



NIEUWE FUNCTIES VOOR ARNHEMSE LEEGSTAND

Visie op transformatie

Transformatieteam gemeente Arnhem, juli 2017



Schoolstraat 35 • gebouw is getransformeerd van school naar kamerverhuur.

INHOUD

1	Leegstand als uitdaging	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Leegstand in Arnhem	5
1.3	Negatieve en positieve effecten van leegstand	7
1.4	Succesvolle transformaties	7
1.5	Veel transformaties in Arnhem	7
2	Rol gemeente	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Preventie	9
2.3	Het goede voorbeeld	10
2.4	Tijdelijke invulling	10
2.5	Kansen benutten	11
3	Prioriteitsgebieden	13
3.1	Prioriteitsgebieden	13
3.2	Niet-prioriteitsgebieden	19
3.3	Aanpak per type gebied	19
4	Transformatieteam	23
5	Middelen	25
6	Geplande activiteiten	27
7	Gewenste resultaten	29
	Bijlage 1: Ondersteunende instrumenten	31
	Bijlage 2: Politieke aandacht	32
	Bijlage 3: Transformaties 2013 en 2016	33
	Bijlage 4: Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van Visie op Transformatie vastgesteld 2015	36



Kantoor Bergstraat stond 8 jaar leeg. Nu appartementen voor 92 studenten.



Statenlaan: Wonen en werken in voormalig Stedelijk Gymnasium.



Voormalig kantoor Cito werd hotel.



Paleis op de Heuvel: herenhuizen in voormalige gymzaal.



Airborne at the Bridge: getransformeerd van functie horeca naar bezoekerscentrum Slag om Arnhem.



Weverstraat 16: getransformeerd van muziekschool naar woningen.

In november 2015 is de Visie op Transformatie vastgesteld door de gemeenteraad. De visie is een dynamisch document dat telkens aan de veranderde omstandigheden wordt aangepast. We monitoren doorlopend of de aanpak nog steeds werkt of bijsturing behoeft. Om die reden treft u hierbij de aangepaste visie aan. In de visie zijn diverse aanpassingen aangebracht en kijkt de gemeente vooruit tot en met 2019.

In bijlage 4 is weergegeven wat de belangrijkste wijzigingen zijn ten opzichte van de in 2015 vastgestelde visie.

De visie is opgesteld door het Transformatieteam van de gemeente Arnhem onder supervisie van de programmamanager 'Arnhem groene en duurzame stad' en de verantwoordelijk wethouders Economische Zaken en Ruimtelijke Ordening.

Verschillende in- en externe partijen (eigenaren, gebruikers, beheerders, creatieve ondernemers, adviesbureaus, makelaars, ontwikkelaars, ondernemersvereniging, architecten, corporaties, provincie, Platform 31 en ministeries) hebben actief bijgedragen aan de discussie rondom de dilemma's die in de visie aan de orde komen en aan de tussentijdse evaluatie.

Daarnaast is de input uit moties gebruikt, die de gemeenteraad van Arnhem in de afgelopen jaren over dit onderwerp indiende (zie bijlage 2).

Student Simon Kok sprak voor zijn Masterthesis Planologie rond de jaarwisseling 2014/2015 een aantal betrokkenen bij Arnhemse transformatieprojecten. In de tekst zijn in een opvallend lettertype enkele quotes van hen opgenomen. De volledige interviews staan in de thesis van Simon Kok.

1. LEEGSTAND ALS UITDAGING

1.1 Inleiding

De tijd dat er grootschalige nieuwe woningen, bedrijvenlocaties en winkelcentra werden gebouwd, is (op dit moment) voorbij. De aandacht ligt meer op het benutten van lege ruimte en panden in bestaande gebouwde gebieden. Er komt om uiteenlopende redenen vooral veel kantoor- en winkelruimte vrij, maar dat geldt steeds vaker ook voor maatschappelijk vastgoed zoals scholen en kerkgebouwen. Leegstand heeft vaak een negatieve invloed op de omgeving, maar biedt tegelijk mogelijkheden om nieuwe vitaliteit in gebieden te brengen en met verrassende concepten te komen. De rol van gebouweigenaren, huurders, de gemeente en andere betrokkenen verandert. Deze nota laat zien welke rol de gemeente bij het bestrijden van leegstand kan en wil spelen.

1.2 Leegstand in Arnhem

De behoefte aan kantoren, winkels en bedrijfsruimte is veranderd. De economische crisis heeft bestedingen beperkt en de vraag naar gebouwde ruimte verminderd. Daarnaast zijn er structurele veranderingen: door de opkomst van winkels via internet hebben veel traditionele winkelformules het moeilijk en sluiten de deuren. Bedrijven bieden medewerkers de mogelijkheid om meer flexibel te werken en zzp'ers zijn in opkomst. De juiste techniek is beschikbaar om het nieuwe werken mogelijk te maken. Verder verhuizen bedrijven naar nieuwe locaties als hun bestaande pand qua duurzaamheid, techniek, indeling of functionaliteit niet meer bij hun eisen past. Ook slechte uitstraling of een matige bereikbaarheid kunnen redenen zijn om te vertrekken. Zeker als een bedrijf ruimte huurt, is verhuizen aantrekkelijk: er zijn geen zorgen over het pand dat leeg achterblijft. Het zijn voorbeelden van ontwikkelingen waardoor de behoefte aan panden verandert.

Srijbosch Thunnissen monitort elk half jaar de leegstand. Dit zijn de cijfers per 1 januari 2015:

- Kantoren ca. 17% of 181.000 m² bruto vloeroppervlak.
- Winkels binnenstad ca. 8% of 9.800 m² winkelvloeroppervlak.
- Bedrijfsruimte ca. 8-10% of 80.000 m² bruto vloeroppervlak.

Cijfers per 1 januari 2017:

- Kantoren ca. 19% of 182.747 m² bruto vloeroppervlak.*
- Winkels 9,1% of 10.740 m² winkelvloeroppervlak.**
- Bedrijfsruimte: 5,5% of 44.074 m² bruto vloeroppervlak.

- * Uit de cijfers blijkt dat de leegstand van kantoren ten opzichte van 2015 met 1700 m² is toegenomen. Dit komt voornamelijk door het nieuwe werken en het inkrimpen van organisaties waardoor er extra groei is ontstaan in leegstaande kantoorpanden. Zonder de transformaties zou de leegstand echter bijna twee keer zo groot zijn.
- ** de stijging van de leegstand in winkels wordt voornamelijk veroorzaakt door de leegstand van het (voormalige) Esprit pand (ruim 2.500m²).

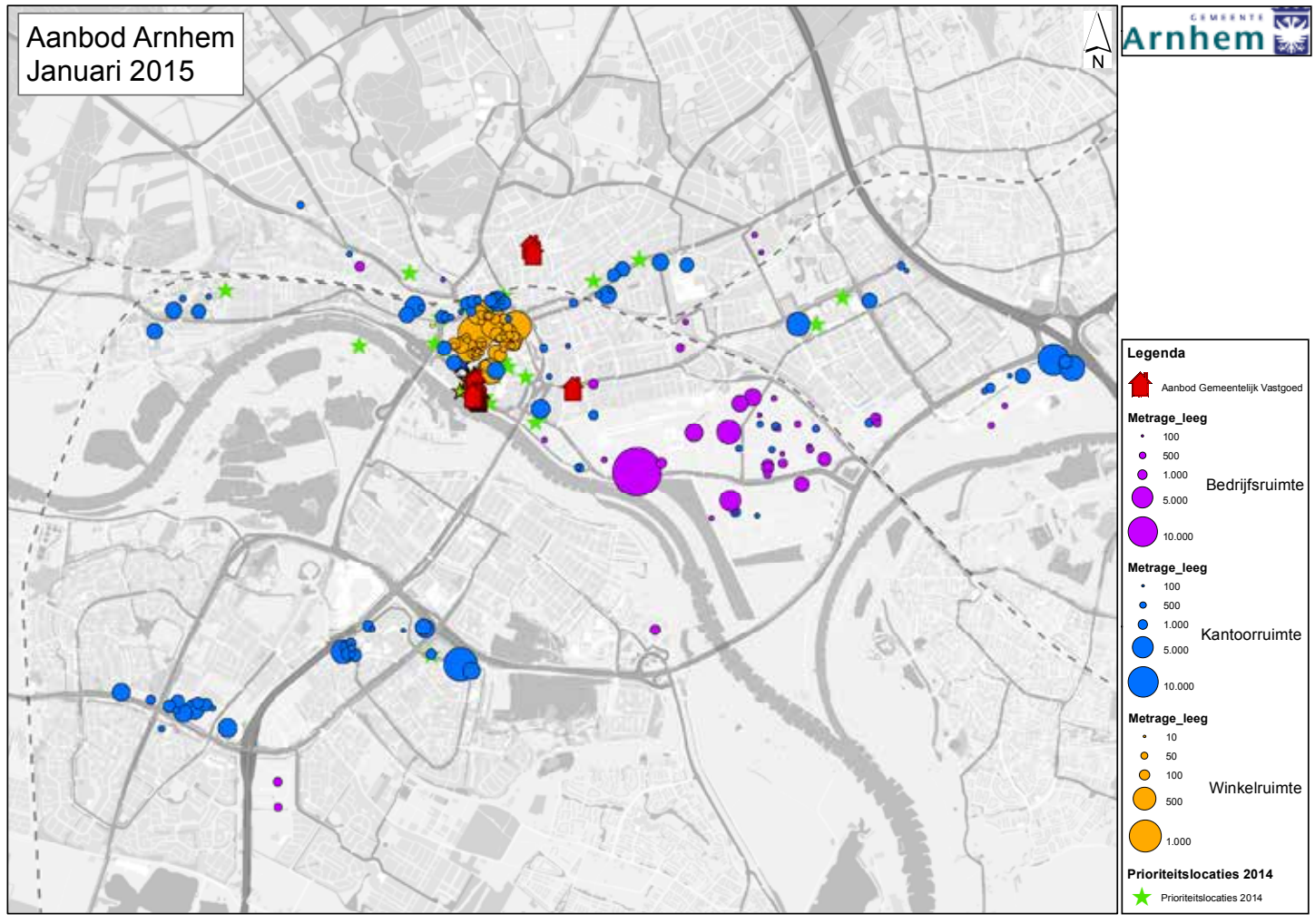
Succesvolle aanpak leegstand

Sinds 2013 werkt de gemeente Arnhem met een Transformatieteam. In november 2015 is door de gemeenteraad het beleid over de aanpak van transformaties en leegstand vastgesteld.

