



Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	426260	Portefeuillehouder(s)	H. de Vroome
Programmamanager	P. van Hoof		R. van der Zee
Ambtenaar	H. Wansink	Vertrouwelijk	Embargo tot 18 december 2019
Telefoonnummer	377 4081	Datum in college	10 december 2019
		Datum fataal	

Onderwerp: Doorstart ontwikkeling Bartok Park

Voorstel

1. Te kiezen voor de voorliggende ontwikkelrichting van Synchroon voor Bartok Park en medewerking te verlenen aan de uitwerking daarvan tot een Voorlopig Ontwerp met als doel te komen tot ontwikkeling van het gebied waarbij als hoofduitgangspunten gelden: intensieve bebouwing met circa 55 vrije sector woningen, een kwalitatief hoogwaardig binnenplein en parkeren buiten de plot.
2. Samen met Burgers Zoo en Florentijn Hofman een nieuwe locatie te zoeken en met een voorstel te komen waar het feestdier, na onderhoud, kan komen te liggen.
3. Een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar een publieke fietsenstalling geïntegreerd in de ontwikkeling van Bartok Park.

Inleiding

In 2007 heeft Synchroon het gebied Bartok Park inclusief de dansschool gekocht van de gemeente. Aanvankelijk was een ontwikkeling voorzien met 50 woningen en circa 2300 m² BVO winkels. In 2009 is voor deze ontwikkeling een artikel19-procedure doorlopen en een bouwvergunning verkregen. Deze bouwvergunning is nog steeds vigerend. In 2010 kwam de ontwikkeling grotendeels stil te liggen in verband met de crisis. De ontwikkeling van het Theater aan de Rijn, Collectie de Groen en Loft konden wel doorgang vinden. Daarnaast heeft Synchroon in 2013 positief meegewerkt aan de tijdelijke plaatsing van het feestdier op hun terrein. Hiervoor is een overeenkomst gesloten tussen Synchroon, Burgers Zoo en gemeente. De rest van het terrein ligt sindsdien braak.

In 2018 heeft Synchroon de gemeente gevraagd om de ontwikkelrichting van het gebied op een aantal onderdelen te mogen wijzigen ten opzichte van de verleende bouwvergunning. Synchroon heeft een eerste verkenning gedaan en dat heeft een kansrijke ontwikkelrichting opgeleverd waar zij graag mee verder wil.



Beoogd effect

Gebiedsontwikkeling met circa 55 koopwoningen, eventuele voorzieningen waaronder mogelijk een publieke fietsenstalling waarachter een aantrekkelijk binnenplein is gelegen waar de terrassen van Bar De Groen en Theater aan de Rijn aan grenzen en dat met stegen verbonden is aan het bestaande winkelgebied.

Argumenten

1.1 *Gewenste intensivering van de binnenstad en bijdrage leveren aan woningvraag*

De voorgestelde ontwikkeling past goed in het licht van de reeds verleende bouwvergunning en het beoogde doel van de verkoop van de grond van de gemeente aan Synchroon in 2007. Met het toevoegen van meer woningen in de binnenstad wordt de levendigheid en attractiviteit van de binnenstad verder vergroot. In de door de raad vastgestelde visie op de Arnhemse binnenstad (2015) en de nota "De Arnhemse binnenstad binnen bereik" d.d. maart 2017 wordt benoemd dat er een sterke behoefte is naar meer woningen in de binnenstad en dat de woondichtheid in de binnenstad nog steeds laag is ten opzichte van vergelijkbare steden. In de voorlopige studie is een hoogstedelijk volume voorzien in dezelfde schaal als de tegenovergelegen bebouwing van Bartok (woningen en supermarkt) en het Rozet. In de hoofdbebouwing passen circa 50 woningen en aan het binnenplein kunnen nog circa 5 woningen worden gemaakt die passen in de schaal van de historische stad. Het Kwaliteitsteam Zuidelijke Binnenstad heeft zich positief uitgesproken over de voorgestelde verdichting inclusief een eventueel hoogteaccent.

