



## REVITALISERINGSSTRATEGIE BEDRIJVENTERREINEN LEIDSCHENDAM-VOORBURG

---

Kiezen voor behoud en floreren

---

Aangeboden aan: Gemeente Leidschendam-  
Voorburg

Auteur(s): Maarten Kruisselbrink & Inge van Heck

BUITEN, Bureau voor Economie en Omgeving  
Achter Sint Pieter 160  
NL-3512 HT Utrecht  
info@bureaubuiten.nl  
www.bureaubuiten.nl  
+31 (0)30-2318945

---

## De Strategie in een notendop

Om een impuls te geven aan de bedrijventerreinen moeten **drie ambities** worden gerealiseerd:

- Zekerheid bieden door behoud huidige oppervlakte;
- Ruimte bieden aan bedrijven met lokale binding;
- Goede inpassing van terreinen in hun omgeving.

De revitaliseringsstrategie kent vijf elementen:

1. **Positionering en profilering:** Om hun kracht optimaal te benutten wordt onderscheid gemaakt naar stads-bedrijventerreinen en buitengebied-bedrijventerreinen (figuur 1). Stads-bedrijventerreinen hebben de toekomst: nieuwe (innovatieve) ambachten, creatieve sector en start-ups zijn kansrijke doelgroepen. Buitengebied-bedrijventerreinen hebben de toekomst door het ondernemende van Stompwijk in combinatie met de sterke binding aan hun kern.
2. **Juiste rol en taakverdeling:** Revitalisering is niet enkel een taak van de overheid. Om het gewenste resultaat te behalen, moet ieder zijn verantwoordelijkheid pakken vanuit de juiste rol en taakverdeling.
3. **Investeren in toekomstbestendigheid:** Er zijn investeringen in de openbare ruimte nodig: onderhoud, herinrichting van straten, bewegwijzering, en parkeeroplossingen. Tegelijk investeren ondernemers in hun eigen vastgoed op basis van zekerheid die hen nu geboden wordt.
4. **Communicatie door alle partijen:** Ondernemers, gemeente en vastgoedpartijen moeten elkaar vinden en niet meer loslaten. Dat vraagt flinke investeringen van alle partijen in organisatie en communicatie.
5. **Organisatie van de dialoog:** Verbetering van de organisatie van de dialoog tussen gemeente en ondernemers.

Per terrein is het toekomstperspectief geschetst met een strategie om naar dit perspectief toe te werken. Uitgangspunten bij de uitwerking daarvan zijn:

- Er voor zorgen dat de markt zijn werk kan doen
- Onderscheid stads- en buitengebied-bedrijventerreinen
- Overall-strategie met uitwerking per terrein
- Ruimte voor keuzes in prioritering en accenten
- Kracht en unieke van elk van de terreinen benutten

Figuur 1 **Impressie toekomstbeeld per terrein in een notendop**



## 1. Waarom een bedrijventerreinenstrategie?

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft recent haar **Economische Agenda** Leidschendam-Voorburg 2017-2020 vastgesteld. Deze agenda geeft richting aan het economische profiel van de gemeente, die vijf bedrijventerreinen kent: De Star, Essesteijn, Huyssitterweg, Klaverblad, Prinses Irenelaan.

Een van de activiteiten die uit de agenda voortkomt, is het opstellen van een **revitaliseringsstrategie** voor bedrijventerreinen tot en met 2020. Bij het economisch profiel van de gemeente passen namelijk kwalitatief goede bedrijventerreinen. Deze revitaliseringsstrategie geeft antwoord op de volgende 3 vragen:

1. Hoe staan de vijf terreinen in de gemeente er kwalitatief voor?
2. Welke positie nemen deze terreinen in binnen de regio en wat is hun toekomstperspectief?
3. In hoeverre en op welke wijze kunnen deze terreinen de komende jaren worden versterkt?

De strategie geeft het toekomstperspectief van de terreinen weer. Op basis hiervan kunnen de gemeente en de ondernemers inspelen op toekomstige economische ontwikkelingen. De strategie geeft een doorvertaling naar een aanpak op hoofdlijnen per terrein.

De strategie is tot stand gekomen aan de hand van het volgende proces, waarin de nadruk lag op het betrekken van **ondernemers**:

- a. feiten per terrein op een rij
- b. schouw kwaliteit per terrein
- c. interviews aantal ondernemers per terrein
- d. interviews ambtenaren en vastgoedpartijen
- e. verkenning regionale bedrijfshuisvestingsmarkt
- f. werksessies per bedrijventerrein

## 2. Betekenis van de bedrijventerreinen

De vijf bedrijventerreinen liggen verspreid in de gemeente, met Essesteijn en Prinses Irenelaan ingekapseld binnen het stedelijk weefsel tegen Den Haag aan, De Star aan de stadsrand aan de Vliet, en Klaverblad en Huyssitterweg in de kern Stompwijk (figuur 2). In fascheets zijn de basisgegevens per terrein weergegeven (bijlage 1).

