



Wethouder Bé Emmens van de gemeente Zoetermeer:

“Wij richten ons op kennis, innovatie en vrije tijd”

In 1966 werd Zoetermeer aangewezen als de externe groeikern van Den Haag. Sindsdien is het dorp in een moordend tempo uitgegroeid tot de derde stad van de provincie Zuid-Holland. In februari van dit jaar bedroeg het aantal inwoners 119.574 en waren er bijna 3.500 bedrijven gevestigd. Om gezamenlijk de lokale onroerend goedmarkt eens goed onder de loep te nemen, schoof Ron van der Kooij van Basis Bedrijfshuisvesting aan tafel bij wethouder Bé Emmens en account manager Fons de Ree van de gemeente Zoetermeer.

Hoe kijkt de gemeente op dit moment naar de verhouding tussen leegstand en nieuw te ontwikkelen locaties?

“We hebben afspraken met Haaglanden hoeveel bedrijventerreinen wij mogen ontwikkelen. Wanneer we nieuwe locaties aansnijden moeten we elders aan vermindering doen. De leegstand van kantoren (en bedrijfsruimtes) ligt op dit moment rond de vijftien procent. Bestaande ruimte ligt toch wat moeilijker in de markt ten opzichte van hoogwaardige nieuwe bedrijvigheid zoals BleiZo - het

“We moeten de markt niet opjutten met nieuwe ontwikkelingen, dat gaat ten koste van bestaande objecten”

stationsgebied tussen Zoetermeer en Lansingerland. Het betekent dat we in de stad moeten kijken wat we uit de markt kunnen halen. Bijvoorbeeld door functieverandering. Sloop en nieuwbouw is dan een mogelijkheid, maar je kunt ook denken aan verruiming van de gebruiksmogelijkheden van kantoor- en bedrijfsgebouwen.”

Wellicht kan een belastingvoordeel helpen om functies te veranderen. Soms zijn objecten als een maatkostuum voor bedrijven ontwikkeld. Wij zien als Basis Bedrijfshuisvesting de moeilijkheid om een andere gebruiker te vinden dan toenemen.

“Dat klopt. Ook bepaalde architectuur is smaakgevoelig. Daarnaast moeten we de markt niet opjutten met nieuwe ontwikkelingen, dat gaat ten koste van bestaande objecten. Toch zijn zij nodig om een goede uitstraling voor Zoetermeer te behouden

en kunnen we inkomsten uit nieuwe ontwikkelingen gebruiken om verpaupering op oudere (bedrijven)terreinen tegen te gaan.”

Welke belangrijke ontwikkelingslocaties heeft u op dit moment voorhanden in Zoetermeer, zowel op het gebied van kantoren als bedrijfsruimtes?

“Het gebied langs de A12: de Zuidweg, het voormalige Numico-terrein, de Boerhaavelaan en Oosterhage, om er enkele te noemen. Voor de Boerhaavelaan zijn we in gesprek met de projectontwikkelaar over een gedifferentieerde invulling met woningen, kantoren en voorzieningen. Het is voor ons een belangrijke kantorenlocatie en dit jaar proberen we de wijziging in het bestemmingsplan door te voeren. Daarna starten we met woningbouw en volgt het spel van vraag en aanbod voor kantoorruimten. In totaal gaat het om 145.000 vierkante meter kantoren (inclusief de ruim 50.000 vierkante meter bestaand), 125.000 vierkante meter voorzieningen en 80.000 vierkante meter woningen.”

Qua bedrijvigheid is in het verleden de nadruk gelegd op het aantrekken van ICT-bedrijven. Blijft uw focus gericht op deze branche?