Het transformatieteam werkt nu al enige jaren, met groot succes met deze aanpak.

Vele panden in de stad zijn geslaagd getransformeerd, wat vaak leidt tot nieuwe en aanvullende initiatieven in de directe omgeving van een getransformeerd pand. Transformatie draagt dus positief bij aan de leefbaarheid van de stad.

Arnhem wordt landelijk als een goed voorbeeld gezien en is zelfs koploper op het gebied van transformaties naar wonen. Om die reden wordt het Transformatieteam geregeld gevraagd om tijdens bijeenkomsten of media-uitingen wat te vertellen over de succesvolle aanpak die Arnhem hanteert ten aanzien van leegstand. Om de komende periode succesvol te blijven is de Visie op Transformatie in juni 2017 op enkele punten aangepast, naar aanleiding van de resultaten uit de tussenevaluatie.



Figuur 1: Leegstand kantoren (vanaf 250 m2), winkels, bedrijfsruimte (vanaf 250 m2) en gemeentelijk vastgoed. De gegevens worden halfjaarlijks geactualiseerd. Er zijn concentraties in de binnenstad en aan de randen, langs de Velperweg, in de winkelcentra Presikhaaf en Kronenburg en op werklocaties het Broek, IJsseloord 2 en Gelderse Poort.

1.3 Negatieve en positieve effecten van leegstand

Leegstand kan een slechte invloed hebben op een gebied, zeker als panden lang leeg staan. Gebieden met veel structurele leegstand, hebben een groot risico om in een negatieve spiraal te komen. Het wordt steeds minder aantrekkelijk om in het gebied te werken, er ontstaat zichtbare verloedering en mogelijk onveiligheid. Investeerders trekken zich terug en huurders verhuizen als ze de kans krijgen. Leegstand is slecht voor de eigenaar van het pand, want er zijn kosten waar geen inkomsten tegenover staan. Bovendien is de kans groot dat de waarde van het pand vermindert. Leegstand biedt ook kansen, want herontwikkeling en transformatie zijn goede manieren om de stad duurzaam en toekomstvast te vernieuwen. Het is vaak een duurzame oplossing, omdat minder bouw materiaal nodig is. Het gebruik van een bestaand casco kan bovendien voor een kortere bouw tijd en lagere bouwkosten zorgen. Wel is het proces van transformatie vaak taaier dan dat van nieuwbouw. Wanneer een pand een bijzondere architectuur heeft of een cultuurhistorische waarde, draagt transformatie bij aan het behoud van cultureel erfgoed. Als Arnhem succesvolle transformaties uitvoert en hierover communiceert, draagt het bij aan een positief imago voor de stad.

1.4 Succesvolle transformaties

Er zijn verschillende factoren die invloed hebben op het succes van transformaties. De duur van de leegstand speelt een rol: hoe langer een pand leeg staat, hoe groter de bereidheid bij eigenaren om over transformatie na te denken. Daarnaast speelt de aard van het gebouw een rol: is het relatief eenvoudig te moderniseren voor het huidige gebruik, dan ligt transformatie minder voor de hand. En hoeveel moeite kost het om er een nieuwe functie in onder te brengen? Is het gebouw flexibel van opzet, dan vergroot dat de mogelijkheden.

De gemeente Amsterdam heeft uitgezocht welke factoren transformatieprojecten kansrijk of kansarm maken:

Kansrijk	Kansarm
Multifunctionele locaties	Monofunctioneel
Multimodale ontsluiting	Snelweglocatie
Groot verschil tussen huidige en potentiële waarde	Klein verschil tussen huidige en potentiële waarde
Relatief lage boekwaarde	Relatief hoge boekwaarde
Icoongebouwen	Doorsnee-kantoor
Ruime bestemmingsmogelijkheden	Bepaalde bestemmingsmogelijkheden
Goede fysieke aanpasbaarheid	Inflexibel gebouw
Solitaire kantoren in woonwijken	Solitaire kantoren op bedrijventerrein

Figuur 2: factoren die transformatieprojecten kansrijk of kansarm maken (gemeente Amsterdam).

1.5 Veel geslaagde transformaties in Arnhem

In Arnhem hebben de laatste jaren veel verschillende gebouwen een nieuwe functie gekregen. In 2013 en 2014 veranderde zeker 37.000 m² van functie. In 2015 was dit circa 29.000m² en in 2016 zelfs circa 34.000 m². Dat gebeurde met heel verschillende objecten. Zo werd een winkel omgebouwd tot appartementen. Kantoren zijn nu woningen, een hotel, zorgappartementen, een fysiotherapiepraktijk en een verpleegruimte. Kerken werden veranderd in woningen en zorgvoorzieningen of kregen een maatschappelijke functie. En scholen zijn nu mooie woningen, een gezondheidscentrum een atelierruimte en een winkel met werkruimte. De verbouwing van het voormalige kantoor De Enk tot woningen laat zien dat transformatie het behoud kan zijn van waardevolle gebouwen: het is nu een Rijksmonument.

Dit is slechts een greep uit de uitgevoerde projecten. Bijlage 3 geeft een uitgebreid overzicht.



Eén van de vele 'Te huur borden' aan de Velperweg.

2. ROL GEMEENTE

2.1 Inleiding

De tijd van grootschalige nieuwbouwprojecten is (in ieder geval op de korte termijn) voorbij. Gebiedsontwikkelingen worden opgeknipt in kleinere, beter behapbare delen waarbij investeringen de markt volgen. En bij stadsvernieuwing zijn grootschalige sloop- en nieuwbouwprojecten vervangen door transformaties, herontwikkelingen, renovaties en gerichte ingrepen in de buurt. Bij deze ontwikkelingen speelt de gemeente een belangrijke rol vanuit haar verantwoordelijkheid om onder andere leefkwaliteit en leefbaarheid te bevorderen. Bovendien kan de gemeente als partner bij ontwikkelingen en vanuit wettelijke bevoegdheden ontwikkelingen sturen. De gemeente wil een rol spelen bij het beperken van leegstand en het voorkomen van de negatieve effecten van leegstaande panden. Op het gebied van transformaties heeft Arnhem in diverse geslaagde en niet-geslaagde projecten lessen geleerd. De gemeente put uit haar eigen ervaringen en benut zeker ook de ervaring van anderen. Arnhem werkt op verschillende manieren aan het beperken van leegstand. Dit hoofdstuk gaat daar op in.

'Sommige leegstaande panden moet je gewoon afbreken natuurlijk, bijvoorbeeld langs snelwegen' (Martijn Slegers, Merin-Holiday Inn Express)

2.2 Preventie

Eén van de oorzaken van leegstand is dat er nog steeds wordt gebouwd. Voor de gebruiker van een kantoor die behoefte heeft aan een ander type gebouw of omgeving, is de drempel om naar een nieuw gebouw te verhuizen relatief laag. In veel gevallen is hij huurder, zonder verplichtingen ten opzichte van het oude pand. Dat blijft na de verhuizing vervolgens in veel gevallen lang leeg staan. De gemeente is daarom kritisch bij aanvragen voor nieuwbouw. Initiatiefnemers moeten goede argumenten hebben waarom de nieuwbouw noodzakelijk is en aantonen dat het niet mogelijk is bestaand vastgoed te gebruiken. Daarbij moeten ze ook de regio rondom Arnhem betrekken. Als invulling van een pand niet voor een voldoende lange periode gewaarborgd wordt, moeten de initiatiefnemers een plan indienen voor de periode na het eerste gebruik. Nieuwe gebouwen hebben bij voorkeur een flexibele opzet, zodat ze zonder grote ingrepen geschikt kunnen worden gemaakt voor een andere functie.

'Er is te weinig vraag en te veel aanbod. Je kunt proberen het zoveelste bouwproject in de markt te zetten en maar afwachten. Maar je kunt ook onderscheidend zijn door je bijvoorbeeld te richten op zorg of energieneutraal te bouwen. Zodat mensen zeggen: daar wil ik wonen' (Dick Bruil, Bruil-Eusebiusbuitensingel 38)

De gemeente heeft de afgelopen jaren gezorgd dat het aantal m2 kantoren en detailhandel is verminderd. Op verschillende locaties zijn de vestigingsmogelijkheden beperkt. In een aantal gevallen kon de gemeente hier zelf over beslissen, in andere gevallen is dat in samenwerking met rechthebbende partijen gegaan. Het gaat bijvoorbeeld om ca. 130.000 m2 bvo aan afgeboekte kantoorplannen (o.a. Schuytgraaf, Coehoorn, Gelredome) en ca. 60.000 m2 winkel vloeroppervlak in de detailhandel (o.a. Zuidelijke binnenstad, Gelredome). Gebouweigenaren hebben in veel gevallen flink op de waarde van panden afgeboekt, om de kansen op transitie te vergroten.

Naar verwachting wordt de stad in de toekomst compacter. Daar anticipeert Arnhem nu al op door sloop aan de randen van het stedelijk gebied te bevorderen, door in nieuwe bestemmingsplannen het aantal te bouwen vierkante meters te beperken en in te zetten op meer toegevoegde waarde en de juiste plek voor een aangetoonde behoefte. Daarnaast stimuleert de gemeente dat het hart van winkelgebieden sterk blijft, door bedrijven te verleiden om vanuit de randen naar het hart te verhuizen. Aan de randen komt dan ruimte vrij voor andere functies.

2.3 Het goede voorbeeld

De gemeente bezit veel vastgoed en kan daardoor het goede voorbeeld geven. Door een strategische inzet van eigen vastgoed kunnen we de katalysator zijn in de transformatie van een gebied of straat. Dit kan betekenen dat we in sommige gevallen genoeg nemen met een weinig rendabele, eventueel tijdelijke functie, omdat het effect van de transformatie op de omgeving groot is. In dit kader heeft de gemeente al verschillende gebouwen beschikbaar gesteld voor ander functies, namelijk: Trans, Broerenstraat en experimenteergebied Coehoorn Centraal.

