

Ambities herontwikkeling locatie Velperplein 10, Rembrandt Theater

2 juli 2020

1. Doel en aanleiding

Het Rembrandt Theater aan het Velperplein 10 te Arnhem, was tot enkele jaren geleden als bioscoop in gebruik. Het pand staat sinds enige tijd leeg en wordt incidenteel gebruikt voor kortdurende evenementen, het is in afwachting van een permanente herbestemming.

Met dit ambitie document wil de gemeente Arnhem op verzoek van Minerva Entertainment BV (eigenaar van Rembrandt) richting geven aan de herontwikkeling van deze voormalige bioscoop.

Het Rembrandt Theater is een markant iconisch gebouw en verbonden met de geschiedenis van Arnhem. Deze voormalige bioscoop wordt om haar historische, monumentale, beeld- en belevingswaarde door de gemeente hoog gewaardeerd. Het behoud en hergebruik van dit pand is om deze reden gewenst.



foto Rembrandt Theater huidige situatie Velperplein10

2. De locatie Velperplein 10

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het Rembrandt Theater aan het Velperplein 10 is gelegen aan de singel rond het centrum van Arnhem. Deze singel is aangelegd na de sloop van de stadswallen. Met zijn grotendeels parkachtige aanleg omarmt de singel de middeleeuwse stad en is daardoor een beeldbepalende structuur in de stad. Door zijn gebogen verloop komen de gebouwen aan de buitenkant van de singel prominent in beeld en zijn van grote afstand waar te nemen. Deze karakteristiek vraagt daarom extra aandacht en zorgvuldigheid bij het omgaan met de daar gelegen gebouwen.

Bijzonder aan de locatie van Rembrandt is de ligging op de overgang tussen de singel, met wat grootschaliger bebouwing en Klarendal, een kleinschalige, gemengde wijk.



Foto Singel en pand aan de singel

2.2. Historische waarde

Het Rembrandt Theater is in 1954 gebouwd naar ontwerp van het architectenbureau Nap en Van Ede. Het verving het oude aan de Steenstraat gelegen theater, dat verwoest werd tijdens WOII. Ondanks modernisering is het oorspronkelijke karakter bewaard gebleven. Het functionalisme uit de jaren '50

komt tot uiting in de hoofdconstructie (staalskelet), gevels, materiaalgebruik en diverse details. Het inwendige ademt nog de sfeer uit die periode, tot uitdrukking gebracht in het kleurgebruik, elementen zoals het trappenhuis, verlichtingsarmaturen, enig meubilair en de aankleding van de grote zaal. Het pand is in 1997 aangewezen als gemeentelijk monument. De "redengevende beschrijving van het monument" is als bijlage 1 bijgevoegd.



Foto's historische oude situatie

3. De Arnhemse Ambities

3.1 Aantrekkelijk wonen voor iedereen

Arnhem gaat nog meer dan nu al gebeurt, inzetten op het realiseren van extra woningen in Arnhem. Daarvoor is onder meer de woondeal gesloten met Nijmegen en met het Rijk. De woondeal bevat afspraken over thema's die voor de hele regio van belang zijn. Die gaan vooral over de woningbouw en het versnellen daarvan. Maar ook over de betaalbaarheid van de woningen, hoe de woningbouw zo circulair mogelijk kan, hoe de leefomgeving groen wordt gehouden en hoe de leefomgeving wordt verbeterd. In de woondeal is onder meer afgesproken dat er tot 2040 in de regio 50.000-60.000 woningen

gebouwd gaan worden, en dat er vooral wordt ingezet op betaalbare woningen. Minimaal 30% van de nieuwe woningen, verdeeld over de nog te realiseren projecten in Arnhem, dient gerealiseerd te worden in het goedkope en betaalbare segment. Nieuwbouwwoningen moeten bovendien voor minstens 25 procent circulair zijn, vanaf 2030 minimaal 50 procent en vanaf 2050 geheel circulair.

3.2 Versterken economisch, creatief en cultureel klimaat

Arnhem zet in op een bedrijvige, ondernemende en aantrekkelijke stad, waar het voor ondernemers goed investeren is en voor de Arnhemmers goed wonen en werken is. Samenwerking tussen ondernemers, kennisinstellingen en overheid moet zorgen voor een betere aansluiting tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Ook wordt gestreefd naar een stad waar werkgevers én werknemers zich gehoord en bediend voelen in hun vraag naar goed opgeleide arbeidskrachten en passende arbeid, zodat steeds meer Arnhemmers de kans krijgen om mee te doen. De energietransitie kan een vliegwiel zijn voor innovatie, nieuwe bedrijvigheid en extra werkgelegenheid.

