

TRANSFORMATIESTUDIE KANTOREN

QUICK SCAN FUNCTIEVERANDERING VAN KANTOORLOCATIES ZOETERMEER

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	pag. 3
2.	Aanpak en leeswijzer	pag. 3
3.	Vraag en aanbod kantoren	pag. 4
4.	Transformatiestrategieën en selectieregels	pag. 7
5.	Onderzoekslocaties beoordeeld	pag. 8
6.	Conclusie	pag. 12

1. Aanleiding

De raad van de gemeente Zoetermeer heeft tijdens de behandeling van de Stadsvisie 2030 gevraagd om informatie over mogelijke ruimtewinst als gevolg van herstructurering van bedrijventerreinen, functiemenging van wonen en werken en functieverandering van kantoorlocaties.

In deze verkennende strategische studie wordt nader ingegaan op mogelijk te boeken ruimtewinst bij functieverandering van kantoorlocaties.

Eveneens wordt onderzocht of een deel van het bestaande en geplande kantorenprogramma binnen de gemeente Zoetermeer als het ware “geschoven” kan worden naar Bleizo. Daarmee kan de ontwikkeling van Bleizo een impuls krijgen en kunnen de minder courante locaties binnen Zoetermeer mogelijk worden vrijgespeeld voor andere functies zoals woningbouw, voorzieningen, leisure en dergelijke. Op die manier kunnen minder courante gebieden in Zoetermeer een nieuwe impuls krijgen en kan de ontwikkeling van Bleizo bijdragen aan het realiseren van andere beleidsdoelstellingen van de gemeente bijvoorbeeld op het gebied van wonen. Hiervoor is het van groot belang dat vooral gebieden vrijgespeeld worden waar nog aantrekkelijke grondgebonden woonmilieus gerealiseerd kunnen worden. Dit kan ook door het “slim schuiven” van bestaande stedelijke voorzieningen naar minder courante kantoorgebieden.

Deze notitie geeft een overzicht van de mogelijkheden die wij nu zien voor het schuiven van (gepland) kantoren- en voorzieningenprogramma naar Bleizo en het benutten van binnenstedelijke locaties voor andere functies. Het vervolg en de uitwerking vindt plaats in het stedenbouwkundigplan Bleizo, in de bestemmingsplannen die in 2009 en verder worden vastgesteld en mogelijk in een plan van aanpak voor transformatie dat kan worden uitgewerkt in het kader van de Stadsvisie. Daadwerkelijke transformatie van kantoorlocaties zal een complex en langdurig proces zijn. Door een stapsgewijze, meerjarige aanpak kan optimaal worden aangesloten bij natuurlijke momenten en geprofiteerd worden van de opgedane ervaring.

2. Aanpak en leeswijzer

In hoofdstuk drie zal allereerst ingegaan worden op het bestaande kantorenareaal in Zoetermeer en de kantorenmarkt in Zoetermeer en Haaglanden. Daarnaast zal in dit hoofdstuk het geplande kantorenprogramma zoals vastgelegd in onze grondexploitaties, de kantorenstrategie Haaglanden en het Regionaal Structuurplan Stadsgebied Haaglanden worden weergegeven. Op basis hiervan wordt de omvang van de transformatieopgave vastgesteld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 onderscheid gemaakt tussen functieverandering op bestaande en op geplande ontwikkellocaties.

In hoofdstuk 5 wordt vervolgens per zone in kaart gebracht wat de transformatiemogelijkheden grofweg zijn en hoe deze locaties benut kunnen worden met andere functies. In hoofdstuk 6 tenslotte worden op totaal niveau conclusies getrokken over de mogelijkheden om een deel van het bestaande en geplande kantorenprogramma in Zoetermeer te transformeren en de mogelijkheden om die locaties te benutten voor woningen. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk aangegeven welke vervolgstappen te nemen zijn.