Naast de nodige tijdelijke initiatieven heeft de gemeente de afgelopen periode minimaal een 14-tal panden verkocht en getransformeerd. Dit betreft veelal markante gebouwen die de schoolfunctie hebben verloren en doorgaans gelegen zijn op prominente plekken in de stad. Voorafgaand aan de verkoop is in samenwerking met beleidsafdelingen en de makelaar onderzoek gedaan naar mogelijke nieuwe, passende functies van de gebouwen. Door dit onderzoek vooraf adequaat uit te voeren ontstaat een effectief verkoopproces wat na jaren leegstandsbeheer tot mooie, nieuwe invullingen leidt.

Deze succesvolle aanpak kenmerkt zich door het grijpen van het momentum en een goede voorbereiding. In de huidige tijd is het belangrijk om op het moment van contact met een aspirant-koper goed voorbereid te zijn. Zoals de makelaar het treffend verwoordde: 'de klant moet met antwoorden naar huis gaan en niet met meer vragen'. Hierdoor kan de aspirant-koper zich concentreren op de mogelijkheden.

Als de interesse gewekt is, moet er daadkrachtig doorgepakt worden om de koop te sluiten. De onderstaande elementen helpen om het momentum vast te houden: volledige informatie en transparantie, centrale coördinatie (één boodschap), korte lijnen en samenwerking makelaar - regiegroep, strakke screening en financieringsanalyse. De huidige aanpak bevat alle ingrediënten om in de huidige markt succesvol te blijven transformeren. Het college gaat door op de ingeslagen weg en met deze werkwijze.

Daarnaast is gebleken dat gemeentelijke inspanningen en investeringen in het kader van gebiedsontwikkeling bijdragen aan het transformeren van leegstaand bezit van derden in de directe omgeving. Dit doet zich duidelijk voor in de zuidelijke binnenstad: in het gebied rondom Rozet, Paradijs en Kerkplein.

De gemeente stelt zich voortdurend de vraag of het tijdelijk beheer van haar leegstaandegebouwen uitbesteed kan worden aan organisaties die herontwikkeling of tijdelijk hergebruik als oogmerk hebben.

2.4 Tijdelijke invulling

Als panden niet direct een nieuwe functie kunnen krijgen, is een tijdelijke invulling een goede optie om het straatbeeld aantrekkelijk te houden. Er zijn veel tijdelijke functies denkbaar, zoals popup-stores, expositieruimten of tijdelijke werkruimten voor ZZP'ers. Niet zelden zijn tijdelijke invullingen zo succesvol, dat ze uiteindelijk permanent worden. De gemeente vindt tijdelijke invullingen net zo goed als structurele. Vaak hebben ze als voordeel dat ze makkelijker kunnen worden gerealiseerd dan structurele invullingen. Dankzij wetswijzigingen kan er tegenwoordig voor tijdelijke functies 10 jaar van het bestemmingsplan worden afgeweken. Bij tijdelijke initiatieven gaan we soepel om met de vergunningverlening. In prioriteitsgebieden werken we standaard mee aan tijdelijke initiatieven. Daarbuiten eveneens, tenzij er alternatieven zijn (zie ook hoofdstuk 3).

'In het contact is de 'waarom-vraag' heel belangrijk: je moet kunnen uitleggen waarom je iets doet. Als je dat uit kunt leggen, snappen mensen het en accepteren ze het eerder' (Kees Stunnenberg, SSHN-RWS-toren)

2.5 Kansen benutten

Een succesvolle transformatie van panden vraagt om enthousiasme en doorzettingsvermogen bij alle partijen die er bij betrokken zijn: initiatiefnemers die voor impulsen en levendigheid zorgen, ondernemers met ondernemersgeest, vastgoedeigenaren met durf en realisme en een overheid die samenbrengt, faciliteert en regels hanteert in de geest van de wet. Dat betekent niet dat Arnhem automatisch elk initiatief voor transformatie ondersteunt: eventuele negatieve effecten voor bijvoorbeeld de omgeving moeten acceptabel zijn.

Uit gesprekken met de verschillende partijen die bij de aanpak van leegstand betrokken zijn, blijkt dat er vooral behoefte is aan een overheid die ontwikkelingen mogelijk maakt. En tegelijk aan samenwerking met de overheid op basis van gedeelde doelstellingen en uitgaande van vertrouwen. De gemeente moet volgens de gesprekspartners kaders scheppen en verbinden en inspireren met visies en strategieën. Bovendien moet Arnhem ruimte bieden aan initiatieven en experimenten. De kaders moeten gericht zijn op kwaliteit en flexibel zijn. Tegelijk verwacht de gemeente van eigenaren, initiatiefnemers, financiers e.d. een actieve rol. Anders is het realiseren van transformaties nagenoeg onmogelijk. De gemeente vindt het voor de hand liggen dat corporaties, leegstandsbeheerders en andere bemiddelende, verbindende en ondersteunende partijen gezien hun maatschappelijke taak meewerken aan het voorkomen en beperken van leegstand.

We nemen in beginsel alle initiatieven serieus. We denken mee, adviseren en verbinden partijen. Ambtenaren delen hun contacten, kennis en subsidie-expertise. Daarbij zijn we gericht op de lange termijn, want een intensieve aanpak van leegstand vraagt om een langjarige investering en verbondenheid. De gemeente toetst plannen niet op (financiële) haalbaarheid: initiatiefnemers maken uiteindelijk zelf de afweging of ze willen investeren in transformatie.

Bij onze inzet maken we verschil tussen prioriteitsgebieden en overige gebieden (zie hoofdstuk 3). In prioriteitsgebieden werken we alleen in uitzonderingsgevallen niet mee aan functieverandering. Buiten deze gebieden blijven we kritisch op de behoeften, de aard van het omliggende gebied en de bijdrage die de verandering heeft op de gehele stad.

Plannen voor de uitbreiding van detailhandel en horeca bekijken we kritisch, gezien hun bijdrage aan het voorzieningenniveau en veiligheids-

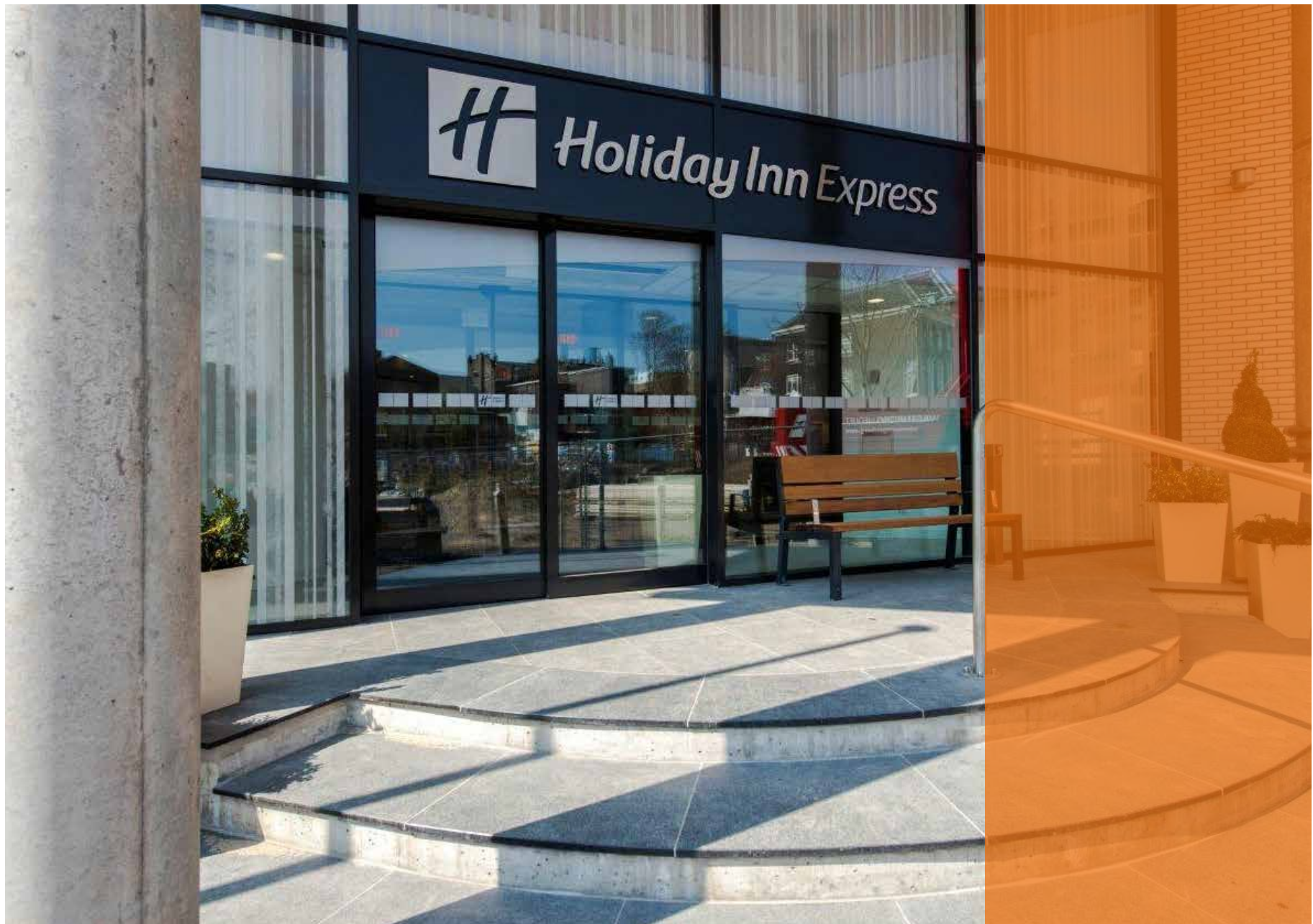
aspecten. De kritische blik ten aanzien van uitbereiding van detailhandel en horeca geldt voor zowel prioriteitsgebieden als overige gebieden. Hierbij wordt ook rekening gehouden met overige gemeentelijk en provinciaal beleid (oa. detailhandelsvisie, horecavisie en Regionaal Programma Werklocaties (RPW)).

We zijn er van overtuigd dat het bestrijden van leegstand meer gebaat is bij samenwerking tussen de betrokken partijen, dan bij het uitoefenen van dwang. Daarom zetten we bij voorkeur geen middelen zoals de Leegstandswet in. Wel hebben we een financiële prikkel ingevoerd, namelijk de verschuiving van een deel van de OZB (75%) en rioolheffing (50%) voor niet-woningen van gebruikers naar eigenaren.

