
Verslag van

**Verslag bespreking omwonenden
Bartok**

Datum bespreking

13 november 2019

Ons kenmerk

DMS201912-0022v

Project

0190 BK40, ARNHEM

Contact

[REDACTED]

Mobiel nummer

[REDACTED]

E-mail

[REDACTED]

Verslag

Titel van vergadering: Presentatie en bespreking locatie Bartok aan omwonenden

Datum vergadering: 13-11-2019 09:00

Locatie: Theater aan de Rijn, Rijnstraat 42, Arnhem

Deelnemers:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Opening

Het overleg begint met een voorstelronde van de diverse aanwezigen bij het overleg.

Plan uitleg

Het is een tijdje stil geweest rondom de ontwikkeling van de Bartok, maar de afgelopen periode zijn er in overleg met de gemeente nieuwe verkenningen uitgevoerd. Er is onderzocht wat de mogelijkheden zijn als de parkeerbehoefte van het nieuwe plan niet op de locatie wordt opgelost, daardoor ontstaat nieuwe configuraties en mogelijkheden. Deze willen we graag toelichten en jullie mening peilen, ook al heeft het planidee nog geen status.

Als basisuitgangspunt voor de planvorming in deze fase zijn de individuele afspraken die met Groen, theater en Loft zijn gemaakt over ontsluiting etc., niet hoe een en ander nu mogelijk loopt, dat bespreken we straks graag nader.

Toelichting van het plan door Joris, architect

De Gortemakers steeg wordt geschikt gemaakt voor auto's en kleine vrachtwagens / brandweer, waardoor hier ook de bevoorrading doorheen kan. Ten opzichte van eerdere schetsen wordt er een groter plein ontworpen, voor de entree van het theater aan de Rijn waarbij er een nieuwe pleinwand komt door nieuwe bebouwing achter de bebouwing aan de Kortestraat. Deze bebouwing is vrij kleinschalig i.v.m. de gewenste bezonning op het plein.

Er komt een hoger volume naast het pand van Vivare te liggen. De hoofdentree hiervan ligt aan de Kleine Oord direct naast de kopgevel van Vivare. Het ontwerpidee voor dit volume is om de oude bebouwing qua maat en schaal op te pakken in de gevelgeleding, maar er wel één gebouw van te maken. In de huidige opzet ligt het autoparkeren buiten het plan, fietsparkeren is veel in voorzien; ook voor bezoekers. De invulling van de plint aan de Kleine Oord kan divers van aard zijn - commercieel, maatschappelijk, winkels, bedrijf aan huis.

Toelichting op de inrichting van het plein –

Alles in 1 type bestrating, met een groene ruimte in het midden. De eindinrichting en hoe de aansluiting op Groen en theater is, is nader met elkaar te verkennen in de vervolgfase. De bezonning wordt toegelicht, en de schaduwwerking op het plein wordt getoond.

In totaal bestaat het plan nu uit ongeveer 55 woningen, het is nog niet bepaald of deze huur of koop, en welke prijsklasse ze zijn.

Vragen :

1. Hoe loopt de route van de Gortemakerssteeg? Deze route is onderdeel van de informele routes in de binnenstad van Arnhem die via steegjes door de oude binnenterreinen van het historische centrum lopen. De route loopt langs de bestaande bebouwing door, komt over het pleintje heen en gaat verder tussen Loft en de Groen door naar de Weverstraat.
2. Wat wordt de uitstraling aan de Kleine Oord? Wat grootschaliger, dit is de rand van de oude binnenstad met de grotere bebouwing aan de andere kant. Hier oogt het gebouw robuuster dan aan het plein.
3. Er is veel traffic gekomen door AH (goed voor commercieel), langs welke route kan die traffic die zich concentreert voor de Rozet en ingang AH ook een weg naar het pleintje vinden? Zoals nu voorzien door de Gortemakerssteeg.

Specifieke opmerkingen van Theater -

Elke dag komen er vrachtwagens naar deze zijde om te laden en lossen. In het algemeen in de ochtend lossen, in de nacht weg.