3.3 Ontwikkelen naar een aantrekkelijke, gezonde, groene en duurzame stad

Arnhem is een aantrekkelijke stad. De kwalitatief hoogwaardige landschappelijke structuur met groen en water, vormt de basis voor de ontwikkeling van de stad. Door vergroening van de stad maken we de stad aantrekkelijker, klimaatadaptiever en meer biodivers. In groen kunnen bewoners elkaar ontmoeten en groen nodigt bewoners uit om te bewegen. De stad moet gezond zijn, met schone lucht, waarin het ook voor onze kinderen en kleinkinderen nog prettig wonen is.

Waardevolle bomen en boomgroepen bepalen de karakteristieken van de stad, de wijk en de buurt. Het groen in de wijk vormt het karakter van de woonomgeving. De wet Natuurbescherming wordt in acht genomen voor werkzaamheden die effect kunnen hebben op de natuurwaarden. Bij de realisatie van (nieuw)bouw is natuur-inclusief bouwen het uitgangspunt.

Arnhem moet ook een stad met een schone economie worden die draait op schone energiebronnen zoals zon en wind. Daarom wordt vol ingezet op de strategie om Arnhem in 2050 onafhankelijk te laten zijn van fossiele brandstoffen. Doordat de stad blijft groeien, zijn er steeds meer grondstoffen nodig terwijl de voorraad afneemt. Duurzaamheid kan daarom niet zonder circulaire economie, waarin geen afval bestaat en grondstoffen steeds opnieuw worden gebruikt.

3.4 Vergroten van duurzame en innovatieve mobiliteit

Meer inwoners en meer woningen vraagt ook om extra aandacht voor de bereikbaarheid. Arnhem is een goed bereikbare, toegankelijke, aantrekkelijke en vitale stad en wil dat blijven. Om sociale en economische bereikbaarheid te waarborgen wordt naast onderhoud ingezet op het verbeteren van de voorzieningen voor fietsers, voetgangers en OV-reizigers, het verdelen van schaarse parkeerruimte in en rond de binnenstad en de bereikbaarheid van de economische kerngebieden in de stad en de regio. De focus ligt ook op de samenhang tussen mobiliteit en milieu/duurzame energie. Een voorbeeld hiervan is de koppositie van Arnhem op het gebied van elektrisch vervoer met de ontwikkeling van Trolley 2.0.

3.5 Buurtparticipatie

Arnhem wil bij ontwikkelingen omwonenden en stakeholders vroeg betrekken. Voorafgaand aan een initiatief zal de initiatiefnemer vooraf met de buurt in gesprek gaan om zaken op te halen die de buurt belangrijk vindt. Gemeente is hierbij aanwezig om de gemeentelijke ambities en kaders toe te lichten. Daarnaast adviseert de gemeente een bouwmanager aan te stellen bij wie de buurt terecht kan met hun vragen en opmerkingen tijdens de bouwfase.

4. Uitgangspunten voor herontwikkeling

4.1 Huidige bestemming

Het pand is gelegen in het bestemmingsplan "Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek", ondanks de specifieke functie van dit pand, heeft het een "brede" bestemming.

Op basis van de huidige bestemming "centrum" zijn veel functies (o.a. maatschappelijk, cultureel, detailhandel* etc.) mogelijk. Een mix van deze functies is ook mogelijk. Voorts is horeca in de categorieën B en C toegestaan. Voor de voormalige bioscoop geldt binnen het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 20 meter.

** Ondanks dat detailhandel toegestaan is binnen de huidige bestemming is detailhandel echter op deze locatie niet wenselijk vanuit de gemeente. Er is geen behoefte aan extra meters detailhandel in Arnhem. Vanuit de detailhandelsvisie is het streven een compactere binnenstad te creëren wat detailhandel betreft. Arnhem kent te veel aan meters detailhandel, waarvan getracht wordt deze ook terug te dringen waar kan. Het heeft dan ook niet de voorkeur om op deze locatie in de toekomst een detailhandelfunctie te huisvesten.*

Wonen en Leisure achtige functies zijn in de huidige bestemming niet toegestaan maar kunnen met een afwijking of wijziging op dit deze bestemming mogelijk gemaakt worden. Een mix van functies vooral in de plint, al dan niet in combinatie met de al toegestane functies, wordt toegejuicht.

