THEATER A/D RIJN aangesloten bij DE NIEUWE OOST

Aan de Gemeenteraad van Arnhem

Betreft: Zienswijze op ontwerpwijziging Omgevingsplan Bartok Park Zuid

Arnhem, 23 oktober 2025

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens Theater a/d Rijn dienen wij een zienswijze in op het Ontwerp Wijziging Omgevingsplan Bartok Park Zuid. Theater a/d Rijn is een culturele topinstelling en is dé ontwikkelplek voor talentvolle Arnhemse makers. Wij zijn een belangrijke peiler van de creatieve stad met bijna 10.000 bezoekers per jaar. Ons belang is direct en ernstig geraakt door de voorgenomen ontwikkeling.

Wij hebben altijd geweten en erkend dat de locatie Bartok Zuid een woonbestemming zou krijgen. Ons bezwaar richt zich dan ook niet op de aanwezigheid van woningbouw, maar op de omvang daarvan. Het thans voorgestelde plan voor een dominant, massief bouwblok met een hoogte tot 24 meter gaat buiten alle redelijke verwachtingen en leidt tot een onevenredige aantasting van de functie van ons theater en de stedelijke kwaliteit. De massiviteit en hoogte van het ontwerp staan bovendien haaks op de beleidsdoelen van de gemeente.

Onze bezwaren zijn als volgt:

1. **Strijdig met de Omgevingsvisie Arnhem 2040**
   De visie beoogt een groene, creatieve en vitale stad. Theater a/d Rijn is een essentiële culturele functie en reeds bestaand anker van die visie. De geplande bebouwing belemmert onze zichtbaarheid, toegankelijkheid en publieksfunctie, en staat haaks op de ambitie om Centrum West te ontwikkelen tot Kunstkwartier.
   In plaats van een 'dynamische mix' te creëren, leidt het plan tot een passieve insluiting van cultuur door woningbouw, wat de transformatie naar een succesvol Kunstkwartier ernstig ondermijnt.

2. **Aantasting van publieksaantrekkende functie** Met ±10.000 bezoekers per jaar is Theater a/d Rijn een bewezen “place to meet” met een groot maatschappelijk en economisch belang. De geplande bebouwing ondermijnt deze rol, terwijl de omgevingsvisie juist stelt dat dergelijke functies behouden moeten blijven. Een aanzienlijke verslechtering van de bereikbaarheid en zichtbaarheid is feitelijk het ontmoedigen van een publieksfunctie.

3. **Valse suggestie van aansluiting bij stedenbouwkundig ritme**
   Wij stellen vast dat het plan in de toelichting claimt het ritme van de omringende stadsgevels te volgen door middel van een 'knikje'. Dit is feitelijk onjuist. Slechts de

plint volgt dit ritme; daarboven volgen nog diverse etages, resulterend in een dominante, 24 meter hoge massa. Dit past niet bij de schaal van het plein en de bestaande historische bebouwing. De architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van de openbare ruimte wordt ernstig aangetast.

4. **Onevenredige bezonningshinder en aantasting leefklimaat**
   Tot slot wijzen wij op de schadelijke gevolgen van de bouwhoogte voor het directe leefklimaat. De voorgestelde hoogte van 24 meter zal leiden tot onevenredige bezonningshinder, waardoor Theater a/d Rijn en de openbare ruimte op het Bartokplein gedurende een groot deel van het jaar in de schaduw komen te staan. Dit staat haaks op het streven naar een gezond en aantrekkelijk verblijfsgebied en reduceert de kwaliteit van de buitenruimte, die cruciaal is voor de vitaliteit van de binnenstad. Wij verzoeken de Raad de bezonningsstudie op dit punt kritisch te toetsen op de impact voor ons theater en het plein.

5. **Onvoldoende verwerking van participatie-input**
   Wij hebben in eerdere stadia al bezwaar gemaakt tegen de omvang en hoogte van het gebouw. Deze input is niet serieus verwerkt in het ontwerp.

Verzoek
De huidige plannen voor Bartok Park Zuid zorgen voor een onacceptabele inbreuk op de essentiële publieke en culturele functie van Theater a/d Rijn en staan op gespannen voet met de kernambities van Arnhem als creatieve en vitale stad en de ontwikkeling van het Kunstkwartier.

Wij verzoeken de gemeenteraad daarom om:

1. De zienswijze gegrond te verklaren.
2. Het ontwerp-omgevingsplan op dit punt niet vast te stellen.
3. De initiatiefnemer te verplichten tot een substantiële **reductie van de bouwhoogte en het volume**, met het oog op het waarborgen van de zichtbaarheid, vindbaarheid en toegankelijkheid van Theater a/d Rijn, als een essentieel onderdeel van het toekomstige Kunstkwartier.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Directeur-bestuurder Theater a/d Rijn