



Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	5000890	Portefeuillehouder(s)	Cathelijne Bouwkamp Nermina Kundic
Leidinggevende/ programmamanager	Liesbet Hoek	Vertrouwelijk	Nee
Ambtenaar	Stef Katwijk	Datum in college	24 maart 2026
Telefoonnummer	06 15 13 2024	Datum fataal	Nee

Onderwerp: Inrichting buitenruimte cultureel verzamelgebouw Groningensingel 1245

Kernboodschap

Met de beoogde herontwikkeling van de Groningensingel 1245 tot een cultureel verzamelgebouw en culturele broedplaats ligt er een unieke kans om een permanent cultuurgebouw van formaat en stedelijke betekenis te realiseren. De ruimtelijke inpasbaarheid van dit beoogde cultureel verzamelgebouw is verkend. Daarbij is gebleken dat niet aan zowel het bomen-/klimaatbeleid als aan de parkeernormen voorvloeiend uit het parkeerbeleid kan worden voldaan. Daarom wordt in eerste instantie gekozen voor het aanleggen van minder parkeerplaatsen dan de parkeernorm, waardoor zoveel mogelijk bomen en groen kunnen worden behouden. Mocht blijken dat met de uiteindelijke invulling van de culturele functies alsnog een structureel tekort ontstaat, dan worden alsnog meer parkeerplaatsen aangelegd ten koste van bestaande bomen en groen. Deze bomen en dit groen worden in de directe omgeving van het cultuurgebouw gecompenseerd.

Voorstel

1. Bij de ontwikkeling van het culturele verzamelgebouw aan de Groningensingel 1245 uit te gaan van 138 parkeerplaatsen op eigen terrein;
2. De bomen die hiervoor moeten wijken zo snel mogelijk te verplanten of -indien dit niet haalbaar is- te compenseren met nieuwe aanplant van ten minste evenveel bomen;
3. Het groenoppervlak dat hiervoor moet wijken zo snel mogelijk te compenseren met ten minste een even groot nieuw groenoppervlak;
4. Maximaal 36 van deze 138 parkeerplaatsen pas te realiseren indien duidelijk is dat de invulling van het cultureel verzamelgebouw tot een structureel tekort aan parkeerplaatsen leidt en daardoor tot aanhoudend hogere parkeerdruk in de directe omgeving;
5. Met de Maarten van Rossemschool afspraken te maken over gezamenlijk gebruik en ontsluiting - inclusief bijbehorende randvoorwaarden - van ten minste 14 parkeerplaatsen op het terrein van de



school en 19 parkeerplaatsen op het terrein van het cultuurgebouw die zijn gelegen tussen de school en het cultuurgebouw.

Inleiding

Het college heeft op 12 december 2023 besloten om de ontwikkeling van de Groningensingel 1245 zowel functioneel-inhoudelijk, ruimtelijk als ook financieel te herijken. En daarbij als uitgangspunt te hanteren het gehele voormalige schoolgebouw via een gebouwtransformatie permanent in te zetten voor de huisvesting van de culturele en creatieve sector.

Voor de verkenning van de ruimtelijke inpasbaarheid van het gebouw is gebruik gemaakt van de uitgangspunten van het gemeentelijke bomen- en klimaatbeleid, zoals vastgelegd in de Groenvisie 2017-2035, het Bomenplan Arnhem, de Omgevingsvisie Arnhem 2040 en de Strategie klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030. In dit kader is elke boom in het projectgebied op verschillende aspecten beoordeeld. In de Nota Parkeernormen Arnhem 2026 is de parkeernorm voor de van toepassing zijnde functie 'cultureel centrum/ wijkgebouw' opgenomen. De Groningensingel 1245 ligt in een B-gebied (matig stedelijk). Er geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte. De ruimtelijke inpassingsstudie is als bijlage bij deze collegenota opgenomen.

Door middel van maatwerkafspraken over het aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt zoveel mogelijk voldaan aan de parkeernorm en het groen- en bomenbeleid.

