

Herbestemmings **WIJZER**

Herbestemming van bestaand vastgoed



Ir. M. Hek
Ir. J. Kamstra
Ir. R.P. Geraedts





Herbestemmings **WIJZER**

Herbestemming van bestaand vastgoed

ir. M. Hek
ir. J. Kamstra
ir. R.P. Geraedts

Colofon

2

De Herbestemmingswijzer is onderdeel van de serie Transformatie van het Department of Real Estate & Housing, Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft.

Deze uitgave is de eerste uitgave in deze reeks.

Uitgave & productie

Publikatieburo Bouwkunde | Faculteit Bouwkunde | Technische Universiteit Delft
Berlageweg 1 | 2628 CR Delft | Telefoon 015 2784737 | Fax 015 2783030
Email pb-bk@tudelft.nl

In opdracht van

PRC B.V. | Postbus 1051 | 2410 CB Bodegraven
Telefoon 0172 631414 | Fax 0172 611902 | E-mail info@prc.nl | www.prc.nl
Department of Real Estate & Housing | Faculteit Bouwkunde
Berlageweg 1 | 2628 CR Delft | Telefoon 015 2784159 | Fax 015 2783171
E-mail re-h@tudelft.nl

Redactionele en logistieke ondersteuning

C.A.M. Wiskerke-Raaphorst

Vormgeving

H.J. Berkman | Publikatieburo Bouwkunde
Omslag M. Hek | H.J. Berkman

Fotografie

Omslag, Postjesweg, IAA/ O-III Architecten | IISG | De Maere, IAA Architecten
Afbeelding 1.5: Exterieur Postjesweg, IAA/ O-III Architecten | 1.7: Exterieur De Maere,
IAA Architecten | 2.3: Interieur St.-Josephkerk, Orangerie
DEEL II, Interieurschets, O-III Architecten | Afbeelding 4.2 Toekomstige situatie ODE, CIID
| 4.4 Impressie nieuwbouw, BBVH Architecten | 4.7: Oorspronkelijke hal, IAA Architecten
4.8: Maquette nieuwe situatie, IAA Architecten | Figuur 4.19 Doorsnede gebouw,
O-III Architecten

Wij hebben alle moeite gedaan om rechthebbenden van copyright te achterhalen.

Personen of instellingen die aanspraak maken op bepaalde rechten, wordt vriendelijk verzocht contact op te nemen met de uitgever.

Copyright © 2004

Teksten: ir. M. Hek en ir. J. Kamstra, PRC B.V. en ir. R. Geraedts Department of Real Estate & Housing | Faculteit Bouwkunde | Technische Universiteit Delft

Uitgave: Publikatieburo Bouwkunde | Faculteit Bouwkunde | Technische Universiteit Delft

Niets uit deze uitgave mag verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.

Ten geleide

Onderwijs en bedrijfsleven. Een combinatie die vaak wordt genoemd. Onderwijs moet goed aansluiten op het bedrijfsleven. Het bedrijfsleven moet zorgen voor adequate input van praktijkervaringen in het onderwijs. Mooi gezegd, maar hoe organiseer je dat? PRC speelt al jaren een rol in het onderwijs door middel van docentschappen, gastcolleges en praktijkopdrachten. Goed voor het onderwijs, maar ook goed voor PRC. Het houdt ons scherp en uiteindelijk hebben ook wij, als adviseurs en projectmanagers voor de bouw, belang bij goed inzetbare instromers vanuit het onderwijs.

Michel Hek is voor ons één van de voorbeelden van een intelligente student die een specialisatie kiest waar wij in de praktijk verder mee kunnen. We hebben hem niet alleen een baan aangeboden maar ook in de gelegenheid gesteld zijn afstudeeronderwerp in een publicatie uit te werken. De publicatie is in hechte samenwerking met de begeleidende docenten van de Technische Universiteit Delft tot stand gekomen. Daarin ligt de kracht: in de daadwerkelijke samenwerking tussen universiteit en bedrijfsleven, omdat het ons beider doelen dient.

Het onderwerp van herbestemming is zeer actueel. Zowel voor de eigenaren en gebruikers van gebouwen, als voor de bouwsector die met gebouwen haar boterham verdient. Organisaties veranderen in hoog tempo en stellen steeds andere eisen aan huisvesting. Ofschoon gebouwen een zekere flexibiliteit in zich moeten dragen, valt niet te voorkomen dat op zichzelf bruikbare gebouwen niet meer de functie kunnen vervullen waar ze ooit voor zijn ontworpen. Sloop is dan slechts één van de opties, maar wat zijn de alternatieven? En hoe bepaal je de best passende nieuwe invulling voor een bestaand gebouw?

De Herbestemmingswijzer van Michel Hek is een instrument dat hierbij behulpzaam kan zijn. Dit betekent niet dat in het vervoltraject het denkproces is afgesloten, want ontwikkelen en bouwen blijven creatieve processen. Gelet op de belangen die spelen is het goed om keuzes te kunnen onderbouwen en daarbij de juiste argumenten te hanteren. Wij wensen de lezers van dit boek veel succes met dit thema.

Ir. Bert van Eekelen MBA
Directeur PRC

Ten geleide

De kantorenmarkt kampt alweer enige tijd met een discrepantie tussen vraag en aanbod. Hoewel er regionaal en lokaal grote verschillen zijn, tekent zich in diverse segmenten forse leegstand af. Op een voorraad van veertig miljoen vierkante meter staat er medio 2004 in Nederland zo'n zes miljoen leeg: vijftien procent. Vooral wanneer kantoren structureel leeg staan is het een logische gedachte om te bezien in hoeverre het maatschappelijk wenselijk is en functioneel, technisch, economisch en juridisch haalbaar om deze kantoren te transformeren naar andere functies. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan woningen, kleine bedrijfsruimten, winkels, horeca of combinaties van deze functies en meer in het algemeen functies waaraan op wijkniveau duidelijk behoefte bestaat. De vraag is alleen: hoe stem je het bestaande aanbod aan leegstaande kantoren af op de huidige marktvrage naar verschillende functies? Dit boek de Herbestemmingswijzer geeft onder meer antwoord op deze centrale vraag.