Er zal een gedifferentieerd programma aan woningen worden gemaakt (groot en klein) alle in de vrije sector. Het programma is afgestemd op andere ontwikkelingen in het zuidwestelijke deel van de Binnenstad en vormt daarmee een goede mix van vrije sector en sociale woningen in dit deel van de binnenstad. Zo wordt er in de ontwikkeling van Portaal aan Roermondsplein 20, kantoorruimte volledig getransformeerd naar 33 sociale huurwoningen. Naast woningen is in de plint ruimte voor commerciële voorzieningen en mogelijk een publieke fietsenstalling (zie 1.3). Het programma past in het vigerende bestemmingsplan maar voor de gewenste verdichting zal het bestemmingsplan waarschijnlijk moeten worden aangepast. De nu gewenste ontwikkeling is qua volume vergelijkbaar met de nog geldige bouwvergunning alleen ligt het zwaartepunt meer aan het Kleine Oord en wordt het binnenterrein ruimer.

1.2 *Aanleg kwalitatief hoogwaardig binnenterrein door parkeren buiten de plot op te lossen*

In de voorlopige studie is het binnenplein vergroot t.o.v. het vergunde plan en grotendeels autovrij (alleen expeditie) zodat er meer kwaliteit kan worden gemaakt o.a. met groen. Het binnenplein zal aansluiten op de bestaande terrassen van Bar De Groen en het Theater aan de Rijn. De Gortemakersteeg zal in ere worden hersteld en verbindt de Kortestraat via het binnenplein met de Weverstraat. Hiermee wordt een aantrekkelijke openbare ruimte gecreëerd die goed past in het netwerk van stegen en kleine pleinen zoals we dat in Arnhem kennen. Het Kwaliteitsteam was zeer positief over het binnengebied.



Door het parkeren niet op de plot te maken beperk je het aantal autobewegingen in en naar het voetgangersgebied en beperk je de geluidsoverlast voor omliggende bestaande en nieuwe woningen.

2.1 Nieuwe locatie voor het feestaardvarken

Op de ontwikkellocatie ligt op dit moment nog het feestaardvarken dat Burgers Zoo, in het kader van haar 100 jarige bestaan, in bruikleen heeft gegeven aan de gemeente Arnhem. Synchroon heeft haar grond daarvoor om niet ter beschikking gesteld voor maximaal 5 jaar. Deze periode is inmiddels verlopen. In het contract tussen gemeente, Burgers Zoo en Synchroon is afgesproken dat op het moment dat Synchroon besluit op het perceel te gaan bouwen, Burgers Zoo het terrein binnen 3 maanden schoon moet opleveren en daarnaast in overleg zal treden met de kunstenaar Florentijn Hofman en de gemeente om te onderzoeken of een andere geschikte plek of bestemming kan worden gevonden.

Het feestaardvarken wordt door een groot deel van de Arnhemse bevolking geprezen en omarmd. Zelfs daarbuiten heeft Arnhem met het icoon faam gemaakt en komen toeristen er op af. Als gemeente willen we ons er daarom hard voor maken om het feestaardvarken te behouden in de stad. Voorgesteld wordt om begin 2020 te komen met een plan van aanpak waarin is opgenomen naar welke plek in de stad het Feestaardvarken kan verhuizen. Dat doen we samen met eigenaar Burgers Zoo en maker Florentijn Hofman. Dit kan wederom een tijdelijke maar mag ook een definitieve plek zijn. Voorafgaande aan de verhuizing zal het feestaardvarken moeten worden onderhouden.

3.1 Kans om publieke fietsparkeren op te lossen in het gebouw

Op dit moment is er in het gebied rondom het Rozet een probleem met een grote hoeveelheid lukraak geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Hierover zijn al veel klachten gemeld en raadvragen gesteld. Het Rozet trekt dagelijks 2500 tot 3500 bezoekers (700.000 per jaar) waarvan een groot deel met de fiets komt. In het verleden is niet voorzien in voldoende en/of effectieve fietsparkeerruimte. Met de ontwikkeling van het Bartok Park zullen de fietsenrekken die nu deels op het terrein van Synchroon geplaatst zijn, verdwijnen en wordt het probleem daarmee vergroot. Synchroon heeft aangegeven bereid te zijn om in de plint van het gebouw een gebouwde publieke bewaakte fietsenstalling te integreren, onder de voorwaarde dat de gemeente deze financiert en exploiteert.

