



Leidraad transformatie

June 2021 | 's-Hertogenbosch



1.1 Inleiding

In tal van winkel- en centrumgebieden wordt nagedacht over de transformatie van leegstaande commerciële panden. Standaardoplossingen bestaan niet. Wel zijn er een aantal typen transformaties te onderscheiden. Om tot een succesvolle transformatie te komen, zijn er een aantal belangrijke succesfactoren. Bij transformaties spelen verschillende aandachtspunten een rol die in deze handreiking uiteen worden gezet. Aan de hand van een quikscan kunnen de mogelijkheden voor transformatie in beeld worden gebracht.



1.1 Typen transformaties

Individuele panden vragen om een andere benadering dan complexen. Individuele panden vinden we vaak in het centrum en in negentiende of begin twintigste-eeuwse wijken. Transformatie gaat daar vaak 'als van zelf', vanwege de karakteristieke panden en ligging. Bijkomend voordeel is de eigendomssituatie; er is sprake van één eigenaar en dus ook één aanspreekpunt. Wanneer individuele panden aaneengesloten een winkelstraat vormen, is de gehele winkelplint in relatie tot de bovengelegen woningen onderwerp van onderzoek. Bij architectonisch karakteristieke voor- en naoorlogse complexen is transformatie vaak kansrijker dan bij de generieke naoorlogse winkelstrips.

Dit geldt in zekere mate ook voor de aanloopstraten. Gemengde straten bieden meer mogelijkheden dan monofunctionele straten. Vaak is in gemengde straten ook al een ontwikkeling zichtbaar waarbij de winkelfunctie langzaam maar zeker opgevolgd wordt door dienstverlening en wonen. Bij monofunctionele solitaire complexen is transformatie naar wonen een lastige operatie. Sloop om ruimte te maken voor een nieuwe stedenbouwkundige invulling is daar een serieuze optie wanneer economisch perspectief voor winkels ontbreekt. Voordeel van deze complexen is dat het eigendom vaak in één hand is.



1.1 Succesfactoren voor transformatie

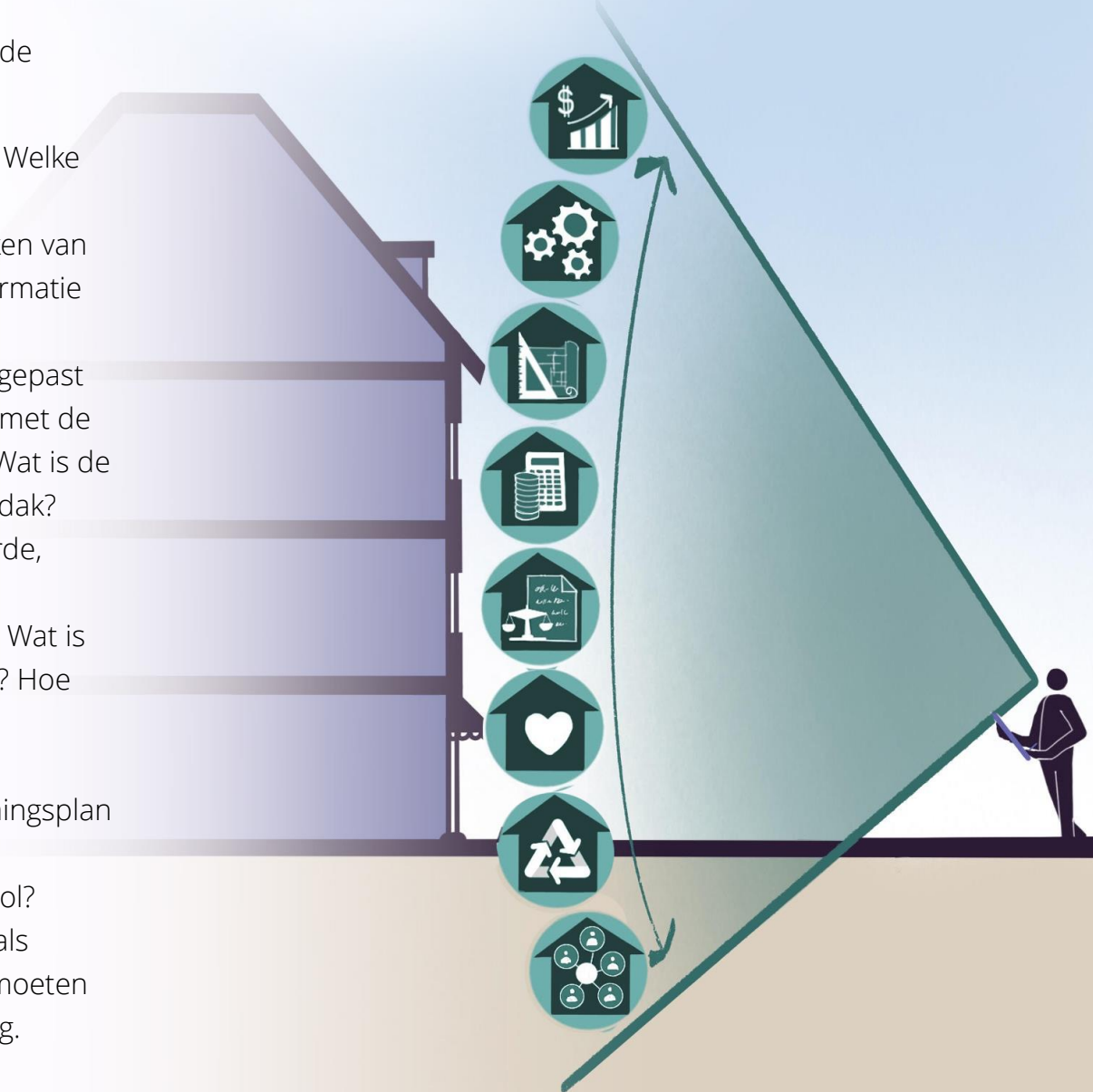
Hoewel een succesvolle transformatie steeds weer maatwerk is, zijn de volgende zaken van belang:



