



Transformatiescan©

Arnhem 2013-2015





Transformatiescan Arnhem

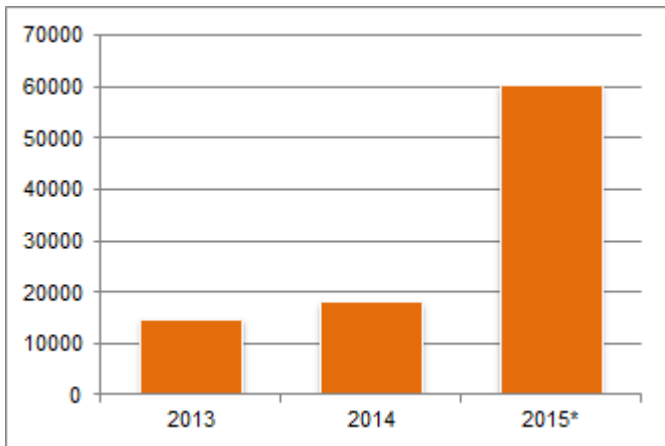
In Arnhem vinden op dit moment op grote schaal transformatieprojecten plaats. Onder een transformatie wordt verstaan een pand of complex waar voor 75% een functieverandering plaatsvindt, al dan niet na verbouwing of renovatie. Strijbosch Thunnissen heeft in deze Transformatiescan® de projecten van de afgelopen jaren in kaart gebracht en onder andere de aantallen, volumes en locaties geanalyseerd. Daarnaast is onderzocht welke functies zijn verdwenen en welke nieuwe invullingen zijn gerealiseerd.

Toename transformatieprojecten

Er vindt een sterke groei plaats van het aantal transformaties in de stad, zowel in aantal als in volume. Waar in 2013 een handvol gebouwen zijn getransformeerd, zullen dit er in 2015 zo'n 14 zijn met een totale omvang van circa 60.000 m².

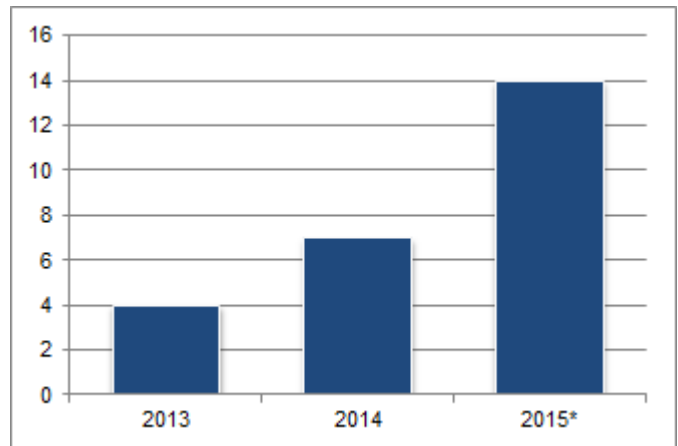
Getransformeerde oppervlakte in m²

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Aantal transformatieprojecten

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



* De cijfers voor 2015 zijn gebaseerd op de thans bekende en geplande transformatieprojecten. Dit aantal kan derhalve nog tot het eind van dit jaar toenemen.

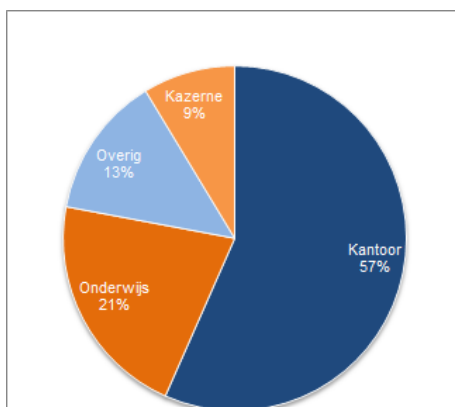
Functieveranderingen

Qua functieverandering valt op dat er vooral veel kantoorgebouwen en scholen worden getransformeerd. Deze twee segmenten zijn verantwoordelijk voor bijna 80% van alle transformaties. Qua aantallen worden er bijna even veel scholen als kantoren getransformeerd. De kantoorgebouwen zijn gemiddeld zo'n 5.000 m² groot, de scholen zijn gemiddeld zo'n 2.200 m². In volume uitgedrukt worden er derhalve het meest kantoren getransformeerd.