Dat betekent voor de houding van de gemeente:

- Voor ambtenaren moet het denken in mogelijkheden en de samenwerking met initiatiefnemers centraal staan. Daar is een cultuuromslag voor nodig, die de komende jaren moet worden gemaakt;
- De gemeente vindt transformatie-initiatieven waardevol voor de verdere ontwikkeling van de stad. Arnhem kan het zich niet permitteren om (haalbare) initiatieven te blokkeren als daar geen zwaarwegende redenen voor zijn;
- Redenen om niet aan een transformatie mee te werken zijn met name onveiligheid, belemmerende wetgeving (strijdigheid bestemmingsplannen en/of de ladder voor duurzame verstedelijking), conflicterende belangen voor bestaande functies (aantasting van rechtsposities en voorzieningsstructuur) en milieuschade;
- We zorgen voor een integrale en multidisciplinaire aanpak, gericht op verschillende soorten en combinaties van leegstand en vanuit verschillende invalshoeken en achtergronden;
- We zetten bij voorkeur geen dwingende instrumenten zoals de Leegstandsverordening in, omdat we betere resultaten verwachten van samenwerking met initiatiefnemers.

'Het is onmogelijk op ieder beleidsveld een 10 te scoren, want beleidsvelden zijn altijd strijdig met elkaar. Om transities te laten slagen, zul je het bestaande los moeten laten. De essentie zit niet in denken, maar in doen' (Henk van Ramshorst, Volkshuisvesting-Van Oldenbarneveldtstraat 90-92)



Holiday Inn Express • voormalig kantoorgebouw getransformeerd in hotel.

3. PRIORITEITSGEBIEDEN

3.1 Prioriteitsgebieden

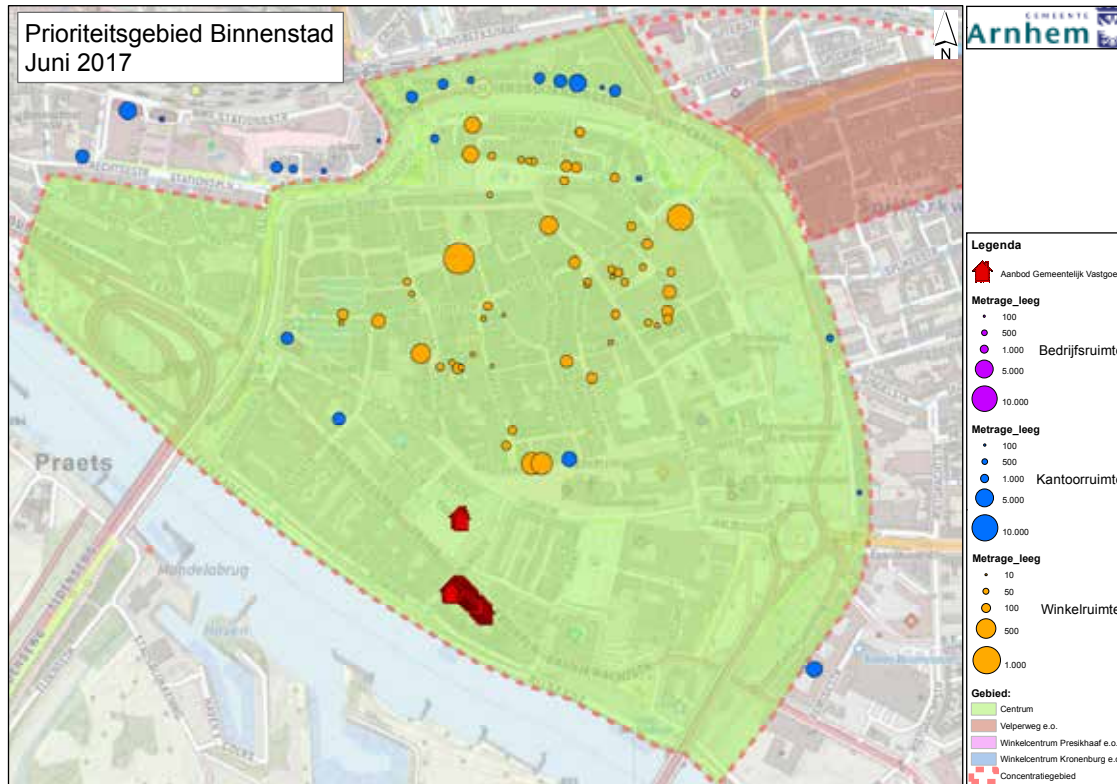
De behoefte aan een nieuwe invulling van bestaande panden met bestaande functies is beperkt en de gemeente wil die schaarse behoefte zo effectief mogelijk benutten voor de stad. Daarom stelt Arnhem prioriteitsgebieden in. We vinden het tegengaan en bestrijden van leegstand in deze gebieden belangrijker dan elders in de gemeente, omdat het de meest toekomstvaste locaties in de stad zijn, of plekken waar leegstand het meest pijnlijk/zichtbaar is.

Initiatiefnemers krijgen binnen prioriteitsgebieden alle ruimte, medewerking en vrijheid die nodig is om een pand te transformeren. Hierin gaan we ver. Alleen als de ontwikkeling niet veilig is, tegen wetgeving indruist, conflicterende belangen heeft met bestaande functies of milieuschade veroorzaakt, kunnen we transformatieverzoeken weigeren.

'Bij een transformatie moet je altijd denken: wat ga je met het pand doen als blijkt dat het niet meer geschikt is voor de functie die ik het nu geef. Je moet altijd vooruit denken' (Marc Willemsen, Willemsen-De Koning, Bergstraat 280)

De prioriteitsgebieden zijn:

1. Binnenstad en Randen



De binnenstad is het visitekaartje van Arnhem en leegstand is negatief voor het imago. Bovendien werkt leegstand snel als een olievlek. Daardoor krijgt het tegengaan van leegstand in de binnenstad de allerhoogste prioriteit. De binnenstad biedt goede kansen om panden te laten transformeren naar andere functies.

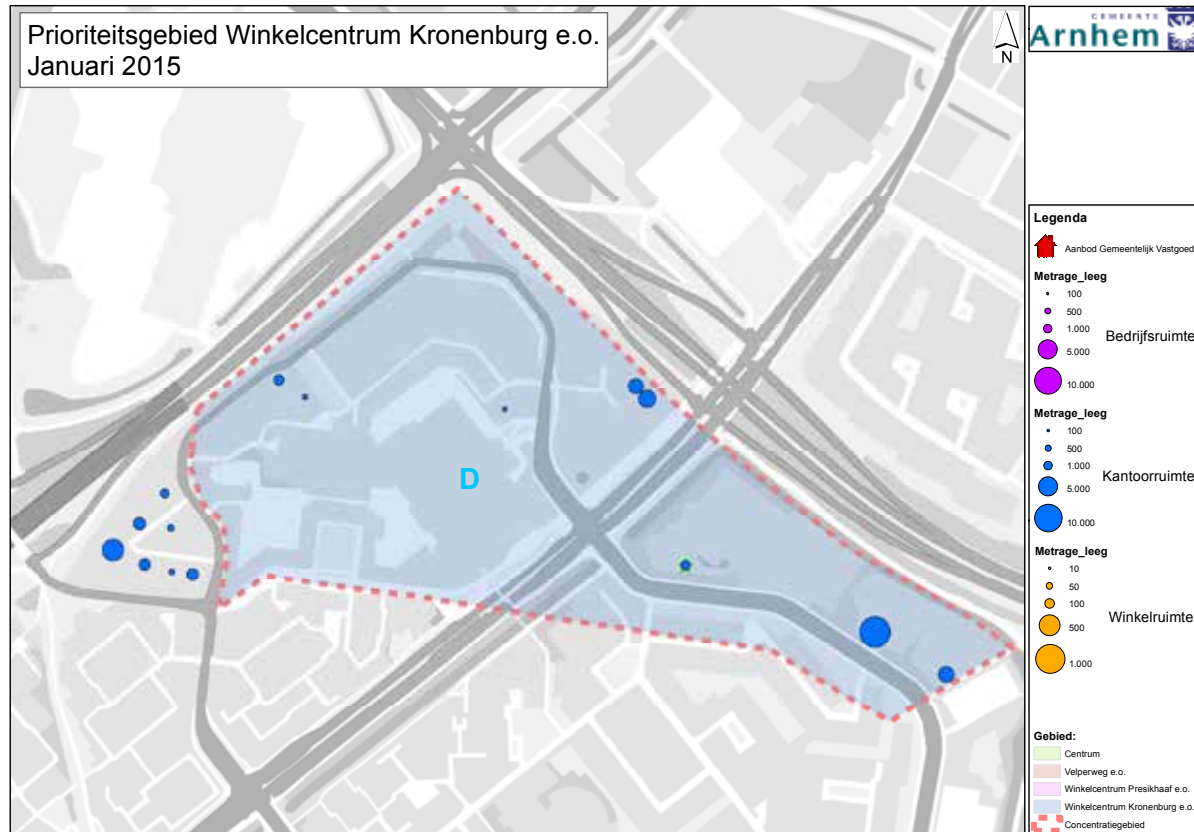
'Als mensen twee auto's hebben, moeten ze het zelf maar zien op te lossen. Of zeggen: je alleen mag ontwikkelen als er een deelautosysteem is' (Henk van Ramshorst, Volkshuisvesting-Van Oldenbarneveldtstraat 90-92)

