RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer: 4845513

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsbesluit omgevingsplan Bartok Park Noord

Kernboodschap

Met de ontwikkeling van Bartok Park Noord wordt weer een stukje zuidelijke binnenstad afgerond wat positief zal bijdragen aan de levendigheid van het gebied.

Voorstel

1. Het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Arnhem: 'Bartok Park Noord 004', vast te stellen dat bestaat uit de volgende onderdelen:
   a. het Omgevingsplan gemeente Arnhem te wijzigen, conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage A (zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit raadsvoorstel);
   b. het wijzigingenoverzicht (zoals opgenomen in bijlage 2 bij dit raadsvoorstel), door te voeren ten opzichte van het ontwerp;
   c. door dit besluit de delen van de bestemmingsplannen behorende bij de pons met identificatie 'nl.imow-gm0202.gebiedengroep.aa56120bf3d342c8a1bc98535f8c35d5' te laten vervallen;
   d. te bepalen dat dit besluit in werking treedt vier weken na bekendmaking ervan.
2. Af te zien van kostenverhaalsregels.

Inleiding

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

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

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

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

Procedure wijzigingsbesluit
Om de ontwikkeling Bartok Park mogelijk te maken zijn twee wijzigingsbesluiten van het omgevingsplan in procedure gebracht: Noord en Zuid. Dit raadsvoorstel heeft betrekking op het noordelijk deel van Bartok Park. Deze kavel is door de gemeente gekocht en hier kan (op termijn) een ontwikkeling met cultuur of wonen plaatsvinden.

Het ontwerp wijzigingsbesluit Bartok Park Noord heeft vanaf 15 september 2025 als ontwerp ter inzage gelegen. U bent hier met een raadsbrief over geïnformeerd. Tijdens terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.
Het voorstel is om het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. Het gaat om beperkte juridische technische ambtshalve wijzigingen die voortkomen uit de nieuwe structuur van het omgevingsplan. Zie een toelichting op deze wijzigingen in het wijzigingenoverzicht (bijlage 1 bij het raadsbesluit).

Beoogd effect

Het juridisch mogelijk maken van de ontwikkeling van een gebouw ter afronding van Bartok Park waar woningen of culturele functies mogelijk zijn.