Renovatie en transformatie van kantoren staan al enkele jaren op de onderzoeksagenda van de TU Delft. Al in 1988 publiceerde de Faculteit Bouwkunde in Delft een boekje over *hergebruik* van gebouwen (*Van Rongen e.a., 1988*). Vijverberg (2001) enquêteerde bijna 50 personen uit de wereld van ontwikkelaars, opdrachtgevers en architecten naar aanleidingen, mogelijkheden en beperkingen van *renovatie*. Door middel van een enquête onder bijna 300 medewerkers van marktpartijen en de overheid onderzochten Hulsman en Knoop (1998), welke *sturingsmiddelen* beschikbaar zijn of ontwikkeld zouden moeten worden om herbestemming van leegstaande kantoren te bevorderen. In 1999 is een onderzoek uitgevoerd naar de kantorenmarkt in Rotterdam. Naast een beeld van de ontwikkelingen van leegstand onder kantoren, over een reeks van jaren, heeft dit onderzoek geresulteerd in twee instrumenten: een zogenaamde *Transformatiepotentie-meter*, om vast te kunnen stellen of een leegstaand kantoorgebouw in potentie geschikt is om te transformeren naar woningen (*Geraedts en Van der Voordt, 2002*), en een zogenaamde Leegstandsrisico-meter, om vast te kunnen stellen welke kantoren op de markt als eerste in de gevarenzone komen wanneer de vraag daalt en/of kantoororganisaties verhuizen naar betere kantoorpanden (*Geraedts en Van der Voordt, 2003*). Bovendien doen studenten van de afstudeerrichting Real Estate & Housing van de Faculteit Bouwkunde in verschillende afstudeerstudies onderzoek naar uitbreiding en verbetering van het instrumentarium, al dan niet aan de hand van case studies.

De laatste ontwikkeling op het gebied van herbestemming, onder aanvoering van Stadswonen uit Rotterdam, is de oprichting van een *Transformatieplatform*: een team van deskundigen van beleggers, corporaties, overheden, ontwikkelaars en kennisinstellingen. Het platform moet vanuit een neutrale positie alle kennis bundelen die bij transformaties nodig is: vastgoedmanagement, bouwtechniek, wet- en regelgeving en woningmarkt.

Dit boek is gebaseerd op de afstudeerscriptie *Transformatie door gedeelde ruimte* van Michel Hek (oktober 2003) ter afronding van zijn studie aan de TU Delft, Faculteit Bouwkunde, afstudeerrichting Real Estate & Housing en Architecture, alsmede bij PRC aangevuld met praktijkervaringen. Deze publicatie maakt onderdeel uit van een reeks publicaties over het thema transformatie.

Afdeling Real Estate & Housing
Rob Geraedts

Voorwoord

6

“Herbestemming van vastgoed heeft de toekomst”

De manier waarop mensen met vastgoed omgaan, wijzigt. Werden gebouwen eind jaren tachtig nog massaal gesloopt voor grootschalige nieuwbouwwontwikkelingen - vanuit cultureel, architectonisch en maatschappelijk besef - leeft nu de wens om gebouwen voor de sloophamer te behoeden. Inmiddels zijn in Nederland volop voorbeelden van vastgoedontwikkeling te vinden. Watertorens zijn herbestemd tot restaurant, fabriekscomplexen krijgen een tweede leven als school en kerken hebben een woonfunctie gekregen.

Er is een tendens om courant vastgoed, zoals kantoren, op economisch verantwoorde wijze te hergebruiken. De nieuwe bestemming is dan veelal een woonfunctie. De keuze om woningen te realiseren in voormalige kantoorgebouwen vindt plaats op financiële gronden. Bij de toekenning van functies aan het gebouw wordt veelal geen rekening gehouden met de (infra)structuur van het gebouw zelf. Daarom dient reeds in de vroege fase van het herbestemmingstraject de haalbaarheid van het project op diverse aspecten onderzocht te worden, zodanig dat een misfit tussen gebouw en gebruik vermeden wordt.

Dankwoord

Mijn dank gaat uit naar PRC en de TU Delft voor het ondersteunen van mijn onderzoek, zowel tijdens het afstuderen als nu tijdens het schrijfproces.

Dit boek had niet tot stand kunnen komen zonder de steun en inzet van een aantal mensen om mij heen. Allereerst wil ik Janneke Kamstra bedanken voor haar inzet, motivatie en bijdrage aan het totstandkomen van dit boek. Daarnaast wil ik Bert van Eekelen bedanken die door zijn kennis mij continu heeft weten te informeren en stimuleren om dit resultaat te bereiken. Vervolgens wil ik een groot aantal collega's binnen PRC bedanken die mij tijdens het proces hebben bijgestaan.

Daarnaast heeft een aantal mensen binnen Real Estate & Housing een grote bijdrage aan dit boek geleverd. Dit zijn Claudia Raaphorst voor het begeleiden en ondersteunen van het publicatietraject, Matthijs Prins en Kees van de Flier voor hun inhoudelijke reacties. In het bijzonder wil ik Rob Geraedts bedanken die mij gedurende het hele proces terzijde heeft gestaan met inhoudelijke bijdragen, commentaar en ondersteuning.

Michel Hek
Bodegraven, 2004

Inhoud

Ten geleide	3
Voorwoord	6
Inhoudsopgave	7
Introductie	9
Inleiding	11
Deel I Inleiding	15
1. Herbestemming	17
1.1 Inleiding	17
1.2 Herbestemming door de jaren heen	18
1.3 Waarom herbestemming?	20
1.4 Herbestemmingsmarkt	26
2. Aanbod en vraag	29
2.1 Inleiding	29
2.2 Aanbod van gebouwen	29
2.3 Oorzaken leegstand	32
2.4 Kenmerken structureel leegstaande gebouwen	35
2.5 Mogelijkheden leegstand	37
2.6 Marktverkenning	40
Deel II Methodiek	51
3. Herbestemmingswijzer	53
3.1 Inleiding	53
3.2 Werking methodiek	53
3.3 Doelgroep methodiek	56
3.4 Mogelijkheden methodiek	60
4. Toepassing Herbestemmingswijzer	63
4.1 Inleiding	63
4.2 Fase 1 Functieselectie	65
4.3 Fase 2 Functiecombinatie	86
4.4 Fase 3 Vlekkenplan	102
4.5 Fase 4 Financiële toets	108
5. Resumé	119
Literatuurlijst	123
Bijlagen	
Bijlage 1 Overzicht functies	125
Bijlage 2 Verantwoording haalbaarheidscriteria	129
Bijlage 3 Overzicht herbestemmingskosten	132

Introductie

Voldoet uw gebouw niet meer aan de huidige eisen? Gaan de huidige gebruikers verhuizen en kunt u geen nieuwe huurders vinden? Dreigt er leegstand? Zijn er plannen voor verkoop? Dient de buurt verlevendigd te worden? Of bent u geïnteresseerd in herbestemming? Zoveel vragen en evenveel antwoorden. Met behulp van de Herbestemmingswijzer worden uw vragen met betrekking tot leegstand, herhuisvesting, functietoekenning en herbestemming beantwoord.

