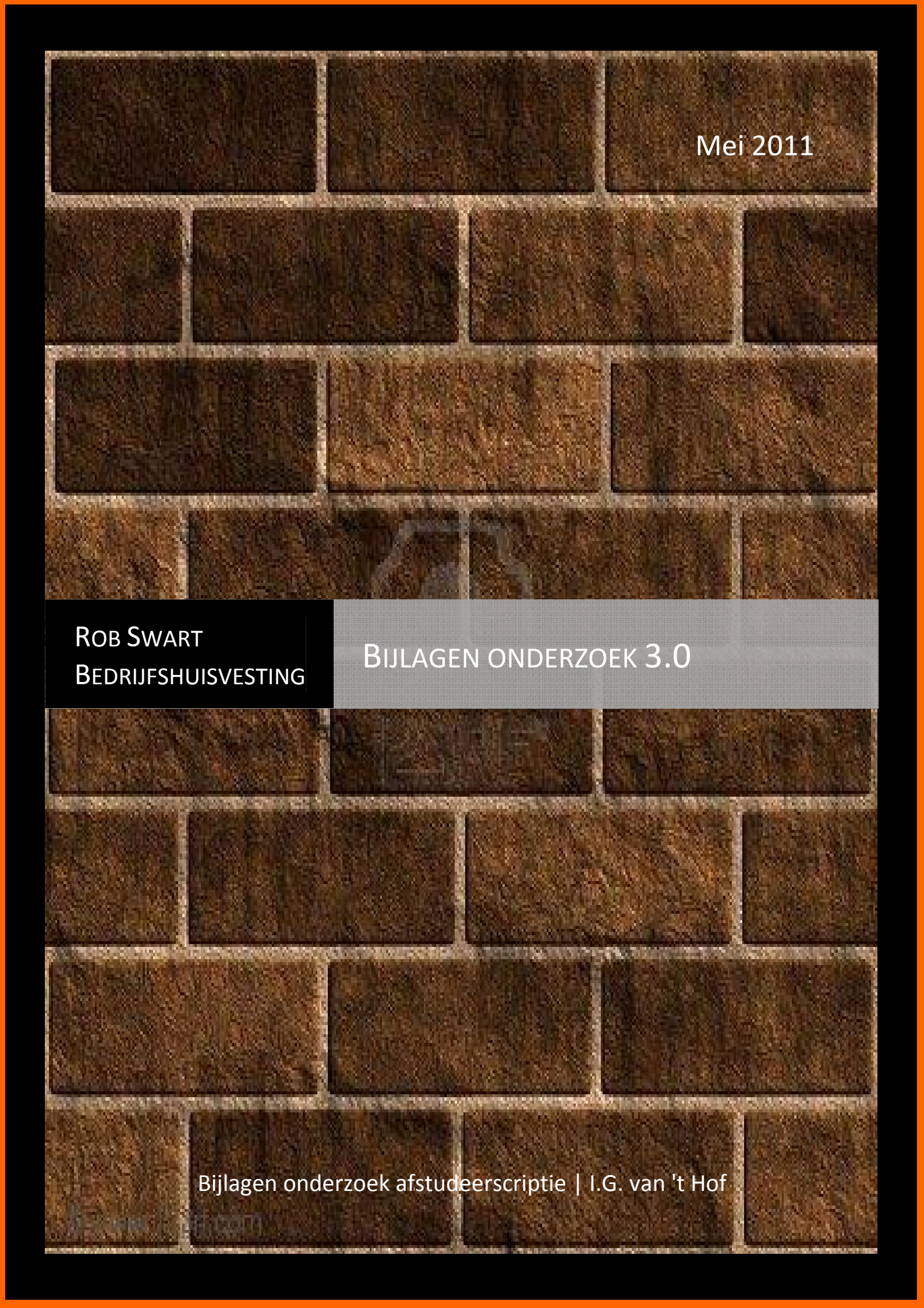


The background of the entire page is a close-up photograph of a brick wall. The bricks are dark brown with some lighter, weathered patches, and the mortar is a light tan color. The pattern is a standard running bond.

Mei 2011

ROB SWART
BEDRIJFSHUISVESTING

BIJLAGEN ONDERZOEK 3.0

Bijlagen onderzoek afstudeerscriptie | I.G. van 't Hof

Bijlagen onderzoek 3.0

Afstudeerscriptie

Auteur	Iris van 't Hof T 06-27876969 E iris_hof@live.nl
Studentnummer	08002584
Opleiding	Academie voor Facility Management De Haagse Hogeschool Johanna Westerdijkplein 75 2521 EN Den Haag
Afstudeerprofiel	FM & Real Estate
Docentbegeleider	Dhr. Nieuwenhoven T 070- 4457926 E j.p.nieuwenhoven@hhs.nl
Medebeoordelaar	Mevr. Steenks T 06-41735650 E w.steenks@humanagement.nl
Opdrachtgever	Rob Swart bedrijfhuysvesting B.V. Röntgenlaan 19 2719 DX Zoetermeer
Bedrijfsbegeleider	Dhr. Swart T 079-3513111 E rswart@rob-swart.nl
Periode	Februari 2011 – mei 2011

INHOUD

Bijlage 3.1. Aanbodoverzicht Kantorenmarkt Zoetermeer november 2010	4
Bijlage 3.2. Het vooronderzoek	7
Bijlage 3.3. Het onderzoek	13
3.3.1. Eventuele geschikte panden	13
3.3.2. Niet geschikte panden.....	30
Bijlage 3.4. Conclusie onderzoek	44
3.4.1. Geschikte panden:.....	44
3.4.2. Niet geschikte panden.....	46
Bijlage 3.5. Foto's bezochte panden	48
3.5.1. Bedrijfsbezoek Leeuwenbrink	48
3.5.2. Italiëlaan.....	49
3.5.3. Herenwaard	50
3.5.4. Dublinstraat.....	51

BIJLAGE 3.1. AANBODOVERZICHT KANTORENMARKT ZOETERMEER NOVEMBER 2010

Aanbodoverzicht Kantorenmarkt Zoetermeer november 2010

<u>Adres</u>	<u>metrage</u>		<u>Huurprijs p/m²</u>	<u>Segment</u>
Afrikaweg 52-198 ('Afrikaanse Leeuw')	8.632 m ²	€	150,00	hoog
Amsterdamstraat 50	844 m ²	€	120,00	midden
Baron de Coubertinlaan 6	1.200 m ²	€	140,00	midden
Blauwroodlaan 6-8	205 m ²	€	100,00	laag
Blauwroodlaan 100	1.511 m ²	€	70,00	laag
Blauwroodlaan 152 c	87 m ²	€	115,00	midden
Blauwroodlaan 152 b	103 m ²	€	115,00	midden
Bleiswijkseweg 35	3.594 m ²	€	90,00	laag
Bleiswijkseweg 37	8.380 m ²	€	120,00	midden
Bleiswijkseweg 43	595 m ²	€	115,00	laag
Bleiswijkseweg 55	1.100 m ²	€	100,00	laag
Boerhaavelaan 5 'Afrika'	5.646 m ²	€	135,00	midden
Boerhaavelaan 'Azië'	8.316 m ²	€	135,00	midden
Boerhaavelaan 11	2.497 m ²	€	130,00	midden
Boerhaavelaan 18a - 20	710 m ²	€	135,00	midden
Bredewater 4-6	1.900 m ²	€	125,00	midden
Bredewater 8 (SRK)	9.000 m ²	€	125,00	midden
Bredewater 16	6.877 m ²	€	130,00	midden
Bredewater 18	5.650 m ²	€	120,00	midden
Bredewater 22	3.000 m ²	€	120,00	midden
Bredewater 24	2.000 m ²	€	125,00	midden
Buitenom 219	650 m ²	€	160,00	hoog
Buitenom 243-265 ('Spazio Office Space')	4.123 m ²	€	150,00	hoog
Centrum West 31	170 m ²	€	160,00	hoog
Chroomstraat ('Penta Park')	6.043 m ²	€	80,00	laag
Dorpsstraat 10	405 m ²	€	145,00	hoog
Dublinstraat 20/22 - 26	775 m ²	€	115,00	midden
Dublinstraat 44-54	1.001 m ²	€	120,00	midden
Duitslandlaan 23 en 29	362 m ²	€	120,00	midden
Edelgasstraat 58	600 m ²	€	110,00	laag
Edelgasstraat 121	1.866 m ²	€	120,00	midden
Eerste Stationsstraat 185	2.524 m ²	€	137,50	midden
Eleanor Rooseveltlaan 3-25	3.845 m ²	€	137,50	midden
Engelandlaan 138 (City House)	177 m ²	€	85,00	laag
Engelandlaan 150 (City House)	231 m ²	€	85,00	laag
Engelandlaan 174-176 (City House)	231 m ²	€	85,00	laag
Engelandlaan 192-262 (Dutch Port)	2.633 m ²	€	120,00	midden
Sub-totaal	97.483 m²			

<u>Adres</u>	<u>metrage</u>		<u>Huurprijs p/m²</u>	<u>Segment</u>
Engelandlaan (Ypsilon House)	1.620 m ²	€	115,00	midden
Engelandlaan 366 (Swiss Port)	426 m ²	€	135,00	midden
Louis Braillelaan 100	6.500 m ²	€	140,00	midden
Europaweg 148 (Ill Classico)	2.404 m ²	€	115,00	midden
Europaweg 151	1.730 m ²	€	125,00	midden
Goudstraat 6	110 m ²	€	100,00	laag
Goudstraat 53	170 m ²	€	105,00	laag
Goudstraat 99	376 m ²	€	100,00	laag
Groeneweg 2e	890 m ²	€	147,50	midden
Groeneweg 5	98 m ²	€	140,00	midden
Heliumstraat 130	1.537 m ²	€	140,00	midden
Herenwaard 179	750 m ²	€	100,00	laag
Houtsingel 75	8.232 m ²	€	136,00	midden
Ierlandlaan 8	370 m ²	€	125,00	midden
Ierlandlaan 15-35	1.397 m ²	€	115,00	laag
Ierlandlaan 45	4.641 m ²	€	145,00	hoog
Italiëlaan 33	4.316 m ²	€	140,00	midden
J.L. van Rijweg 40-74	2.415 m ²	€	140,00	hoog
J.L. van Rijweg 121-144	1.738 m ²	€	115,00	midden
Karel Doormanlaan 32	90 m ²	€	-	laag
Kinderen van Versteegplein 11	2.350 m ²	€	125,00	laag
Koraalrood 33	1.983 m ²	€	75,00	laag
Koraalrood 70-90	1.900 m ²	€	90,00	laag
Koraalrood 125	127 m ²	€	105,00	laag
Louis Braillelaan 6-24	6.576 m ²	€	140,00	hoog
Louis Braillelaan 42-60	8.412 m ²	€	140,00	hoog
Louis Braillelaan 80	5.000 m ²	€	145,00	hoog
Luxemburglaan 17	400 m ²	€	125,00	midden
Maria Montessorilaan 1	1.050 m ²	€	152,50	hoog
Maria Montessorilaan 9	617 m ²	€	152,50	hoog
Maria Montessorilaan 19	400 m ²	€	152,50	hoog
Maria Montessorilaan 21	993 m ²	€	150,00	hoog
Oostwaarts (Stadhuisplein)	1.489 m ²	€	130,00	midden
Orfeoschouw 50	700 m ²	€	135,00	midden
Paletsingel 10 t/m 38	804 m ²	€	130,00	midden
Pigmentsingel 2	140 m ²	€	145,00	hoog
Platinastraat 7	233 m ²	€	100,00	laag
Plein van de Verenigde Naties 21	4.285 m ²	€	125,00	midden
Sub-totaal	77.432 m²			

<u>Adres</u>	<u>metrage</u>		<u>Huurprijs p/m²</u>	<u>Segment</u>
Promenade 293	163 m ²	€	135,00	midden
Promenade 299-301	241 m ²	€	125,00	midden
Promenade 307	126 m ²	€	135,00	midden
Promenade 321	308 m ²	€	135,00	midden
Rokkeveenseweg 30	90 m ²	€	135,00	midden
Rokkeveenseweg 30A	90 m ²	€	135,00	midden
Rokkeveenseweg 42a	90 m ²	€	135,00	midden
Rokkeveenseweg 44C	300 m ²	€	125,00	midden
Röntgenlaan 1	225 m ²	€	170,00	hoog
Röntgenlaan 9	350 m ²	€	170,00	hoog
Röntgenlaan 37	240 m ²	€	170,00	hoog
Westwaarts 14	307 m ²	€	135,00	midden
Westwaarts 40-46	332 m ²	€	140,00	midden
Westwaarts 66	153 m ²	€	135,00	midden
Willem Dreeslaan 436	720 m ²	€	150,00	hoog
Zilverstraat 1	390 m ²	€	105,00	laag
Zegwaartseweg 4-I	120 m ²	€	120,00	midden
Zwaardslotseweg 42	249 m ²	€	135,00	midden
Zwammerdamstraat ('Midi Center')	200 m ²	€	175,00	midden
Sub-totaal	5.294 m²			
Totaal	180.046 m²			
Kantorenvorraad	650.000 m²			
Leegstandspercentage	27,70 %			

BIJLAGE 3.2. HET VOORONDERZOEK

Geschikte panden

Adres	Waarom geschikt	Metrage	Leegstand
Aidaschouw 1	- Staat geheel leeg - Centrale ligging nabij het stadshart	760 m ²	760 m²
Akkerdreef 385	- Staat geheel leeg - Gesitueerd in een woonwijk	375 m ²	375 m²
Amsterdamstraat 50	- Staat geheel leeg - Centrale ligging in het stadshart	844 m ²	844 m²
Bleiswijkseweg 35	- Staat geheel leeg - Centrale ligging	3594 m ²	3594 m²
Bleiswijkseweg 55	- Staat grotendeels leeg - Centrale ligging	1100 m ²	1100m²
Blauw-roodlaan 6 - 8	- Staat geheel leeg - is gevestigd in een woonomgeving	210 m ²	210 m²
Blauw- roodlaan 100	- Staat geheel leeg	1.511 m ²	1.511 m²
Buitenom 219	- Staat geheel leeg - Goede ligging in het centrum	650 m ²	650 m²
Buitenom 243-265	- Staat geheel leeg - Goede ligging in het centrum	4100 m ²	4100 m²
Dublinstraat 44-54	- Staat geheel leeg - Centrale ligging - Gelegen nabij woonomgeving	1.008 m ²	1.008 m²
Eleanor Rooseveltlaan 3-25	- Staat geheel leeg	3.845 m ²	3.845 m²
Europaweg 148	- Staat geheel leeg - Centrale ligging	2.404 m ²	2.404 m²
Herenwaard 179	- Centrale ligging boven het winkelcentrum Meerzicht	815 m ²	815 m²
Italielaan 33	- Staat geheel leeg - Centrale ligging nabij het stadshart	4.316 m ²	4.316 m²
Karel Doormanlaan 32	- Staat geheel leeg - Centrale ligging in het oude dorp van Zoetermeer	90 m ²	90 m²