Af en toe nu ook een trailer. Dit was niet voorzien in de oorspronkelijke afspraken waarin deze aan de voorzijde zouden moeten laden en lossen, daarom is dit ook niet meegenomen in huidige planidee. Het

lijkt door draaicirkels van een trailer ook niet aannemelijk dat dat zou passen door de Gortemakerssteeg. Om duidelijker te maken wat er wel kan door de steeg zullen de breedte van de steeg en het plein nader in beeld gebracht worden.

We zullen in de vervolgfases moeten kijken wat we hierover kunnen afspreken en of er in de nu voorziene opzet meer mogelijk is, dan eerder is vastgelegd hieromtrent.

Specifieke opmerkingen van Groen -

Het was toch de oorspronkelijke gedachte dat de toegang vanuit Kleine Oord zou zijn en is niet afgesproken dat er 2 toegangen tot het terrein zouden zijn? De steegstructuur Gortemaker, met een looproute en de autotoegang via andere route. Dit zullen we nazoeken.

Aanvulling n.a.v. nazoeken: oorspronkelijk was het ondenkbaar dat er auto's via de Gortemaker zouden rijden, vandaar dat er vanuit gegaan werd dat er nog een toegang tot het gebied zou komen, ergens via de zijde van Kleine Oord. De oorspronkelijke afspraak garandeerde toegang voor bevoorrading, niet de ligging of een bepaalde zichtlijn. Nu de Gortemakerssteeg mogelijk ook voor bevoorrading en brandweer gebruikt kan worden, is er reeds autotoegang geregeld. Dit is een bespreekpunt voor een volgende keer.

Opmerkingen architectuur Groen

Wat doe je met architectuur, het plan lijkt niet te reageren op theater. De schaal van de bebouwing aan het plein is niet hetzelfde, en is er een zichtlijn nodig vanuit Kleine Oord naar theater? Jammer dat er geen doorkijk is naar het theater.

Reactie: De huidige ontwerpzet laat het plein in als een besloten en verrassend binnenstadsp plein aan de informele doorlooproutes, inderdaad niet met vrij zicht naar de Kleine Oord.

Discussie met elkaar over verschillende planaspecten

1. In de huidige opzet is het een plein geworden i.p.v. een hofje, met aan alle zijden bebouwde wanden. De maat van dit grotere plein is prettig, en tevens dat het autovrij is
2. Afsluiting van het plein 's nachts - nee is niet aannemelijk
3. Welke sfeer op het plein? Wat is het belang van publieke gebouwen aan het plein versus de particuliere?
4. De pleinruimte wordt openbaar, we willen dit terug leveren aan de gemeente als openbare ruimte
5. Groen geeft aan nu last van klachten over geluid te hebben met de bewoners van het verbouwde kantoor aan de Kortestraat. Waarschijnlijk zijn het bezoekers die de meeste overlast geven. Groen was er eerder dan deze bewoners, toch klagen ze veel.
6. Theater heeft af en toe grote groepen mensen, en het terras zit ook naast de woningen. Zij hebben af en toe ook last van klachten.
7. De nieuwe bebouwing - als dat wonen wordt, komen daar ook niet veel klachten van?
8. Als de nieuwe bebouwing aan het plein ook horeca zou worden zou misschien ook wel welkom zijn.
9. Bevoorrading en terras moet samengaan voor het theater, dit is bepalend voor hoe deze ruimte ingericht kan worden.

10. Zijn er in afwijking van gemaakte afspraken mogelijkheden om met groot verkeer het plein te bereiken?
11. Reserveringen over de hoogte van het bebouwingsdeel aan de Kleine Oord.
12. Dit is de breuklijn tussen binnenstad en grotere schaal , welke maat en schaal is passend / het meest maatgevend?

Het gesprek wordt afgesloten in een prettige sfeer met de volgende vervolgspraken.

Acties

1. Nazoeken afspraak Groen over 2 toegangen, reeds weergegeven in verslag
2. Dimensionering Gortemakersteeg en plein weergeven
3. Met enige regelmaat vervolgspraken om elkaar op de hoogte te houden

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:		- projectontwikkelaar
		- toehoorder
		- toehoorder
		- toehoorder
Bedaux de Brouwer Architecten:		- architect
Dietz Strategie & Communicatie:		- moderator
		- ondersteuning en techniek

Totaal, inclusief omwonenden: 13 deelnemers



Start van de bijeenkomst 16.30 uur

Programma

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

1. Welkom, voorstellen, doel van vandaag

De heer ██████ 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 ██████ 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 verschillende 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 ██████ 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 [REDACTED] 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 dominantier 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. [REDACTED] 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?