Voor de genoemde functies worden hieronder de programmatische en ruimtelijke aspecten beschreven.

4.2 Gewenste functies

De regio Arnhem - Nijmegen heeft in samenwerking met de Provincie en het Rijk een woondeal gesloten om te sturen op de groeiende vraag naar voldoende passende en betaalbare woningen. De centrum stedelijke ligging van Rembrandt biedt een uitgelezen kans om hier aan bij te dragen en een bijzondere en waardevolle aanvulling op de Arnhemse woningvoorraad te realiseren.

Een transformatie naar wonen is daarom wenselijk, liefst in combinatie met een semipublieke functie in de plint. De semipublieke functie heeft als voordeel dat het gebouw tevens een ontmoetingsplek of

betekenisvolle plek voor de stad/wijk kan zijn, en het mogelijk is om het waardevolle gebouw voor een breed publiek te ontsluiten en beleefbaar te maken.

Een goede variatie in het programma is van belang. Variatie in de grootte van de woningen, maar ook in prijs zodat wonen op deze bijzondere plek voor meerdere doelgroepen mogelijk is. Denk aan senioren, starters, alleenstaanden en gezinnen.

In de woondeal is afgesproken om 50% van de toe te voegen woningen in het betaalbare segment te bouwen. Hieronder worden woningen verstaan in de sociale- en middel dure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens. Vanuit het college wordt om minimaal 30 % sociale huurwoningen gevraagd. Dit komt neer op een programmatische opgave van 50 % betaalbaar waarvan 30 % sociale huur.

Gezien de ligging in het centrum en het huidige aanbod is een mix tussen koop en huur gewenst. Zorg ervoor dat het merendeel van de woningen levensloopgeschikt is zodat deze breed en duurzaam ingezet kunnen worden.

4.3 Ruimtelijke aspecten

Het pand is een historisch, markant, iconisch gebouw op een betekenisvolle plek in de stad en verbonden met de geschiedenis van Arnhem. Tegelijkertijd is het ook een heel specifiek gebouw, oorspronkelijk op maat gemaakt voor de functie van Theater. Herbestemming en hergebruik vragen daarom vindingrijkheid en creativiteit, waarbij het denken vanuit het bestaande pand leidend moet zijn ("wat is de karakteristiek en hoe kan die ingezet worden bij herbestemming" in plaats van "hoe kan een standaardwoning in het gebouw geplaatst worden").

Ruimtelijke kwaliteit en beleving

Voorop staat daarom dat er gestreefd wordt naar behoud van het gebouw Rembrandt, door deze een duurzame nieuwe functie te geven. Welk programma en hoeveel programma er mogelijk is wordt echter in belangrijke mate bepaald door de ruimtelijke impact ervan op het gebouw, de kwaliteit en beleving van (de openbare ruimte rond) het complex, en de verkeerskundige aspecten als toegangen, laden, lossen, en parkeren.

Bouwhoogte

In de binnenstad wordt terughoudend omgegaan met het toelaten van grotere bouwhoogtes vanwege de impact die een dergelijke hoogte vaak heeft op zijn omgeving. Tegelijkertijd is een grotere hoogte ook een middel om een plek betekenis te geven of een gebied te markeren. De locatie van Rembrandt is een plek die grenst aan de Singels en de Apeldoornseweg, waar een grotere hoogte onder de juiste condities denkbaar is. De locatie grenst echter ook aan het gebied rond de Hommelstraat waar juist een kleinere schaal overheerst en een grotere hoogte dus lastig inpasbaar is.

Op een vergelijkbare locatie aan het Velperplein (de "binnenzijde" van de Singel) is tijdens de wederopbouw na de oorlog de "Nilmij flat" gerealiseerd: een hoger gebouw aan de Singel tegen een

oorspronkelijk kleinschaliger omgeving. Het zorgvuldig ontworpen gebouw markeert met zijn hoogte van ruim 9 lagen op een tweelaagse onderbouw de toegang tot de binnenstad en voegt zich tóch goed in zijn omgeving. Doordat de hoogbouw is geplaatst op een lagere plint worden beide schalen verbonden.