1.1 Houd rekening met een diversiteit aan aspecten

Bij iedere transformatieopgave van winkels naar woningen zijn altijd de volgende aandachtspunten van belang:

- **Markt:** Welke behoefte aan woonmilieus is er in de wijk en in de gemeente? Welke gebruikers zijn mogelijk interessant voor de locatie?
- **Functioneel:** Voor welke functies is het gebouw geschikt, gezien de kenmerken van het gebouw? Wat is de kwaliteit van de buitenruimte? Deze moet bij transformatie immers vaak gecreëerd worden.
- **Bouwkundig/technisch:** Hoe kan de plattegrond van de woning worden aangepast aan de mogelijkheden die het gebouw biedt? Hoe moet worden omgegaan met de soms beperkte privacy vanwege de ligging direct aan de openbare ruimte? Wat is de technische kwaliteit van de draagconstructie, de gevel, de fundering en het dak?
- **Cultureel:** Wat is de emotionele, architectonische of cultuurhistorische waarde, ofwel de genius loci?
- **Financieel:** Met welke verwervingskosten moet rekening gehouden worden? Wat is de boekwaarde? Welk rendement op de investering kunnen we verwachten? Hoe verhouden de kosten en baten zich ten opzichte van consolideren?
- **Juridisch:** Hoe kan het beste worden omgegaan met de complexe wetten en regelgeving? Welke mogelijkheden volgen uit het bouwbesluit, het bestemmingsplan en overige wet- en regelgeving?
- **Organisatorisch:** Welke partijen hebben wanneer binnen het proces welke rol?
- **Duurzaamheid.** Bij duurzaamheid spelen verschillende aspecten een rol zoals onderstaande figuur laat zien. Deze aspecten staan niet op zich zelf, maar moeten geïntegreerd worden toegepast wil er sprake zijn van duurzame ontwikkeling.