De nieuwe invullingen zijn voor een belangrijk deel woningen in de huursector. Daarnaast zijn er diverse projecten waar een mix van functies wordt gerealiseerd. Hierbij kan gedacht worden aan wonen met zorg, of wonen met atelier-/bedrijfsruimte.

Oude functieverdeling in volume

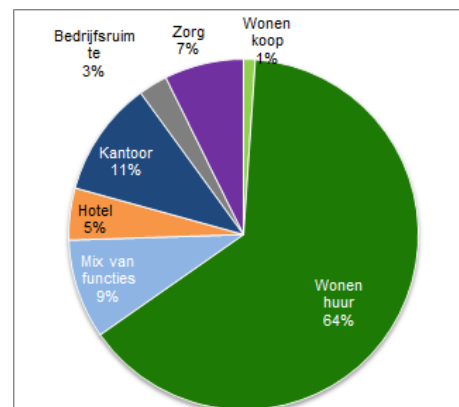
Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Transformatiescan 2015

Nieuwe functieverdeling in volume

Bron: Strijbosch Thunnissen Research

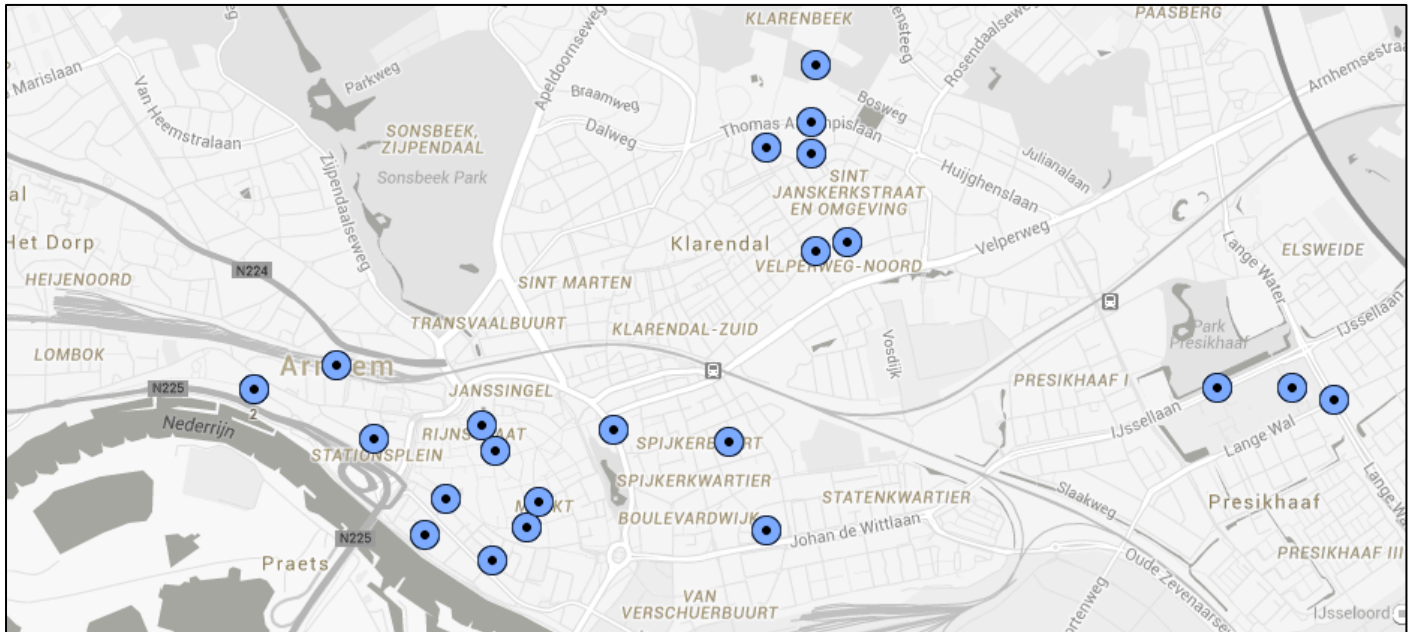


2

september 2015

Locaties

Onderstaand een overzicht van de transformatie projecten in Arnhem. Zoals uit de plattegrond blijkt, vinden verreweg het meeste transformaties plaats in het centrum. Daarnaast zijn er een aantal (vooral kleinere) transformaties in Klarendal. De 3 transformaties in Presikhaaf omvatten ruim 20.000 m² en zijn vooral gericht op studentenhuisvesting, vanwege de ligging nabij de Hogeschool Arnhem Nijmegen.