Figuur 2 Ligging van de 5 bedrijventerreinen in Leidschendam-Voorburg



Opvallend is hoe relatief **klein** de oppervlakte aan bedrijventerreinen in de gemeente is. Bij elkaar opgeteld gaat het om 9,2 hectare netto bedrijventerrein<sup>1</sup>. Niet meer dan 0,2 % van de totale oppervlakte van Leidschendam-Voorburg, **verspreid** over vijf terreinen. 'Plukjes' economie in een overwegende woongemeente. Des te meer reden om te willen onderzoeken of de kwaliteit daarvan wel op orde is.

<sup>1</sup> Bedrijventerreinen exclusief wegen en groen

Klein, maar wel **belangrijk** voor de lokale en regionale economie: samen bieden ze een plek voor 89 bedrijven en werk aan 827 mensen. Het zijn vooral lokaal en regionaal georiënteerde MKB-bedrijven, in bouw, installatie, constructie en metaal, handel en transport en zakelijke dienstverlening. De totale oppervlakte aan bedrijfshuisvesting bedraagt ruim 48 duizend m<sup>2</sup> (zie tabel 1).

Bedrijven veelal met hun blik op Haaglanden, maar hun wortels diep in Leidschendam-Voorburg. De **binding** met de gemeente is sterk en met hun terreinen nog sterker, geven ondernemers aan. Op Klaverblad en Huyssitterweg gaat het vooral om de binding met de kern Stompwijk, die zeer sterk is.

Veel ondernemers hebben de ontwikkeling van hun terreinen vanaf de eerste uitgiften (eind jaren 70/begin jaren 80) zelf meegemaakt. Oudere generaties zijn er ook veel sterker vertegenwoordigd dan jonge ondernemers. Iets om rekening mee te houden voor de toekomst, ook omdat er weinig starters zijn gevestigd.

Ongunstig is dat de **werkgelegenheid** er sinds 2012 is **afgenomen** met ruim 11% (en daarmee op een aantal terreinen de parkeerdruk ook). Daar had de crisis ook een aandeel in, maar in Haaglanden bedroeg die afname in diezelfde periode maar 5%. De terugloop in Leidschendam-Voorburg geldt voor alle 5 terreinen en in ongeveer dezelfde mate.

Tabel 1 Basisgegevens per bedrijventerrein

	Bedrijven		Banen		Oppervlakte		Leegstand
	2016	2005-2016	2016	2005-2016	netto ha	bebouwing m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Essesteijn	16	-11%	204	-1%	1,9	12.200	450
Pr. Irenelaan	12	+33%	125	-5%	1,4	6.320	3.500
De Star	35	-12%	342	-13%	3,1	16.630	-
Klaverblad	8	-11%	85	-14%	1,4	7.460	-
Huyssitterweg	18	-10%	71	-28%	1,4	5.750	-
<b>Totaal</b>	<b>89</b>	<b>-7%</b>	<b>827</b>	<b>-11%</b>	<b>9,2</b>	<b>48.360</b>	<b>3.950</b>

De vermoedelijke oorzaak van de afname van werkgelegenheid is dat bij verhuizingen arbeidsintensieve bedrijven (onderhoud, constructie, dienstverlening etc.) per saldo vaker plaats hebben gemaakt voor gebruik als opslag. Ondernemers bevestigen dit beeld en geven zelf ook aan dat dit weliswaar positief is voor de parkeerdruk, maar negatief voor o.a. werkgelegenheid en levendigheid. Gelukkig zien we er ook innovatieve en modern ambachtelijke bedrijven.

Veel ondernemers wonen dicht bij hun bedrijf en vaak zelfs in de directe **omgeving**. Dat geldt voor alle terreinen en in het bijzonder voor Klaverblad en Huyssitterweg. Alle ondernemers daar wonen ook in Stompwijk en vaak geldt dat ook voor hun medewerkers. Zo vervullen de bedrijventerreinen ook een functie in het maatschappelijke functioneren van de omliggende wijken en de kern Stompwijk.