■ 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?

■ 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?

■ 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?

■ 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?

■ 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?

■ 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?

■ 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?

■ 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?

■■■■ 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?

■■■■ 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?

■■■■ 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.

■■■■ 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?

■■■■ 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?

■■■■ 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.

■■■■ 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.

■■■■ 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?



■ 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?

■ 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 eigenaarschap?

■ 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?

■ Wij doen dit in overleg met de gemeente. Er lag al een ontwerp, waarbij ook het binnenplein was volgebouwd. Dit was nog voordat Synchron 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?

■ 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.

■ 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.

■ 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?

■ 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?

■ 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 toegankelijke plekken maken we een ontwerp.



Deelnemer: De Bartokhof wordt een autovrij gebied maar ook een expeditiegebied. Hoe zien jullie dat voor je?

██████████ 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.

██████████ 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 bevoorrad 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?

██████████ 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.

██████████ 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?

██████████ 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.

██████████ 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.

██████████ We nemen dit mee. Bedankt voor uw opmerking.

Deelnemer: Wat is de bedoeling van de bijeenkomst voor de omwonenden?

██████████ 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.
[REDACTED] 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:		- projectontwikkelaar
		- toehoorder
		- toehoorder
		- toehoorder
Bedaux de Brouwer Architecten:		- architect
Dietz Strategie & Communicatie:		- moderator
		- ondersteuning en techniek
Gemeente:		- toehoorder

Totaal, inclusief omwonenden: 28 deelnemers



Start van de bijeenkomst 19.00 uur

Programma

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

1. Welkom, voorstellen, doel van vandaag

De heer [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 verschillende 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 verder opgezet. De auto is dominantanter 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. [REDACTED] 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.

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 Synchron 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.

Bedankt. We gaan het in overweging nemen.

Deelnemer: Krijgt het gebouw zelf ook een naam?

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.

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.

Bedankt voor dit aanbod. Gaan we zeker doen.

Deelnemer: Komt er een fietsenstalling onder de grond of op de begane grond?

Er komt geen onderkeldering. De fietsenstalling komt op de begane grond en is eenlaags.

Deelnemer: hoe is de verdeling (sociale) huur en koop?

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?

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?

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.

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.

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?

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?

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?

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?

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?

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.

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?

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.

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.

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.

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.

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?

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?

■■■■■■■■■■ Hiteplekken 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?

■■■■■■■■■■ 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.

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 vervolgesprekken 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.

Doel van de avond

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

Vernieuwd schetsontwerp

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.

SYNCHROON

-
- 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

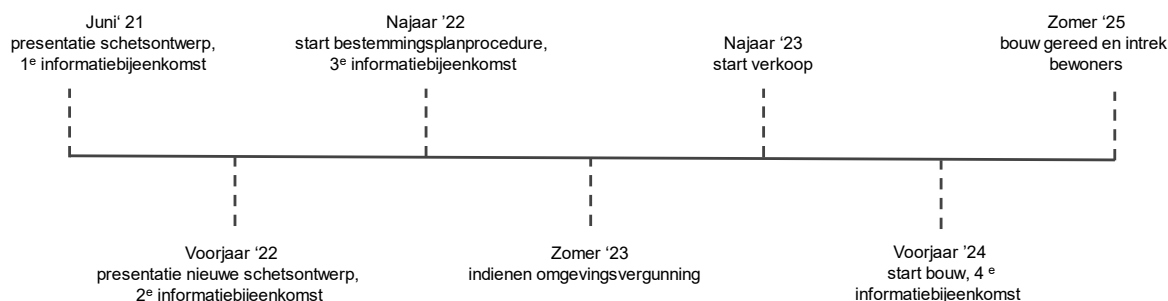
SYNCHROON

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.

SYNCHROON

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.

SYNCHROON

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.