Een deel van het gebouw, bekend als de noodlokalenvleugel, wordt gesloopt. De bruto vloeroppervlakte van de te handhaven delen van het cultuurgebouw bedraagt ongeveer 8.610 m². Bij deze bruto vloeroppervlakte zijn volgens de parkeernorm 155 parkeerplaatsen voor auto's benodigd. Op basis van de uitkomsten van de uitgevoerde ruimtelijke inpassingsstudie kunnen in ieder geval 102 parkeerplaatsen op het eigen terrein van de Groningensingel 1245 worden gerealiseerd. Hiervan worden 19 parkeerplaatsen die zijn gelegen tussen het cultureel verzamelgebouw en het Maarten van Rossemcollege gedeeld gebruikt met de school.

Om deze 102 parkeerplaatsen te realiseren moeten 3 bomen worden gekapt. Deze worden gecompenseerd binnen het projectgebied. Er worden 16 bomen verplant, eveneens binnen het projectgebied. De boombalans blijft zo zoveel mogelijk op orde. Bovendien worden hiermee de groenblauwe structuren en daarmee de natuurwaarde van de Huissensedijk en de Burgemeester Matsersingel versterkt.

Door middel van meervoudig ruimtegebruik van de parkeerplaatsen op het terrein aan de voorzijde van de naastgelegen Maarten van Rossemschool zijn 14 parkeerplaatsen beschikbaar. Er resteert een tekort van 39 parkeerplaatsen.

Als de parkeereis na definitieve invulling van het cultureel verzamelgebouw structureel groter is dan de beschikbare parkeercapaciteit, dan is er de mogelijkheid om op het eigen terrein van het cultuurgebouw nog eens 14 parkeerplaatsen aan de zuidzijde en 22 parkeerplaatsen aan de noordzijde aan te leggen. Daarvoor moeten waarschijnlijk 8 bomen en 2 groenstroken verdwijnen. 7 van deze 8 bomen zijn niet verplantbaar. Deze moeten dus worden gecompenseerd met nieuwe



aanplant. Hierdoor daalt het kroonoppervlak in dit hittegevoelige gebied in de komende decennia. De groencompensatie van deze maatregel (bomen ver- of aanplanten en evenveel groen elders realiseren) wordt daarom meteen uitgevoerd. Zo wordt het verlies van boomkroonoppervlak zoveel mogelijk beperkt. Van de benodigde 155 parkeerplaatsen kunnen uiteindelijk 3 parkeerplaatsen niet worden gerealiseerd. Dat is een aanvaardbaar verschil.

Samengevat parkeerplaatsen cultuurgebouw Groningensingel 1245

Meteen te realiseren	102
Pas te realiseren indien definitieve invulling dit vereist	36
<u>Totaal te realiseren</u>	<u>138</u>
Medegebruik parkeerplaatsen Maarten van Rossemschool	14
<u>Totaal beschikbaar</u>	<u>152</u>
Parkeernorm	155
<u>Resterend tekort</u>	<u>3</u>

Beoogd effect

In de Uitgangspuntennota Cultuurbeleid 2025-2028, 'Standplaats Arnhem', is het belang van voldoende betaalbare ruimte voor kunst en cultuur opgenomen. Culturele voorzieningen zijn een middel en randvoorwaarde om culturele beleidsdoelen te bereiken. Zoals de ambitie om alle Arnhemmers in aanraking te laten komen met cultuur. Om kunst in alle Arnhemse wijken en buurten aan te bieden. Maar ook om meer experimenteerruimte te realiseren voor een nieuwe generatie makers, zodat het culturaanbod vernieuwend, divers en aantrekkelijk blijft.

Met de beoogde herontwikkeling van de Groningensingel 1245 tot een cultureel verzamelgebouw en culturele broedplaats ligt er een unieke kans om een permanent cultuurgebouw van formaat en stedelijke betekenis te realiseren. Op een centrale plek in Arnhem-Zuid bovendien. Met ruimte voor zelfontplooiing, om te oefenen en kunst en cultuur te maken, maar ook om vervolgens het eindresultaat op een podium aan een publiek te presenteren. Popmuziekcentrum Jacobiberg heeft het voormalige schoolgebouw als beheerder al betrokken en in korte tijd de plek omgetoverd tot een culturele hotspot. Een laagdrempelige en betaalbare plek voor jong en oud, amateur en professional. Waar de wijk samenkomt en elkaar ontmoet.