2. Winkelcentrum Presikhaaf e.o.



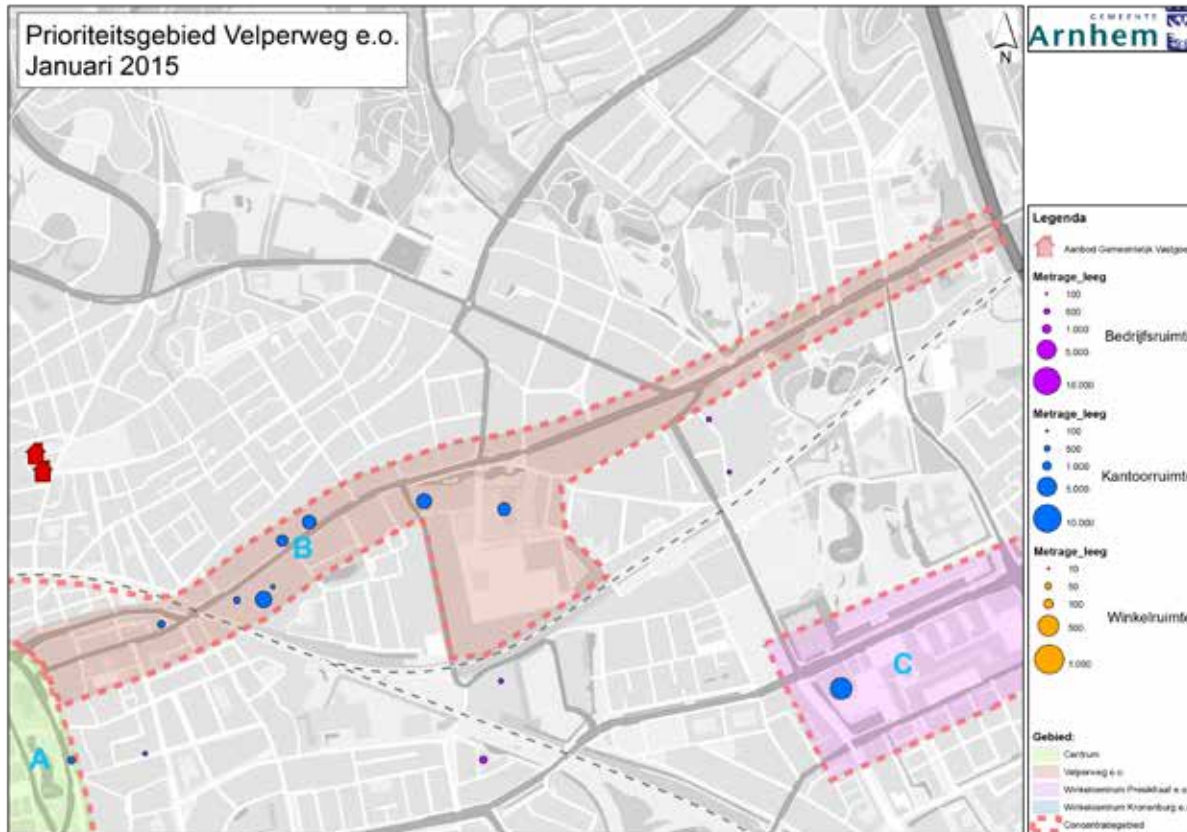
Het winkelcentrum ligt prominent in dit gebied. Het vormt samen met diverse kantoorgebouwen een belangrijk voorzieningencluster voor dit deel van de stad. Bovendien is het van groot belang voor de uitstraling naar onder meer de Hogeschool Arnhem Nijmegen. De aantrekkelijkheid van Arnhem als studie- en studentenstad wordt mede bepaald door de aantrekkelijkheid van dit winkelcentrum en omgeving.

3. Winkelcentrum Kronenburg e.o.



Dankzij een sterk winkelcentrum, de omliggende zakelijke omgeving en de goede bereikbaarheid is dit een kansrijk gebied voor transformatie in Arnhem-Zuid. Het voorzieningencluster heeft een aanzuigende werking op andere functies en is daarom kansrijk voor transformatie.

4. Velperweg e.o.



De Velperweg heeft een multifunctioneel karakter met een combinatie van kantoren, wonen en zorg. Daardoor onderscheidt het zich als een kansrijke omgeving voor transformatie. De unieke combinatie van groot- en kleinschaligheid kenmerkt dit gebied.



Gele Rijdersplein 15 • getransformeerd van kantoor naar mix van wonen en horeca.

3.2 Niet-prioriteitsgebieden

Werklocaties buiten de prioriteitsgebieden

Werklocaties, zoals Het Broek, Rijnpark (voorheen Westervoortsedijk), IJsseloord 2 en Gelderse Poort, krijgen vanuit de gemeente geen prioriteit bij de aanpak van leegstand. Ten opzichte van de prioriteitsgebieden zijn er kleinere kansen voor transformatie en is de pijn van leegstand minder voelbaar en zichtbaar.

Voor Het Broek en Rijnpark lijken de kansen voor transformatie vrij eenzijdig en beperkt tot vooral perifere detailhandel en 'maatwerk'-panden. Transformaties zijn hier vaak ingegeven door financiële redenen en de gemakkelijke bereikbaarheid. Het zijn relatief goedkope en gemakkelijke locaties. Ook is de kans groot dat bij transformaties verdringing plaatsvindt van de oorspronkelijke functie als bedrijventerrein voor 'zwaardere' milieucategorieën.

Momenteel trekt de vraag naar bedrijfsruimte weer aan en is het van belang de ruimte beschikbaar te houden voor bedrijven dit aangewezen zijn op bedrijventerreinen voor de vestiging van hun bedrijf. Herontwikkeling en renovatie van panden lijkt in deze gebieden meer toekomst te hebben dan transformatie van functies. Daarbij kennen we regionaal een overaanbod aan ruimte voor perifere/grootschalige detailhandel ten opzichte van de vraag. Hierdoor is motivering van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking lastig te onderbouwen.

IJsseloord 2 biedt ook zonder transformaties voldoende mogelijkheden om meer voorzieningen toe te voegen, waaronder andersoortige functies ter vergroting van het multifunctionele karakter.

Gelderse Poort is een relatief jonge kantoorgedomineerde werklocatie, die vooral door een gezamenlijke aanpak (met onder andere de Vereniging van Eigenaren) streeft naar onderscheidend vermogen.

'Om permanente leegstand van een bedrijventerrein op te lossen, zal je als gemeente meer functie mening moeten bevorderen. Als je meer functies toelaat, krijg je meer levendigheid. Je wilt werken in een omgeving waar wat gebeurt'
(Brian Abraham, Cocon Vastgoed-Den Enk)

3.3 Aanpak per type gebied

In Arnhem zoeken we actief contact met eigenaren van groot langdurig leegstaand vastgoed. De eigenaren worden 1 maal per jaar uitgenodigd voor een gesprek met Burgemeester, de wethouder met de portefeuille transformatie en het transformatieteam. In **prioriteitsgebieden** zoeken we actief contact met eigenaren van leegstaand vastgoed om mee te denken over mogelijke transformaties. Het is de uitdaging om afhankelijk van het gebied of initiatief flexibel te zijn, de meest effectieve rol en houding aan te nemen en de goede instrumenten in te zetten.

In **niet-prioriteitsgebieden** werken we mee aan de aanpak van leegstand als de initiatieven een toegevoegde waarde c.q. kwaliteitsverbetering kennen voor Arnhem en voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (wettelijke eis).

Onze voorwaarden zijn:

- Er is een aangetoonde regionale behoefte aan de nieuwe functie;
- De nieuwe functie conflicteert qua aard en omvang niet (onacceptabel) met bestaande functies in bestaand stedelijk gebied;
- Er zijn geen alternatieve locaties beschikbaar in het beoogde bestaande stedelijke verzorgingsgebied. daarbij gaat het om locaties die direct voorhanden zijn of die binnen drie maanden door bijvoorbeeld een verbouwing of herinrichting geschikt te maken zijn, of die binnen drie maanden door een afwijkingsprocedure op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (WABO) van het bestemmingsplan beschikbaar kunnen komen.;
- Locaties die met diverse vormen van vervoer bereikbaar zijn.
- De Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen wordt gevraagd advies uit te brengen bij (min of meer) controversiële situaties op de open bedrijventerreinen.

Voor bedrijventerreinen Het Broek, Rijkerswoerd, IJsseloord 1, De Overmaat, Rijnpark (voorheen Westervoortsedijk) en Bakenhof de planvorming in onderling samenhang te ontwikkelen volgens het nieuwe plandenken. Het nieuwe plandenken houdt in dat de gemeente de bedrijvenlijst loslaat en kiest voor een 'ja-tenzij'-aanpak. Een 'ja-tenzij'-aanpak betekent dat er niet langer wordt gewerkt met een lijst van bedrijven die zijn toegestaan, maar zal worden gewerkt met een omschrijving van wat op de betreffende locaties niet is toegestaan. Het doel is de knellende bepalingen weg te nemen en te versoepelen zodat het bestemmingsplan vraaggericht wordt ingevuld.

Transformaties naar functie Wonen

De afgelopen jaren zijn, wegens het succesvolle beleid op transformaties in Arnhem, erg veel gebouwen getransformeerd naar de functie wonen. Voor transformaties naar wonen geldt dat wij dit in het prioriteitsgebied Binnenstad nog steeds van harte toejuichen aangezien dit ook past binnen onze Binnenstadsvisie.

Voor transformaties naar wonen in het prioriteitsgebied Binnenstad en Randen zijn de beleidsregels woningsplitsing 2016 van toepassing. Deze zijn te vinden via onderstaande link op internet. www.arnhem.nl/Inwoners/bouwen_en_verbouwen/omgevingsvergunning/woning_splitsen

In zijn algemeenheid geldt dat voor elke wijk in Arnhem variatie gewenst is en daarom wordt ook de doelgroep, koop/ huur, prijsklasse meegenomen in de weging of een plan kwaliteit toevoegt. Ook de wijkteams en de buurt kunnen betrokken worden bij ontwikkelingen om een breed draagvlak voor plannen te creëren.