3. Vraag en aanbod kantoren

3.1. Bestaand kantorenareaal in Zoetermeer

De Zoetermeerse kantorenvoorraad heeft een sterke groei gekend. De afgelopen 20 jaar is de kantorenvoorraad meer dan verdubbeld naar ca. 635.000 m² per medio 2008. In die jaren is jaarlijks gemiddeld 17.500 m² bvo aan de voorraad toegevoegd.

Overigens bedraagt de gemiddelde opname (= alle huur- / kooptransacties van bestaande en nieuwe kantoren) van kantoorruimte in Zoetermeer de laatste jaren rond de 50.000 m² per jaar.

Voor de komende jaren is in het kader van de regionale kantoorprogrammering nog een aanzienlijke plancapaciteit voorzien. In het regionaal Structuurplan Haaglanden (vastgesteld 16 april 2008) is opgenomen dat Zoetermeer tot 2015 in totaal ca. 150.000 m² zou mogen realiseren. En voor de periode na 2015 nog eens 110.000 m². Verwacht wordt dat de gemiddelde toename van het kantorenareaal de komende periode iets lager zal liggen, omdat de grote groei van de “verdienstelijking” van de economie op zijn eind loopt. Maar daar staat tegenover dat er zeker nog aanzienlijke metrages nieuwbouw zullen worden ontwikkeld, die deels minder courante en minder bereikbare kantoren zullen vervangen.

De nieuwe kantoorruimte is de laatste jaren vooral ingenomen door bedrijven die reeds in Zoetermeer waren gevestigd (de zogenaamde vervangingsvraag). De daarbij achtergelaten oudere kantoorruimte die niet altijd direct een nieuwe gebruiker kende, is de voornaamste oorzaak van een oplopende leegstand tot boven de 15%. In de loop van 2008 is er mede door een aantal vestigers van buiten Zoetermeer weer sprake van een daling van de leegstand.

3.2. Analyse positie kantorenmarkt Zoetermeer

In 2007 heeft een gespecialiseerd bureau een analyse gemaakt van de kantorenmarkt van Zoetermeer: “Positionering Zoetermeerse kantorenmarkt” (Jones Lang Lasalle, november 2007). Daarbij is o.a. gekeken naar de beschikbare locaties, het vastgoed en de economische structuur van Zoetermeer (d.w.z. het soort bedrijven en bedrijfstakken dat in Zoetermeer gevestigd is) en overige vestigingsfactoren die van belang zijn.

Conclusie van het rapport is o.a. dat ondanks de leegstand, nieuwbouw noodzakelijk blijft om de gemeente Zoetermeer aantrekkelijk te houden voor kantoorgebruikers.

Een versnelling van het nieuwbouwprogramma is echter ongewenst.

Een structurele, gematigde toevoeging van nieuwbouw, gecombineerd met herontwikkeling/renovatie van de bestaande voorraad, is voldoende om aan de toekomstige vraag van zowel zittende, als nieuwe gebruikers te kunnen voldoen.

Verder is geconstateerd dat de professionalisering van de dienstensector leidde/leidt tot een consolidatieslag/schaalvergrotingstendens die in veel sectoren zichtbaar is (geweest). De positie van Zoetermeer als kantorenstad is hierdoor veranderd.

De voornaamste focus (*voor Zoetermeer*) ligt hierbij op kleine en middelgrote regionale partijen die al dan niet een schaalvergrotingstendens laten zien.

Naast bepaalde niche- markten gaat het dan met name om: ICT- en andere zakelijke diensten, bestuur en belang, leisure, waar kansen liggen.

Ten aanzien van de locaties en het vastgoed is geconstateerd dat de locaties rondom de A12 zone vanwege het courante vastgoed, de goede ligging en aantrekkelijkheid als duurzaam

aantrekkelijke kantoorlocaties moeten worden beschouwd. Het gaat dan om de locaties Rokkeveen SAWA, Campusgebied en de zone rond de Afrikaweg tussen de A12 en de Van Leeuwenhoeklaan. De nog te ontwikkelen locaties in deze zone (bijvoorbeeld locaties in en rond de lus Zuidweg, Kop Bredewater maar ook het nog te ontwikkelen gebied Bleizo) vormen om dezelfde redenen aantrekkelijke kantoorlocaties.