Aanbod

De *conjuncturele* leegstand, veroorzaakt door economische ontwikkelingen, verslechtert de situatie van *structurele* leegstand, gebouwen die al drie jaar of langer leegstaan. In deze laatste categorie vallen de minder courante gebouwen op onaantrekkelijke of slecht bereikbare locaties. Bij structurele leegstand is opwaarderen vaak geen optie; het gebouw heeft namelijk al bewezen dat het in zijn huidige functie niet meer voldoet. Als reactie hierop kunnen leegstaande gebouwen worden verkocht of gesloopt. Of er wordt gekozen voor herbestemming, zoals kantoren worden herbestemd tot woningen, een kerk tot uitgaansgelegenheid of grachtenpanden tot kantoren.

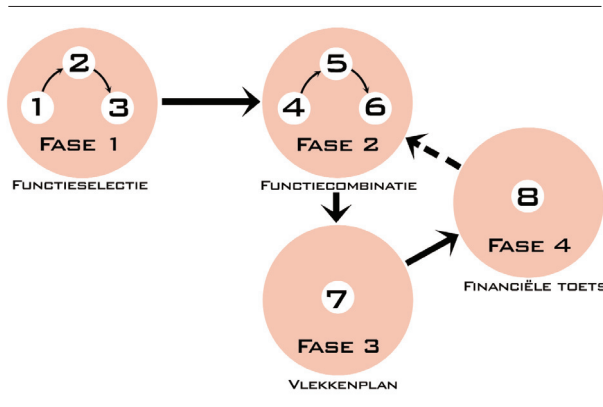
Herbestemming van bestaand vastgoed kan een grote bijdrage leveren aan het terugdringen van leegstand en tegelijkertijd bestaande ruimtebehoefte invullen. Actief reageren, door zowel de private als publieke sector, is hierbij belangrijk. Door tijdig initiatief te nemen, kan worden voorkomen dat deze panden op termijn onverhuurbaar worden.

Herbestemmingswijzer

De Herbestemmingswijzer is een instrument waarmee vraag uit de markt en aanbod van gebouwen op elkaar afgestemd kunnen worden. De methodiek specificeert de mogelijkheden tot herbestemming of herontwikkeling van een gebouw. Waar bij herbestemming vaak direct wordt gedacht aan monofunctionele oplossingen, onderzoekt de Herbestemmingswijzer juist de mogelijkheden van functiemenging. Door een goede combinatie van functies te kiezen, kan een bestaand gebouw een rendabel tweede leven krijgen. Veelal wordt de keuze voor functiewijziging gemaakt vanuit het gevoel waarbij een degelijke onderbouwing van de functionele en financiële haalbaarheid ontbreekt. De door PRC in samenwerking met de TU Delft ontwikkelde Herbestemmingswijzer is een instrument waarmee alternatieve toepassingen voor (leegstaande) gebouwen vooraf kunnen worden bepaald én onderbouwd.

De methodiek bestaat uit verschillende stappen. Hierin worden keuzen gemaakt betreffende de mogelijke herbestemming. Door het model stapsgewijs te doorlopen, wordt de mogelijke invulling van het gebouw gedestilleerd en voorzien van een financiële onderbouwing.

10



Figuur 1 Overzicht werking Herbestemmingswijzer

Ten slotte

Herbestemming is niet alleen een commercieel vraagstuk. Ook vanuit de maatschappelijke verantwoordelijkheid die ontwikkelaars, bouwondernemers en overheden hebben om vastgoed als productiemiddel zo efficiënt mogelijk in te zetten, is het overwegen van herbestemmingsmogelijkheden gewenst. De situatie op de vastgoedmarkt biedt momenteel een goede voedingsbodem voor herbestemming. Diegenen die snel en creatief inspelen op de vraag naar oplossingen voor structurele leegstand, zullen niet alleen hun maatschappelijke verantwoordelijkheid goed invullen, zij hebben eveneens een sterk concurrentievoordeel. De Herbestemmingswijzer biedt een passend instrument om adequaat in te spelen op de geschetste leegstandssituatie.

Inleiding

Aanleiding:

De vastgoedmarkt kampt regelmatig met een discrepantie tussen vraag en aanbod. Hoewel er regionaal en lokaal grote verschillen zijn, tekent zich in diverse segmenten forse leegstand af. Tegelijkertijd blijft de bouw van nieuwbouwwoningen achter bij de behoefte en is er een groot tekort aan betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen en in verschillende prijs- en kwaliteitsklassen. Vooral wanneer gebouwen structureel leegstaan, is het een logische gedachte om te bezien in hoeverre het financieel haalbaar, maatschappelijk wenselijk, technisch, procedureel en functioneel mogelijk is om deze panden te herbestemmen. Ook in de politiek is belangstelling voor dit onderwerp, wat onder meer blijkt uit kamervragen van Groen Links en D'66. Naast herbestemming van kantoren naar woningen is de vraag breder te trekken naar herbestemming van bestaande gebouwen, waaronder cultureel erfgoed.

Over het onderwerp herbestemming van gebouwen is op dit moment betrekkelijk weinig Nederlandse literatuur beschikbaar. Bestaande publicaties gaan veelal in op enkele gerealiseerde projecten die aan de hand van tekeningen en foto's worden beschreven, zowel voor als na de herbestemming. Het besluitvormingsproces en de argumenten en aspecten die daarin een doorslaggevende rol hebben gespeeld, worden niet of nauwelijks behandeld.