Koraalrood 37	- Staat geheel leeg - Het pand is gevestigd in de woonwijk Rokkeveen	1.095 m ²	1.095 m²
Koraalrood 70-90	- Staat geheel leeg - Mooie ligging aan het water	3.625 m ²	3.625 m²
Orfeoschouw 50	- Staat geheel leeg - Is gelegen in een woonwijk	700 m ²	700 m²
Plein van de verenigden 21	- Staat geheel leeg - Centrale ligging	4060 m ²	4060 m²
Promade 299-301	- Staat geheel leeg - Centrale ligging in het stadshart	241 m ²	241 m²
Rokkeveenseweg 44 C	- Staat geheel leeg - Unieke ruimte - Mooie uitstraling	300 m ²	300 m²
Signaalrood 10	- Staat geheel leeg - Centrale ligging	565 m ²	565 m²
Zegwaartseweg 4-1	- Staat geheel leeg - Centrale ligging in het oude dorp van Zoetermeer - Gelegen nabij woonomgeving	120 m ²	120 m²
Totaal:			23 panden

Twijfelachtige panden

Adres	Waarom geschikt	Waarom ongeschikt	Metrage	Leegstand
Boerhavelaan 3-5	- Centrale ligging	- Langs een drukke weg - Maakt deel uit van een kantorencomplex		14.412 m²
Bredewater 4-8	- Goede ligging	- Maakt deel uit van een kantorencomplex - Is deels verhuurd	9.000 m ²	Onbekend
Bredewater 16	- Goede ligging - Staat geheel leeg	- Maakt deel uit van een kantorencomplex	6.877 m ²	6.877 m²
Heliumstraat 152	- Staat geheel leeg	- Maakt deel uit van een bedrijventerrein (lansinghage)	290 m ²	290 m²
Ierlandlaan 45	- Staat geheel leeg - Centrale ligging	- Maakt deel uit van een kantorencomplex	4.641 m ²	4.641 m²
Kinderen van Versteegplein 11	- Centrale ligging - Staat geheel leeg	- Ligt pal naast een treinspoor	2.350 m ²	2.350 m²
Koraalrood 133	- Staat geheel leeg	- Maakt deel uit van een kantorencomplex	584 m ²	584 m²
Louis Braillelaan 42-60	- Staat geheel leeg	- Ligt midden in een kantorencomplex	8412 m ²	8412 m²
Oostwaarts 3-7 (Stadhuisplein)	- Komt geheel leeg te staan - Centrale ligging in het stadshart	- Is vlak boven een discotheek gesitueerd.	2254 m ²	2254 m²
Rontgenlaan 1	- Staat geheel leeg - Mooie uitstraling	- Maakt deel uit van een kantorencomplex	225 m ²	225 m²
Willem Dreeslaan 436	- Staat geheel leeg - Mooie uitstraling	- Maakt deel uit van een kantorencomplex	715 m ²	715 m²
Totaal				11 panden

Ongeschikte panden

Adres	Waarom ongeschikt	Metrage	Leegstand
Afrikaweg	- Het pand ligt langs een drukke doorgangsweg. - Op het moment al deels verhuurd	8.632 m ²	+ - 6000 m ²
Baron de Coubertinlaan 6	- Het pand is grotendeels verhuurd	3.263 m ²	1200 m ²
Bleiswijkseweg 37	- Dit pand is al herontwikkeld - Is grotendeels al verhuurd	14.416 m ²	6669 m ²
Bleiswijkseweg 47	- Is grotendeels al verhuurd. Alleen de derde etage nog verhuurbaar	1.495 m ²	133 m ²
Boerhavelaan 11	- Te weinig verhuurbaar vloeroppervlakte	2.497 m ²	7.319 m ²
Boerhaavelaan 18a-20	- Het pand is gelegen naast de snelweg en station Zoetermeer. Door deze ligging niet geschikt voor een ander doeleinde.	Onbekend	710 m ²
Bredewater 18	- Te weinig verhuurbaar vloeroppervlakte, het is grotendeels verhuurd	5650 m ²	1183 m ²
Bredewater 24	- Te weinig verhuurbaar vloeroppervlakte, het pand is grotendeels verhuurd	5.140 m ²	1.250 m ²
Centrum West 31	- Te weinig verhuurbaar vloeroppervlakte. Alleen de 3e etage kan nog verhuurd worden	1255 m ²	170 m ²
Chroomstraat (penta park)	- Is reeds voor 40% verhuurd	7.042 m ²	4225 m ²
Duitslandlaan 23 en 29	- Is grotendeels verhuurd	Onbekend	362 m ²
Dublinstraat 20/22-26	- Is grotendeel verhuurd	1.800 m ²	775 m ²
Dublinstraat	- Is grotendeels verhuurd	1.800 m ²	480 m ²
Edelgasstraat 57	- Is grotendeels verhuurd	958 m ²	498 m ²
Eerste stationsstraat 185	- Het pand is gelegen naast de snelweg en nabij een treinstation. Door deze ligging niet geschikt voor een ander doeleinde		
Engelandlaan 138 (City House)	- Het pand is grotendeels verhuurd	Onbekend	177 m ²
Engelandlaan 150 (City House)	- Het pand is grotendeels verhuurd	Onbekend	141 m ²

Engelandlaan 150 (City House)	- Het pand is grotendeels verhuurd	Onbekend	231 m²
Engelandlaan 192-262	- Het pand is deels verhuurd	2.633 m ²	1902 m²
Engelandlaan (Ypsilon House)	- Het pand is grotendeels verhuurd	2.811 m ²	1.290 m²
Engelandlaan 366 (Swiss Port)	- Is grotendeels verhuurd. Alleen de 2e etage is nog beschikbaar	Onbekend	426 m²
Europweg 151	- Is grotendeels verhuurd	3136 m ²	1.783 m²
Goudstraat 53	- Is grotendeels verhuurd. Alleen de 1e etage is nog beschikbaar	Onbekend	170 m²
Goudstraat 99	- Is grotendeel verhuurd. Alleen nog kantoorunits beschikbaar	1.700 m ²	372 m²
Groeneweg 2	- Te weinig verhuurbaar vloeroppervlakte		890 m²
Groeneweg 5	- Te weinig verhuurbaar vloeroppervlakte	151 m ²	98 m²
Ierlandlaan 8	- Is grotendeels verhuurd. Alleen de 2e etage nog beschikbaar	Onbekend	390 m²
Ierlandlaan 15-35	- Is grotendeels verhuurd	Onbekend	1.397,00 m²
Industrieweg 29-63	- Is deels verhuurd	Onbekend	60 m²
Louis Braillelaan 80	- Is grotendeels verhuurd	11.000 m ²	1840 m²
Luxemburglaan 17	- Te weinig verhuurbaar vloeroppervlakte. Alleen de 3e etage is nog beschikbaar	400 m ²	400 m²
Maria Montessorilaan 1	- Is deels verhuurd. De 2e en 3e etage zijn nog beschikbaar. Het maakt tevens deel uit van een kantorencomplex	1050 m ²	1050 m²
Maria Montessorilaan 9	- Is grotendeels al verhuurd. Alleen nog een deel begaande grond en 1e etage beschikbaar	Onbekend	617 m²
Maria Montessorilaan 21	- Is voor een deel verhuurd. Alleen de begaande grond en de 1e etage zijn nog beschikbaar	Onbekend	993 m²
Louise Braillelaan 6-24	- Is voor een deel verhuurd	6856 m ²	5.151 m²
Paletsingel 10 tm 38	- Te weinig verhuurbaar vloeroppervlakte	5.037 m ² ,	792 m²
Pigmentsingel 2	- Is grotendeels verhuurd	Onbekend	140 m²
Rokkeveenseweg 30A	- Alleen de 2e verdieping is	Onbekend	90 m²

Rokkeveenseweg 24-24 A	nog beschikbaar - Alleen de toptage is nog beschikbaar	Onbekend	174 m²
Rontegenlaan 9	- Is grotendeels verhuurd	350 m²	160 m²
Rontgenlaan 19	- Alleen de 1e verdieping is nog beschikbaar	Tussen de 540 m² en de 840 m²	200 m²
Rontgenlaan 37	- Is grotendeels verhuurd. Alleen de begane grond nog beschikbaar	Tussen 540 m² en 840 m²	240 m²
Westwaarts 14	- Is grotendeels verhuurd. Alleen de 3e etage is nog beschikbaar	460 m²	200 m²
Westwaarts 34	- Alleen de 1e etage is nog beschikbaar	Onbekend	113 m²
Westwaarts 40-46	- Is grotendeels verhuurd. Bij beide panden alleen nog de 1e verdieping beschikbaar	Onbekend	332 m²
Westwaarts 66	- Is grotendeels verhuurd. Is alleen de 3e etage nog beschikbaar	Onbekend	332 m²
Zilverstraat 101	- Is grotendeels verhuurd. Alleen de begaande grond is nog beschikbaar.	1.196 m²	390 m²
Zwaardslootseweg 42	- Is pas per 01-12-2011 beschikbaar - Te weinig verhuurbaar vloeroppervlakte	249 m²	249 m²
Zwammerdamstraat	- Is grotendeels verhuurd	185 m²	60 m²
Totaal:			47 panden

Geschikt:	23 panden
Twijfel:	11 panden
Ongeschikt:	47 panden
Totaal:	81 panden

BIJLAGE 3.3. HET ONDERZOEK

Panden die uit het vooronderzoek zijn gekomen voor een eventuele geschikte herbestemming zijn nu nader toegelicht. Vooraf is de selectie gemaakt op de knock out criteria leegstand en de locatie van het pand. Nu wordt er ingezoomd op deze panden en zal er een volledige onderbouwing volgen waarom het pand wel of na nader inzien niet geschikt is voor herbestemming. Er is in de bijlage een splitsing gemaakt in panden die wel of niet geschikt zouden zijn. Het aantal eventueel geschikte panden betreft 16 stuks en het aantal, bij nader inzien, dat niet geschikt is betreft 14 stuks.

3.3.1. EVENTUELE GESCHIKTE PANDEN

Het Stadshart

Staat leeg:	Ja sommige panden staan al voor een langere periode leeg.
Metrage:	14.000 m ²
Leegstand:	5.257
Exacte locatie:	- Centraal gelegen in het centrum van Zoetermeer - Openbaar vervoer binnen loopafstand

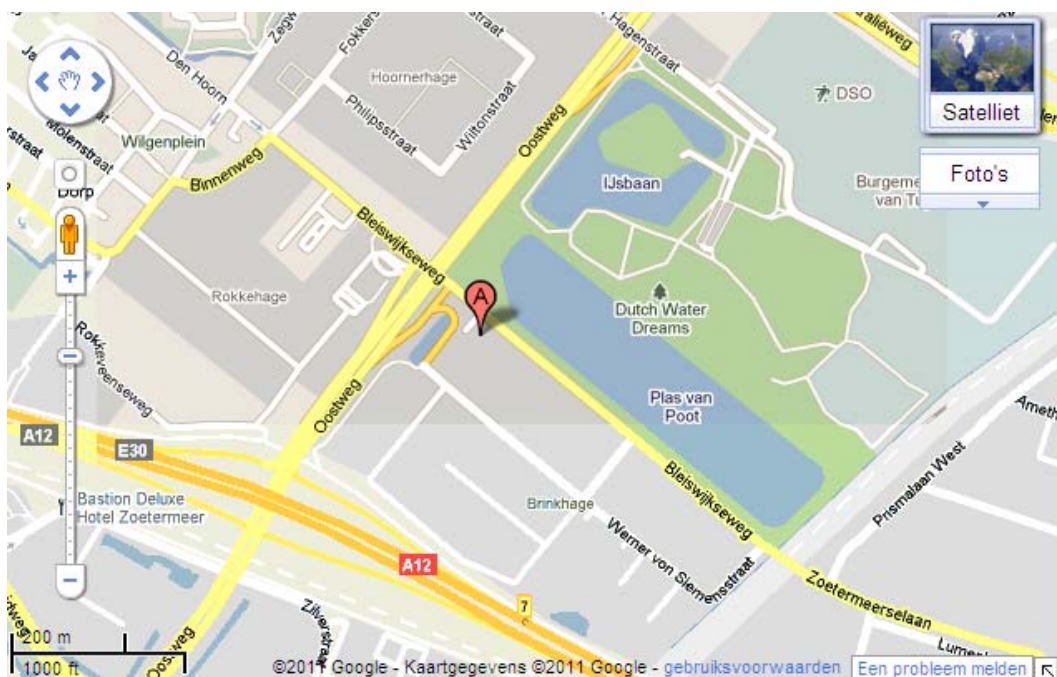
Conclusie: Het Stadshart heeft meerdere kantoorruimtes. Voor dit onderzoek wordt het stadshart als 1 geheel gezien. Gezien de vorm van de leegstand, de duur van de leegstand en de centrale ligging in het centrum van Zoetermeer komen deze kantoorruimtes in aanmerking voor herbestemmingplannen. Deze kantoorruimtes boven de winkelruimtes worden dan ook verder in het onderzoek meegenomen.



Bleiswijkseweg 35

Staat leeg:	Ja het pand staat langer dan 5 jaar te huur. Het pand is van buiten gerenoveerd.
Metrage:	3594 m ²
Leegstand:	3594 m ²
Exacte locatie:	- Snelweglocatie en direct aan de afrit gelegen - Het oude dorpscentrum van Zoetermeer bevindt zich op 10 minuten loopafstand. - aanwezigheid van een bushalte voor de deur (buslijn: 176, 176, 380, 382 alsmede de Interliner)

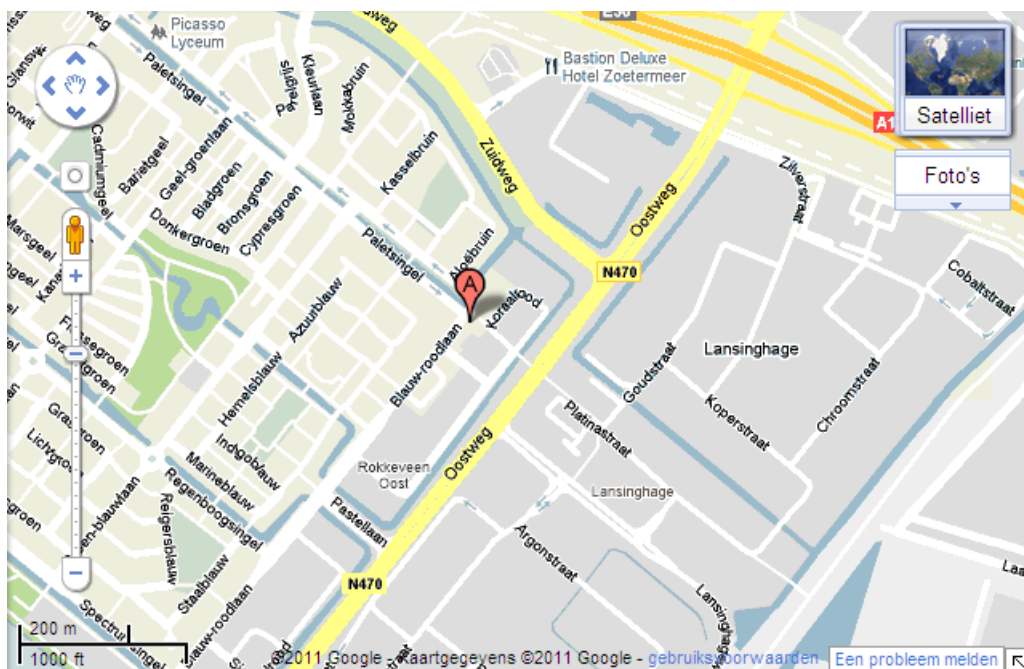
Conclusie: Gezien de lange leegstand van dit pand en de centrale ligging van het pand zou dit pand geschikt kunnen zijn voor een eventuele herbestemming. Een knelpunt bij dit pand zou kunnen zijn dat het geheel gerenoveerd is en de eigenaar mogelijk niet meer bereid is om verdere investeringen te doen. De conclusie voor dit onderzoek is om dit pand nader te bekijken voor een eventuele herbestemming.