Een eventuele ophoging van (de toneeltoren van) het pand kan gezien worden als tegenhanger of familie van de Nilmijstoren. Het oorspronkelijke Theater van twee lagen kan dan fungeren als onderscheidende en in zijn originele vorm te herkennen onderbouw, met daarop het hogere bouwdeel. Nader onderzoek met onder andere 3D visualisaties en bezonningsstudies moet aantonen dat deze hoogte of een afwijkende hoogte ook daadwerkelijk passend is. Ook de kwaliteit van de architectuur speelt daarin een rol ("hoogte moet verdiend worden"). Uiteraard is de inbreng van omwonenden in dit onderzoek noodzakelijk.

4.4 Mobiliteit (bereikbaarheid, parkeren en logistiek)

Het pand ligt direct aan het Velperplein (onderdeel van de centrumring van Arnhem en de Apeldoornseweg, een belangrijke ontsluitingsroute van Arnhem. Ook ligt het theater ingesloten tussen het centrum, Sint Marten en het Spijkerkwartier. De ligging van het Rembrandttheater leidt daardoor tot beperkingen in de ontsluiting, de beschikbare ruimte voor parkeervoorzieningen en de kwaliteitseisen aan parkeervoorzieningen. Het vinden van een geschikte ontsluitingsstructuur en parkeervoorziening (op eigen terrein), in combinatie met het programma voor de locatie zal de kern van de opgave zijn. Arnhem wil vanuit een integrale benadering meewerken aan goede oplossingen hiervoor.

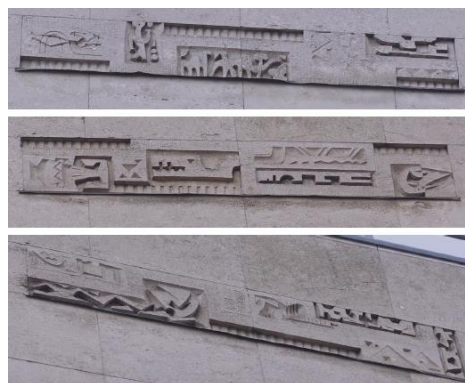
De realisatie van parkeervoorzieningen is de grootste opgave voor het pand. Gemeente ziet dat het een lastige opgave is om dit in/onder het pand te regelen. Gezien de ligging van het pand (ingesloten tussen het centrum, Sint Marten en het Spijkerkwartier, allemaal gebieden met een hoge parkeerdruk) is het echter wel belangrijk dat dit goed wordt geregeld. Er zal hierbij creatief moeten worden gedacht aan alle mogelijkheden die hiervoor zijn. De "Beleidsregels parkeren" zijn in bijlage 2 bijgevoegd.

Het pand wordt momenteel ontsloten via de Spoorwegstraat en de Paterstraat. De ruimte achter Rembrandt, tussen deze straten wordt intensief gebruikt voor dagelijkse bevoorrading van de Mediamarkt en het afhalen van producten door klanten. Het pand heeft dus aan de voorzijde geen ruimte en aan de achterzijde een beperkte ruimte die intensief wordt gebruikt. Er is dus geen ruimte om (fiets)parkeervoorzieningen op straat te regelen. Deze zullen daarom in pandig moeten worden gerealiseerd. De ontsluiting van het gebouw zal op een efficiënte wijze via de zijkant of achterkant van het gebouw moeten worden geregeld.

De ligging aan centrumring/Apeldoornsestraat maakt dat ook bij verbouw de nodige beperkingen zullen gaan gelden om het verkeer deze wegen goed te laten doorstromen.

4.5 Erfgoed

Voor een herontwikkeling van het pand zullen bouwkundige aanpassingen nodig zijn. Het doel is een nieuwe bestemming te geven aan het pand met zoveel als mogelijk behoud van architectonische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. Het Theater is een waardevol object van de wederopbouwperiode. Zowel exterieur (gevels van de voorbouw en traptoren) als interieur vertegenwoordigen monumentale waarde. Tussen het moment van het beschrijven van het monument/de aanwijzing (1997) en nu zit echter een periode van meer dan 20 jaar. De gemeente Arnhem heeft om deze reden voor het interieur in 2018 een nader "waarde stellend onderzoek" laten verrichten. Dit onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd.



Foto; impressie huidig interieur en geveldetails.