Het Stadscentrum wordt door Jones Lang Lasalle als een minder courant kantorengedebied voor commerciële zakelijke diensten beoordeeld, maar is vanwege de nabijheid van winkelvoorzieningen wel in trek bij meer lokaal / regionaal georiënteerde publieksgerichte diensten en (uitvoerende) overheidsorganisaties.

Een verder kenmerk van de kantorenmarkt in Zoetermeer is dat een flink deel van de kantoren in een korte periode in de jaren 70 en 80 zijn gebouwd en er daarom vaak behoefte is aan een renovatieslag om weer te voldoen aan de nieuwste vestigingseisen van kantoorgebruikers.

3.3. Gepland kantorenprogramma

Leidend bij de uitbreiding van de kantorenvoorraad Zoetermeer zijn de afspraken die zijn gemaakt binnen Haaglanden en die zijn vastgelegd in het Regionaal Structuurplan Haaglanden (vastgesteld in het AB Haaglanden op 16 april 2008). Op basis van nadere analyse van de kantorenmarkt van Haaglanden is aangegeven wat de gewenste uitbreiding van het kantorenareaal is in het komende decennium (op basis van de verwachte opnamecapaciteit van de markt) en welk aandeel afzonderlijke gemeenten daarbij voor hun rekening nemen.

In dit plan is vastgelegd dat Zoetermeer haar kantorenvoorraad uit kan breiden met de volgende volumes.

2006-2010	49.500
2011-2015	105.200
plannen na 2015	110.000
Totaal	264.500

Hieronder is een overzicht opgenomen van de planvoorraad die nu in bestemmingsplannen is opgenomen of in het kader van de actualisatie van een bestemmingsplan wordt voorbereid. Ingedeeld naar zones gaat het om de volgende volumes:

- Stadscentrum	15.500
- Rokkeveen	121.700
- Afrikaweg (incl v Leeuwenhoeklaan / Kop Bredewater)	139.750
- Overig	16.000
Totaal	ca.293.000

Er is dus sprake van een overschrijding in de (voorgenomen) planvoorraad van ca. 28.000 m² bvo voor de periode 2006-2015 en later. Daarbij moet opgemerkt worden dat een ruimere (planologische) planvoorraad op zich niet hoeft te betekenen dat deze ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd (daar gaan immers de afspraken over), maar dat daarmee meer flexibiliteit in het aanbod ontstaat, waardoor een kandidaat kantoorgebruiker een ruimere keus heeft en kantoorruimte procedureel makkelijker gerealiseerd kan worden.

In februari 2008 is door de raden van Lansingerland en Zoetermeer een bestuursovereenkomst gesloten om op basis van de visie “Landschap als Podium” een verdere planuitwerking op te stellen rondom de voorziene Stedenbaanstation Bleizo. In de visie Landschap als Podium is een metrage van tenminste 80.000 m² “kantoren” voorzien. In de nadere uitwerking van het planconcept zal duidelijk worden in hoeverre het hier daadwerkelijk zal gaan om kantoorruimte of dat een deel meer multifunctioneel (onderwijs / training en andere voorzieningen) zal worden ingevuld.

Daarnaast zal nog worden gezien in welke mate de extra kantoorruimtes dienen te worden verrekend met het Zoetermeerse kantorenprogramma (een deel valt redelijkerwijs binnen het programma van de Rotterdamse regio; een en ander zal ook afhangen van het concept / thema dat voor Bleizo zal worden gekozen).

Maar wanneer het wel zo zou zijn dat het programma op Bleizo volledig zou worden benut voor kantoorontwikkeling en zou worden toegerekend aan Haaglanden c.q. Zoetermeer dan zou de overschrijding ten opzichte van de afspraken uit het RSP niet met 28.000 maar met 108.000 bvo worden overschreden.