1.1 Het belang van een quick scan

Wanneer het proces niet goed is ingericht, vervliegen de potenties

Een standaardoplossing voor transformatie bestaat niet. Transformatieprocessen kenmerken zich doorgaans doordat een duidelijke probleemeigenaar of initiatiefnemer ontbreekt. Partijen kijken elkaar aan, en blijven vaak steken in oude gewoonten. In de ogen van de gemeente is vooral de markt aan zet. Eigenaren hebben soms oogkleppen op, zoeken vooral naar mogelijkheden om winkels toch weer gevuld te krijgen en bevinden zich eigenlijk op een doodlopende weg.

Een proces komt pas op gang als enthousiast worden over een idee of een gemeenschappelijke ambitie hebben. Dit vereist een vroegtijdig en reëel inzicht in kansen en mogelijkheden zonder in de valkuil te stappen van een te gedetailleerd onderzoek.

Om het transformatieproces op gang te krijgen, is het van belang om zo snel mogelijk vanuit het perspectief van mogelijke toekomstige gebruikers de potenties van zowel het gebouw als de locatie te kennen. Op basis hiervan kunnen betrokken partijen een eerste risicoafweging maken, maar vooral ook ideeën, ambities en dromen ontwikkelen. Dit levert de positieve energie die nodig is om het transformatieproces op gang te brengen. Starten met een te uitgebreid onderzoek heeft als risico dat het momentum verloren gaat en onnodig veel tijd wordt gestoken in (deel)onderzoeken die pas later van belang blijken te zijn of zelfs overbodig zijn. Het is daarom raadzaam om een quick scan uit te voeren waarbij eerst de kwaliteiten van het gebouw en de locatie in kaart worden gebracht. Pas indien hiertoe aanleiding is worden vervolgens met dit onderzoek de juridisch planologische, programmatische en financiële mogelijkheden op hoofdlijnen verkend. De quick scan bestaat uit vier volgtijdelijke stappen:



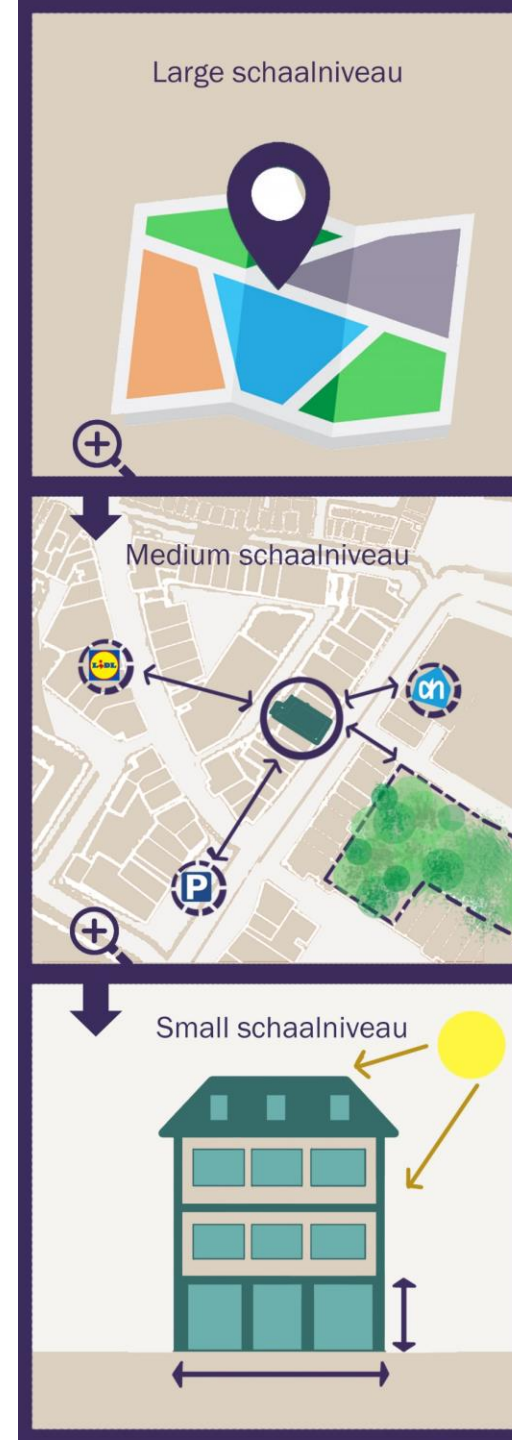
1.1 Stap 1: Verkenning kwaliteiten gebouw en locatie