Doelstelling:

Deze publicatie toont op een overzichtelijke manier de werking van de Herbestemmingswijzer: een methodiek om het meest geschikte gebruik voor een bestaand gebouw te onderzoeken, in te passen en door te rekenen. Betrokken partijen op het gebied van (her)ontwikkeling leren op een nieuwe manier naar bestaand vastgoed kijken. De kennis die is opgedaan tijdens het afstudeerproces gecombineerd met de praktijkervaringen bij PRC hebben geleid tot de totstandkoming van deze publicatie. Dit boek is een coproductie tussen de TU Delft Real Estate & Housing en PRC en vormt het eerste deel in een reeks over het thema "Transformatie".

Status:

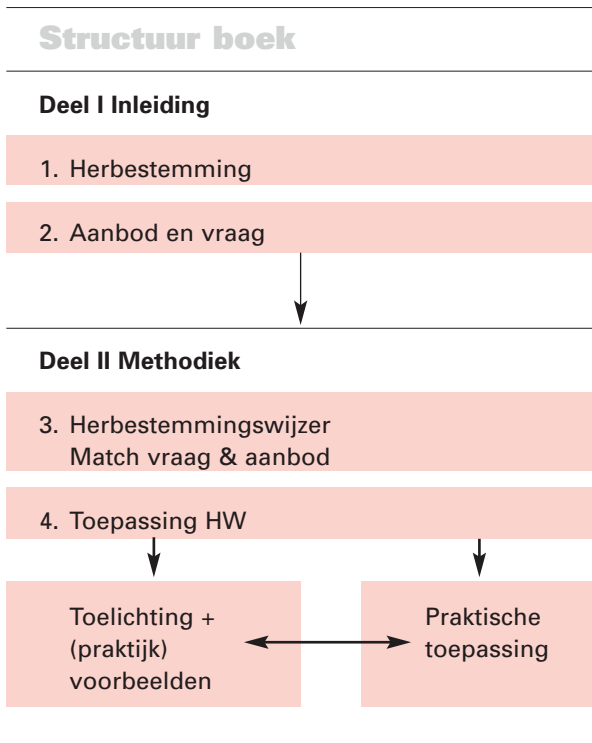
De Herbestemmingswijzer is een wetenschappelijk onderbouwd en een in de praktijk bewezen instrument. Bij de toepassing van de Herbestemmingswijzer voor praktijkopdrachten blijkt de methodiek zijn vruchten af te werpen. Op inzichtelijke wijze worden de uitkomsten gepresenteerd aan de opdrachtgever, waarbij de koppeling tussen in te passen functie(s) onderbouwd door een financiële toets gewaardeerd wordt. Tevens is het voor opdrachtgevers interessant dat de mogelijkheden die een gebouw te bieden heeft op korte termijn bepaald kunnen

worden. De keuzen die ten grondslag liggen aan de uitkomsten worden gepresenteerd. Hierdoor kan op een snelle manier draagvlak onder de stakeholders gecreëerd worden.

Structuurbeschrijving:

Dit boek is het eerste deel in een serie over herbestemming van gebouwen. Centraal staat de methodiek om, bij herbestemming van gebouwen, tot functie-selectie te komen. Dit boek komt met een methodiek op het proces van functie-toekenning voor een herbestemmingsproject. Hiervoor wordt een uitgebreid kader van zowel (gebouw)fysieke als locatiekarakteristieken gebruikt om op een systematische methode de meest geschikte functie te selecteren voor een (leegstaand) gebouw op een specifieke locatie. De opbouw van het boek is als volgt:

12



Figuur 2 Structuur boek

In de inleiding wordt het kader van dit onderzoek toegelicht.

Hoofdstuk 1 beschrijft het belang van herbestemming aan de hand van de begripsomschrijving, de ontstaansgeschiedenis en de beweegredenen om herbestemming toe te passen.

Hoofdstuk 2 verklaart het aanbod van gebouwen door een beschrijving te geven van de verschillende typen leegstand die men kan onderscheiden, de oorzaken en de mogelijkheden ervan.

De match tussen vraag en aanbod komt in hoofdstuk 3 tot uitdrukking in de beschrijving van de Herbestemmingswijzer. Hier wordt weergegeven hoe de systematiek gebruikt dient te worden, wat de mogelijkheden zijn en wie de methodiek kan hanteren.

Hoofdstuk 4 licht deze aanpak toe aan de hand van beslissingscriteria. Hierbij is een onderverdeling gemaakt tussen de praktische toepassing en een toelichting. In de toelichting worden de te behandelen criteria verduidelijkt aan de hand van achtergrondinformatie en praktijkvoorbeelden. De praktische toepassing toont de criteria waarop de haalbaarheidstoets plaatsvindt. Hierbij wordt aangegeven hoe de beslissing tot stand komt.

Doelgroep:

Dit boek is geschreven voor een brede groep geïnteresseerden.

Bij partijen in de markt die geconfronteerd worden met leegstand van onroerend goed (eigenaars en beheerders) en partijen die betrokken zijn bij de herontwikkeling (projectontwikkelaars, adviseurs en architecten) bestaat een grote behoefte aan informatie over instrumentarium waarmee herbestemmingsprocessen aangestuurd kunnen worden. In deze publicatie staat de beschrijving en implementatie van een functie-afwegingsmodel centraal.

Andere partijen die belang hebben bij de informatie in deze publicatie zijn studenten die zich willen oriënteren op het thema herbestemming en de hulpmiddelen die ontwikkeld zijn om ontwikkelingsprocessen te kunnen sturen.

Deel I “Inleiding”



In het eerste deel van deze publicatie zal het kader worden beschreven dat van invloed is op de herbestemming van gebouwen. Door zowel de vraag naar functies en het aanbod van gebouwen te behandelen wordt een opstap naar de Herbestemmingswijzer gemaakt.

Herbestemming

1.1 Inleiding

De gebouwoorraad is vooral na de Tweede Wereldoorlog enorm uitgebreid. Dit geldt niet alleen voor de woningbouw, maar voor de algehele gebouwoorraad. Onder invloed van maatschappelijke veranderingen, technologische ontwikkelingen en een veranderende regelgeving wijzigen de eisen die gebruikers aan gebouwen stellen.