In dat geval is de noodzakelijke transformatieopgave 108.000 m² bvo.

4. Selectie van transformatiegebieden

Transformatie in dit kader kan op meerdere manieren plaatsvinden:

1. functieverandering door anders invullen van geplande ontwikkellocaties
2. functieverandering door omvorming van bestaande locaties

Functieverandering door anders invullen van nog te ontwikkelen locaties is relatief eenvoudig. Het gaat namelijk zonder uitzondering om locaties die nog braak liggen. Of functieverandering mogelijk is hangt af van de potentie van de nieuwe invulling. Is de locatie geschikt voor een alternatieve invulling die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad, wat zijn de (milieu)technische knelpunten en wat is het effect van die alternatieve invulling op de (geprognosticeerde) grondopbrengst.

Functieverandering van bestaande locaties kan plaatsvinden door het voor andere functies benutten van bestaande kantoorpanden, door het uitplaatsen van bestaande voorzieningen naar Bleizo en door sloop en nieuwbouw. Of dit mogelijk is hangt af van twee factoren:

- de kwaliteit van de bestaande locatie: is de kantoorlocatie nog courant (dat wil zeggen makkelijk verhuurbaar), en wat is de waarde van het pand.
- de potentie van de plek voor een nieuwe invulling. Is de locatie geschikt voor een alternatieve invulling die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad en die geld opbrengt om de kosten van de transformatie te dragen.

Daarnaast zijn “getrapte” schuifoperaties mogelijk. Daarbij kan men denken aan bv. het verschuiven van binnenstedelijke bedrijvigheid of voorzieningen naar kantoor- of bedrijventerreinen en daarnaast het invullen van die locaties met woningbouw. Een voorbeeld van zo'n schuifoperatie is de Paltelaan.

Op basis van de bovengenoemde transformatiestrategieën is een aantal locaties en zones geselecteerd die mogelijkerwijs voor transformatie in aanmerking komen.

Daarbij zijn de volgende selectiecriteria gehanteerd:

1. Binnen een grondexploitatie en/ of bestemmingsplan is een nog te realiseren kantorenprogramma opgenomen, dat onderdeel uitmaakt van het kantorenprogramma Haaglanden zoals vastgelegd in het RSP.
2. Binnen een grondexploitatie en/of bestemmingsplan is een nog te realiseren voorzieningenprogramma opgenomen waarvan aannemelijk cq. wenselijk is dat het wordt gerealiseerd op een bestaande kantoorlocatie in Zoetermeer of mogelijk in het nieuw te ontwikkelen gebied rond Bleizo.
3. Er sprake is van een bestaande kantoorlocatie die tot de minder courante locaties in Zoetermeer behoort en waar alternatieve bestemmingen mogelijk lijken te zijn.

5. Transformatiemogelijkheden

Bij de beoordeling van de mogelijkheden tot transformatie van kantorenlocaties zijn de volgende richtlijnen gehanteerd:

1. Uitbreiding van kantorenvorraad (zoals vastgelegd in het RSP Haaglanden) moet zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de zone direct rond de A12 (dit zijn immers de meest courante locaties).
2. Nog te ontwikkelen kantoorlocaties die buiten de zone rond de A12 liggen en in eigendom zijn van de gemeente zullen waar mogelijk ingevuld worden met andere functies
3. Ten aanzien van nog te ontwikkelen kantoorlocaties die buiten deze zone rond de A12 liggen en in eigendom zijn van private partijen zal in samenspraak met die partijen onderzocht worden in hoeverre omvorming van het programma gewenst is
4. Op bestaande kantoorlocaties buiten de zone rond de A12 wordt gestreefd naar omvorming van functies door het verruimen of wijzigen van de bestemming

Hieronder wordt eerst voor bestaande kantoorlocaties en daarna voor nog te ontwikkelen kantoorlocaties per zone globaal toegelicht wat de verwachte transformatieruimte is, welke transformatiestrategie daarvoor gevoerd moet worden en hoe de gevonden ruimte benut kan worden.