Dit richt zich op de volgende drie schaalniveaus:

- **LARGE**: hoe ligt het gebouw in de stad (ten aanzien van openbaar vervoer, verkeersroutes, etc.)?
- **MEDIUM**: hoe ligt het gebouw in de buurt (ten aanzien van parkeermogelijkheden, groen, voorzieningen, etc.)?
- **SMALL**: wat zijn de kwaliteiten en potenties van het gebouw (onder andere de karakteristiek, de historie/identiteit, de flexibiliteit van het vastgoed, de oriëntatie en de buitenruimte)?

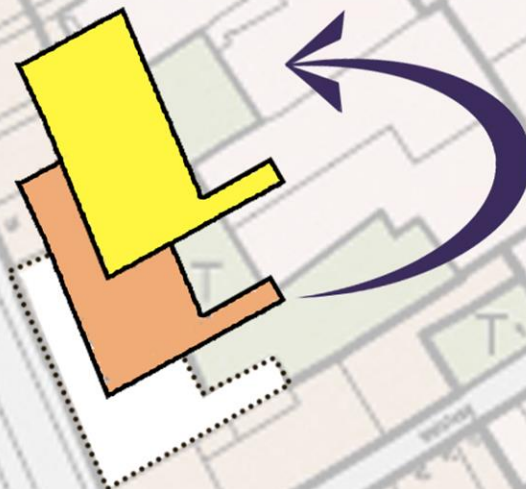
Deze globale verkenning geeft vaak al een bruikbaar eerste inzicht of transformatie kansen heeft gezien de kwaliteiten van de locatie of niet. Het gebouw moet bij voorkeur niet te diep zijn en bruikbare gevels hebben. De mogelijkheid om een buitenruimte te realiseren moet aanwezig zijn. Bedenk dat ieder pand zijn eigen bouwkundige karakteristieken heeft die mede bepalen wat voor soort woning gerealiseerd kan worden. Anders gezegd: de beukmaat en de gevelinrichting zullen de transformatiemogelijkheden niet beperken, maar wel richting geven. De hoogte van de winkelruimten is (bouwkundig) de enige beperkende factor. Tegelijkertijd is de hoogte vaak een belangrijke kwaliteit. Hieruit volgt dat er grofweg drie hoofdrichtingen zijn bij transformatie: de winkelunit transformeren naar een woning, verticaal samenvoegen met een woning daarboven of horizontaal units samenvoegen. Een andere optie is om een patio/tuin te realiseren door het dak te verwijderen.

Niet alleen de bouwkundige kwaliteiten zijn van belang. Om te bepalen welk woonmilieu gerealiseerd kan worden en welke doelgroepen mogelijk interesse kunnen hebben zijn de ligging en de omgeving ook van groot belang. Is het een solitair pand in een wijk of nabij het centrum? Gaat om het om een woonwinkelcomplex of is het een individueel pand? De potentie van de locatie bepaalt uiteindelijk welke ingrepen te rechtvaardigen zijn. Denk in dat kader ook weer aan de eerder genoemde pakhuizen. Door de ligging (bijvoorbeeld centrumlocatie) en het karakter (historische uitstraling) zijn ze zo gewild dat forse investeringen niet geschuwd worden om ze als woning geschikt te maken/houden.