Argumenten

1.1 *Er wordt zoveel mogelijk voldaan aan het gemeentelijk groen-, klimaat- en parkeerbeleid.*

Met het plan worden zoveel mogelijk bomen behouden. En waar dit niet kan worden ze verplant of gecompenseerd. Verlies van groenoppervlak wordt ook gecompenseerd. Daardoor worden ook de groenblauwe structuren en dus de natuurwaarden van de



Huissensedijk en de Burgemeester Matsersingel versterkt. Het voorstel maakt het verder mogelijk om de parkeernorm voor het cultuurgebouw zeer dicht te benaderen.

1.2 *Maatwerkafspraken vanwege parkeernormberekening op basis van bruto vloeroppervlakte zijn nodig.*

De parkeernorm voor dit cultureel centrum is 1,8 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte. De vuistregel voor de verhouding tussen het bruto vloeroppervlak (BVO) en het verhuurbaar- of bruikbare vloeroppervlak (VVO/GBO) is normaal gesproken 0,85. De Groningensingel 1245 is een voormalig middelbare schoolgebouw gebouwd in de jaren '70. Deze schoolgebouwen hebben veel verkeersruimte en grote entreegebieden. De verhouding BVO / VVO\GBO is hier 0,65 à 0,75. Deze verkeersruimte en entreegebieden kunnen maar beperkt worden ingezet en geëxploiteerd. Dat resulteert in een lagere gebruikers- en parkeerdruk dan de parkeernorm voor een cultureel centrum. Daarentegen geldt dat bij culturele evenementen, zoals concerten en theatervoorstellingen, wel een intensieve gebruikersdruk op het gebouw te verwachten valt.

1.3 *Maatwerkafspraken vanwege dubbelgebruik parkeerplaatsen rond Maarten van Rossemschool zijn nodig.*

De piekmomenten voor het aantal gebruikers en bezoekers van het cultureel verzamelgebouw en daarmee de druk op de parkeerplaatsen liggen doordeweeks in de avonden vanaf 19.00 uur en gedurende de weekenden. De piekmomenten wat betreft de parkeerbehoefte van (personeel van) het Maarten van Rossem liggen doordeweeks gedurende de dag tot circa 18.00 uur. Dit verschil in piekbelasting maakt dubbelgebruik van de parkeerplaatsen rond de Maarten van Rossemschool mogelijk. Vanzelfsprekend kent ook de Maarten van Rossemschool gezette momenten met parkeerbehoefte in de avonden en de weekenden, zoals tijdens een open dag of ouderavonden. In die gevallen is afstemming nodig tussen de Maarten van Rossemschool en de beheerder van het cultureel verzamelgebouw.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Het voorstel voldoet de komende decennia niet aan het beleid voor boomkroonoppervlak.*

Volgens het Arnhemse bomenbeleid willen we een toename van kroonoppervlak van ten minste 10% in delen van wijken met hitte-eilanden (zoals de wijk Vredenburg). Ook de omgevingsvisie en klimaatbeleid gaan uit van meer groen- en boomkroonoppervlak voor koelte en waterinfiltratie. Dit voorstel leidt tot een daling van het boomkroonoppervlak in de komende decennia.

1.2 *Benodigde aanpassing perceel/kadastrale grenzen Groningensingel 1245.*

Om het beoogde gebruik van het terrein rondom het cultureel verzamelgebouw mogelijk te maken is verruiming van de perceelgrenzen nodig van de gronden die behoren bij het



beoogde cultuurgebouw naar de aangrenzende openbare ruimte.

1.3 *Strijdigheid met het omgevingsplan.*

Voor dit plan is het nodig dat er wordt afgeweken van het bestaande bestemmingsplan. Dat gebeurt door middel van een juridische procedure: een BOPA (buitenplanse omgevingsplan activiteit). Ruimte met een groene bestemming krijgt een maatschappelijke bestemming en vice versa.