Transformatie van wonen naar andere functies

Voor transformatie van wonen naar een andere bestemming is een woning-onttrekkingsvergunning nodig. Meer informatie hierover is te vinden via de onderstaande link op internet.

www.arnhem.nl/Inwoners/bouwen_en_verbouwen/omgevingsvergunning/woning_voor_andere_doeleinden_gebruiken

Samengevat kiest Arnhem voor de volgende inzet:

	Binnen prioriteitsgebied	Buiten prioriteitsgebied	
Motto	Ruimte voor transformatie staat voorop	Behoud van kwaliteit staat voorop	
Verantwoordelijkheid gemeente	We voelen ons medeverantwoordelijk voor het tegengaan van leegstand	We beschouwen leegstand veel minder als 'ons probleem'	
Afweging	Het tegengaan van leegstand is belangrijker dan de functie die een pand vervult.	De functie weegt zwaarder. We werken alleen mee bij kwaliteitsverbetering.	
Bestaande bestemmingsplannen	We werken in principe mee aan wijziging van de bestemming. We herzien bestemmingsplannen op transformatievriendelijkheid.	We wijzigen de bestemming alleen bij kwaliteitsverbetering. We geven geen prioriteit aan het herzien van bestemmingsplannen vanwege leegstand.	
Houding ten opzichte van initiatieven	Initiatieven krijgen volop ruimte en maximale ondersteuning.	We blijven kritisch op transformatie-initiatieven. Kwaliteit staat voorop.	
Regelgeving	Regels moeten kunnen wijken om transformatie mogelijk te maken. Alleen veiligheid, wetgeving, conflicten met bestaande functies en milieuschade kunnen een reden zijn om niet mee te werken	Duurzamere kwaliteit krijgt meer gewicht. Veiligheid, wetgeving, conflicten met bestaande functies en milieuschade kunnen een argument zijn om niet mee te werken	
Transformatieteam	Zetten we in	Geen inzet	

'Je zal soms als gemeente, binnen de mogelijkheden, praktisch met de regelgeving om moeten gaan. Kijk naar de mogelijkheden om iets mogelijk te maken in plaats van naar de redenen waarom iets niet gerealiseerd zou kunnen worden' (Brian Abraham, Cocon Vastgoed-De Enk)

**ALS ER VEEL
LEEGSTAND IS
IS ER RUIMTE
VOOR VAN ALLES**

Loesje

Postbus 1045
6801 BA Arnhem www.loesje.nl

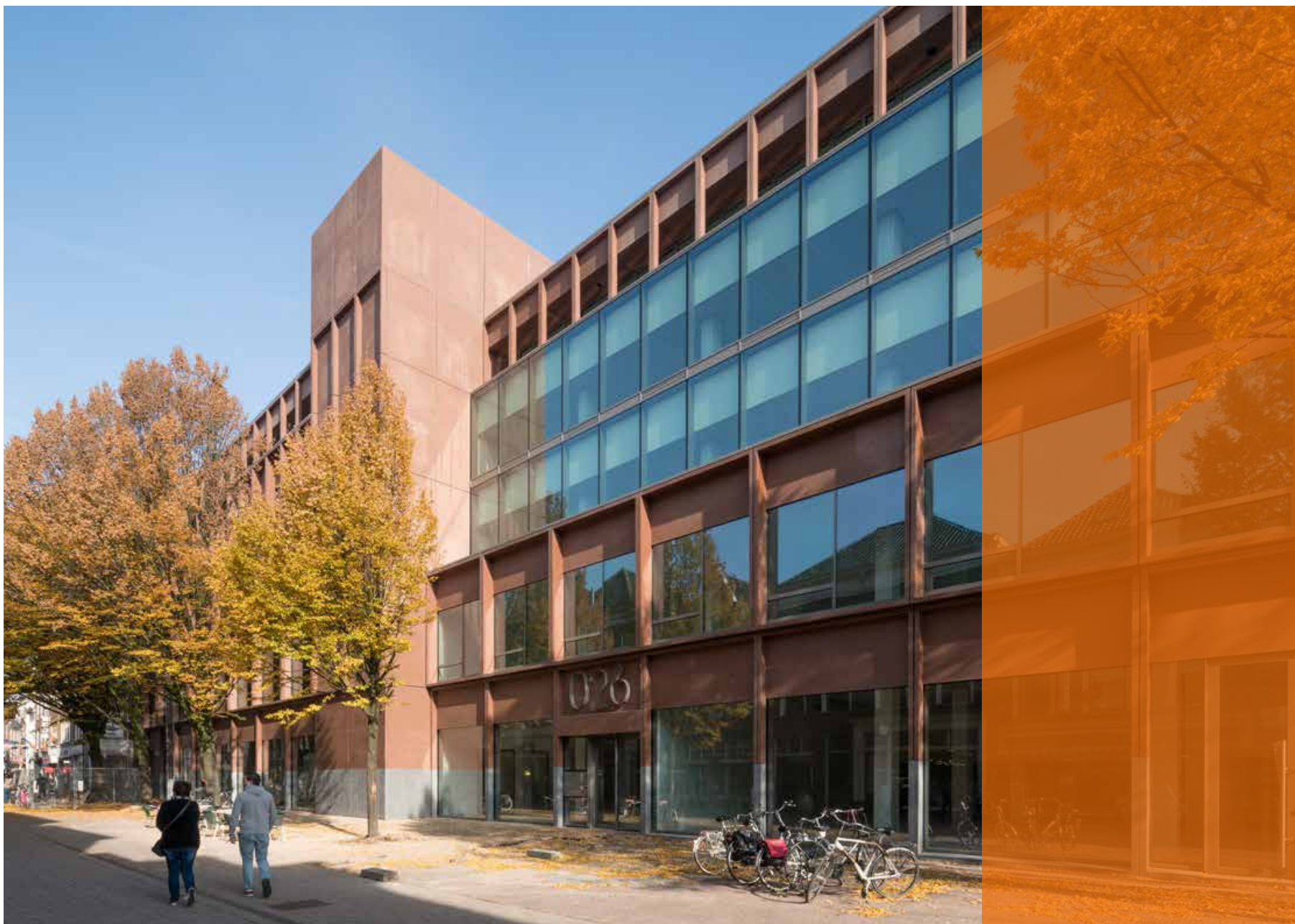
4. TRANSFORMATIETEAM

Er is bij partijen in de stad behoefte om transformaties creatief en slagvaardig aan te pakken en initiatiefnemers te faciliteren. Daarom heeft de gemeente in juli 2013 een transformatieteam opgericht. Het team is de 'smeerolie' bij het stimuleren van transformaties in de stad. De medewerkers verbinden, faciliteren en passen de beschikbare instrumenten transformatievriendelijk toe. Het is een integraal team vanuit o.a. Economische Zaken, Vastgoed, Vergunningen (ODRA), Ruimtelijke Juridische zaken, Stedenbouw, Wonen, Verkeer.

Het team houdt zich bezig met:

- Verbinden benodigde partijen (vastgoedeigenaren, ondernemers, initiatiefnemers, corporaties, etc.), zowel voor structurele als tijdelijke initiatieven;
- Dienstverlening/informatievoorziening aan initiatiefnemers en toegang geven tot contacten en kennis;
- Initiatieven snel en goed door de gemeentelijke organisatie leiden;
- Transparantie bieden in procedures en de voortgang van transformaties laten zien;
- Contact met (inactieve) eigenaren om ze te verleiden leegstand tegen te gaan;
- Bestuurders inzetten als 'breekijzer', bijvoorbeeld bij het actief benaderen / aanspreken van eigenaren;
- Knopen doorhakken in nauwe bestuurlijke afstemming met de wethouders Economie en Ruimte. Eventuele dilemma's beargumenteerd voorleggen met een besluitvormend advies.
- Positieve communicatie in samenwerking met eigenaren rondom geslaagde en lopende transformaties;

'De gemeente heeft een quick scan gedaan voor het bestemmingsplan en de vergunning. Daardoor wisten wij vrij snel of het wel of geen haalbare kaart was. Als zij hadden gezegd: dit willen we niet, dan waren we er ook niet ingestapt' (Martijn Slegers, Merin-Holiday Inn Express)



Koningstraat 26/37 • voormalige bibliotheek is getransformeerd naar kantoor, detailhandel en horecafunctie (Building 026).

5. MIDDELEN

De gemeente heeft met het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning belangrijke middelen in handen om ontwikkelingen te reguleren. Veel bestemmingsplannen zijn voor de economische crisis geschreven en blokkeren soms ontwikkelingen die nu gewenst zijn. De gemeente gaat bestemmingsplannen die gewenste transformaties blokkeren op korte termijn herzien.

In nieuwe bestemmingsplannen en nog af te geven vergunningen voor commercieel vastgoed sturen we op kansen die zich aandienen en geven we alleen aan welke functie we beslist niet op een locatie willen. We zijn soepel bij het afgeven van vergunningen en beperken de proceduretijd zo veel mogelijk.

Dankzij een wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het makkelijker om tijdelijke activiteiten te realiseren. De gemeente kan een omgevingsvergunning afgeven die het mogelijk maakt voor maximaal 10 jaar van het bestemmingsplan af te wijken. Ons standpunt is hierbij: hoe langer de termijn, des te zwaarder de motiveringsplicht.

In de procedures richten we ons op de initiatiefnemer: we vragen ons af aan welke informatie de initiatiefnemer behoefte heeft en zoeken gezamenlijk naar oplossingen. We houden bij de details die we vragen rekening met de fase van planvorming en zijn duidelijk over het verloop van de procedure. De initiatiefnemer heeft bij de gemeente met één aanspreekpunt te maken.

We willen af van het in sommige gebieden versnipperde beleid, waarbij het soms nauwelijks is uit te leggen waarom de ene functie wel wordt toegestaan en de andere niet. Daarom herzien we het kruimelgevallenbeleid. We laten onze beoordeling voortaan vooral afhangen van de vraag waaraan in de toekomst behoefte is.

Het bestemmingsplan/omgevingsplan is het belangrijkste ruimtelijk instrument van de gemeente. In 2019 wordt het bestemmingsplan vervangen door het omgevingsplan, met een bredere invalshoek. Het omgevingsplan gaat niet alleen over het gebruik van de grond, maar maakt per gebied een integrale afweging over de fysieke omgeving. Ook doorlopende vernieuwing en actualisatie, het verruimen van gebruiksmogelijkheden en ruimte voor maatwerkafspraken zijn er onderdeel van. Arnhem wil ze als eerste in prioriteitsgebieden (zie hoofdstuk 3) inzetten.

Initiatiefnemers kunnen via één procedure en één aanspreekpunt een omgevingsvergunning aanvragen. De Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) verleent de vergunningen namens de gemeente. Arnhem geeft daarbij advies.

Overige middelen

De gemeente kan ook gebruik maken van ondersteunende instrumenten, zoals het faciliteren van subsidieaanvragen en het verruilen en verevenen van eigendomsrechten. De mogelijkheid om deze middelen te gebruiken hangen sterker af van de medewerking van derden. Bijlage 1 geeft een overzicht.



Mariëburgstraat 12/13 • pand getransformeerd van maatschappelijke doeleinden naar appartementen.

6. GEPLANDE ACTIVITEITEN

Arnhem zet zich op veel manieren in om leegstand aan te pakken. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de geplande activiteiten.