In het kader van de Accentnota Fiets, de motie Fietsvriendelijke Binnenstad en de nota "De Arnhemse Binnenstad binnen bereik" is het voornemen een Fietsparkeerplan voor de binnenstad op te stellen in 2020. Op dit moment ligt de mogelijkheid voor om hier voor het gebied rondom Rozet alvast invulling te geven.

Voorgesteld wordt om in dit kader een onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid (investering en exploitatie) van de inpassing van een bewaakte publieke fietsenstalling in de ontwikkeling Bartok Park. Het onderzoek is verkennend van aard en op basis van de uitkomsten zal een nadere standpuntbepaling over de kansen en opgaven volgen en voorgelegd worden aan B&W. Het oplossen van het publieke fietsparkeren in het Bartok Park is een grote wens en een kans maar geen voorwaarde voor de ontwikkeling van Bartok Park.



Kanttelingen en risico's

1.1 Parkeeroplossing nog niet zeker

Ten behoeve van een betere kwaliteit van het plan Bartok Park is als nieuw uitgangspunt genomen dat het autoparkeren buiten de plot wordt opgelost. Hiervoor zijn een aantal opties in beeld. Er zijn bestaande parkeerplekken bij kantoren waar mogelijk dubbelgebruik toe te passen is en er liggen kansen bij de bestaande parkeergarage Rozet. De meest kansrijke hiervan lijkt om de bestaande garage Rozet uit te breiden (in pandig of op het dak). Daarmee kunnen zo'n 30 tot 70 extra parkeerplaatsen worden toegevoegd. Gedacht wordt aan het maken van publieke parkeerplaatsen dus geen toegewezen plekken per woning. Hiermee is dubbelgebruik mogelijk en wordt de garage efficiënter benut. De nieuwe woningen krijgen het een recht op een parkeervergunning waarmee zij kunnen parkeren in de garage. De uitbreiding lijkt technisch mogelijk maar zal nog verder moeten worden verkend. Ook juridisch en financieel vergt dit nader onderzoek dat in de volgende fase moet worden uitgevoerd. Synchronon blijft zelf verantwoordelijk (ook financieel) voor de realisatie van de parkeerplaatsen ten behoeve van hun plan, ook als ze buiten de plot worden opgelost en dubbel gebruikt worden. Een eventuele uitbreiding van de parkeergarage Rozet zal moeten worden afgestemd op de lopende plannen voor revitalisering, groot onderhoud en verduurzaming van de garage.

De parkeeroplossing is randvoorwaardelijk voor het plan Bartok Park en moet rond zijn voordat een Anterieure Overeenkomst kan worden gesloten en een bestemmingsplanprocedure kan worden gestart.

Financiën

Het Bartok Park is een particuliere ontwikkeling waarvoor het gemeentelijke kostenverhaal zal worden gedekt via een Anterieure Overeenkomst. Deze overeenkomst zal in de komende fase worden opgesteld, ervan uitgaande dat het tot een haalbaar plan komt. Tot de ondertekening van de Anterieure zullen de gemeentelijke plankosten via voorschotnota's bij Synchronon in rekening worden gebracht.

Het onderzoek naar de financiële haalbaarheid een publieke fietsenstalling zal in het kader van het Fietsparkeerplan voor de binnenstad worden opgepakt en maakt geen onderdeel uit van de Anterieure Overeenkomst met Synchronon.

Met het plan van aanpak voor de verplaatsing van het feestaardvarken zal ook een voorstel worden gedaan over de dekking van de (plan)kosten.



Uitvoering

In de komende fase zal o.a. gewerkt worden aan:

- Schets- en Voorlopig Ontwerp waarop instemming van het Kwaliteitsteam en afgestemd met de direct belanghebbenden;
- Financieel, juridisch en technisch haalbaar plan voor parkeren buiten de plot;
- Onderzoek financiële haalbaarheid publieke fietsenstalling geïntegreerd in het plan;
- Plan van aanpak voor de verplaatsing van het feestaardvarken;
- Anterieure Overeenkomst.

Communicatie

- afstemming met direct belanghebbenden
- communicatie met de stad over een nieuwe plek voor het aardvarken

Bijlagen

Stukken voor college

- Voorlopige studie
- Raadsbrief

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsbrief
- Voorlopige studie