In het begin van de twintigste eeuw was er in Nederland nog veel industrie, maar in de loop van de eeuw heeft er een verschuiving plaatsgevonden naar dienstverlening. Hierdoor zullen gebouwen hun oorspronkelijke functie niet voor de totale levensduur behouden. Herbestemming van de bestaande gebouwoorraad zal steeds belangrijker worden.

Continuering van het huidige gebruik zal niet tot in de eeuwigheid mogelijk zijn, zonder op zijn minst tussentijds grondig te worden aangepast aan nieuwe eisen en wensen van de gebruikers. Huisvesting is geen doel op zich. Hoewel managers, adviseurs en technici die betrokken zijn bij de ontwikkeling, de realisatie en de exploitatie van gebouwen vaak de neiging hebben het gebouw centraal te stellen, is het gebouw altijd een afgeleide van de primaire processen die erin gehuisvest moeten worden. Ook monumenten die inmiddels geen andere functie meer hebben dan het behouden van cultuurofgoed voor het nageslacht zijn ooit gebouwd met het doel om functioneel gebruikt te worden.

Begripshantering

In de praktijk worden vaak verschillende vaktermen gebruikt om hetzelfde te beschrijven. Door verschillende interpretaties kunnen misvattingen ontstaan. Transformatie en herbestemming zijn de afgelopen tijd steeds meer in de belangstelling gekomen. Dit betekent dat er meerdere vergelijkbare termen gebruikt worden, zoals hergebruik, herbestemming, transformatie, renovatie en herontwikkeling. Iedere term legt nadruk op een ander aspect in de aanpassing van een gebouw. Voor een juiste begripshantering worden twee belangrijke termen toegelicht, namelijk herbestemming en transformatie.

Herbestemming

“Het geheel aan maatregelen dat ertoe dient een bestaand gebouw in een technische staat te brengen of te houden, zodat het een nieuw functioneel en/of tech-

nisch Programma van Eisen voor een bepaalde periode kan huisvesten, ervan uitgaande dat de oorspronkelijke functionele bestemming gewijzigd wordt.”
(Henket, 1990)

Transformatie

“Het geheel aan maatregelen dat ertoe dient - na wijziging van de oorspronkelijke functionele bestemming (herbestemming) - een nieuwe functie te huisvesten, waarbij tevens de fysieke verschijning van het gebouw verandert.”
(Hek, 2003)

18

Transformatie is voornamelijk een architectonische term, waarbij het visuele aspect van de verandering aan het gebouw centraal staat.

Résumerend gaat het begrip herbestemming over het proces van de functiewijziging, terwijl transformatie betrekking heeft op de visuele verandering, zowel binnen als buiten, van het gebouw. In deze publicatie staat herbestemming ofwel het proces van functiewijziging centraal.

1.2 Herbesteding door de jaren heen

Door de eeuwen heen zijn gebouwen die niet meer geschikt waren voor een bepaalde functie herbestemd. Hierbij werd niet gezocht naar contrast, maar is de nieuwe functie juist altijd zo eenvoudig mogelijk ingepast. Vele bestaande oude gebouwen hebben een functiewijziging ondergaan. Soms heeft dit proces zich zelfs meerdere keren herhaald. Hierdoor is herbestemming geen nieuw verschijnsel meer.

De meeste gebouwen hebben een zekere flexibiliteit, waarbij - met behoud van hoofdvorm, draagstructuur en gevels, door eenvoudige wijziging van inbouwpakket, afwerking en/of interieur - een hele andere functie kan worden gehuisvest. Een bekend voorbeeld is de flexibiliteit van de soms eeuwenoude panden in de binnensteden, die voortdurend zijn aangepast aan wijzigende functies. Gebouwen van maatschappelijk, architectonisch of cultureel belang worden veelal herbestemd om het gebouw te kunnen bewaren voor het nageslacht. De historische pakhuizen, grachtenpanden, markthallen en waag huisvesten nu vaak totaal andere functies, zoals kantoren, winkels, horecagelegenheden of appartementen.

In de late Middeleeuwen zijn veel gebouwen onder invloed van voortschrijdende militaire technieken of gedwongen functieverlies door bijvoorbeeld godsdienstoorlogen in onbruik geraakt. Bastions, verdedigingswerken en kastelen zijn voorbeelden van in onbruik geraakte bouwwerken. Deze gebouwen zijn door hun opvallende verschijning en belang voor de samenleving bewaard gebleven en herbestemd tot uiteenlopende functies. Met name musea en culturele activiteiten hebben in deze gebouwen onderdak gevonden.

Herbestemming van pakhuizen

De pakhuizen langs de Amsterdamse grachten zijn door de jaren heen het ultieme voorbeeld van herbestemming. Vroeger werden de geïmporteerde goederen opgeslagen in deze panden.

Naarmate de boten groter werden, konden deze de grachten niet meer bevaren en verloren de gebouwen hun functie. Geleidelijk werden de pakhuizen bewoond. Veel van deze panden waren te groot en te duur voor bewoning, waardoor er zich tevens kantoren begonnen te vestigen. Door de slechte bereikbaarheid per auto gingen uiteindelijk ook de kantoren verhuizen, waardoor opnieuw een verschuiving plaatsvond en de panden weer bewoond werden. Ondanks de bereikbaarheid is een kantoor aan de gracht nog steeds gewild. Representatieve (hoofd-)kantoren van bedrijven, maar ook notaris- en advocatenkantoren, hebben zich in deze gebouwen gevestigd.



Afb. 1.1 Pakhuizen te Amsterdam

Tijdens de Industriële Revolutie, in de negentiende eeuw, zijn nieuwe gebouwen gecreëerd voor productie, handel, dienstverlening etcetera. In de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw zijn veel van deze complexen leeg komen te staan. De belangrijkste redenen hiervoor zijn technische ontwikkelingen, functionele en technische veroudering, schaalvergroting, vestigingsplaatsfactoren en bereikbaarheid. Een groot aantal van deze complexen staat nog altijd leeg en wacht op een nieuw gebruik. Dit heeft geleid tot zichtbare veroudering, verpaupering en in veel gevallen uiteindelijk toch sloop. De gebouwen die als industrieel erfgoed zijn aangemerkt, staan de laatste jaren opnieuw in de spotlight. Voorbeeld hiervan is het voormalige Stork-complex te Hengelo. (zie paragraaf 4.2) Functiemenging, herbestemming van industrieel erfgoed, concentratie van bedrijvigheid en meervoudig ruimtegebruik, vormen de kernbegrippen van dit grootschalige herbestemmingsproject, genaamd Hart van Zuid. Dit heeft geleid tot een divers woon- en werkmilieu. Naast de kantoren en de bestaande industrie wordt in Hart van Zuid ruimte gecreëerd voor moderne, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid.

