werd uitvoerig stilgestaan bij de planning richting bestemmingsplanprocedure en omgevingsvergunning.

Wat is opgehaald bij de aanwezigen?
Belangrijkste reacties waren:

- Mensen waren positief over de speelsheid en variatie in de hoogtes van het project.
- Er was waardering voor de extra doorgang, die werd gezien als een verbetering voor de doorloopbaarheid en veiligheid.
- Ook was er blijvende aandacht voor hoogte, schaduwwerking en de impact op de directe omgeving.
- Door enkele aanwezigen werden zorgen geuit over het laden en lossen bij het theater, waarbij werd benadrukt dat dit vaker voorkomt dan in eerdere documenten werd verondersteld.
- Er werd de behoefte uitgesproken voor groen, zowel op de daken als in het hofje.
- Het autovrij houden van het hofje kon op veel steun rekenen; vragen over parkeren werden beantwoord met verwijzing naar de Rozetgarage.
- Tot slot werden zorgen geuit over de verkeerssituatie bij het Rozetplein en het intens gebruik door taxi’s of ophalers.

Hoe is dit verder verwerkt?
De input die is opgehaald in deze bijeenkomst is op de volgende manieren verwerkt in de plannen:

- De verdere uitwerking van de stegenstructuur en het autovrije karakter.
- De vergroening van het hofje en de inzet van een landschapsarchitect.
- Het opnieuw toetsen van verkeersveiligheid rondom de fietsenstalling.
- Overleg met het Theater aan de Rijn over laden en lossen.
- Verdere verfijning van bouwhoogtes in overleg met de gemeente en het kwaliteitsteam.

Informatieavond rondom ontwerp-omgevingsplannen (2 september 2025)

Wie waren er aanwezig?
De informatieavond vond plaats in Cultureel Centrum Rozet en werd bezocht door circa 25 omwonenden en betrokkenen. Aanwezig vanuit het projectteam waren vertegenwoordigers van projectontwikkelaar *Synchroon*, de architect en van de gemeente Arnhem.



De impressies van het appartementsgebouw

Wat is er besproken?
Tijdens de bijeenkomst werden de ontwerp-omgevingsplannen toegelicht, waaronder de verdeling in een noordelijk en zuidelijk plan. Voor het zuidelijke deel, het appartementengebouw met fietsenstalling, lag het ontwerp al grotendeels vast. Voor het noordelijke deel werden drie mogelijke invullingen gepresenteerd:

1. Vier stadswoningen
2. Een cultureel centrum
3. Openbare ruimte

Daarnaast kwamen aan bod:

- Visualisaties van het gebouw en materiaalgebruik
- De gemeentelijke fietsenstalling en beheerpunten
- Parkeren en mobiliteit
- Gevolgen voor het expeditie verkeer van horecaondernemingen

Wat waren de reacties van de aanwezigen?
De reacties waren overwegend positief:

- Er was veel waardering voor de architectuur en materiaalkeuze.
- De bewoners van het Bartokgebouw waren positief, aangezien ze op dit moment overlast ervaren vanuit de huidige situatie.
- Er werden vragen gesteld over de openingstijden en toegankelijkheid van de fietsenstalling.
- Ook werden vanuit enkele aanwezigen zorgen geuit over expeditie verkeer en mogelijke belemmering door de nieuwe bouwmassa.
- Tevens waren er vragen over de uiteindelijke keuze voor de invulling van het noordelijk deel. De keuze voor een verdere invulling van dit deel ligt bij de gemeente, die deze keuze op een later moment zal maken.
- Er was veel interesse in de planning en vervolgstappen.

Wat is het vervolgproces?
Mede op basis van de verschillende participatiebijeenkomsten is een Voorlopig Ontwerp opgesteld. Zoals bij de laatste bijeenkomst aan de omgeving gecommuniceerd, zal de gemeente een keuze maken voor de verdere invulling van het noordelijk deel van het project. Dit volgt op een later moment. Tijdens de laatste bijeenkomst is onderstaande planning gedeeld met de aanwezigen:

• Opstellen Voorlopig Ontwerp	afgerond
• Omgevingsplan	Q4 2025
• Voorbereiden verkoop en omgevingsvergunning	Q1 – Q2 2026
• Start verkoop	Q2 2026
• Indienen omgevingsvergunning	Q2 2026
• Bouw appartementengebouw en fietsenstalling	Q3 2026 – Q2 2028
• Aanleg openbaar gebied	Q2 – Q3 2028

Eindconclusie

Het participatieproces rondom de herontwikkeling van het BK40-terrein heeft in de periode 2021–2025 een belangrijke bijdrage geleverd aan de kwaliteit en zorgvuldigheid van het uiteindelijke plan. Door in meerdere rondes het gesprek aan te gaan met omwonenden, belangenorganisaties, ondernemers, culturele instellingen en andere betrokkenen, is een ontwerp tot stand gekomen dat beter aansluit bij de wensen, zorgen en mogelijkheden van de directe omgeving.

De inbreng uit de bijeenkomsten heeft geleid tot concrete verbeteringen, zoals het beperken van de commerciële plint, het toevoegen van een tweede doorgang naar het Bartokplein, het activeren van de stegen door woningen en entrees, het vergroten van de aandacht voor groen en klimaatadaptatie, en het zorgvuldig afwegen van bouwhoogtes en ruimtelijke impact. Ook heeft de omgeving opnieuw de aandacht gevestigd op belangrijke thema's als sociale veiligheid, verkeersafwikkeling, laden en lossen voor het theater en de fietsinfrastructuur. Deze input heeft gezorgd voor verdere verfijning van het plan en vormt bovendien een waardevolle basis voor de komende fase van uitvoering en besluitvorming.

Wat het proces vooral heeft gebracht, is een wederzijdse verdieping van inzicht. De projectorganisatie heeft via de bijeenkomsten een helder beeld gekregen van de dagelijkse gebruiksrealiteit, wensen en zorgen van bewoners en organisaties in het gebied. Tegelijkertijd hebben de deelnemers meer zicht gekregen op de complexiteit van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en de afwegingen die daarbij onvermijdelijk zijn.