Blauw- roodlaan 6-8

Staat leeg:	Ja sinds 2 jaar.
Metrage:	210 m ²
Leegstand	210 m ²
Exacte locatie:	- Ligging nabij aansluiting A-12 - Aan de rand van de woonwijk Rokkeveen - Nabij het industrieterrein Lansinghage. - Het pand heeft geen buitenruimte en maar een kleine voortuin.

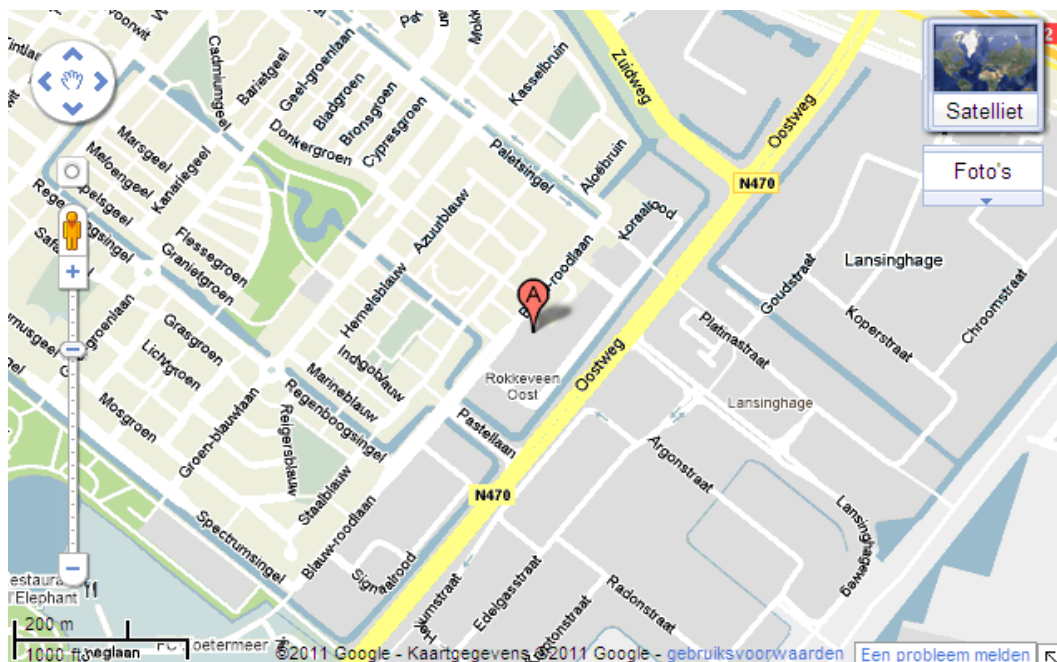
Conclusie: Gezien het feit dat dit object sinds geruime tijd (2 jaar) leegstaat zal dit pand nader bekeken worden of het geschikt zou zijn voor een ander doeleinde. Gezien de ligging van het pand aan de woonwijk Rokkeveen zou het pand wel geschikt kunnen zijn. Een knelpunt voor dit pand is dat het niet beschikt over een buitenruimte, afgezien van de kleine voortuin. De conclusie voor dit pand is dat dit object verder in het onderzoek wordt meegenomen.



Blauw- roodlaan 100

Staat leeg:	Voor ongeveer 4 jaar.
Metrage:	1511 m ²
Leegstand:	1511 m ²
Exacte locatie:	- Het pand maakt deel uit van een bedrijventerrein - Gesitueerd nabij een drukke doorgaande weg nabij de snelwegafrit A12 - Maakt onderdeel uit van het stedenbouw-kundige overgangsgebied tussen enerzijds de woonwijk 'Rokkeveen' en anderzijds het bedrijventerrein 'Lansinghage'.

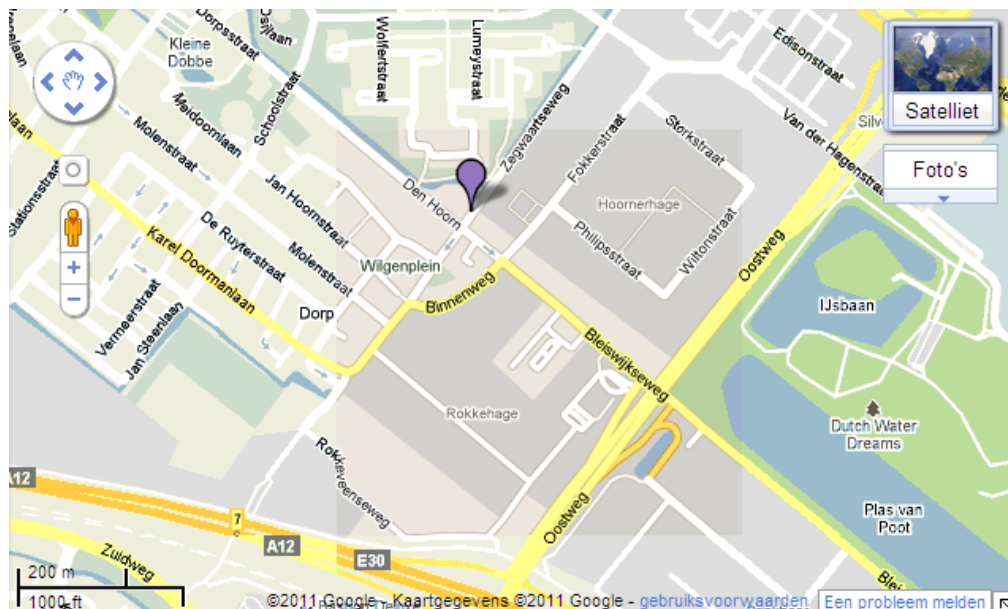
Conclusie: Het pand maakt deel uit van een bedrijventerrein. Tevens is het pand naast een drukke doorgaande weg gelegen in de buurt van de snelwegafslag. Gezien de lange leegstand duur zal dit object verder in het onderzoek worden meegenomen.



Boerhavelaan 3-5

Staat leeg:	Ja sinds 4/5 jaar. Er zijn wel delen van het pand verhuurd maar het komt steeds verder leeg te staan.
Metrage:	14.412 m ²
Leegstand:	12.887 m ²
Exacte locatie:	- Via de Afrikaweg is er een rechtstreekse aansluiting op de nabij gelegen rijksweg A-12 - Openbaar vervoer is binnen loopafstand - Het stadshart is tevens op loopafstand

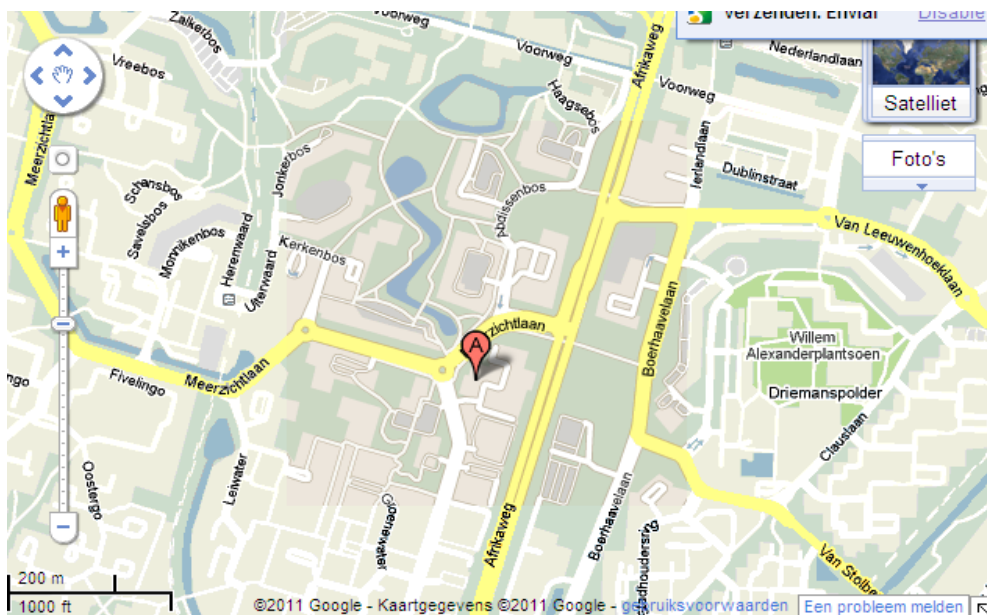
Conclusie: Gezien het feit dat dit pand al geruime tijd leeg staat en omdat het om een groot aantal m² gaat, kan dit pand geschikt zijn voor een herbestemming. Van de totale metrage is maar 1.525 m² verhuurd. Gezien de centrale ligging, het grote aantal leegstaande m² en de duur van de leegstand wordt de conclusie getrokken om dit object verder in het onderzoek mee te nemen.



Bredewater 4-8

Staat leeg:	Het pand is deels verhuurd.
Metrage:	9000 m ²
Leegstand:	3.588 m ²
Exacte locatie:	- Via de oprit Zoetermeer Centrum en de Afrikaweg is het kantoorgebouw zeer goed bereikbaar met eigen vervoer. - Het NS-station Zoetermeer alsmede winkels, restauratieve voorzieningen en hotels bevinden zich op loopafstand.

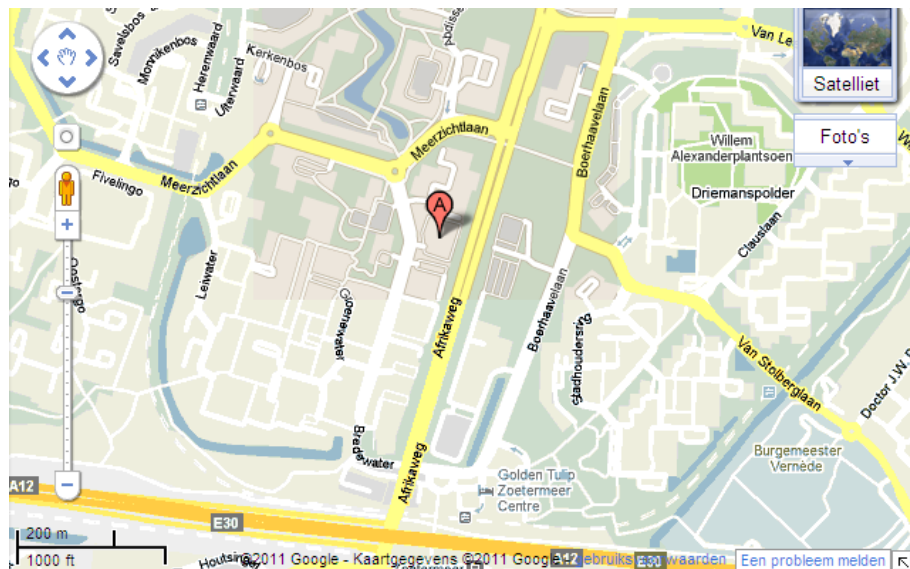
Conclusie: Gezien het feit dat dit pand deels verhuurd is zal een herbestemming op dit moment niet snel mogelijk zijn. Om deze reden is de conclusie getrokken om dit object niet verder in het onderzoek mee te nemen.



Bredewater 16

Staat leeg:	Ja sinds 3 a 4 jaar.
Metrage:	6.877 m ²
Leegstand:	6.877 m ²
Exacte locatie:	- Ligging direct nabij de A-12 - Op loopafstand het NS intercity station Zoetermeer, alsmede de Randstadrail met een directie lightrailverbinding naar Den Haag

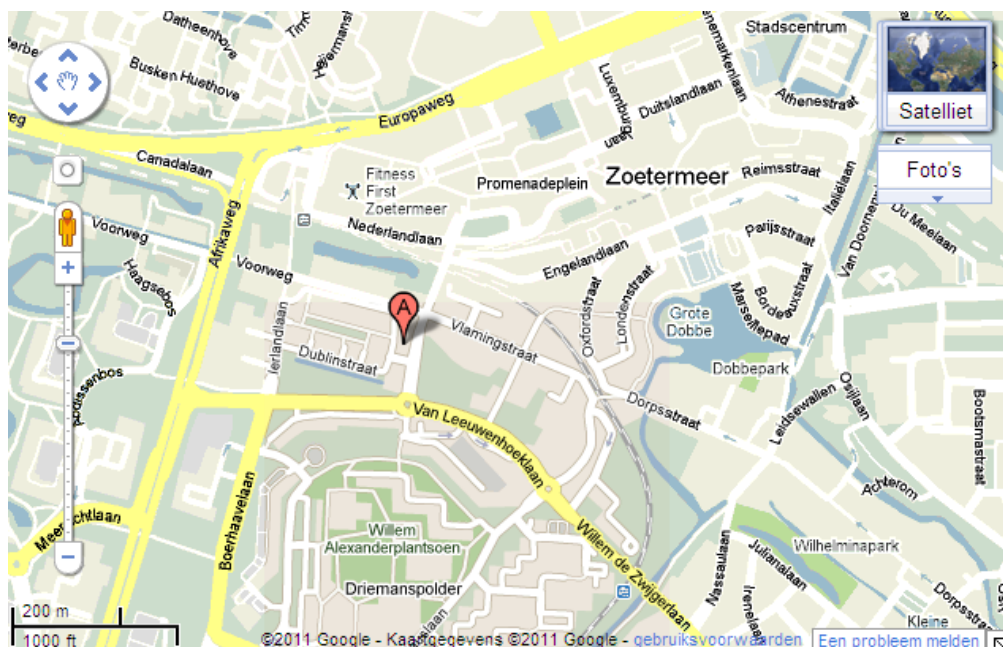
Conclusie: Gezien de lange leegstand, het aantal m² en de centrale ligging kan dit pand geschikt zijn voor een herbestemming. De conclusie is dan ook om dit pand verder in het onderzoek mee te nemen.