Acties	Wie	Wanneer
Beschikbaar stellen (sectoraal) markt/behoefte-onderzoek, lopende/gerealiseerde transformatie-initiatieven, kaartbeelden leegstand, kennis	Transformatieteam	Doorlopend
Uitbouwen contacten netwerk (leegstaand) vastgoed	Transformatieteam	Doorlopend
Monitoren overzicht van partijen die mogelijk willen investeren in herontwikkeling	Transformatieteam	Doorlopend
Matchen / Bemiddelen / Doorverwijzen van potentiële ruimtegebruikers aan aanstaand/leegstaand aanbod en vice versa	Eigenaren, assetmanagers, makelaars, vastgoed, Transformatieteam	Doorlopend
Organiseren workshops met eigenaren (als sparringspartner)	Eigenaren, Transformatieteam	Doorlopend
Verstrekken 'warm bad' voor transformatie-initiatieven en actieve begeleiding van transformatieprocessen	Transformatieteam	Doorlopend
Positief communiceren over transformaties dmv diverse communicatiemiddelen	Marktpartijen, Transformatieteam, communicatie	Doorlopend
Matchen transformatie-initiatieven en subsidieadvies	Intergemeentelijk samenwerkingsverband, Transformatieteam	Doorlopend
Organiseren leegstandsbijeenkomsten en leegstandsdebat	Marktpartijen, Transformatieteam	2-3 keer per jaar
Monitoren ontwikkeling leegstand (in % en m2) en transformaties (in m2)	Makelaars, Statistiek, Transformatieteam	Halfjaarlijks
Uitwisselen kennis met makelaars	Makelaars, vastgoed, Transformatieteam	Jaarlijks
Verkennen instellen aanmoedigingsbonus/prijs voor grootste/meest aansprekende transformatie per jaar	Transformatieteam	2017
Deelname Pilot Ontslakken	Transformatieteam	Afgerond
Deelname Experiment Aangename Aanloopstraten	Transformatieteam	2017
Deelnemen Leerkring Kantoren- en winkelleegstand Platform31	Transformatieteam	Afgerond
Uitbrengen voortgangsrapportage Transformatieteam	Transformatieteam	Jaarlijks
Delen uitkomsten afstudeeronderzoek succes- en faalfactoren transformaties in Arnhem	RU Nijmegen, Transformatieteam	Afgerond
Proactief en bestuurlijk benaderen top 10 eigenaren met meeste leegstand	Makelaars, assetmanagers, Transformatieteam	2018
Verkennen versnelling en kwaliteitsimpuls procedure omgevingsvergunning / RO-procedures voor transformatie-initiatieven (incl. Quick Scan)	ODRA, RJZ, Transformatieteam	2017
Ondersteunen Project Ruimtekoers	Makelaars, marktpartijen, Transformatieteam	2017
Ontwikkelen strategie bevordering sloop	Transformatieteam	2018
Metamorfosenroute Binnenstad	City Marketing Arnhem, Strijbosch Thunnissen, Transformatieteam	2017



Eusebiusplein 1 • oud kantoorpand (voormalig UWV - vestiging) verbouwd tot appartementencomplex.

7. GEWENSTE RESULTATEN

Met onze inzet willen we er samen met pandeigenaren en andere betrokkenen voor zorgen dat er over enige jaren geen vastgoed meer structureel (meer dan 3 jaar) leeg staat. Wij willen dat dit niveau terug gaat naar de 'natuurlijke' (frictie) leegstand. Deze is voor winkels ca. 5%, voor kantoren ca. 10% en voor bedrijfsruimte ca. 3%. We willen dit bereiken door het stimuleren van herontwikkeling, (tijdelijke) transformatie en sloop. Onze doelstelling is dat minstens 10.000 m² bvo per jaar wordt herontwikkeld/getransformeerd. Dat kan zowel met een structurele als tijdelijke invulling.

Planning

Jaar	Activiteit	Wie
2015	Visie op transformatie vaststellen	College - Raad
2015	Herzien bestemmingsplan Binnenstad Deelname pilot ontslakken en aangename aanloopstraten Onderzoek succes en faalfactoren van transformatie	College - Raad College College
2017	Vaststellen tussentijdse evaluatie Visie op transformatie Besluit over continuering Transformatieteam	College College
2018	Evaluatie Visie op transformatie Implementatie omgevingsplannen	College - Raad College - Raad
2019	Herijking Visie op transformatie	College



Bergstraat 280 • getransformeerd pand van kantoor naar studentenhuisvesting.

Bijlage 1: Ondersteunende instrumenten

Onderstaand een overzicht van ondersteunende instrumenten.

- Faciliteren van subsidieaanvragen. Vanuit de Intergemeentelijke Uitvoeringsorganisatie G5 kunnen initiatiefnemers in sommige gevallen geadviseerd worden over de mogelijkheden voor subsidies. Voor sommige subsidie-regelingen (bv. Impulsplan Wonen Provincie Gelderland) kan alleen de gemeente een aanvraag indienen.
- Stedelijke herverkaveling. Het verruilen en verevenen van eigendomsrechten kan in sommige gevallen de haalbaarheid voor transformatie vergroten. Stedelijke herverkaveling is echter een ingewikkeld en moeizaam proces. Waar mogelijk zal de gemeente deze processen ondersteunen. Meest kansrijk voor dit proces is de binnenstad.
- Beleidskaders. Deze geven sturing/richting op hoofdlijnen aan ruimtelijk-economische ontwikkelingen en transformatie-initiatieven (zoals 'Structuurvisie Arnhem 2020, doorkijk 2040' (2012), Midterm Review Economische Agenda (2013), Visie op Transformatie (2015) en Woonprincipes (2016). Nieuwe beleidskaders moeten tevens nauw aansluiten op deze visie. Het gaat bijvoorbeeld over beleid op het gebied van wonen, detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijk vastgoed, bedrijventerrein.
- Strategische vastgoedportefeuillesturing. Afgelopen jaren heeft de gemeente met succes vele panden verkocht. Het betrof panden die niet meer nodig zijn voor een door de gemeente uit te voeren functie (bijvoorbeeld schoolgebouwen). Hierin wordt, waar mogelijk, meegewerkt aan een nieuwe gewijzigde invulling van de betreffende panden door bijvoorbeeld wijzigen van het bestemmingsplan.
- Onderzoek en monitoring. De basis om instrumenten heel gericht in te kunnen zetten. En te weten waarover we praten. Het gaat hierbij om het structureel verzamelen en delen van data, kaartmateriaal, feiten, onderzoek, succes- en faalfactoren bij transformaties, marktanalyses (behoefteonderzoek), etc.
- Experimenteren. Het toewijzen van experimenteerruimte voor tijdelijke invulling. Dat kan op lange termijn onverwachte positieve uitwerkingen hebben, zeker niet alleen transformatiegerelateerd. Alom bekend voorbeeld is Coehoorn Centraal, maar experimenteren kan ook veel kleinschaliger (kortere periodes, per pand, doorlopend/verschuivend). En het fijne is: het mag mislukken.
- Pilot 'Ontslakken'. Het Actieteam 'Ontslakken' (opgezet vanuit de bouwsector) ondersteunt inmiddels 25 gemeenten met 'wenken voor sneller, goedkoper en flexibeler acteren' als gemeente op het gebied van gebiedsontwikkeling en gebouwentransformatie. De beperkte kansen voor transformaties willen wij optimaal benutten. Initiatieven mogen niet onnodig sneuvelen door een bureaucratische houding en werkwijze van de kant van de gemeente of een stapeling van beleidsambities. Deze pilot zet juist daarop in. Arnhem heeft zich bij deze pilot aangesloten. Arnhem verwerkt te zijner tijd de successen van de pilot Ontslakken in haar ruimtelijke beleid.
- Stimuleringsregelingen duurzaamheid inzetten. In transformatieprocessen proberen we een dubbelslag te slaan door naast de functiewijziging ook een verduurzaming van het pand en gebruik te realiseren. De gemeente kan hierin adviseren.

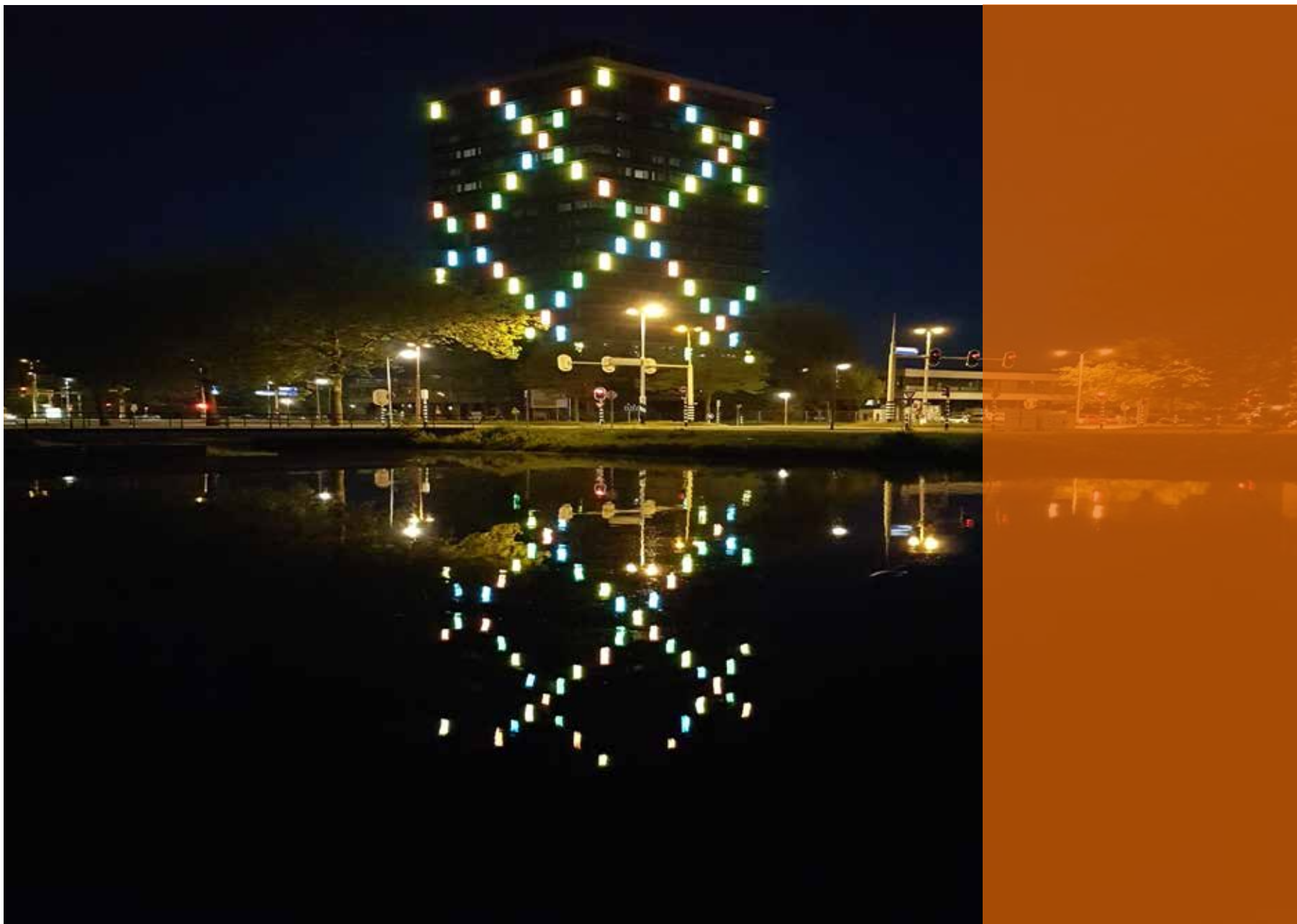
Bijlage 2: Politieke aandacht

Er zijn diverse moties aangenomen en een initiatiefvoorstel ingediend die betrekking hebben op de aanpak van leegstand. Korte samenvatting van de inhoud van deze moties en initiatiefvoorstel:

- Motie PvdA en D66 'Transformatie' (behandeling Structuurvisie, 10 december 2012), waarbij het college wordt verzocht: een visie te ontwikkelen om transformatie te faciliteren en deze visie te vertalen in de komende herziening van bestemmingsplannen.
- Motie PvdA, CDA, VVD, Zuid Centraal en Trots 'Transformatie Gelderse Poort' (behandeling bestemmingsplan Elden, 17 december 2012), waarbij het college wordt verzocht: in overleg met de eigenaren een quick-scan uit te voeren naar de gewenste en mogelijke functies op Gelderse Poort en dit te vertalen in een bestemmingplanwijziging.
- Initiatiefvoorstel GroenLinks 'Ruimte creatief benutten' (gemeenteraadsvergadering 21 mei 2013). Het voorstel zet in op het bieden van 10 concrete mogelijkheden voor initiatiefnemers om hen in staat te stellen op een creatieve wijze lege plekken in onze stad te benutten. Het college heeft opdracht verleend om 9 van de 10 genoemde acties uit te voeren.
- Motie PvdA 'leegstand tegengaan met tijdelijke initiatieven en herbestemming' (behandeling MJPB, 11 november 2013), waarbij het college wordt verzocht:
 - de mogelijkheid voor tijdelijke gebruik van winkels en horecapanden te vergroten door afspraken te maken met verhuurders over de huurprijzen;
 - in alle panden in gemeentelijk eigendom, die al meer dan 6 maanden leegstaan, tijdelijke initiatieven toe te staan;
 - vraag en aanbod bij elkaar te brengen voor het opzetten van een database met alle leegstaande panden in de stad en alle vragers naar (tijdelijke) ruimtes;
 - bij tijdelijke initiatieven voor winkels soepel om te gaan met vergunningverlening;
 - de leegstandsverordening zo toe te passen dat pandeigenaren na enige tijd worden verplicht om iets aan het pand te doen: tijdelijke verhuur of herbestemming
 - mensen met een uitkering in te zetten om de herbestemming mogelijk te maken
- Motie Zuid Centraal 'bedrijfsterreinen flexibel inzetten' (behandeling MJPB, 11 november 2013) waarbij het college wordt opgedragen met een voorstel voor bedrijfsterreinen te komen dat het mogelijk maakt andersoortige voorzieningen flexibel en tijdelijk daar te huisvesten.

Bijlage 3: Transformaties 2013 - 2015

Acties	Jaar	Locatie	Voormalige functie	Nieuwe functie	Meters
gerealiseerd	2013	Bergstraat 280 (vml Gibo-gebouw)	Kantoor	28 Studentenwoningen	3.200
gerealiseerd	2013	Da Costastraat 5 (Paasbergkerk)	Kerk	Wonen + zorg	1.436
gerealiseerd	2013	Heselbergherweg 1 ('Paleis op de Heuvel')	School	Woningen	3.059
gerealiseerd	2013	Nieuwe Oeverstraat 50 (vml Cito)	Kantoor	Hotel (Holiday Inn)	4.400
gerealiseerd	2013	Onder de Linden 21 (School III)	School	Gezondheidscentrum	2.372
gerealiseerd	2013	Oude Kraan 74	Kantoor	Onderwijs, creatief, kantoor	3.367
gerealiseerd	2013	Roëllstraat 2	Kantoor	8 zorgappartementen	620
gerealiseerd	2013	Van Oldenbarneveltstraat 90-92 (De Transformatie)	Industrie/kantoor	42 woningen (incl. woon-werk)	4.455
gerealiseerd	2013	Velperweg 8	Kantoor	fysiotherapiepraktijk, wonen	1.300
gerealiseerd	2013	Verlengde Hoflaan 74 (st. Jan de Doperkerk)	Kerk	memorarium	1.050
					25.259
gerealiseerd	2014	Bosweg 1 (vml Arnhemse Buitenschool)	School	Wonen / wonen + zorg	1.540
gerealiseerd	2014	Janspoort 2/4/Jansplein 37/39/Gele Rijdersplein 1/2	kantoor	31 sociale huurappartementen	2.500
gerealiseerd	2014	Marienburgstraat 12-13	Maatschappelijke doeleinden	15 sociale huurappartementen	1.235
gerealiseerd	2014	Parkstraat 34a	Kantoor & Theater	wonen	350
gerealiseerd	2014	Sint Janskerkstraat 86a	School	atelierruimte	840
gerealiseerd	2014	Statenlaan 8 (vml Stedelijk Gymnasium)	School	wonen - werken	3.353
gerealiseerd	2014	Velperplein 11 (vml Piet Hoefsloot Wonen)	Detailhandel	3 appartementen (BG: leeg)	364
gerealiseerd	2014	Velperweg 139	Kantoor	Verpleegruimte	400
gerealiseerd	2014	Vijverlaan 30 (vml Radar speciale school)	School	Detail/kantoor/werkruimte	1.100
					11.682
gerealiseerd	2015	Bakenbergseweg 72 (Heilig Hartkerk)	Kerk	wonen + zorg en gezondheidscentrum	900
gerealiseerd	2015	Compagnieplaats 22 (Poort van Saksen Weimar)	Poortgebouw	wonen + zorg	1.165
gerealiseerd	2015	Dullertstraat 25-27 (vml Thialf)	Kantoor	restaurant, werkruimte, BSO	534
gerealiseerd	2015	Jansplein 52	Kantoor	22 appartementen (begeleid wonen)	509
gerealiseerd	2015	Koningstraat 26/37 (Building 026)	Bibliotheek(/horeca)	Detailhandel/horeca/kantoor	12.500
gerealiseerd	2015	Mooieweg 8 (Boerderij De Overmaat)	Maatschappelijke doeleinden	bedrijf (Gebra bv)	820
gerealiseerd	2016	Rijnkade 150 (vml Humphrey's)	Horeca	informatiecentrum Slag om Arnhem	229
gerealiseerd	2015	Rijnstraat 71 / Oude Oeverstraat 12 (Drie Gasthuizen)	Winkel	kantoor	506
gerealiseerd	2015	Rosendaalsestraat 373 (St. Jansschool)	School	4 woningen	1.518
gerealiseerd	2015	Schoolstraat 35 (vml Lorentz HBS/Sociale Academie)	School	kamerverhuur	3.275
gerealiseerd	2015	Weverstraat 16-16a (vml muziekschool)	Maatschappelijke doeleinden	34 appartementen/3 commerciële functies	3.470
gerealiseerd	2015	Weverstraat 39 (vml dansacademie)	Maatschappelijke doeleinden	detailhandel (Loft)	1.686
					27.112



Studentencomplex Helix - voormalig kantoor Rijkswaterstaat wordt getransformeerd naar studentenwoningen.

Vervolg bijlage 3: Transformaties 2016 en 2017

Acties	Jaar	Locatie	Voormalige functie	Nieuwe functie	Meters
gerealiseerd	2016	Ijssellaan 82 (de Gravin)	Kantoor	99 appartementen	10.000
gerealiseerd	2016	Eusebiusplein 1	Kantoor	90 appartementen/studio's tbv studenten	5.000
gerealiseerd	2016	Lange Water 5 (de Graaf)	Kantoor	90 studio's tbv studenten	3.000
gerealiseerd	2016	Velperbuitensingel 8-12	Kantoor	29 (huur) appartementen	2.800
gerealiseerd	2016	Gele Rijdersplein 15	Kantoor	57 Appartementen en horeca	3.500
gerealiseerd	2016	Utrechtsestraat 46	Kantoor	38 appartementen	3.000
gerealiseerd	2016	Velperweg 27	Kantoor	Sportschool en kantoor	1.200
gerealiseerd	2016	Broerenstraat 39	Kantoor	45 appartementen	3.700
gerealiseerd	2016	Utrechtseweg 38	Kantoor	93 appartementen	2.950
				Totaal	35.150
gerealiseerd	2017	Weverstraat 40	Maatschappelijke doeleinden	Cultuur (galerie) en horeca	1.300
in uitvoering	2017	Utrechtseweg 35	Kantoor	35 appartementen	1.400
in uitvoering	2017	Gildemeesterplein 1 (voormalig Rijkswaterstaat toren)	Kantoor	Studentencomplex Helix (394 studentenwoningen)	14.000
in uitvoering	2017	Kortestraat 1	School	27 appartementen	2.500

Bijlage 4: Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van Visie op Transformatie vastgesteld 2015

Prioriteitsgebied Binnenstad is kleiner geworden. De noordzijde Willemsplein en de noord- en zuidzijde Utrechtsestraat en Stationsplein zijn uit het prioriteitsgebied geschrapt. Reden is de kantoorlocaties rondom station Arnhem Centraal te behouden. (kaart Binnenstad in Hoofdstuk 3 aangepast)

De lijst prioriteitspanden is geschrapt. Veelal zijn deze panden gelegen in een prioriteitsgebied, inmiddels getransformeerd ofwel betrokken in een gebiedsontwikkeling.

De tabel in Hoofdstuk 6: Geplande activiteiten is geactualiseerd

De tabel in Hoofdstuk 7: Gewenste resultaten is geactualiseerd

Cijfers zijn geactualiseerd

Bijlage 3: Transformaties 2013 en 2014 is aangevuld met de transformaties 2015, 2016 en 2017