De meest recente ontwikkeling op het gebied van herbestemming betreft leegstaande kantoorgebouwen uit de tweede helft van de vorige eeuw. In de jaren zestig is, door de opkomst van dienstverlening, een groot aantal kantoorpanden gebouwd. Veel van deze gebouwen bleken twintig jaar later niet meer geschikt te zijn voor de kantoorfunctie. Herbestemming is door het grote aanbod van kantoorgebouwen sinds de jaren tachtig weer actueel geworden. Een groot aantal kantoorgebouwen heeft een woonbestemming gekregen. Hierbij moet gedacht worden aan studentenwoningen en appartementen.

1.3 Waarom herbestemming?

De gebouwoorraad in Nederland is groot. Met regelmaat voldoet een gebouw niet meer aan de, voor de gehuisveste functie, gestelde eisen. Deze gebouwen zullen niet zomaar worden gesloopt. Herbestemming zal de komende jaren steeds belangrijker worden in de bouw. Hieronder volgt een aantal aanleidingen voor herbestemming.

Aanleiding tot herbestemming

- *Verschuiving van de bouwproductie.* Nieuwbouw op vrije kavels buiten de grote steden zal steeds meer vervangen worden door verdichting van de stad. Het ruimtelijk beleid van de overheid zorgt ervoor dat gemeenten kunnen bepalen of zij uitbreiden of dat de natuur gespaard wordt. Het groene hart is sinds de nieuwe wet ruimtelijke ordening niet meer beschermd. De vrije plekken in de (binnen)stad zullen opgevuld moeten worden. Daarnaast moeten gebouwen die niet meer passen binnen de stedelijke structuur aangepakt worden. Dit kan door sloop en nieuwbouw, maar juist herbestemming biedt in het stedelijk gebied een aantal voordelen die in de volgende paragraaf nader worden toegelicht.
- *Bemoeilijken van sloop.* Het zal steeds moeilijker worden om gebouwen te slopen. Vanuit cultureel, maatschappelijk of architectonisch oogpunt kan besloten worden gebouwen te behouden. Ook de strenger wordende milieueisen met betrekking tot sloop bemoeilijken de vergunningsprocedures en verhogen de kosten. Protesten, van onder andere actiegroepen, kunnen ervoor zorgen dat sloopvergunningen geweigerd worden. Voor deze gebouwen is herbestemming vaak de enige mogelijkheid om weer tot een rendabele exploitatie te komen.
- *Overaanbod van gebouwen.* In een periode dat een groot aantal gebouwen leegstaat, reageert de markt hierop. Gebouwen die niet meer voldoen voor continuering van het huidig gebruik krijgen een nieuwe bestemming.
- *In onbruik raken van gebouwen.* Onder invloed van maatschappelijke veranderingen, technologische ontwikkelingen en een veranderende regelgeving wijzigen de eisen die aan gebouwen worden gesteld voortdurend. Veranderende functionele eisen dwingen om naar nieuwe gebruiksmogelijkheden te zoeken.

Redenen voor herbestemming

De belangrijkste vraag in het herbestemmingsproces is: "Waarom zou ik kiezen voor herbestemming?" Hieronder wordt een aantal redenen gegeven waarom in plaats van voor sloop en nieuwbouw voor herbestemming kan of moet worden gekozen.

1. Economisch belang

Aanschafwaarde gebouw

Economisch voordeel voor herbestemming betreft de aanschafwaarde van het gebouw. Gebouwen die geruime tijd leegstaan, kunnen vaak voordelig worden aangeschaft. De aankoopprijs van een perceel is opgebouwd uit de grond- en de gebouwwaarde. De aanschafwaarde bij oudere langer leegstaande gebouwen zal met name gebaseerd zijn op de waarde van de grond. Het gebouw zelf representeert door veroudering en eventuele schade een fractie van de totale aankoopprijs. Bij langdurige leegstand kan men ervoor kiezen het risico van verhuur bij een toekomstige koper van het gebouw te leggen. Door dit risico wordt de verkoopprijs van het gebouw verlaagd.

21



Afb. 1.2 Exterieur van verouderd gebouw

Optimalisering bouwkosten

In de praktijk blijkt dat bouwkosten voor herbestemming veelal gelijkliggen aan of zelfs duurder zijn dan nieuwbouwprojecten. Slechts bij optimaal gebruik van het bestaande gebouw kan op de bouwkosten worden bespaard. Dit kan alleen als grote delen van de draagconstructie en de gevel hergebruikt worden. De kosten hangen echter af van de conditie van het gebouw, het type constructie dat gebruikt is en voorzieningen om te voldoen aan de bouwregelgeving. Bij een uitbreiding van het gebouw, horizontaal of verticaal, kunnen extra vierkante meters worden gerealiseerd. Voor deze extra ruimte worden alleen directe bouwkosten betaald. Hierdoor wordt de financiële haalbaarheid van het project vergroot.

2. Duurzaamheid

Milieubelasting

Herbestemming van (delen van) het gebouw speelt in op beperking van milieubelasting. Wanneer het totale gebouw gesloopt wordt en op dezelfde plaats verrijst nieuwbouw, betekent dit een dubbele milieubelasting. Enerzijds moeten sloopmaterialen afgevoerd worden. Dit wordt gestort, verbrand of gerecycled. Anderzijds moeten nieuwe materialen geproduceerd worden. Hiervoor worden grondstoffen verbruikt.

22



Afb. 1.3 Sloop van gebouw

Sloop

Ook een beslissing tot sloop, gevolgd door nieuwbouw, heeft wanneer herbestemming niet zinvol of haalbaar is de nodige consequenties. Uitsluitend slopen zal in ons volle land zelden meer aan de orde zijn. Vaak wordt sloop mede ingegeven door bruikbare herbestemming van de grond. Dat benodigde sanering van de grond hierbij het laatste decennium nogal eens spelbreker kan zijn, moet worden onderkend.