Dublinstraat 44-54

Staat leeg:	Voor ± 1 jaar
Metrage:	1.008 m ²
Leegstand:	1.008 m ²
Exacte locatie:	- Centrale ligging nabij het stadshart - Gelegen nabij een woonomgeving - Bus en trein station binnen loopafstand

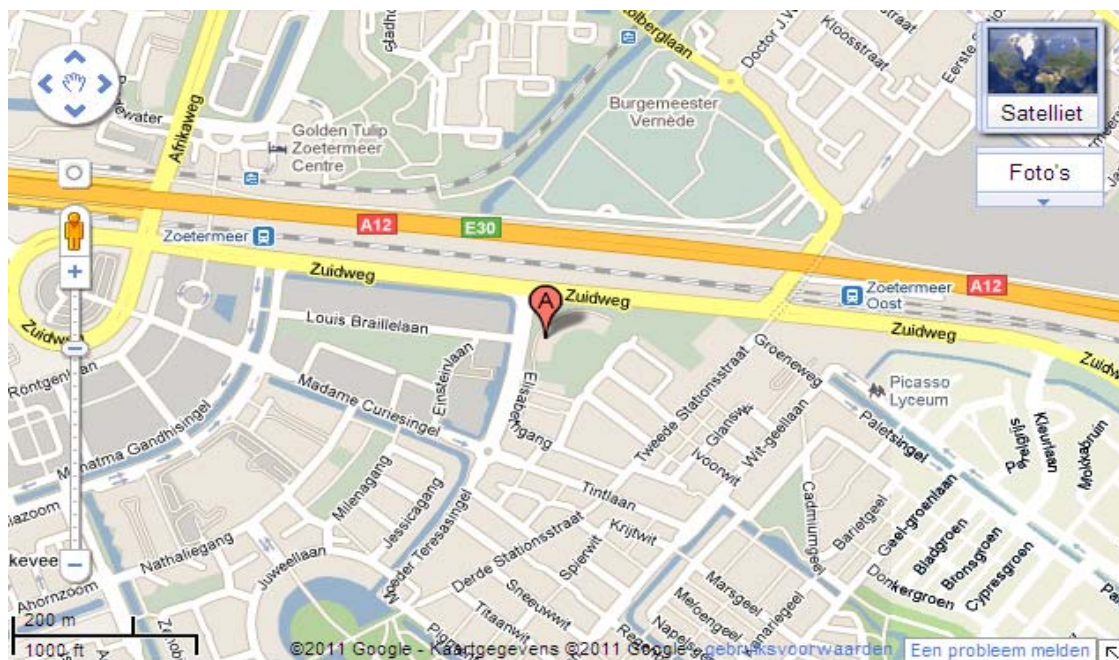
Conclusie: Gezien het feit dat het pand al voor een langere periode leeg staat zal dit object verder in het onderzoek worden meegenomen. Gezien de centrale ligging en de ligging nabij een woonomgeving zou het pand geschikt kunnen zijn voor een herbestemming. De conclusie voor dit pand is dat het verder in het onderzoek wordt meegenomen.



Eleanor Rooseveltlaan

Staat leeg:	Voor ruim 1 jaar.
Metrage:	3.845 m ²
Leegstand	3.845 m ²
Exacte locatie:	- Maakt deel uit van een kantorenpark aan de rand van de woonwijk Rokkeveen - NS station op loopafstand - Gelegen aan een drukke doorgaande weg - Nabij de snelweg afrit A12

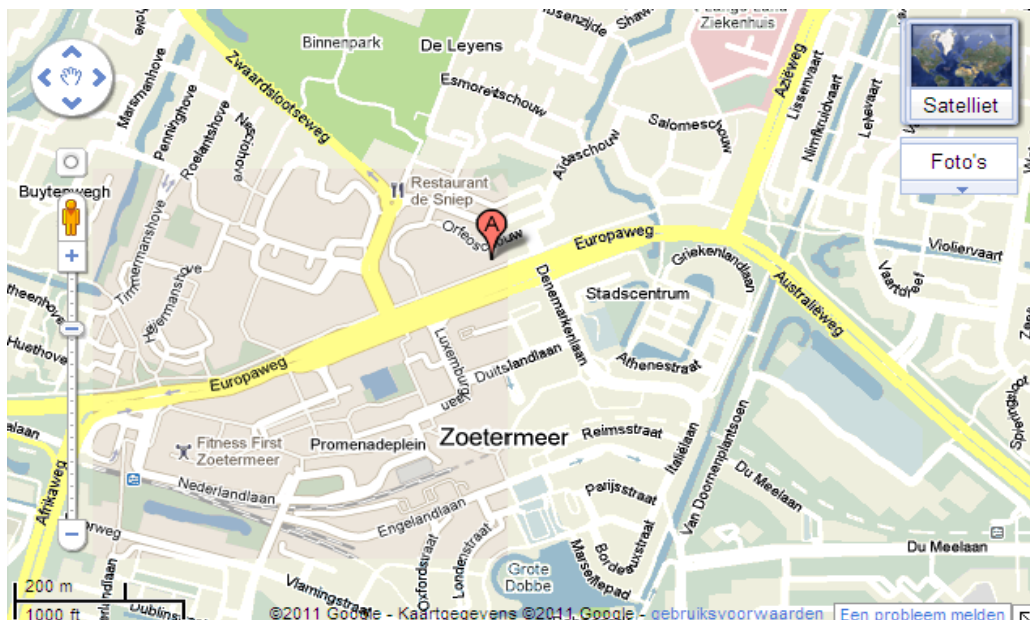
Conclusie: Gezien het feit dat het object nu voor een langere periode leegstaat zou het geschikt kunnen zijn voor een herbestemming. Een knelpunt voor dit pand zou de vorm en de locatie kunnen zijn. De conclusie die voor dit pand gemaakt wordt is om dit object verder mee te nemen in het onderzoek.



Europaweg 148

Staat leeg:	Het staat pas recent helemaal leeg.
Metrage:	2.404 m ²
Leegstand:	2.404 m ²
Exacte locatie:	- Nabij het stadshart - Bus en trein station binnen loopafstand - Gelegen aan een doorgaande weg - Gelegen nabij een woonomgeving

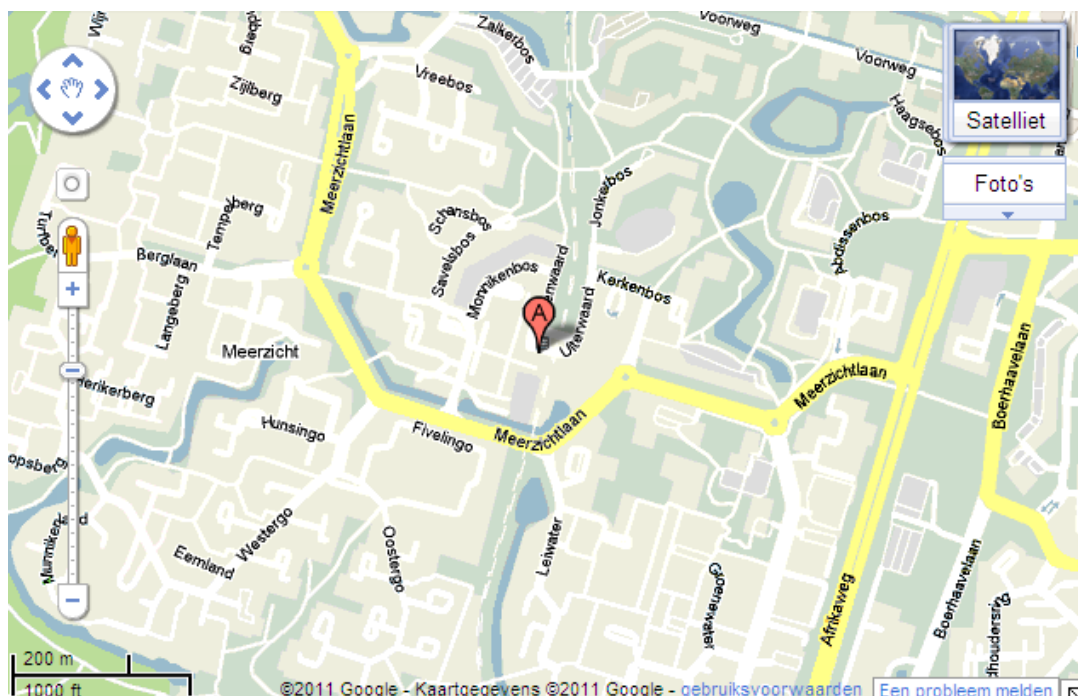
Conclusie: Dit object staat pas recent helemaal leeg. Hiervoor had het ook al enige leegstand maar het is pas recent dat het helemaal leeg staat. Gezien de korte duur van de gehele leegstand bestaat er de kans dat er nog geen herbestemmingonderzoek naar gedaan is. Het pand is centraal gelegen en is gelegen nabij een woonomgeving. De conclusie voor dit pand is om hem wel verder mee te nemen in dit onderzoek.



Herenwaard 179

Staat leeg:	Het pand staat niet geheel leeg. Er zijn een aantal verdiepingen verhuurd tot 2013. Dit beslaat ongeveer 300 m ² . De overige leegstand is nu voor ± 1,5 jaar.
Metrage:	815 m ²
Leegstand:	815 m ²
Exacte locatie:	- Gelegen in het winkelcentrum van de woonwijk Meerzicht - Bushaltes en RandStad Railstation zijn binnen loopafstand. - Via de Afrikaweg is er een rechtstreekse aansluiting op de nabij gelegen rijksweg A-12

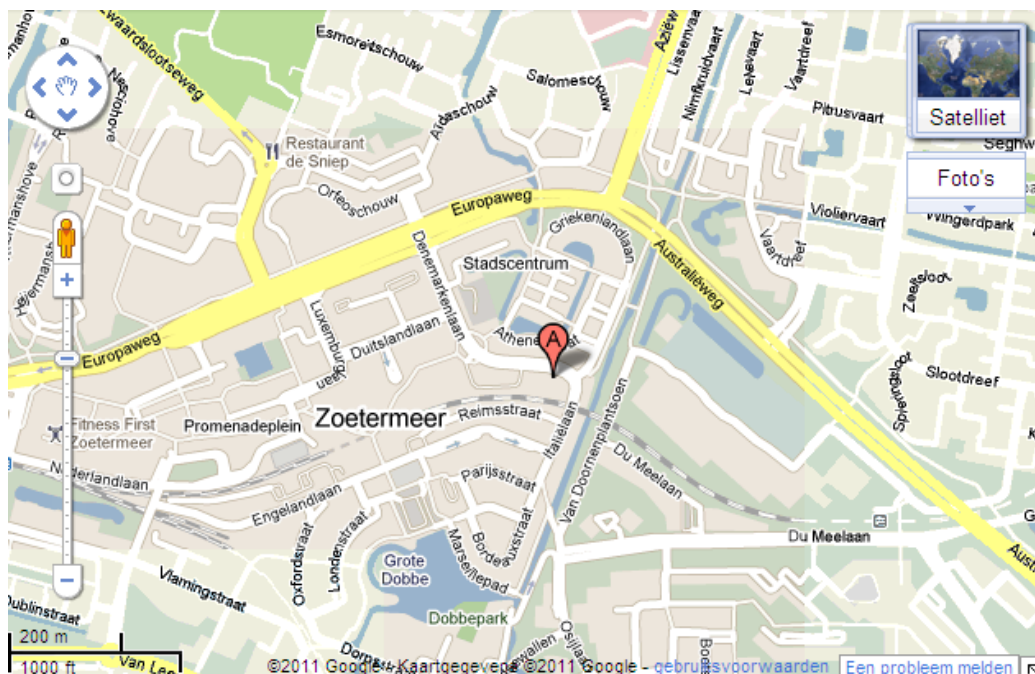
Conclusie: Het pand staat bij nader inzien niet geheel leeg. Om deze reden zou het pand niet verder in het onderzoek mee genomen worden. Maar gezien de wetenschap dat de eigenaar hier wel een onderzoek naar zou gaan doen wordt om deze reden het pand wel verder in het onderzoek meegenomen.



Italiëlaan 33

Staat leeg:	Ja sinds 4 jaar
Metrage:	4.316 m ²
Leegstand:	4.136 m ²
Exacte locatie:	- Centraal gelegen aan de rand van het Stadshart - Gelegen nabij station Centrum West (bussen en Randstadrail) - Gesitueerd nabij de rondweg door Zoetermeer, de Europaweg.

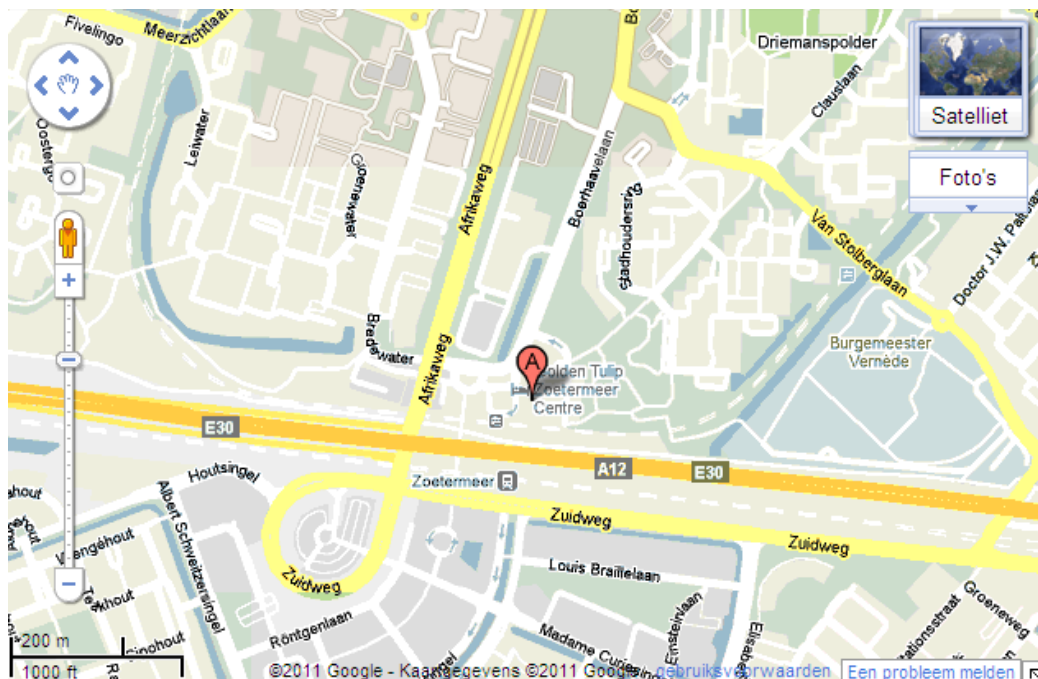
Conclusie: Het pand aan de Italiëlaan staat nu voor een zeer geruime tijd geheel leeg. Gezien de locatie en de uitstraling van het pand kan het pand geschikt zijn voor een herbestemming. De conclusie voor dit pand is dan ook om verder mee te nemen in het onderzoek.