5.1. Bestaande “transformabele” kantoorlocaties

- Zone Afrikaweg ten noorden van de Meerzichtlaan / fietspad richting stadscentrum:
In totaal is hier ca. 70.000 m² bvo gevestigd. In deze zone is verhoudingsgewijs de leegstand al een aantal jaren aan de hoge kant, wat reden zou kunnen zijn voor transformatie. De leegstand wordt voor een deel veroorzaakt doordat het gebied veel doorstroming kent. In die zin vervult het gebied zeker een functie. De aanwezigheid van veel kantoorverzamelgebouwen maakt ook dat de leegstand zich manifesteert in delen van gebouwen en dat er vrijwel nooit volledig lege panden zijn. Omdat ook een aanzienlijk deel van het gebied redelijk recent is gerenoveerd c.q. nieuw is gebouwd, is de kans op (een financieel haalbare) transformatie niet erg groot. Hooguit kunnen kleinere kantoren op termijn de functie van luxe appartementen krijgen zoals het gebied Soeterweijde. Kwantitatief zou het dan kunnen gaan om een reductie van ca. 6.600 m². Dit oppervlak zou kunnen worden omgevormd tot circa 65 appartementen. Daarnaast kan gekeken worden naar het verruimen van bestemmingen.

- Zone Europaweg:
In totaal is hier ca. 130.000 m² bvo. kantoren gevestigd. Deze zone lijkt bij uitstek geschikt om op een aantal plekken te komen tot bestemmingsverruiming (zorg, onderwijs, (studenten)woningen, overige voorzieningen). Een voorschot is reeds genomen met het huren van een pand aan de Duitslandlaan door het ID College / DAPA. Daarnaast is het denkbaar dat op termijn enkele oudere gebouwen worden getransformeerd tot woningen/ voorzieningen. Ingeschat wordt dat in totaal via bestemmingsverruiming / transformatie hier het kantoorareaal met ca. 15.000 m² kunnen verminderen.

- Overig Stadscentrum:

De kantoorruimte in het Stads hart, het stadhuis en het voormalig kantoor van EIM, etc. is in totaliteit ca. 45.000 m². De kantoorruimten boven de winkels hebben een belangrijke aanvullende functie voor kleinere lokaal georiënteerde kantoren en voorzieningen. In een aantal gevallen kan de functie worden verruimd in een zorg, woon-/ onderwijsfunctie. Naar schatting zouden de diverse maatregelen een reductie van ca. 5.000 m² kantoorvloeroppervlak kunnen betekenen.

- A12 zone

Zoals aangegeven bij de analyse van de kantorenmarkt is de zone direct rond de A12 een courante kantoorlocaties. Toch zijn op deze courante kantoorlocaties, zoals zone Afrikaweg (Bredewater/ Boerhaavelaan "Zuid" en Rokkeveen Kantoren thans al enkele onderwijs- en zorgfuncties (met tijdelijke ontheffing) gevestigd in kantoorruimte. Voorbeeld daarvan is de ICT academie. Door dergelijke functies daar blijvend te vestigen en mogelijk zelfs uit te breiden kan naar schatting een reductie van 20.000 m² kantoorruimte gerealiseerd worden. Bovendien maakt dit mogelijk dat nog te ontwikkelen locaties waar voorzieningen gepland waren zoals de Denemarkenlaan, benut worden voor andere stedelijke functies zoals wonen.

Totaal

Totale transformatieruimte binnen de voorraad bestaande kantoorlocaties kan uitkomen op ca. 50.000 m².