“Wij noemen het tegenwoordig liever ‘kennis-economie en innovatie’ om het wat breder op te pakken. Daarnaast steken wij veel energie in leisure: vrije tijdsindustrie zoals bijvoorbeeld SnowWorld en Dutch Water Dreams. We gaan een deel van de sportvelden op het Van Tuylpark voor dergelijke leisure-activiteiten ombouwen. Op dit moment zijn er gesprekken gaande voor een tennis- en een duikcentrum. We hebben inmiddels toestemming van de gemeenteraad gekregen

om keuzes te maken voor bedrijven. Op het gebied van leisure zijn in Zoetermeer al veel voorzieningen voorhanden en we willen dit clusteren en uitbouwen. Op deze wijze kunnen we een groot deel van de economische groei onderbrengen binnen de stad. Dit is bedrijvigheid die we waarschijnlijk niet meer op andere locaties nodig hebben.”

Wij horen in andere steden wel de wens van gemeenten om het aantal hotels uit te breiden. Past dat ook in uw beleid om leisure-gerelateerde bedrijven aan te trekken?

“Er is inderdaad een tekort in de regio op dit gebied. We hebben niet veel hotels die geschikt zijn voor langdurig verblijf. Van mij persoonlijk mogen er best hotelfuncties bij

komen. Bijvoorbeeld in de leisure-zone of op de kop van de Boerhaavelaan.”

Enige tijd geleden waren er in de gemeente al plannen en ideeën om de Dorpsstraat te linken aan het Stadshart. Hoe staat het daar inmiddels mee?

“We noemen dat ‘de culturele as van Zoetermeer’. Er is in de afgelopen jaren al veel ontwikkeld in de Dorpsstraat. De gaten zijn opgevuld en daarmee heeft het gebied een specifiek karakter gekregen. Naar ons idee moet er wel meer rondgang zijn rondom de Grote Dobbe. Om het totale gebied omhoog te halen willen we in de komende periode diverse plekken op de schop nemen. Dit plan ligt nu bij de gemeenteraad en zal naar verwachting in de loop van dit jaar worden vastgesteld. De Grote Dobbe moet een centrale plek worden met horeca, etc. Hiermee kunnen we in de toekomst een groter publiek naar het centrum trekken.”

Welk beeld heeft u van de toekomst van bedrijventerreinen in Zoetermeer?

“In het uiterlijk van bedrijven zal veel veranderen. De toekomst zal waarschijnlijk een heel ander beeld geven; misschien moeten kantoren separaat van bedrijfsruimten worden verhuurd. We zullen een modus moeten vinden om nieuwe ontwikkelingen in goede banen te leiden. Mijn indruk is dat de overheid veel teveel doorrekent, mijn geloof in bestaande prognoses neemt af. Wanneer je heel stringent wilt vasthouden aan een bedrijvenbestemming, wordt het moeilijker om te verhuren. Wel zullen we naar het milieu blijven kijken, tenslotte blijft duurzaamheid erg belangrijk. Maar onze doelstelling is niet om te zorgen dat er mooie gebouwen komen. Het gaat hier om werkgelegenheid.”

Er is op dit moment een politieke discussie aan de gang over de gemeentelijke visie op het groeimodel na 2015. Wat kunt u zeggen over het beleid van de gemeente met betrekking tot nieuwbouw voor bedrijven?

“De meningen zijn vooralsnog verdeeld over het wel of niet vrijgeven van extra ruimte voor bedrijventerreinen. Dat is in de komende maanden een politiek item waar ik nu nog niets over kan zeggen. Wel denken we er sterk over om het eisenbeleid voor nieuwbouw te versoepelen. Tot nu toe moet zestig procent verhuurd zijn, voordat een ontwikkelaar kan gaan bouwen. De gemeente denkt nu aan een flexibeler regeling, want we lopen nu soms achter de feiten aan. Bedrijven kunnen niet altijd twee jaar wachten op nieuwe huisvesting. Wanneer de planologische randvoorwaarden in orde zijn moet je de ontwikkelaar wellicht meer bewegingsvrijheid geven.”



Ron van der Kooij (rechts) in gesprek met wethouder Bé Emmens (links) en account-manager Fons de Ree (midden)