Argumenten

1.1 U neemt een besluit op basis van het wijzigingsbesluit zoals getoond in de planviewer

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

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

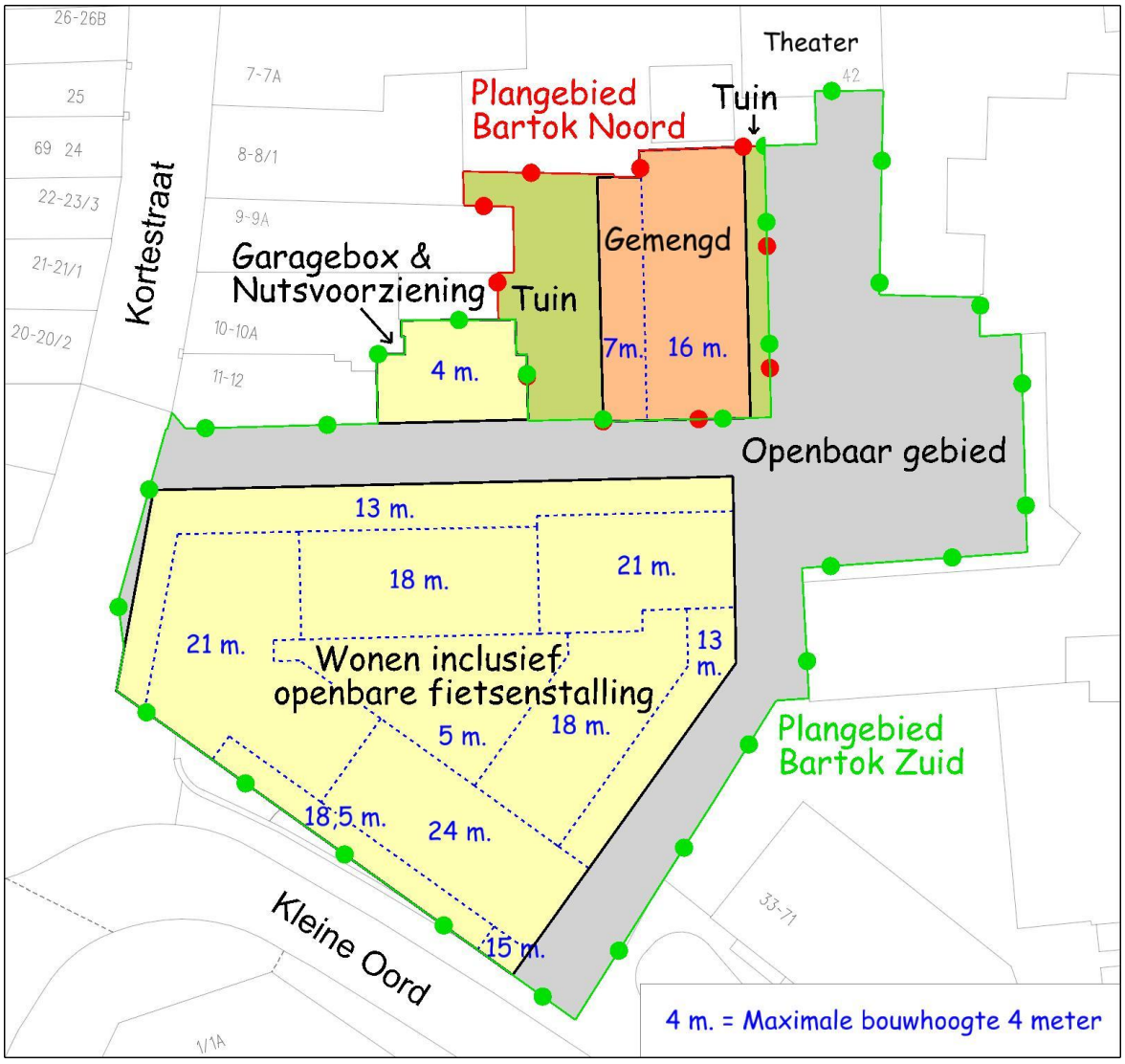
Op basis van de inhoud die in de viewer wordt getoond, neemt u een besluit. Omdat de wijziging van het omgevingsplan pas zichtbaar is in het Omgevingsloket ná een positief besluit op dit voorstel, gebruiken we de viewer van onze plansoftware om u nu al het volledige plan te tonen: inclusief tekst, locaties en kenmerken (annotaties). In de bijlage vindt

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

u een handreiking voor het raadplegen van het wijzigingsbesluit.

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

Het wijzigingsbesluit bevat vier onderdelen:



- **Onderdeel a**.
  Dit gaat over het wijzigingsbesluit dat u kunt zien in de viewer. In onderdeel A staan alle wijzigingen.
- **Onderdeel b.**
  Hierin staan de verschillen tussen het definitieve besluit en het ontwerp. Deze verschillen kunt u niet zien in de viewer van onze plansoftware.
- **Onderdeel c.**
  Dit onderdeel bevat de pons. Met dit besluit vervallen alle oude bestemmingsplannen voor deze locatie. De pons zorgt ervoor dat de oude regels niet meer zichtbaar zijn in Regels op de

kaart. Zo ziet een initiatiefnemer alleen de nieuwe regels van het omgevingsplan.

- **Onderdeel d**.
  Dit geeft aan wanneer het omgevingsplan ingaat. Dit is verplicht om in het besluit te benoemen volgens de Omgevingswet.