3. Ontwikkeltijd

Bouwtijd

Het bouwproces van herbestemmingsprojecten gaat sneller, het casco is er immers al. Uit onderzoek blijkt dat een besparing van 30 tot 50% op de bouwtijd kan worden gerealiseerd. (Benraad, 1994) Dit betekent dat de vierkante meters sneller weer verhuurd kunnen worden. Bij een krapte op de markt vormt dit een extra reden om tot herbestemming over te gaan. De snelheid van het project wordt mede vergroot, doordat werkzaamheden minder weersafhankelijk zijn dan bij nieuwbouw.

23



Afb. 1.4 Herbestemming in uitvoering

Planning

De planning vraagt extra aandacht bij herbestemmingsprojecten. Op verschillende plaatsen tegelijk werkzaamheden uitvoeren, vraagt om afstemming. Hierdoor kunnen werkzaamheden sneller worden verricht. Toelevering en distributie van materialen moeten binnen het gebouw goed gecoördineerd worden. Gebeurt dit niet, dan gaat er kostbare tijd verloren.

4. Identiteit gebouwde omgeving

Herbestemmingsprojecten waarbij het exterieur behouden blijft, zorgen ervoor dat de beeldwaarde intact blijft. Dit kan van groot belang zijn voor het karakter van de buurt. Vaak zorgt een markant gebouw voor een herkenningspunt in de buurt. Bij het slopen van het gebouw verdwijnt daarmee ook het herkenningspunt. De gebouwde omgeving heeft een identiteit waarmee de bewoner zich identificeert. Deze behoefte aan identificatie met de omgeving is in onderzoek aangetoond. Mensen hebben een aantal ijkpunten nodig waaraan zij hun positie ontlenen. (Guyt, 1991)

Beeldwaarde van een gebouw

Het voormalige gebouw 'Vakschool voor Edelsmeden' in Amsterdam, stadsdeel de Baarsjes, krijgt een nieuwe functie. Hierdoor kunnen velen blijven genieten van het gebouw dat beeldbepalend is voor de locatie. Het gebouw krijgt een open karakter, met plaats voor externe onderwijsgerelateerde sociale en maatschappelijke functies. Daarbij moet een uitnodigend gebaar gemaakt worden naar de buurt en de stad om gebruik te maken van deze voorziening. De school moet meer zijn dan een verzameling opleidingen. Een bruisende omgeving, waar werken en leren elkaar ontmoeten en versterken. Het gebouw aan de Postjesweg 1 is rond 1922 gebouwd als Vierde Ambachtsschool. Het is ontworpen door architect A.J. Westerman, versierd met beeldhouwwerken van Hildo Krop, en een typisch voorbeeld van de zogenaamde Amsterdamse School.

Door zijn prononcerende plek bij de brug speelt het gebouw een belangrijke rol in de stedelijke morfologie van de stad. Het gebouw markeert de sprong over het water, zijn bijzondere vorm komt mooi tot uitdrukking door de vrije ligging aan het water.

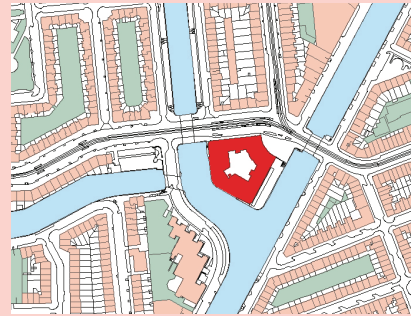
Het terras aan de zuid-oostzijde is gelegen aan het water en beschermt door karakteristieke bomen.

Hiermee is het één van de mooiste plekken in de buurt. De confrontatie met de enorme maat van de binnenvaartschepen die op 5 meter afstand voorbij varen is een ongekeende ervaring in de stad. Hier is duidelijk sprake van een stedelijke verdichting.

Een gebouw met deze kwaliteiten moet met zorg behandeld worden. Het is een ideale vertrouwenwekkende plek om een buurtgebouw te situeren, zodat iedereen kan genieten van de kwaliteit van het gebouw.



Afb. 1.5 Exterieur voormalige Vakschool voor Edelsmeden



Afb. 1.6 Situatietekening

5. Emotie

Herbestemming lijkt een rationeel proces, met veel parallellen naar nieuwbouw. Immers, het betreft een gebouw dat onderdak moet bieden aan een gebruiker. In de praktijk blijkt dit niet het geval te zijn. Bij herbestemmingsprojecten speelt emotie een grotere rol. Met name imago, identiteit en gevoel zijn hierbij van belang. Aspecten aan een gebouw die totaal anders zijn dan een nieuwbouwsituatie maken een gebouw bijzonder of interessant. De keuze tot behoud van een gebouw is vaak gebaseerd op emotionele waarde van dat gebouw voor de beslisser.

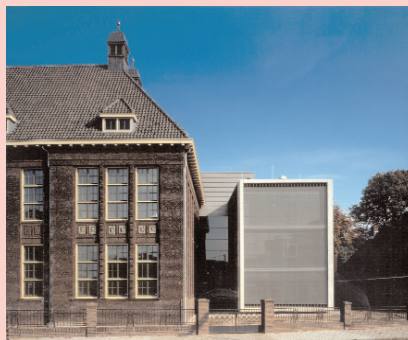
Emotie komt ook tot uitdrukking in de functiebepaling van een gebouw. Een potentiële opdrachtgever ziet een, in zijn ogen, aantrekkelijk gebouw staan en wil hier graag in gehuisvest worden. De volgende stap is dan om het gebouw geschikt te maken voor een nieuw gebruik.

25

Emotionele waarde van gebouw

Gebouw De Maere in Enschede, stammend uit 1922, is in 2001 herbestemd tot het Twents Textiel- en Confectiecentrum. Hierin zijn de Saxion Hogeschool, ROC Twente Plus, ROC Oost-Nederland en onderzoekscentrum TNO gehuisvest.

Voor de herbestemming van dit gebouw was oorspronkelijk geen geld beschikbaar. De voorzitter van het College van Bestuur heeft toen besloten een artikel in de plaatselijke krant te zetten dat het betreffende gebouw gesloopt zou worden. Op de plaats van dit gebouw zou een parkeergarage moeten verrijzen. Dit veroorzaakte paniek en verontwaardiging bij alle betrokken participanten. Het geld dat aanvankelijk niet beschikbaar was, kwam nu wel. Vanuit hun enthousiasme en betrokkenheid hebben alle partijen uiteindelijk meer geld uitgegeven dan zij oorspronkelijk van plan waren. Hieruit blijkt dat emotie een zeer belangrijke factor is om gebouwen te behouden.