1.4 *Benodigde afspraken met Maarten van Rossemcollege over gedeeld gebruik percelen Groningensingel 1235 en Groningensingel 1245.*

Voor de ontsluiting en het gebruik van de parkeerplaatsen die komen te liggen tussen het cultuurgebouw en het Maarten van Rossemcollege zijn nog privaatrechtelijke afspraken over medegebruik nodig tussen beide belanghebbenden.

1.5 *Samenwerking rond parkeergelegenheid Groningensingel 1185 t/m 1245.*

Aan de Groningensingel zijn in de directe omgeving onder meer ook het islamitisch cultureel centrum Nour Al Houda en het COA gevestigd. Mede vanwege de bezoekers van deze voorzieningen ervaren bewoners de parkeerdruk in de buurt Vredenburg soms als overlast gevend. Door aanvankelijk minder parkeerplaatsen te realiseren dan de norm kan deze ervaring worden versterkt. Het realiseren van een substantieel aantal van in eerste instantie 102 parkeerplaatsen op het terrein van het cultuurgebouw biedt daarentegen ook kansen voor gedeeld gebruik hiervan bij met name grotere activiteiten of evenementen. Dat geldt ook ten aanzien van de geplande ontwikkeling van de Onderwijs-campus Arnhem-Zuid, waarvoor ook de locatie van het Maarten van Rossemcollege in beeld is.

Financiën

Het voorstel heeft geen directe financiële consequenties.

De kosten voor de noodzakelijke herinrichting van de terreinen rond het cultureel verzamelgebouw worden samen met de gebouw gebonden kosten en investeringen betrokken bij de verdere uitwerking van een integrale businesscase voor de herontwikkeling en exploitatie van de Groningensingel 1245. Deze businesscase kent op dit moment nog de nodige inhoudelijke en financiële opgaven en zal te zijner tijd worden voorgelegd aan het college en de raad voor verdere besluitvorming.

Uitvoering

Na collegebesluit kunnen de gebouw gebonden kosten, terreinkosten en investeringen nader worden geraamd. Daarbij wordt een brede afweging van het gemeentelijk beleid voor ontwikkeling en realisatie en beheer van gemeentelijk vastgoed betrokken. Inclusief de wettelijke verplichtingen op het gebied van verduurzaming van gemeentelijk vastgoed.



Voor een raming van de terreinkosten moet de inpassingsstudie worden uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. Daarin wordt onder meer aandacht besteed aan verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers - voor zowel bezoekers van het cultuurgebouw als ook leerlingen van het Maarten van Rossemcollege - en aan een groene inrichtingskwaliteit. Pas als alle kostenonderdelen in beeld zijn kan een integrale businesscase (inhoudelijk en financieel) voor herontwikkeling en de culturele exploitatie van de Groningensingel 1245 worden voorgelegd aan het college en de raad voor verdere besluitvorming.

Vervolgens kan de opgave tot herontwikkeling verder worden uitgewerkt in detailontwerpen, verbouwplannen en aanvragen voor de benodigde omgevingsvergunningen. Bij de aanvraag ervan wordt het collegebesluit op dit voorstel meegenomen. Na verkrijging van deze vergunningen kan de uitvoering van de werkzaamheden naar verwachting in 2027 starten.

Communicatie

Bewoners en andere belanghebbenden worden via een huis-aan-huis brief en de in de wijk bekende wijk- en buurtnetwerken geïnformeerd over het collegebesluit om maximaal 36 parkeerplaatsen pas te realiseren indien duidelijk is dat de invulling van het cultureel verzamelgebouw tot een structureel tekort aan parkeerplaatsen leidt en daardoor tot aanhoudend hogere parkeerdruk in de directe omgeving.

Het naastgelegen Maarten van Rossemcollege is direct belanghebbend en wordt intensief betrokken bij de verdere ontwikkeling van het cultuurgebouw.

Bijlagen

Stukken voor college

- Ruimtelijke inpassingsstudie Groningensingel 1245