Kinderen van Versteegplein 11

Staat leeg:	Ja sinds ± 5 jaar.
Metrage:	2.350 m ²
Leegstand:	2.350 m ²
Exacte locatie:	- Nabij gelegen rijksweg A-12 - Direct naast het dubbele NS-station Driemanspolder met een directe verbinding met zowel de Randstadrail als de NS-lijn - Het Stadshart van Zoetermeer is in de directe omgeving van het object gelegen.

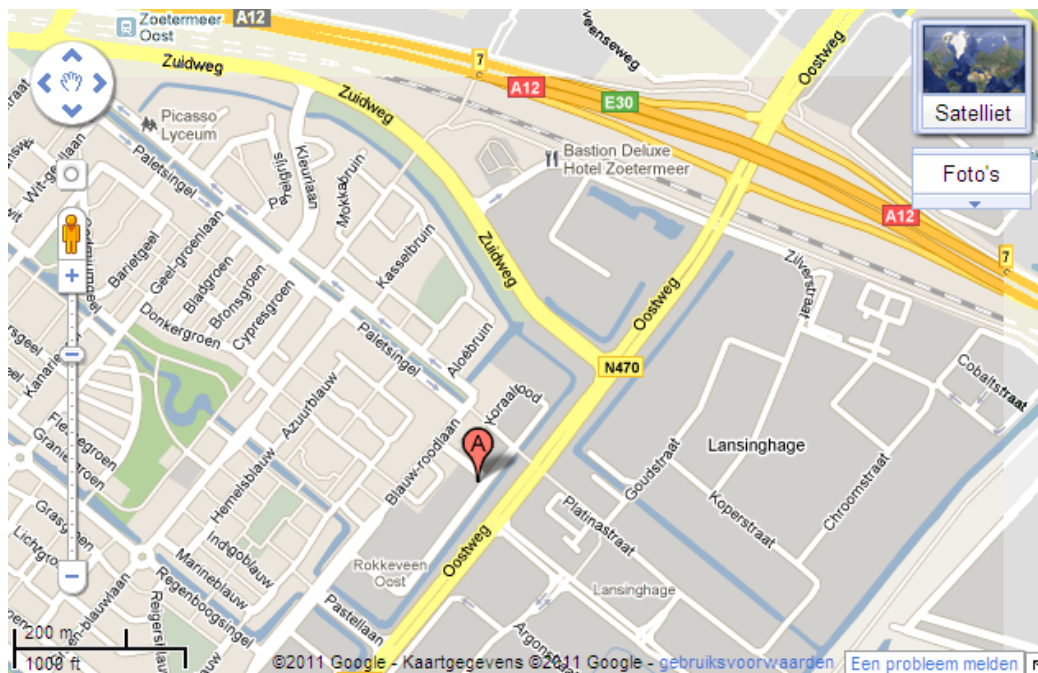
Conclusie: Gezien het feit dat dit pand voor zeer lange tijd al geheel leeg staat, het geruime aantal m² en de centrale ligging van het pand wordt er de conclusie getrokken om dit pand verder mee te nemen in het onderzoek.



Koraal rood 37

Staat leeg:	Ja sinds 6 maanden
Metrage:	1.095 m ²
Leegstand:	1.095 m ²
Exacte locatie:	- Ligging direct nabij de A-12 - Maakt deel uit van een kantorencomplex - Gevestigd in de woonwijk Rokkeveen - Maakt onderdeel uit van het stedenbouw-kundige overgangsgebied tussen enerzijds de woonwijk 'Rokkeveen' en anderzijds het bedrijventerrein 'Lansinghage'.

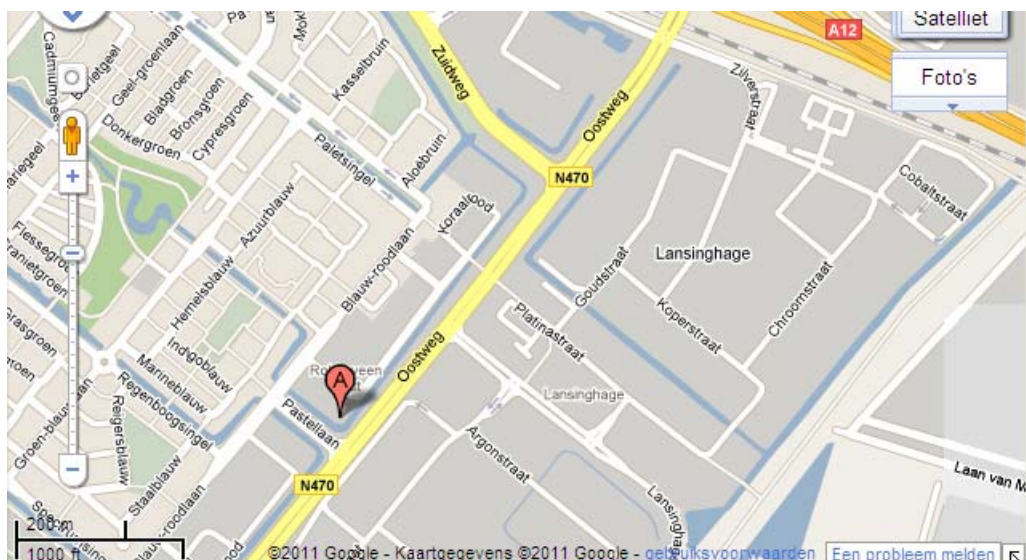
Conclusie: Gezien het feit dat het pand nog niet voor een lange tijd leeg staat bestaat er de kans dat er nog geen herbestemmingonderzoek naar verricht is. Gezien de ligging en dat het pand geheel leegstaat kan het wel de mogelijkheid hebben voor een ander doeleinde. De conclusie voor dit pand is om hem verder in het onderzoek mee te nemen.



Koraalrood 70-90

Staat leeg:	Sinds een klein jaar in de portefeuille van Rob Swart, het pand stond wel al langer leeg, ongeveer 2 a 3 jaar.
Metrage:	3.625 m ²
Leegstand:	3.625 m ²
Exacte locatie:	- Ligging direct nabij de A-12 - Mooie ligging aan het water - Maakt onderdeel uit van het stedenbouw-kundige overgangsgebied tussen enerzijds de woonwijk 'Rokkeveen' en anderzijds het bedrijventerrein 'Lansinghage'

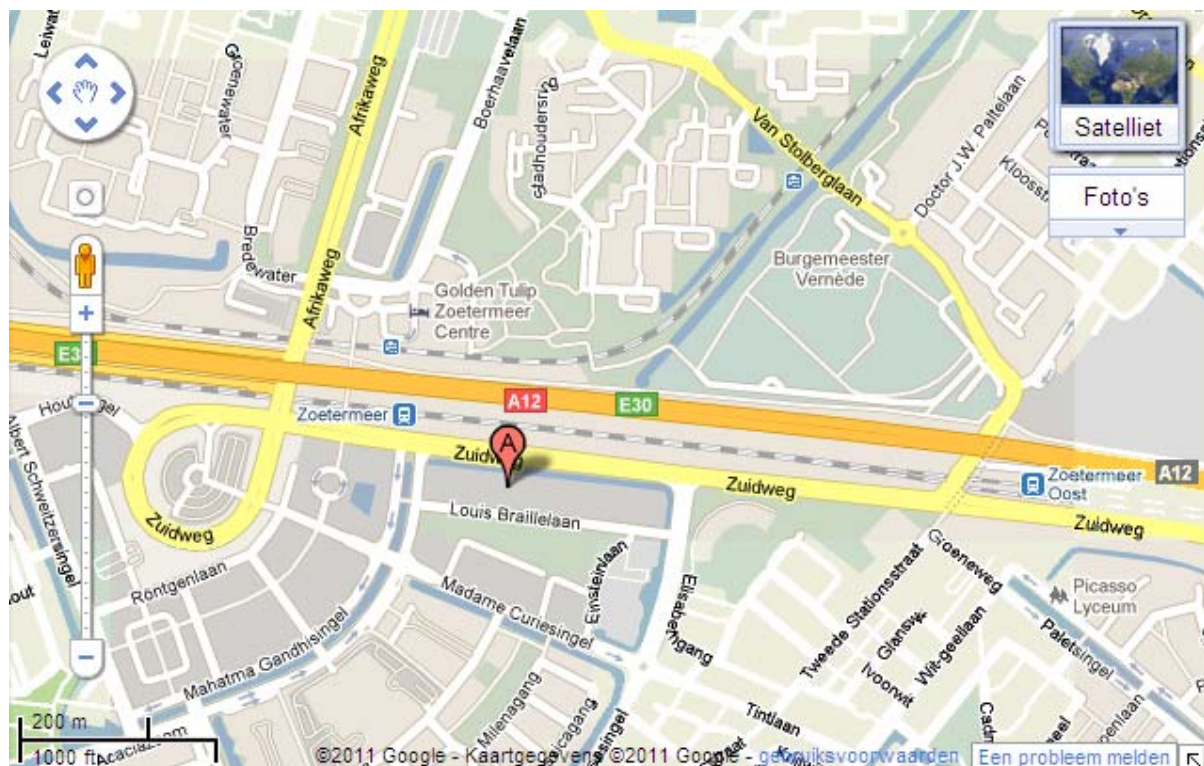
Conclusie: Het pand staat al voor een langer tijd leeg en heeft een mooie locatie aan het water. Gezien de vorm van het pand kan het lastig zijn om hier een herbestemming voor te vinden. De conclusie voor dit pand is om deze wel verder in het onderzoek mee te nemen. Het kan zijn dat voor dit pand al naar de mogelijkheden zijn gekeken.



Louis Braillelaan 42-60

Staat leeg:	Ja sinds 2 jaar.
Metrage:	8.412 m ²
Leegstand:	8.412 m ²
Exacte locatie:	- Nagenoeg direct aan de rijksweg A-12 - Het station (trein, bus, RandStadRail) Zoetermeer is op loopafstand gelegen. - Centrale ligging in Rokkeveen

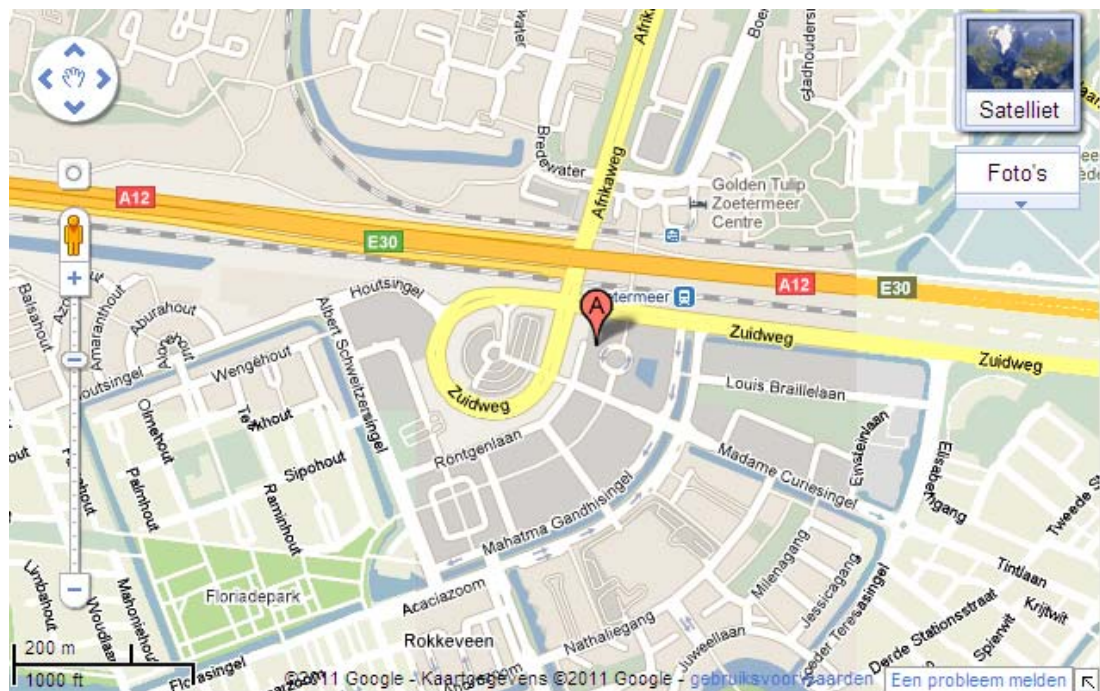
Conclusie: Gezien de geruime tijd van de leegstand, het aantal m² en de vrij centrale ligging van het pand wordt er de conclusie getrokken dat dit object verder in het onderzoek wordt meegenomen.