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

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

1.3 Plan is flexibel om in te spelen op de gewenste invulling

In het noordelijk deel van het Bartok Park was een bouwblok met vier grondgebonden woningen beoogd. Echter het ontwikkelen van woningen op deze plek wringt (vanwege geluid) met de nabije ligging van de bestaande theater- en horecafuncties aan het binnenterrein. Er is gezocht naar oplossingen. Uitkomst hiervan was dat er meer tijd nodig is om te bepalen wat de beste invulling voor Bartok Park Noord is. Daarom is besloten het plan Bartok Park te faseren en Bartok Park Noord breed te bestemmen.

Het ontwerp wijzigingsbesluit voor Bartok Park Noord maakt maatschappelijke functies (cultuur), wonen (onder voorwaarden) en openbare ruimte mogelijk. Wonen wordt alleen toegestaan als uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting, afkomstig van milieubelastende activiteiten in de omgeving (zoals Theater Aan de Rijn), voldoet aan de wettelijke geluidwaarden voor woningen. In de praktijk is dit pas mogelijk als het theater geen publieksfunctie meer heeft op deze locatie. Hiermee is de invulling van het noordelijk deel van het Bartok Park flexibel en kan er worden ingespeeld op de ontwikkelingen. Het deel Bartok Park Zuid hoeft hierdoor niet te wachten en kan vooruitlopend op Bartok Park Noord ontwikkeld worden. We leggen nu wel voor beide delen twee afzonderlijke wijzigingen van het omgevingsplan ter inzage. Dit doen we zodat de omgeving, waaronder de toekomstige bewoners van Bartok Park Zuid, weten wat er in Bartok Park Noord aan ontwikkeling mogelijk is.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerp wijzigingsbesluit heeft als vanaf half september zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 Het verhalen van kosten via het omgevingsplan is niet nodig

Bartok Park Noord is eigendom van de gemeente en daarom is het niet nodig om in het wijzigingsbesluit kostenverhaalsregels op te nemen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het kost tijd om Bartok Park Noord af te stemmen op ontwikkelingen in de omgeving

Aan het binnenplein van Bartok Park liggen naast bestaande woningen ook een theater en een horecafunctie. De geluidbelasting van deze functies op woningen is een aandachtspunt. Woningbouw in Bartok Park Noord, zo dicht bij deze functies, is daarom niet wenselijk in de huidige situatie. Tegelijkertijd is er volop beweging ten aanzien van huisvesting van de culturele voorzieningen in de stad. Het is belangrijk om deze ontwikkelingen in ogenschouw te nemen bij het bepalen van de invulling van Bartok Park Noord. Dit betekent wel dat Bartok Park Noord mogelijk pas na de bouw van Bartok Park Zuid wordt ontwikkeld en in de tussentijd eventueel tijdelijk wordt ingericht als openbare ruimte.

Participatie

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

In juli 2022 heeft het Theater aan de Rijn laten weten zich zorgen te maken over de voorgenomen bouw van vier woningen nabij hun entree. Met de ontwikkelaar en het theater is gezocht naar oplossingen. Uitkomst hiervan was dat er meer tijd nodig is om te bepalen wat een toekomstbestendige huisvesting voor het Theater aan de Rijn is en wat de beste invulling voor de kavel nabij het theater is. Daarom is besloten het plan Bartok Park te faseren.

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

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

Zie voor meer informatie bijgevoegd participatiedocument (bijlage 4 bij dit raadsvoorstel).

Financiën

Bartok Park Noord is door de gemeente strategisch aangekocht van de ontwikkelaar. Hiervoor is een koopovereenkomst gesloten met Synchroon. Omdat de definitieve bestemming nog verkend wordt en hier verschillende kosten en opbrengsten tegenover staan, is hier sprake van een financieel risico. Dit risico zal bij de FJP 2025 meegenomen worden in de berekening van het risicoprofiel van het grondbedrijf. Mocht het risico zich voordoen dan zal het financieel tekort ten laste gebracht worden van het resultaat grondbedrijf.

Uitvoering

Na vaststelling van het wijzigingsbesluit en omgevingskwaliteitsplan door uw raad kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het wijzigingsbesluit en omgevingskwaliteitsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het omgevingsplan treedt in werking 4 weken na de bekendmaking. Als er geen beroep wordt ingediend wordt het wijzigingsbesluit onherroepelijk.