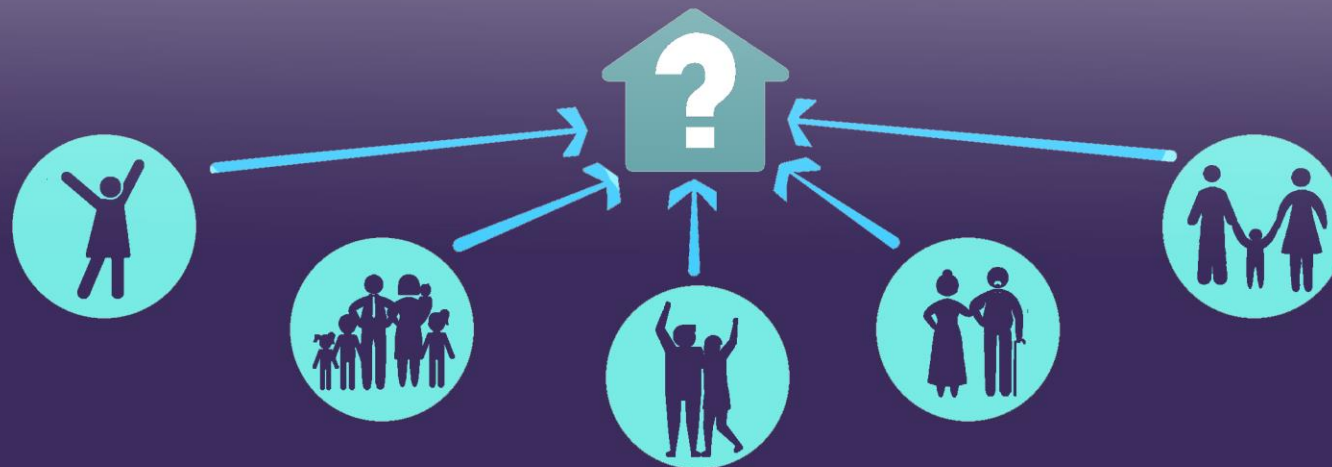
1.2 Stap 2: Ruimtelijk planologische verkenning

Op het moment dat een transformatie haalbaar lijkt, is het verstandig te bekijken of dit ook past (of zou kunnen passen) in de geldende kaders. Doorgaans zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden. Dit heeft consequenties voor het proces. Om de bestemming van een pand te veranderen, moet immers een procedure doorlopen worden. Onder kaders verstaan we ook de ambities die een gemeente heeft met betreffende locatie, de omgeving van de locatie en mogelijk de locatie zelf. Deze zijn vaak vastgelegd in het gemeentelijk beleid (economisch beleid, de woonvisie, et cetera) en stedenbouwkundige plannen voor het gebied. Daarnaast zijn er normen voor parkeerruimte, geluidsbelasting en externe veiligheid die van belang kunnen zijn. En ook landelijke wet- en regelgeving zoals het bouwbesluit is relevant. Al deze aspecten moeten onderzocht en meegewogen worden. Welke dat zijn, zal per gebied en initiatief verschillen. Ook kan het gewicht dat aan deze aspecten moet worden toegekend per gebied en initiatief verschillen. Bijvoorbeeld omdat het te transformeren gebouw een katalysator is voor de gewenste gebiedsontwikkeling. Of omdat de transformatie bijdraagt aan ambities in economisch (terugdringen leegstand), sociaal en maatschappelijk (meer passende huisvesting voor kwetsbare groepen) opzicht.



1.3 Stap 3: Programmatische verkenning

Pas wanneer er beleidsmatige ruimte is of kan worden gecreëerd voor transformatie, is het zinvol de mogelijkheden verder te concretiseren. Wie gaan er na de transformatie in het pand wonen? Welke mogelijkheden biedt de lokale/regionale woningmarkt? Welke wensen en eisen hebben de onderscheiden doelgroepen? Kunnen we toekomstige gebruikers een actieve rol geven in het proces naast de koplopers?



1.1 Stap 4: Financiële verkenning

De laatste fase richt zich op het verkennen van de financiële haalbaarheid. Doorslaggevende factoren in het onderzoek zijn de koopprijs van het gebouw (na afwaardering als winkel), de markt- of huurwaarde van de woningen en natuurlijk ook de omvang van de benodigde investering per woning. Na dit onderzoek is er voldoende duidelijkheid om afgewogen tot een go/no go besluit te komen. Om daarna bij positieve besluitvorming verder van grof naar fijn de plannen uit te werken.

Tekst



SEINPOST ADVIESBUREAU B.V.
Brugstraat 1A
5211 VS 's-Hertogenbosch

088 - 210 02 00
info@seinpost.com
www.seinpost.com