Plein van de verenigde naties 21

Staat leeg:	Ja voor ongeveer 5 jaar.
Metrage:	4060 m ²
Leegstand:	4060 m ²
Exacte locatie:	- Nabije ligging aan de snelwegafrit A12 - Gelegen tegenover het station Zoetermeer - Nabij het winkelcentrum van de woonwijk Rokkeveen

Conclusie: Het pand staat al voor zeer ruime tijd leeg. Het pand dat is weergegeven op de afbeelding is feitelijk 1 gebouw. Het andere deel van het pand is wel verhuurd. Om deze reden en de vorm van het gebouw zou een herbestemming lastig kunnen zijn. De conclusie wordt wel gemaakt om dit pand wel verder mee te nemen in het onderzoek gezien de lange duur van de leegstand

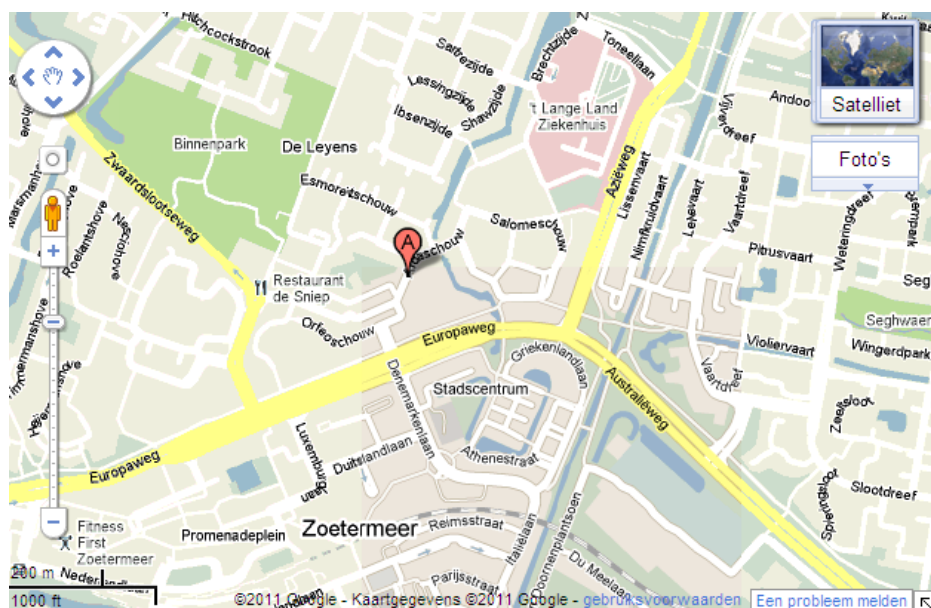


3.3.2. NIET GESCHIKTE PANDEN

Aidaschouw 1

Staat leeg:	Nee pas in begin 2012 komt het leeg te staan.
Metrage:	760 m ²
Leegstand:	760 m ²
Exacte locatie:	- Centrale ligging nabij het Stadshart - Gesitueerd aan een drukke doorgaande weg - Gelegen nabij het Woonhart - Openbaar vervoer binnen loopafstand

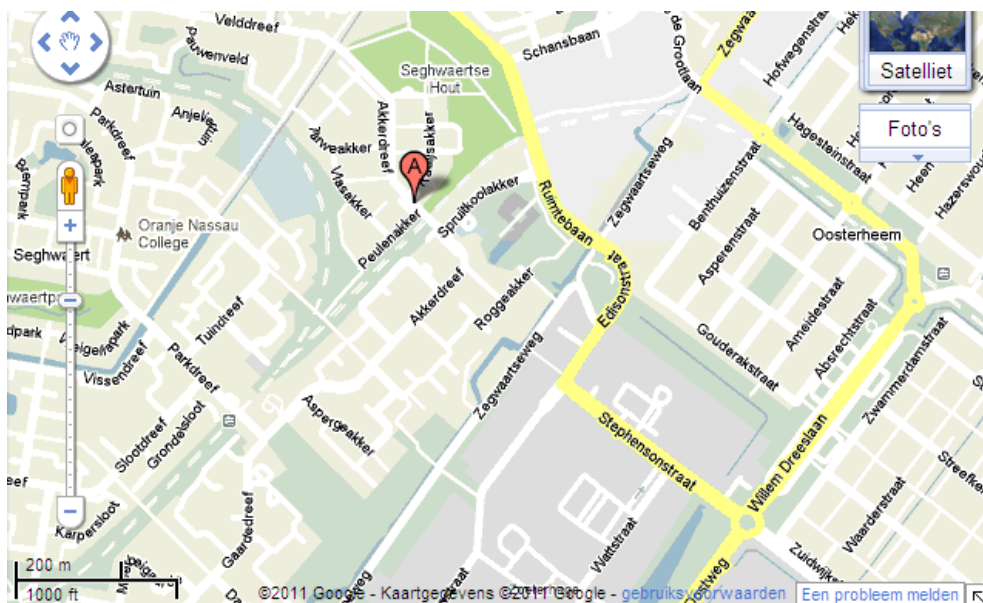
Conclusie: Bij nader onderzoek is gebleken dat de Aidaschouw geen geschikt pand is voor een herbestemming. Dit omdat het nog niet leeg staat en bij bezoek is gebleken dat het langs een drukke doorgaande weg gelegen is. Om deze reden is de conclusie getrokken dat de Aidaschouw niet verder in dit onderzoek zal worden meegenomen.



Akkerdreef 385

Staat leeg:	Ja sinds 1 jaar, er zijn inmiddels onderhandelingen voor dit pand gestart, hoogstwaarschijnlijk zal dit pand per juni 2011 verhuurd gaan worden
Metrage:	375 m ²
Leegstand:	375 m ²
Exacte locatie:	- Direct gelegen aan de doorgaande weg in de woonwijk 'Seghwaert', - Direct nabij het wijkwinkelcentrum Petuniatuin met diverse winkels, openbare voorzieningen - Nabij gelegen het RandstadRail station.

Conclusie: Gezien de start van de onderhandelingen, zal het pand hoogstwaarschijnlijk per juni 2011 verhuurd zijn. Om deze reden zal dit pand niet verder in het onderzoek worden meegenomen.



Bleiswijkseweg 55

Staat leeg:	Nee bij nader inzien is dit object grotendeels verhuurd.
Metrage:	1100 m ²
Leegstand:	715 m ²
Exacte locatie:	- Gelegen op bedrijventerrein "Brinkhage". - Snelweglocatie en nabij de op- en afrit A-12 - Het oude dorpscentrum van Zoetermeer bevindt zich op 10 minuten loopafstand.

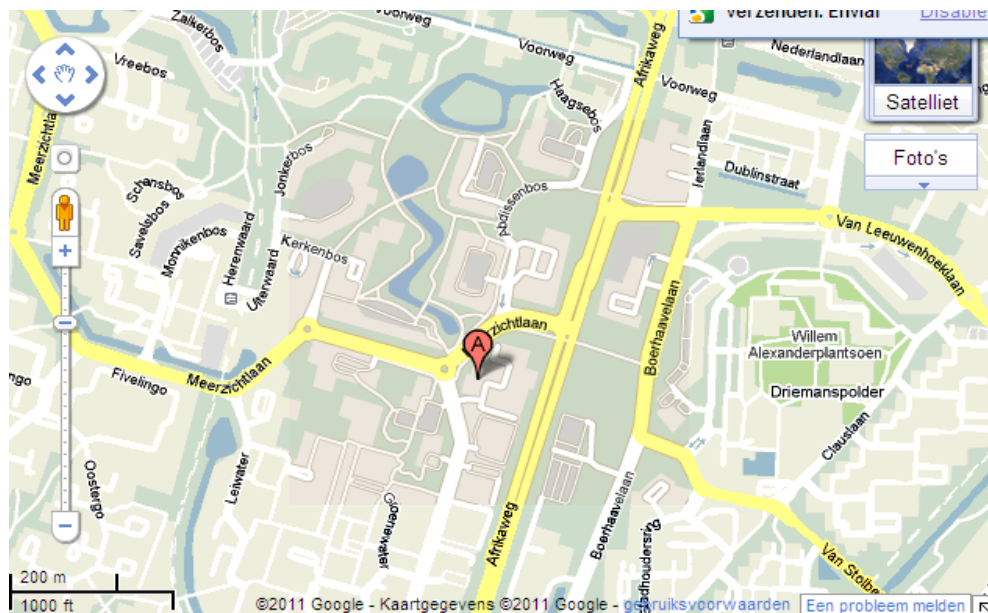
Conclusie: Bij nader inzien blijkt dat dit object grotendeels verhuurd is. Door deze reden zal een mogelijke herbestemming geen noodzaak zijn. Doordat het pand bij nader inzien grotendeels verhuurd is de conclusie getrokken om dit pand niet verder mee te nemen in het onderzoek.



Bredewater 4-8

Staat leeg:	Het pand is deels verhuurd.
Metrage:	9000 m ²
Leegstand:	3.588 m ²
Exacte locatie:	- Via de oprit Zoetermeer Centrum en de Afrikaweg is het kantoorgebouw zeer goed bereikbaar met eigen vervoer. - Het NS-station Zoetermeer alsmede winkels, restauratieve voorzieningen en hotels bevinden zich op loopafstand.

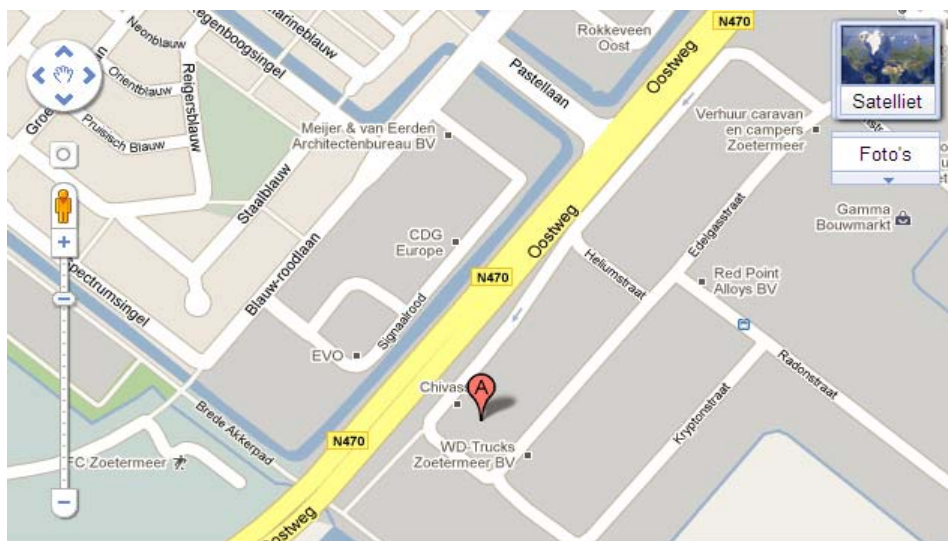
Conclusie: Gezien het feit dat dit pand deels verhuurd is zal een herbestemming op dit moment niet snel mogelijk zijn. Om deze reden is de conclusie getrokken om dit object niet verder in het onderzoek mee te nemen.



Heliumstraat 152

Staat leeg:	Ja sinds onbekende tijd
Metrage:	290 m ²
Leegstand:	290 m ²
Exacte locatie:	- Op het bedrijventerrein Lansinghage, - Gelegen nabij de snelweg A12

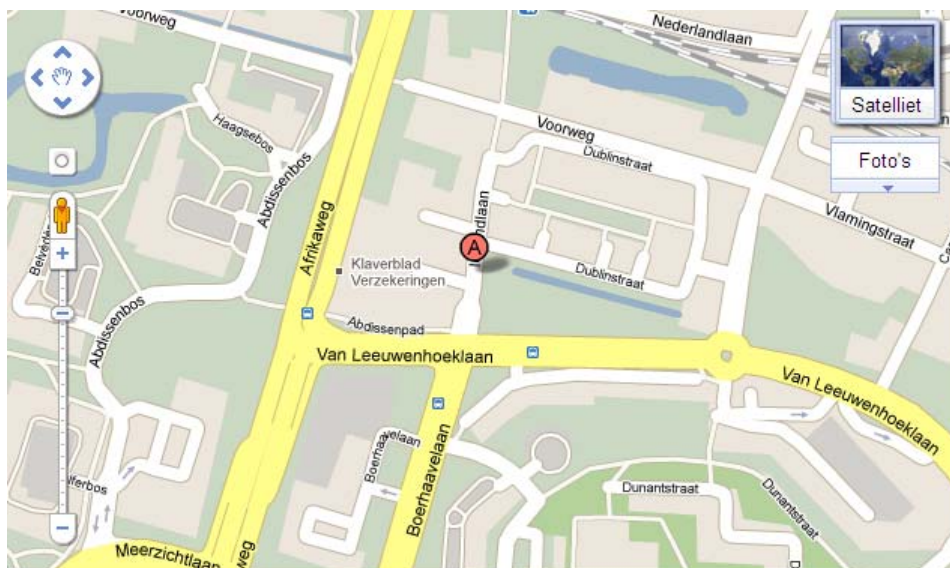
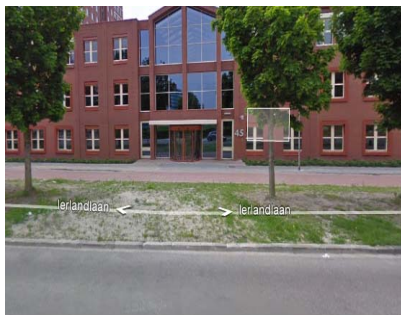
Conclusie: Gezien het feit dat dit een bedrijfsruimte betreft op een bedrijventerrein zal dit object niet verder worden meegenomen in het onderzoek.



Ierlandlaan 45

Staat leeg:	Gedeelte sinds de oplevering in 2008
Metrage:	4.641 m ²
Leegstand:	3.249 m ²
Exacte locatie:	- Gelegen nabij de snelweg A12 - Gelegen nabij het Stadshart - Openbaar vervoer op loopafstand

Conclusie: Gezien het feit dat maar een deel verhuurd is en dat deze huurder nog wel lang in het pand gehuisvest zal zijn zal een herbestemming lastig te realiseren zijn op dit moment. Ondanks dat er een groot oppervlakte leeg staat wordt er de conclusie gemaakt dat dit object niet verder in het onderzoek zal worden meegenomen.



Karel Doormanlaan 32

Staat leeg:	Het pand staat nu voor enige tijd te koop.
Metrage:	90 m ²
Leegstand:	90 m ²
Exacte locatie:	- Gelegen in het centrum van Zoetermeer nabij de Dorpsstraat en de winkelstrook aan de Van Galenstraat. - Geen buitenruimte

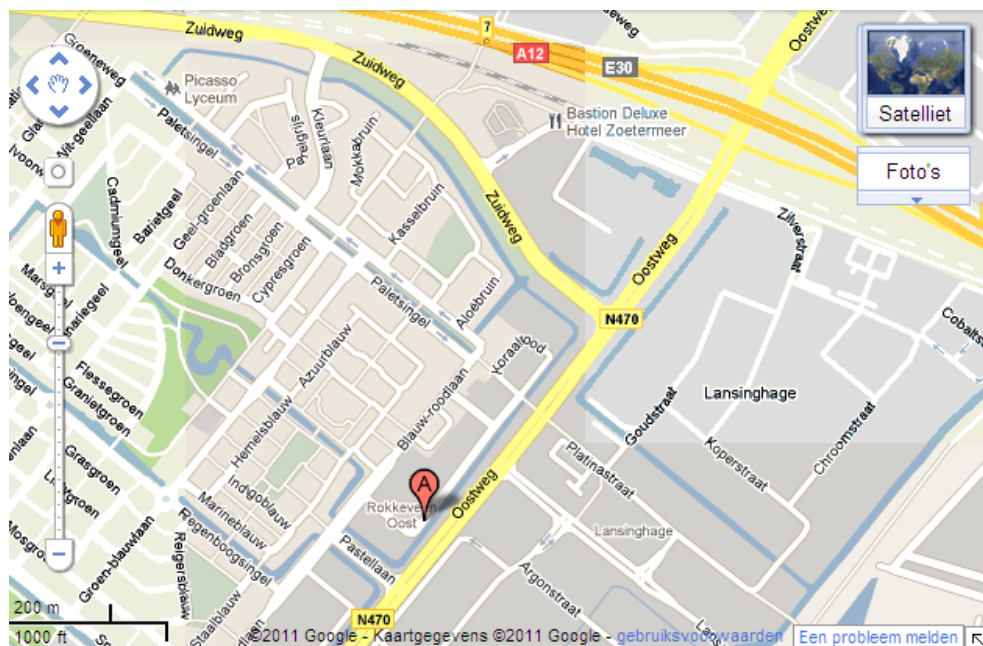
Conclusie: Gezien de metrage van het pand zal dit pand niet snel geschikt zijn voor een herbestemming. Het pand mag wel als woning gebruikt worden, het heeft wel als groot nadeel dat het geen buitenruimte heeft en waarschijnlijk niet erg gewild zal zijn als woning. De conclusie voor dit object is dat het niet verder in het onderzoek zal worden meegenomen.