Communicatie

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

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 Wijzigingsbesluit 'Bartok Park Noord 004'
- Bijlage 2 Wijzigingenoverzicht t.o.v. het ontwerp (aangehecht)
- Bijlage 3 Gebruikshandleiding STOP TPOD Wijzigingsbesluit
- Bijlage 4 Participatiedocument

RAADSVOORSTEL

Besluit van
Zaaknummer 4845513

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

gelet op artikel 2.4 van de Omgevingswet;

besluit:

1. Het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Arnhem: 'Bartok Park Noord 004', vast te stellen dat bestaat uit de volgende onderdelen:
   a. het Omgevingsplan gemeente Arnhem te wijzigen, conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage A (zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit raadsvoorstel);
   b. het wijzigingenoverzicht (zoals opgenomen in bijlage 2 bij dit raadsvoorstel), door te voeren ten opzichte van het ontwerp;
   c. door dit besluit de delen van de bestemmingsplannen behorende bij de pons met identificatie ‘nl.imow-gm0202.gebiedengroep.aa56120bf3d342c8a1bc98535f8c35d5’ te laten vervallen;
   d. te bepalen dat dit besluit in werking treedt vier weken na bekendmaking ervan.
2. Af te zien van kostenverhaalsregels.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem

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

1. Parallel procedures

De wijzigingen t.o.v. het ontwerp opgenomen onder bijlage 2 bij het raadsvoorstel 'Vaststelling wijzigingsbesluit omgevingsplan Bartok Park Zuid' met zaaknummer 4844821 zijn onderdeel van dit wijzigingenoverzicht.

Toelichting:

2. Beoordelingsregels hoofdgebouw bouwen

Aan artikel 10.77 Hoofgebouw bouwen – beoordelingsregel wordt onderdeel f. toegevoegd dat als volgt luidt:

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

Toelichting:

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

3. Overige bouwwerken bouwen

3.1 Aan artikel 10.79, eerste lid Bijbehorend bouwwerk bouwen – beoordelingsregels wordt aan het eerste lid, een onderdeel f. toegevoegd dat luidt als volgt:

f. voldoet aan het bepaalde in 22.29.

Toelichting:

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

3.2 De volgende artikelen worden toegevoegd:

Artikel 10.80 Overige bouwwerken bouwen – vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning binnen de locatie Bouwvlak transformatiegebied een overig bouwwerk, niet zijnde een hoofgebouw of een bijbehorend bouwwerk, te bouwen.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform 10.28.

Artikel 10.81 Overige bouwwerken bouwen – beoordelingsregels
De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.50 wordt alleen verleend als het aangevraagde bouwwerk:
a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.31;
b. voldoet aan de bepalingen ten aanzien van de maatvoeringen, bedoeld in artikel 10.33;
c. voldoet aan het bepaalde in artikel 22.29.

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

Met deze wijziging vullen we dit gat in de regels. We nemen nu een duidelijke regeling op voor deze overige bouwwerken, zodat ze binnen het bouwvlak kunnen worden toegestaan met een vergunning. Bij de beoordeling van dergelijke bouwwerken wordt gekeken naar de aanvaardbaarheid, zoals bepaald in artikel 10.81.

4. Aanvraagvereisten bouwen
Artikel 10.82 Bouwen – Bijzondere aanvraagvereisten wordt toegevoegd. Dit artikel luidt als volgt:
Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen of in stand houden van een gebouw worden de volgende gegevens en bescheiden ingediend:
a. de gegevens en bescheiden bedoeld in 22.35;
b. een ingevuld format van het Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen Gemeente Arnhem
c. voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen, tekeningen van:
    1. alle gevels van het bouwwerk;
    2. het dakaanzicht.

Toelichting:
In de ontwerpversie ontbraken nog de aanvraagvereisten. Deze zijn wel nodig om een aanvraag te kunnen beoordelen en zijn toegevoegd.