Uit dit onderzoek blijkt dat de huidige verschijningsvorm van het Rembrandttheater nog steeds heel goed laat zien hoe in de jaren '50 werd gedacht over de bouw van een theater. Dat maakt dit gemeentelijke monument uniek, niet alleen in Arnhem maar ook in Nederland. Het bouwhistorische rapport geeft aan dat deze waarden (heel) hoog zijn.

Om tot een goede afweging voor transformatie te komen, zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze worden in bijlage 4 met kaartmateriaal toegelicht.

4.6 Milieuaspecten

Bij een herontwikkeling voor dit pand moet ook onderzoek gedaan worden naar de gebruikelijke milieu aspecten als geluid water etc. Nadere of aanvullende onderzoeken kunnen mogelijk kansen maar ook belemmeringen opleveren.

4.6.1 Geluid

Uit de bijgevoegde kaart met indicatieve (Bijlage 5) geluidwaarden voor dit gebied blijkt dat de geluidbelasting op het pand ligt tussen de 60 en 65 dB. Nader onderzoek moet uitwijzen hoe hoog de geluidbelasting op dit moment werkelijk is. Dit kan betekenen dat er een procedure "onthefing hogere grenswaarden" gevoerd moet worden en dat er bouwkundige aanpassingen aan het pand en m.n. gevel plaats moeten vinden.

4.6.2 Hinder en Externe Veiligheid

Vanuit hinder (door bedrijven) zijn er geen belemmeringen voor een transformatie. Voor wat betreft externe veiligheid moet rekening worden gehouden met het feit dat het pand binnen het invloed gebied van het spoor, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, ligt. Het gaat hier om een kwetsbaar object (niet een extra kwetsbaar object). Dit betekent dat de bewoners zichzelf bij een ramp/alarmering in veiligheid moeten kunnen brengen. In het kader van de omgevingsvergunning (met planologische afwijking) zal er wel een groepsrisicoberekening moeten worden uitgevoerd (waarbij ook geadviseerd wordt een advies aan de brandweer te vragen). Vluchtroutes bijvoorbeeld moeten van de bron (het spoor) af worden gericht.

4.6.3 Bodem

Van de vaste bodem onder de bebouwing zijn geen gegevens. Van het grondwater: ter plaatse is een verontreiniging met vluchtige gechlloreerde koolwaterstoffen aanwezig, afkomstig van Paterstraat 25 (loknr. 0182). Deze levert geen risico's op voor het gebruik (ook niet als er woningen komen).

Aandachtspunt ten aanzien van het toekomstig verbouw/gebruik:

- kwaliteit van de bodem is onbekend;
- kwaliteit van de uitkomende grond t.p.v. evt. toekomstige kelders is onbekend;
- als er bemaling nodig is voor de aanleg van kelders moet dit vooraf worden gemeld bij het bevoegd gezag (gemeente Arnhem) i.v.m. art 28 lid 3 Wet bodembescherming.

4.6.4 Water

Het is bestaande bouw en daarmee zijn de voorwaarden beperkt. Vanuit Water bestaat zeker de wens om het hemelwater af te koppelen om zo het riool te ontlasten. Bij grootschalige verbouwing zou afkoppelen vanuit duurzaamheid eigenlijk standaard plaats moeten vinden. Als gekozen wordt voor uitbreiding, ook in de hoogte, dan geldt wel dat het gebouw afgekoppeld moet worden.

Bij zware buien is het gebied gevoelig voor wateroverlast. Rembrandt staat in een buurtje dat bijna geheel verhard is en ook (kleine) hoogteverschillen kent. Hierdoor stroomt bij zwaardere buien het hemelwater

MEMO

vanaf de Juffer- en Paterstraat af richting het parkeerterrein aan de achterzijde van het gebouw. Al dan stroomt het door naar de Spoorwegstraat.

Houdt bij een transformatie naar woningen en dergelijk rekening met hittestress. Door het omvormen van grote bioscoopzalen naar kleinere eenheden neemt het "zelf koelend" effect van het gebouw af. Zeker de bovenste verdiepingen kunnen dan behoorlijke opwarmen. Het aanleggen van een groene dak kan een positieve bijdrage leveren in het verkleinen van dit probleem.

BIJLAGEN

1. Erfgoed, de redengevende beschrijving van het gemeentelijke monument Velperplein 10;
2. Beleidsregels parkeren december 2011;
3. Erfgoed, bouwhistorische verkenning met waardestelling 2018;
4. Erfgoed, uitgangspunten voor transformatie;
5. Kaart indicatieve geluidwaarden;