Koraal rood 133

Staat leeg:	Dit pand is reeds verkocht
Metrage:	584 m ²
Leegstand	585 m ²
Exacte locatie:	- Gelegen aan de rand van 'Rokkeveen' - Maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundige overgangsgebied tussen enerzijds de woonwijk 'Rokkeveen' en anderzijds het bedrijventerrein 'Lansinghage'. - Ligging direct nabij de A-12

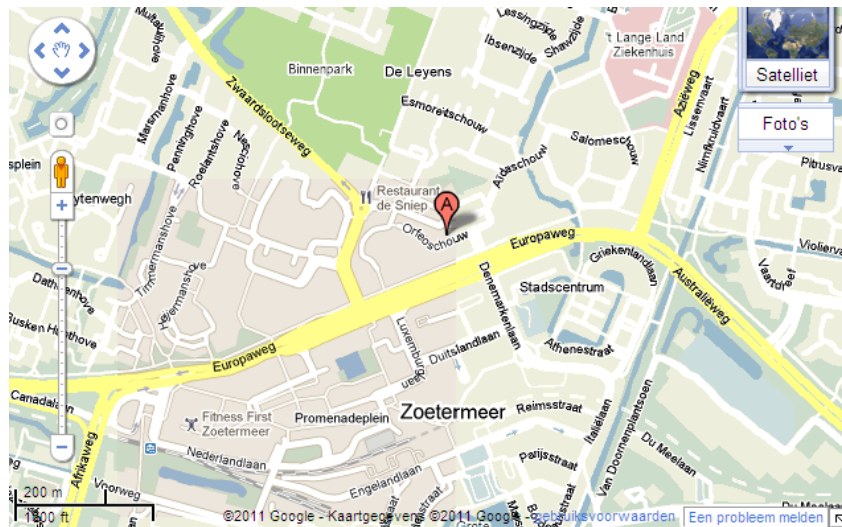
Conclusie: Gezien het feit dat het pand reeds verkocht is zal dit object niet verder in het onderzoek worden meegenomen.



Orfeoschouw 50

Staat leeg: Onbekend
Metrage: 700 m²
Exacte locatie: - Gelegen in de woonwijk de Leyens

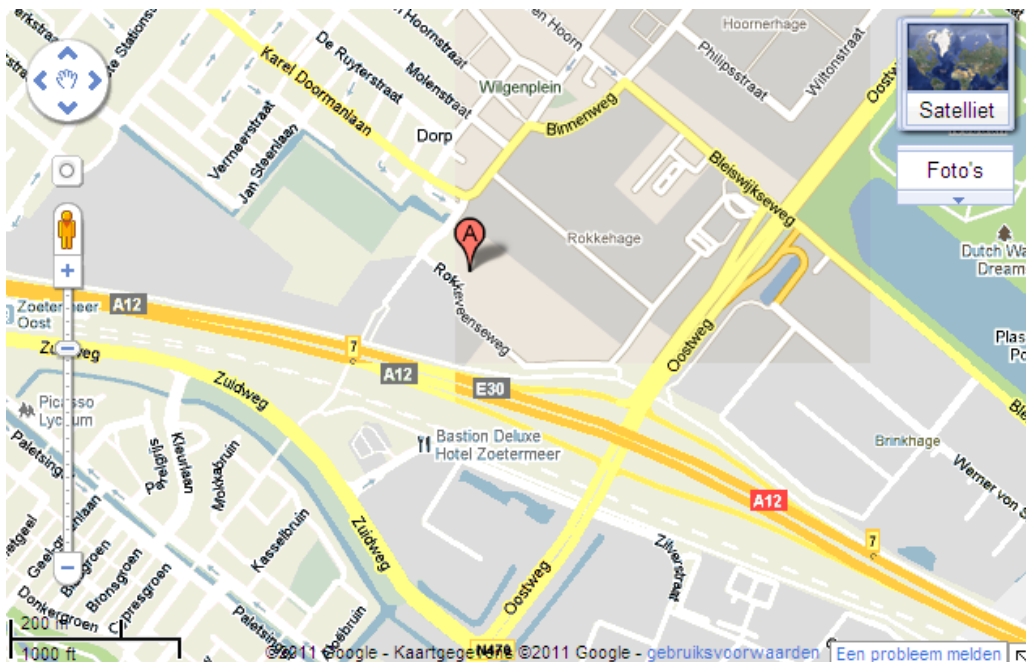
Conclusie: Gezien de beperkte informatie die er bekend is, is ervoor gekozen om dit pand niet verder in het onderzoek mee te nemen.



Rokkeveenseweg 44C

Staat leeg:	Nummer 44C staat sinds 3 maanden leeg.
Metrage:	300 m ²
Leegstand:	300 m ²
Exacte locatie:	- Maakt deel uit van het bedrijventerrein Rokkehage - Gelegen nabij de Oostweg, waardoor gemakkelijk de snelweg A12 te bereiken is. - De Rokkeveenseweg is de scheiding tussen het oude Dorp van Zoetermeer en het bedrijventerrein "Rokkehage".

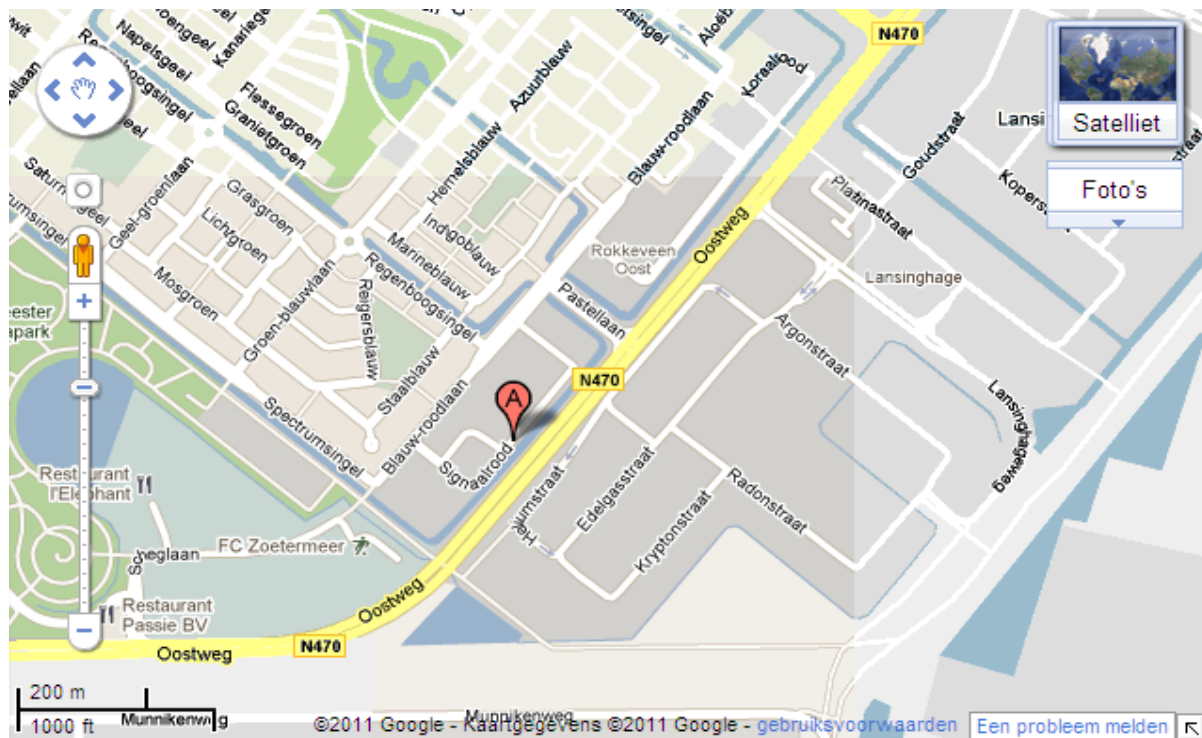
Conclusie: Gezien de korte duur van de leegstand en dat de ander ruimtes wel verhuurd zijn wordt de conclusie getrokken om dit object niet verder in het onderzoek mee te nemen



Signaalrood 10

Staat leeg:	Bij nader inzien is gebleken dat dit pand niet is neergezet.
Metrage:	565 m ²
Leegstand:	565 m ²
Exacte locatie:	- Gelegen nabij de snelweg A12 - Maakt deel uit van het stedenbouwkundige overgangsgebied tussen enerzijds de woonwijk 'Rokkeveen' en anderzijds het bedrijventerrein 'Lansinghage'.

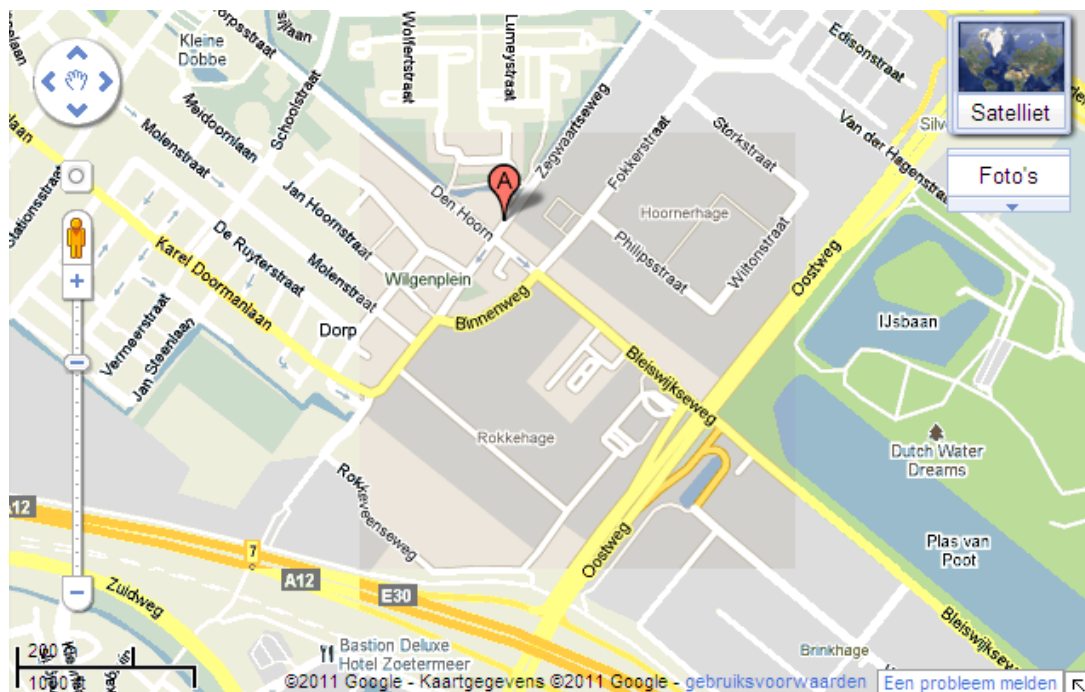
Conclusie: Gezien het feit dat dit kantoorpand niet is gebouwd zal dit pand niet verder in het onderzoek worden meegenomen.



Zegwaartseweg 4-1

Staat leeg:	Ja sinds ± 2 jaar
Metrage:	120 m ²
Leegstand:	120 m ²
Exacte locatie:	- Gelegen in het oude dorp van Zoetermeer - Ligging direct nabij de A-12 - Gesitueerd boven winkelruimte

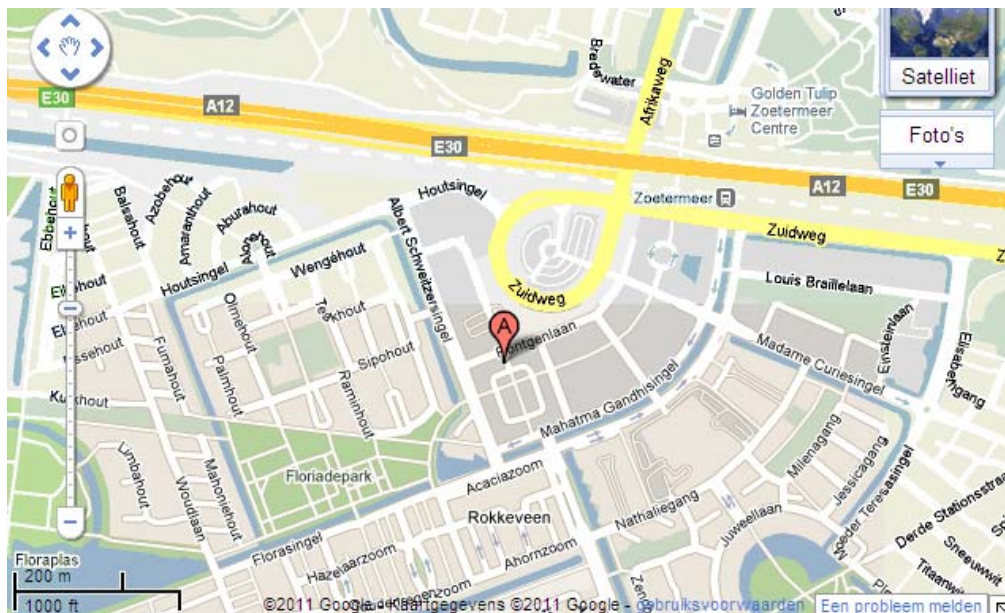
Conclusie: Onder de betreffende kantoorruimte is een winkel gesitueerd. Deze kantoorruimte heeft geen eigen ingang en zal betreden moeten worden via de winkel. Gezien de oppervlakte van het pand en de locatie van deze kantoorruimte wordt de conclusie gemaakt deze niet verder in het onderzoek mee te nemen.



Rontgenlaan 1

Staat leeg:	Het pand is deels verhuurd, er is nog 1 etage beschikbaar
Metrage:	Tussen de 540 m ² en de 840 m ²
Leegstand:	225m ²
Exacte locatie:	- Gelegen ten zuiden van de A-12 - Maakt deel uit van een kantorencomplex - Nabij het winkelcentrum van Rokkeveen - Openbaar vervoer op loopafstand

Conclusie: Bij nader inzien is gebleken dat dit pand grotendeels verhuurd. Gezien dit feit is een herbestemming bij dit object geen noodzaak en zal om deze reden dan ook niet verder worden meegenomen in het onderzoek.



Willem Dreeslaan

Staat leeg:

De laatste villa staat sinds de oplevering medio vorige jaar leeg. Er zijn reeds onderhandelingen bezig voor de verhuur.