5.1.2 Complexiteit transformatie van bestaande kantoorlocaties.

In de praktijk blijkt het niet eenvoudig te zijn om bestaande kantoorlocaties te transformeren naar andere functies. Uit literatuuronderzoek (Twijnstra Gudde adviseurs: Herbestemming kantoren vergt nieuwe aanpak; SEV: Herbestemmen van kantoren naar woningen) blijkt dat er veel gefilosofeerd wordt, maar er komt nog weinig concreet van de grond. Er blijken bijvoorbeeld nog maar weinig concrete kantorentransformaties naar woningen gerealiseerd te zijn. Te noemen valt het tot appartementen verbouwde belastingkantoor Puntegale in Rotterdam of het project KPN-kantoor van Stichting Tijdelijk wonen in Utrecht, maar dit zijn eerder uitzonderingen dan de norm. In de meeste gevallen valt de haalbaarheidstudie van een locatie negatief uit. Het blijkt dat dus dat transformeren van kantoren zeker niet vanzelf gaat.

Financiële haalbaarheid

Waar ligt dit aan? Enerzijds heeft dit te maken met de hoge aanschafkosten van de kantoren. De vraagprijs van een kantoor wordt in Nederland bepaald op basis van de boekwaarde in plaats van een taxatiewaarde. Zolang de eigenaar niets afschrijft op de boekwaarde, blijft het kantoor langdurig voor een hoge prijs te koop staan. Dit zal met name kunnen gaan spelen wanneer sprake is van relatief jonge gebouwen op minder courante locaties.

Anderzijds heeft dit ook te maken met de hoge kosten om kantoren om te bouwen naar woningen. Het kantoor moet intern compleet anders ingericht worden. De indeling moet geschikt worden gemaakt voor verschillende appartementen. De elektriciteitsleidingen, het rioleringsstelsel, al deze zaken moeten compleet nieuw worden aangelegd.

Bij sloop van een kantoorgebouw geldt eveneens dat de financiële haalbaarheid lastig is. Tegenover de hoge aanschafkosten van het kantoor staan relatief weinig vierkante meters voor een nieuwe ontwikkeling. Een nieuwe functie is moeilijk rendabel te maken, tenzij toch weer in de hoogte wordt gebouwd. (Bron Twijnstra Gudde adviseurs: Herbestemming kantoren vergt nieuwe aanpak; SEV: Herbestemmen van kantoren naar woningen)

Procedures en regelgeving

Een andere complicatie vormt voor ondernemers lastige en tijdrovende regelgeving en procedures. Voor ontwikkelaars blijken procedure en regelgeving een barrière te vormen. De functieverandering van werken naar wonen bijvoorbeeld. Voor ontwikkelaars is dit een complex en tijdrovend proces. Gedurende deze procedure loopt de rentemeter van het inmiddels aangekochte kantoorlocatie.

Daarnaast lopen veel ontwikkelaars aan tegen de technische eisen van het Bouwbesluit. Omdat aan hedendaagse woningen andere eisen worden gesteld dan aan kantoren uit de vorige eeuw, zien zij zich geconfronteerd met kostbare maatregelen. Een voorbeeld: de maatregelen die genomen moeten worden ten aanzien van de brandveiligheid.

5.2. Geplande nog te ontwikkelen kantoorlocaties

Hieronder wordt voor de belangrijkste locaties een toelichting gegeven.

- Zone Rokkeveen

Ondanks het gegeven dat Rokkeveen voor vele kantoorzoekers in Zoetermeer een zeer geschikt vestigingsgebied is, zijn er enkele, minder centraal gelegen, locaties die wat lastiger te ontwikkelen zijn: Zo is een aantal locaties beter te ontwikkelen voor woningbouw. Ook het metrage van een aantal kantoren is wellicht aan de hoge kant.

Daarnaast is de zone op bepaalde locaties mogelijk deels in te vullen met hotel/voorzieningen. Aldus kan het nog te realiseren kantoorprogramma zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Rokkeveen met ca. 30.000 m² worden verminderd.