Afb. 1.7 Exterieur De Maere

Uitstraling gebouw

Gehuisvest zijn in een oud gebouw kan een grote meerwaarde hebben door bijvoorbeeld extra verdiepingshoogte, bijzondere plattegronden, constructieve elementen in de ruimte of beeldhouwwerken aan de gevel. Deze aspecten dienen in de herbestemming dan ook behouden en benadrukt te worden. Steeds meer bedrijven en instellingen zijn bereid om zich te vestigen in een gebouw dat afwijkt van het hedendaagse standaard-spiegelpaleis, maar een eigen herkenbaar gezicht heeft zonder bedrijfslogo's en neonreclame.

26

6. Schaarste nieuwbouwgronden

Het wordt steeds moeilijker om vrije bouwkvavels te verkrijgen. Het vrijgeven van 'ongerepte' gronden voor nieuwbouw komt steeds minder voor. Er vindt hierdoor een verschuiving plaats naar herontwikkeling van de binnenstad. Leegstaande gebouwen in de binnenstad zijn bij uitstek geschikt om herbestemd te worden. In de Vijfde Nota Ruimtelijke Orde is verdichting van de binnenstad als een belangrijk aandachtspunt beschreven.



Afb. 1.8 Nieuwbouwgrond

1.4 Herbestemmingsmarkt

Een bestaand gebouw herbestemmen kan op verschillende manieren worden geïnitieerd. Ten eerste kan vanuit het gebouw zelf door de eigenaar een nieuwe invulling gezocht worden. Ten tweede kan een gebruiker op zoek gaan naar een specifiek gebouw. In de methodiek staat het selecteren van de meest geschikte functie(s) voor een bestaand gebouw centraal. Zeker bij grote gebouwen zullen er soms meerdere gebruikers nodig zijn om het totale gebouw te kunnen invullen.

Gebouw zoekt gebruiker(s)

Bij aanvang van een project is normaal gesproken de nieuwe gebruiker bekend. Ook bij herbestemmingsprojecten moeten er op voorhand nieuwe gebruikers zijn, voordat men kan beginnen met ontwerpactiviteiten. Bij aanbodgestuurde herbestemming is het bestaande gebouw startpunt voor de zoektocht naar nieuwe gebruiksmogelijkheden. Vanuit de eigenschappen van het gebouw in zijn bestaande omgeving worden geschikte functies geselecteerd. Door de beperkte wijzigingsmogelijkheden vallen er direct bepaalde functies af als mogelijke toekomstige invulling. Wanneer de beslissing gevallen is om een bestaand gebouw een nieuwe invulling te geven, is het noodzakelijk alle vooraannamen betreffende toekomstige functies opzij te zetten. Een voorheen afgewezen functie kan uiteindelijk nog de meest geschikte functie worden.

In de breedste zin van het woord zullen er vele nieuwe gebruikers van het gebouw zijn. Dit kunnen zowel de eigenaar, de ontwikkelaar van het project zijn en de huurder of de bewoner, maar ook de bezoeker, de klant of het langslappende publiek. De verschillende eisen van deze gebruikers aan het gebouw moeten op elkaar worden afgestemd. Wanneer een herbestemmingsproject wordt gestart zonder een gebruiker vooraf gevonden te hebben, lijkt het of het gebouw zelf de klant wordt. Het belangrijkste is nu de meest geschikte invulling te vinden. Er zal marktonderzoek gedaan moeten worden om potentiële gebruikers te vinden die ruimte nodig hebben en/of er zullen investeerders gevonden moeten worden. Gelijktijdig dient er een onderzoek gedaan te worden om de behoefte aan een bepaalde voorziening af te tasten. Een methode om toekomstige gebruikers aan te trekken, is één succesvolle huurder binnen te halen als trekker van het project. Deze huurder kan dan andere bedrijven aantrekken.

Het ontwikkelen van een gebouw, zonder vooraf een specifieke gebruiker of doelgroep te kennen, wordt alleen door commerciële initiatiefnemers gedaan, zoals ontwikkelaars en aannemers. In de ontwerpfase wordt er ontwikkeld voor een anonieme gebruiker of doelgroep. Toch willen commerciële partijen een deel van het gebouw, op voorhand, verkocht of verhuurd hebben. Gedeeltelijke leegstand wordt daarbij voor lief genomen. Ontwikkelingen van zulke risicovolle projecten zullen alleen tot stand kunnen komen voor functionele invullingen waar veel vraag naar is, bijvoorbeeld ontwikkelingen van kantoren, appartementen of andere woontypen.

Gebruiker zoekt gebouw

Bij vraaggestuurde herbestemming is een gebruiker op zoek naar geschikte huisvesting. Bij het onderzoek naar de herbestemmingsmogelijkheden is het essentieel de behoeften van de potentiële gebruiker te inventariseren. Hierbij dient een match gemaakt te worden tussen de vraag van een organisatie en het bestaande aanbod.

Een makelaar is traditioneel de aangewezen persoon om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. De kennis en kunde van een makelaar richt zich veelal op het aanbod. Het in kaart brengen van de bedrijfsorganisatie in combinatie met verwacht ruimtegebruik vraagt om de kennis en kunde van specialistische adviseurs. Een gebruiker kan om de volgende redenen bewust kiezen voor een bestaand gebouw:

- Snelle inhuizing.
- Goedkopere huisvesting.
- Uitstraling van het gebouw.
- Locatie-eis.

In een aantal regio's in Nederland wordt gewerkt met pandenbanken. Deze systemen brengen vraag en aanbod van gebouwen bij elkaar. Tot op heden lopen deze initiatieven slecht; de verstrekte informatie over het gebouw betreft vaak alleen het adres en de afmetingen en de oppervlakten van het gebouw. Pandenbanken zouden juist informatie moeten verschaffen over de mogelijke functies die te huisvesten zijn, de kosten voor verbouwingen enzovoort. Wanneer deze informatie beschikbaar is, kunnen gebruikersgroepen zelf gericht zoeken of benaderd worden.