Metrage:

715 m²

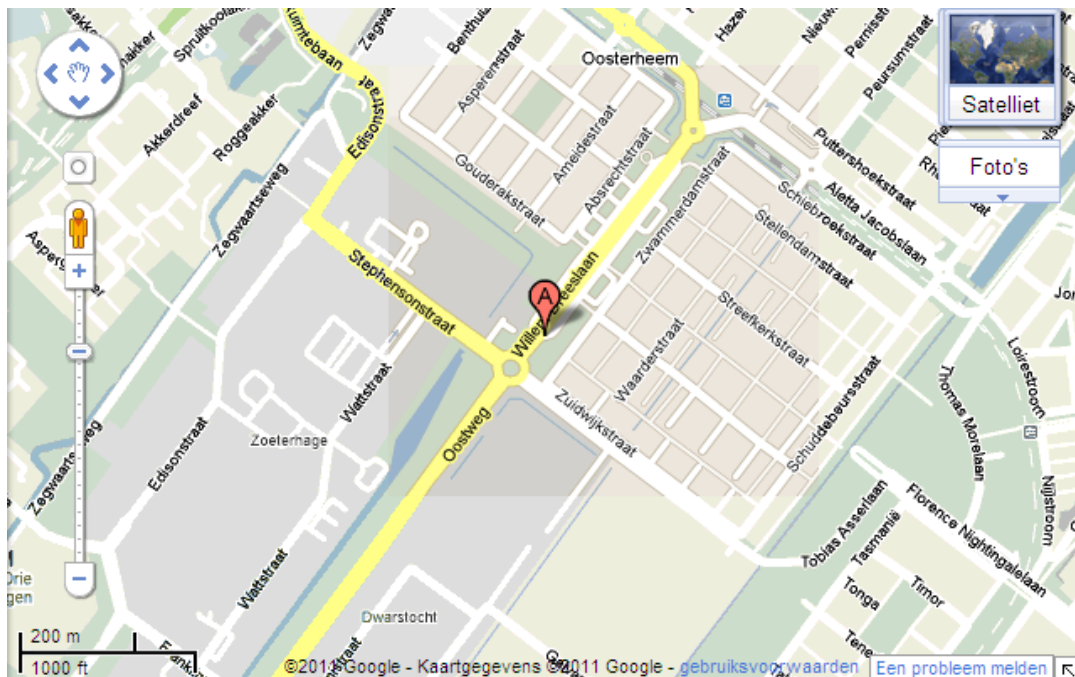
Leegstand:

715 m²

Exacte locatie:

- gelegen op het 'Businesspark Oosterheem'
- Openbaar vervoer Op steenworp afstand ligt het RandStadRail station Willem Dreeslaan, de lightrailverbinding naar Den Haag en Rotterdam.

Conclusie: Gezien het feit dat er reeds onderhandelingen voor dit pand zijn gestart wordt er de conclusie gemaakt om dit pand niet verder in het onderzoek mee te nemen.



BIJLAGE 3.4. CONCLUSIE ONDERZOEK

Panden die uit het vooronderzoek zijn gekomen voor een eventuele herbestemming zijn nader toegelicht. Uit deze selectie zijn 16 panden gekomen die geschikt zouden kunnen zijn voor een herbestemming. Na overleg met de eigenaar van het makelaarskantoor is hier een verdere splitsing in gekomen. In dit overleg is er besproken of er al onderzoek naar verricht is en of deze panden geschikt zouden zijn voor een herbestemming.

3.4.1. GESCHIKTE PANDEN:

Het stadshart

Naar deze locatie is een vooronderzoek geweest naar de mogelijkheden van deze ruimtes. Deze panden die in het stadshart gelegen zijn geschikt voor een herbestemming. Het rapport zegt het volgende erover:

“Wij ervaren de laatste jaren dat steeds meer marktpartijen in het kleinschalige/ middelgrote segment behoefte hebben aan huisvesting met een eigen identiteit/ uitstraling. Daarnaast blijkt het kantoor houden boven de winkels in het Stadshart, mede vanwege de aanzienlijke leegstand en daarmee gepaard gaande alternatieve huisvestingsmogelijkheden, voor veel bedrijven niet wenselijk meer.” ¹

“Met het oog op de huidige leegstand van kantoren, de economische vooruitzichten, alsmede het feit dat de Zoetermeerse kantorenmarkt voornamelijk een verplaatsingsmarkt is, zou ons inziens dienen te worden onderzocht of alternatieve bestemmingen voor de kantoren boven de winkels in het stadshart tot de mogelijkheden behoren. Hierbij valt te denken aan (jongeren) woningen, winkels, (persoonlijke) dienstverlening en/ of medische beroepen. Een deel van de kantoorruimtes gelegen op de 1e verdieping in het Promonade gedeelte van het Stadshart (Kantoren Amerika-Nederland- Promonade- Promandeplein) zijn ons inziens uitermate goed geschikt voor (zakelijk) dienstverlening (o.a. uitzendorganisaties- hypotheekverstrekkers) en medische/ zorginstellingen (o.a. orthodontisten, psychiaters, tandartsen, mondhygiëniste, podotherapie, arbodiensten en dergelijke). Overigens sluit voor een groot deel het huidige opleveringsniveau van de kantoren in het Stadshart niet meer aan bij de huidige eisen van deze tijd waardoor eveneens aanzienlijke investeringen te verwachten zijn.” ²

Bleiswijkseweg 35

Deze locatie is niet geschikt voor woningen. Het kan wel getransformeerd worden voor iets zoals Seats to meet. Dit pand is nu wel opnieuw onder de aandacht om het te transformeren met een andere formule. Er is van dit pand geen rapport maar er is nu wel een onderzoek gestart naar de mogelijkheden van dit pand. Ook al is het pand niet geschikt voor de bestemming wonen, het kan wel getransformeerd worden met een andere formule.

Bredewater 16

Dit pand is in onderzoek. Uit het overleg is gebleken dat Bredewater 18 ook in deze overweging wordt meegenomen. Deze panden zijn ruim opgezet en hebben een vrij groene omgeving. De reden waarom Bredewater 18 in dit onderzoek niet is meegenomen is omdat het pand nog niet geheel leeg staat.

¹ Rob Swart Bedrijfshuisvesting B.V.: Marktrapport kantoorruimten Stadshart te Zoetermeer. BLZ 4

² Rob Swart Bedrijfshuisvesting B.V.: Marktrapport kantoorruimten Stadshart te Zoetermeer. BLZ 26

Europaweg 148

Naar dit pand is net een onderzoek naar gestart. Het pand staat recent pas leeg en er lopen gesprekken met de eigenaar van het pand. Het pand maakt een goede kans om in aanmerking te komen voor een herbestemming. In de buurt is recent ook een pand getransformeerd naar een zorgfunctie.

Herenwaard 179

De eigenaar van het pand is zelf een onderzoek gestart naar de mogelijkheden. Op deze locatie zit al de bestemming wonen, en gezien het feit dat het gaat om de ruimtes boven het winkelcentrum zou het pand goed geschikt kunnen zijn om getransformeerd te worden naar woningen.

Italiëlaan 33

Diverse partijen zijn gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden van het pand, waaronder stichting OZB en de gemeente Zoetermeer. De eigenaar van het pand wil er graag verder over praten. De nabije toekomst zal leren of dit pand geschikt is voor een herbestemming. De boekwaarde is een kritisch punt bij dit object ten opzichte van opbrengst/ verbouwingskosten. De eisen van het bouwbesluit blijken ook een kritisch punt te zijn. Dit pand staat wel met stip op 1. Om deze reden zal dit pand verder in het onderzoek worden meegenomen.

3.4.2. NIET GESCHIKTE PANDEN

Blauw-roodlaan 6-8

Dit pand zal hoogstwaarschijnlijk niet in aanmerking komen voor een herbestemming. Het betreft een praktijkruimte aan huis en hier zal de vraag altijd wel naar blijven bestaan. Dit object zou wel geschikt zijn voor herbestemming maar is niet markt- technisch niet mogelijk. Dit object zou waarschijnlijk alleen kans maken om getransformeerd te worden naar een woning. Deze woning zou te duur worden voor deze locatie. Om deze reden zal dit pand niet verder in het onderzoek worden meegenomen.

Blauw-roodlaan 100

Het beleggingsfonds die dit pand in de portefeuille heeft bevindt zich in zwaar weer. Het hypotheek bedrag is hoger dan de werkelijke waarde van het pand. Er zijn voor dit pand wel mogelijkheden maar de belegger heeft geen middelen om dit te kunnen realiseren.

Dublinstraat 44-54

Dit pand bestaat uit twee gebouwen maar het is eigenlijk te kleinschalig om dit pand te kunnen transformeren. Als je kijkt naar de mogelijkheid om er woningen van te maken heeft het pand te weinig volume om er genoeg appartementen te kunnen realiseren. Om deze reden is het niet rendabel om dit pand het doeleinde woningen te geven. Uit het interview met Albert van Eerden is gebleken dat dit pand hoogstwaarschijnlijk de kantoorfunctie zal behouden en dat het pand verbouwd zal gaan worden zodat het aan de huidige eisen en normen zal voldoen.

Eleanor Rooseveltlaan

Dit pand heeft ook de aandacht geven om het te herbestemmen naar woningen. Het probleem is hier dat de geluidsbelasting te hoog is. Het pand is gelegen aan een drukke weg en het pand houdt het geluid tegen voor de woningen die er achter staan.

Koraalrood 37

Naar dit pand is nog geen onderzoek naar verricht of het geschikt zou zijn voor een herbestemming. Het is nog een jong pand met een hoge waarde. Waarschijnlijk zal dit pand zijn functie als kantoor behouden. Om deze reden wordt dit pand niet verder in het onderzoek meegenomen.

Koraalrood 70-90

Naar dit pand is nog geen onderzoek naar verricht of het geschikt zou zijn voor een herbestemming. Het is nog een jong pand met een hoge waarde. Waarschijnlijk zal dit pand zijn functie als kantoor behouden. Om deze reden wordt het pand niet verder in het onderzoek meegenomen.

Plein van de verenigde naties 21

Gezien de vorm van het gebouw, de locatie en dat het andere deel van het gebouw wel verhuurd is maakt een herbestemming voor dit pand niet mogelijk. Om deze reden wordt dit pand niet verder in het onderzoek meegenomen.

Boerhavelaan 3-5

Gezien het feit dat dit pand nog niet geheel leeg staat ervaart de eigenaar geen noodzaak om onderzoek naar dit pand te laten verrichten. Om deze reden zal dit pand niet verder in het onderzoek worden meegenomen.

Kinderen van Versteegplein

Door de constructie van het pand is dit pand niet geschikt voor een herbestemming. In dit gebied staan een aantal panden leeg. Het betreft een mooie locatie wat gesitueerd is in de nabije omgeving van een parkje. Het gebied is alsmede gesitueerd langs een spoorlijn en nabij de Rijksweg A12. Om deze reden zal er veel geluidshinder en fijnstof zijn. In de omgeving staan meerdere panden leeg en als de herbestemming van dit pand wil slagen zal het hele gebied aangepakt moeten worden.

Louis Braillelaan 42-60

Dit pand is nog te jong voor een herbestemming. Het is ook gesitueerd lang de snelweg wat voor geluidsoverlast kan zorgen en fijnstof. Om deze reden zal dit pand niet verder in het onderzoek worden meegenomen.

BIJLAGE 3.5. FOTO'S BEZOCHTE PANDEN

3.5.1. BEDRIJFSBEZOEK LEEUWENBRINK

Dit pand was vroeger een oude margarinefabriek genaamd Brinkers, naar de oprichters ervan. Tegenwoordig is het pand volledig gemoderniseerd en zijn verschillende bedrijven hier gehuisvest. Dit is ook de beoogde locatie van de “innovatiefabriek”.

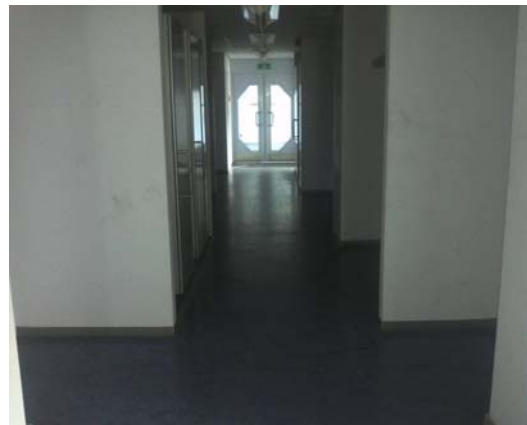
“De Innovatiefabriek zal het hbo-ICT-onderwijs samenbrengen met creatieve bedrijven, ICT-bedrijven, starters en ZZP’ers. Binnen de community die dan ontstaat, staat de stimulering van kennisontwikkeling, kennisuitwisseling en samenwerking tussen innovatieve ICT-bedrijven onderling en met het ICT-onderwijs centraal. Een uniek concept. Zoetermeer is de ICT-stad van Nederland. Ons ICT-cluster groeit en bloeit, maar kan een extra boost gebruiken. Daarom maken we ons hard voor de realisatie van de Innovatiefabriek als hoofdkwartier van dit ICT-cluster van de Zoetermeerse regio.”

(de Vries, spreker bijeenkomst Leeuwenbrink 2011)



3.5.2. ITALIËLAAN

Dit pand staat met stip op nummer één voor de lijst voor herbestemmingen. Uit het onderzoek is gebleken dat veel partijen met dit pand bezig zijn om de kijken naar de mogelijkheden. Hoogstwaarschijnlijk zal het de functie wonen krijgen. Dit ook gezien de vraag naar woningen binnen Zoetermeer. Het pand heeft een mooie locatie aan de rand van het centrum van Zoetermeer. Het heeft parkeergelegenheden en openbaar vervoer is op loopafstand. Het pand heeft ook een mooie uitstraling wat op onderstaande foto is te zien.



3.5.3. HERENWAARD

Dit is een locatie die op de nominatielijst staat voor een herbestemming. Dit pand beschikt over een paar goede punten die kunnen leiden om dit pand te transformeren naar woningen. Deze goede punten zijn:

- Goede locatie bij het winkelcentrum Meerzicht, te Zoetermeer
- Grote oppervlakte
- Eigenaar bereid om mee te gaan
- Zit al een bestemming voor wonen op

Zoals af te lezen is beschikt dit pand over goede punten. De punten die uit het onderzoek zijn gekomen als grootste knelpunten (financiën, juridische aspecten, locatie en technische onmogelijkheden) zijn hier (bijna) niet van toepassing waardoor het een grote kans van slagen heeft.



3.5.4. DUBLINSTRAAT

Dit pand heeft alsmede op de lijst gestaan voor een andere bestemming. De gemeente Zoetermeer is hier nu nog steeds mee bezig. De conclusie die uit de bijeenkomst van Rob Swart is dat het pand te kleinschalig is om te transformeren naar woningen. Er liggen plannen voor dit pand om het te renoveren en weer up to date te maken waardoor het zijn huidige functie als kantoor kan blijven houden.