- Zone Boerhaavelaan

De zone Boerhaavelaan is een centrale zone binnen de stad die het NS station Zoetermeer en Centrum- west met elkaar verbindt. Het gebied heeft daarmee een grote potentie voor het realiseren van een stedelijke woon- en werkmilieu. Voor een deel van de zone is in een samenwerkingsovereenkomst met de eigenaar/ontwikkelaar vastgelegd dat hier maximaal 92.500 m² kantoorruimte kan worden toegevoegd aan de bestaande kantoorruimte (ca. 52.500 m²). Mogelijkerwijs kan daarbij een combinatie gezocht worden met andere stedelijke voorzieningen.

Door alert te zijn op herhuisvestingvragen en investeringsmomenten van bestaande stedelijke voorzieningen elders in de stad kan daar dan mogelijk ruimte vrijgespeeld worden voor andere voorzieningen. Een voorbeeld van zo'n aanpak is de Paltelaan waar na het verplaatsen van scholen ruimte ontstaat om een nieuw, grondgebonden woonmilieu te realiseren.

In hoeverre toevoeging van stedelijke voorzieningen in de zone Boerhaavelaan kan leiden tot beperking van het daar geplande kantorenprogramma is nog niet bekend.

- Zone Kop Bredewater/ Kinderen van Versteegplein

Op dit moment telt dit gebied ca. 17.000 m² kantoorruimte en een hotel. Naast een nieuwbouwoontwikkeling van ca. 20.000 m² op de "Kop Bredewater" is een herontwikkeling van ca. 5.000 m² bestaande kantoorruimte voorzien ten gunste van een gecombineerde nieuwbouw (zorg)hotel/ congres/ kantoor/woningen. Vanuit economisch en stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst dat hier een reductie van kantoorruimte wordt gerealiseerd. Gelet op de locatie nabij het station en A12 is vanuit een stedenbouwkundig oogpunt eerder verdichting van het programma.

- Zone Stadscentrum / Van Leeuwenhoeklaan

In deze zone is in totaal nog ca. 31.000 m² nieuwbouw kantoorruimte voorzien. Hiervan zou ca. 15.000 m² een andere functie kunnen krijgen: de locatie van de voormalige fietscrossbaan zou bv. zeer geschikt zijn voor luxe appartementen. Daarnaast zouden andere locaties een lager totaal metrage kunnen krijgen door hier een aantal luxe kantoorvilla's ("notariswoningen") te realiseren een segment waar veel behoefte aan is. Enkele kantoorlocaties die onderdeel uitmaken van een gecombineerde ontwikkeling zouden in principe ook een bredere bestemming kunnen krijgen; de haalbaarheid ervan moet nog worden bezien.

Tevens zou de ontwikkellocatie aan de Denemarkenlaan van 10.000 m² vrijgespeeld kunnen worden door de geplande onderwijsvoorziening te realiseren in de zone rond de A12. Dit kan ruimte opleveren voor circa 100 appartementen op een aantrekkelijke stedelijke plek nabij het stadscentrum. Al met al zou maximaal ca. 38.500 m² kantoorruimte kunnen worden "herbestemd".

- Overige locaties

Tenslotte wordt de kantoorfunctie (ad 12.500 m²) aan de Voorweg/Amerikaweg omgezet in onderwijs / leisurevoorzieningen.

Het totaal aan transformatieruimte "Nieuw" bedraagt ca. 80.000 m². Deze metrages zouden kunnen worden omgezet in verschillende ander functies zoals wonen en voorzieningen.

Totaal transformatieruimte "bestaand + nieuw"

Worden de metrages van bestaande kantoorlocaties en nog te ontwikkelen kantoorlocaties bij elkaar opgeteld dan bedraagt het aantal te transformeren meters ca. 130.000 m².

5.2.1 Complexiteit transformatie van nog te ontwikkelen kantoorlocaties.

Op zich is de transformatie van locaties waarop nog niets ontwikkeld is, eenvoudiger dan het transformeren van al bestaande kantoorlocaties. Voor ontwikkelaars vormen de procedures en regelgeving een barrière. Ook hier dient de werkfunctie in een woonfunctie veranderd te worden. Voor ontwikkelaars is dit een tijdrovend en duur proces.