Project	Oppervlakte m ² (BVO)	Datum start	Nieuwe invulling
Janspoort 2 Arnhem	2.600	2013	Circa 31 sociale huurappartementen
Saksen Weimar kazerne Arnhem	5.300	2013	Wonen / kantoor / ouderenzorg
Nieuwe Oeverstraat 50 Arnhem	4.500	2013	Hotel met 129 hotelkamers (Holiday Inn Express)
Onder de Linden 21 (school III) Arnhem	2.500	2013	Gezondheidscentrum
Statenlaan 8 Arnhem	3.300	2014	Wonen / Atelierruimte
Schoolstraat 35 Arnhem	3.600	2014	Circa 74 wooneenheden t.b.v. studenten
Weverstraat 16 Arnhem	3.500	2014	Circa 34 huurappartementen en studio's
Marienburgstraat 12 Arnhem	1.400	2014	Circa 18 huurappartementen
Vijverlaan 30 Arnhem	1.500	2014	Kantoor- en productieruimte
Bosweg 1 Arnhem	1.540	2014	Circa 18 zorgstudio's
Bergstraat 280 Arnhem	3.300	2014	Circa 90 wooneenheden t.b.v. studenten
Mooieweg 8 Arnhem	1.000	2015	Bedrijfsgebouw.
Koningstraat 26 Arnhem	10.000	2015	Kantoor en horeca
Gildemeesterplein 1 Arnhem	14.000	2015	Circa 294 wooneenheden t.b.v. studenten
Rosendaalsestraat Arnhem	1.000	2015	4 koopwoningen
Thomas a Kempislaan 102 Arnhem	2.800	2015	Circa 45 zorgstudio's
Leeuwensteinplein Arnhem	1.500	2015	Circa 15 huurwoningen
Utrechtsestraat 46 Arnhem	3.000	2015	Circa 38 huurappartementen
Broerenstraat 39 Arnhem	3.500	2015	Circa 45 huurappartementen
Reigerstraat 11 Arnhem	1.600	2015	Circa 20 huurappartementen
Ijssellaan 82 Arnhem	10.000	2015	Circa 90 huurappartementen
Lange Water 5 Arnhem	3.000	2015	Circa 90 huurstudio's
Velperbuitensingel 8-12 Arnhem	2.800	2015	Circa 29 huurappartementen
Utrechtsestraat 35 Arnhem	1.200	2015	Circa 40 huurstudio's
Rodenburgstraat / Eusebiusplein Arnhem	5.000	2015	Circa 90 appartementen / studio's
Totaal	93.500 m²		

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Toekomstverwachting

Jacco Vogelaar, vennoot bij Strijbosch Thunnissen en onder andere verantwoordelijk voor de begeleiding bij transformatieprojecten, verwacht vanaf 2016 een langzame afname in het aantal transformatieprojecten: 'In en rondom het centrum begint langzaam aan schaarste te ontstaan aan gebouwen met herontwikkelingspotentie. Er zijn nog enkele gebouwen aan de Jansbuitensingel en bijvoorbeeld het Postbank gebouw aan de Velperweg die geschikt zijn voor transformatie, maar voor het overige verwacht ik dat er de komende voornamelijk kleinere gebouwen getransformeerd zullen worden.'

Meer informatie

Voor meer informatie over transformaties kunt u contact opnemen met:



Jacco Vogelaar
vogelaar@s-t.nl
06 – 53 26 70 58



Peter van Yren
vanyren@s-t.nl
06 – 83 16 33 93

Verantwoording

De gegevens die zijn gebruikt voor deze rapportage zijn afkomstig uit de Strijbosch Thunnissen research database, NVM database, Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), gepubliceerde omgevingsvergunning aanvragen en informatie verkregen van betrokken projectontwikkelaars. Ondanks het gebruik van al deze bronnen, is een 100% volledigheid en betrouwbaarheid niet te garanderen.