6. Conclusie

Uit dit onderzoek blijkt dat er in potentie ruimtewinst te boeken valt bij het transformeren van kantoorlocaties. In dit onderzoek is onderscheid gemaakt in de transformatie van bestaande kantoorlocaties en de transformaties van nog te ontwikkelen kantoorlocaties.

Door geplande kantoorontwikkelingen te concentreren in de zone rond de A12 en door de bestemmingen van bestaande kantoorlocaties te verruimen of te wijzigen kan mogelijk anderszins de onderstaande ruimte worden vrijgespeeld voor benutting door andere functies.

	Ruimtewinst in m ²
Transformatie bestaande kantoorlocaties	50.000
Transformatie nog te ontwikkelen kantoorlocaties	80.000
Totaal	130.000

Dit is meer dan de eerder genoemde transformatie opgave van maximaal 108.000 m² bvo. Er dient echter beseft te worden dat transformatie een complex langdurig proces is dat in praktijk niet altijd (eenvoudig) gerealiseerd zal kunnen worden. Het is dan goed om over enige overmaat te beschikken. Dit maakt feitelijke realisatie van de transformatieopgave makkelijker.

Transformatie bestaande kantoorlocaties

Uit deze studie blijkt dat het niet eenvoudig is om bestaande kantoorlocaties te transformeren naar andere functies, zoals wonen. Er blijken in Nederland nog maar weinig transformaties van kantoren naar woningen gerealiseerd te zijn.

Dit heeft enerzijds te maken met de financiële haalbaarheid van deze projecten en anderzijds met procedures en technische eisen zoals bepaald in het Bouwbesluit en milieuwetgeving.

Transformatie nog te ontwikkelen kantoorlocaties

Ten aanzien van de transformatie van nog te ontwikkelen kantoorlocaties ligt het iets eenvoudiger. Transformatie kan vaak goedkoper en makkelijker gerealiseerd worden. Wel is hier voorwaarde dat de ruimtelijk-fysieke kenmerken van de locatie een andere invulling mogelijk maken. Wanneer bijvoorbeeld aan invulling met woningen wordt gedacht is de lucht- en geluidskwaliteit ter plaatse van groot belang. Bovendien moet ook een woningtype gerealiseerd kunnen worden waar vraag naar is. M.a.w. er moet een kwalitatief goede invulling mogelijk zijn met een aantrekkelijk programma. Wordt hieraan voldaan dan is de te boeken ruimtewinst aannemelijk.

Ruimte voor woningen

De transformatieruimte biedt naar verwachting mogelijkheden om op de vrijgespeelde kantoorlocaties circa 450 woningen te realiseren. Het zal hierbij echter, gelet op de ruimtelijke kenmerken van de kantoorlocaties veelal om appartementen gaan. Een woningtype waarvan de komende jaren al een zeer groot aantal gepland is en waarnaar de vraag beperkt is. Het is daarom zaak om te proberen door slimme schuifoperaties, bestaande Zoetermeerse voorzieningen die nu gevestigd zijn op aantrekkelijke locaties voor grondgebonden woonmilieus te verplaatsen naar de vrijgespeelde kantoorlocaties. Door alert en daadkrachtig te reageren op herhuisvestingsvragen en investeringsmomenten moeten deze voorzieningen op het meest natuurlijke moment verplaatst worden. Dan kan ruimte ontstaan om ook binnenstedelijk nog grondgebonden, woonmilieus te realiseren.

Vervolgstappen

Het vervolg en de uitwerking vindt plaats in het stedenbouwkundigplan Bleizo, in de bestemmingsplannen die in 2009 en verder worden vastgesteld en mogelijk in een plan van aanpak voor transformatie dat kan worden uitgewerkt in het kader van de Stadsvisie.

Daadwerkelijke transformatie van kantoorlocaties zal een complex en langdurig proces zijn. Door een stapsgewijze, meerjarige aanpak kan optimaal worden aangesloten bij natuurlijke momenten en geprofiteerd worden van de opgedane ervaring.