**Conclusie:** de vijf bedrijventerreinen zijn van betekenis voor de gemeente Leidschendam-Voorburg omdat ze:

1. werkgelegenheid, toegevoegde waarde en innovatie accommoderen
2. een rol hebben in de regionale economie (toelevering regionale spelers)
3. werken op korte afstand van de woonomgeving mogelijk maken

Figuur 3 Impressie van de vijf bedrijventerreinen van Leidschendam-Voorburg





### 3. Positionering van de bedrijventerreinen

Het toekomstperspectief van de terreinen is o.a. afhankelijk van hoe ze zich tot 1) elkaar verhouden, 2) welke positie ze innemen binnen de regio en 3) of er kansen liggen om er in te spelen op trends en ontwikkelingen.

#### 1 Onderlinge overeenkomsten en accentverschillen

De terreinen vertonen opvallend grote **gelijkenissen**. Dat ze klein zijn, mogelijk snel over het hoofd kunnen worden gezien en door hun achteraf-ligging extra gevoelig zijn voor ontwikkelingen in hun omgeving (met bijna altijd een woonbestemming) is voor hun toekomstperspectief de meest relevante. Het maakt ze **kwetsbaar**. Verschillen zijn er ook, maar dan gaat het meer om historisch gegroeide accentverschillen in type bedrijvigheid, die voor kleine variaties in signatuur zorgen (zie tabel 2).

Tabel 2 Overeenkomsten en accentverschillen

Overeenkomsten	Accentverschillen
Klein	<b>Essesteijn</b> accent op metaal, constructie en techniek plus grote wasserij
Jaren 70/80 bedrijfspanden	<b>Pr. Irenelaan</b> accent op autobedrijven, installatie en zakelijke dienstverlening
Lokaal en regionaal MKB	<b>De Star</b> accent op consument georiënteerde bedrijven en logistiek
Ambacht, handel en diensten	<b>Klaverblad</b> accent op logistiek en productie met veel aan- en afvoer
Vlak bij woonbebouwing	<b>Huysitterweg</b> accent op bouw, installatie, metaal en constructie
Achteraf maar gunstig in regio	
Hier en daar bedrijfswoningen	

Op basis van type bedrijvigheid zou in principe ieder bedrijf ook op alle andere terreinen gevestigd kunnen zijn, hoewel verschillen in maximale milieuhindercategorieën daar soms wel grenzen aan zullen stellen.

In de praktijk zijn er echter **nauwelijks verhuisbewegingen** tussen de terreinen. Er is weinig aanbod op de vijf terreinen en het aanbod verschilt in aard en omvang te weinig om een aantrekkelijk alternatief te zijn. Ook is er de (sterke) binding die bedrijven van verhuizen weerhoudt. M.b.t. ligging binnen de gemeente en binding van ondernemers zijn er bovendien toch wel bepaalde verschillen tussen de terreinen, waardoor ze toch niet zo maar uitwisselbaar zijn:

- a. **Essesteijn** en **Prinses Irenelaan** laten zich kenschetsen als kleinschalige stedelijke bedrijventerreinen. Ondernemers zien er ook de voordelen van een ligging in de stad, hebben wel binding met Leidschendam-Voorburg, maar richten hun blik ook vooral op Haaglanden.
- b. **De Star** is ook een kleinschalig stedelijk bedrijventerrein, maar wel een waar ondernemers de voordelen van de stad *niet* zien. Plannen voor woningbouw in de omgeving worden gezien als grote bedreiging voor hun terrein, waarmee velen van oudsher sterke binding hebben.
- c. **Klaverblad** en **Huysitterweg** zijn terreinen waar het ondernemende Stompwijk zo om bekend staat, twee plekken heeft om zich te vestigen. Lokale terreinen voor Stompwijkse bedrijven, zonder verdere opsmuk. Volgens ondernemers is er behoefte aan beperkte uitbreiding.

Door de ligging binnen de gemeente in combinatie met de binding van ondernemers met hun terrein, tekent zich met name een onderscheid af tussen de terreinen in de stad en het buitengebied. Om de kracht van de onderlinge verschillen optimaal te benutten, wordt in de toekomstige positionering onderscheid gemaakt naar:

- a. **stads-bedrijventerreinen:** Essesteijn, Prinses Irenelaan en De Star
- b. **buitengebied-bedrijventerreinen:** Klaverblad en Huysitterweg

## 2 Onbekend maakt onbemind in de regio

In de regio zijn de vijf terreinen van Leidschendam-Voorburg **nauwelijks bekend**. De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) heeft ze vanwege hun label als lokale terreinen en omvang niet meegenomen in het meest recente bedrijventerreinenonderzoek. Bedrijven en vastgoedpartijen in Haaglanden weten ze evenmin te vinden, geven ook aanbieders van vastgoed op de vijf terreinen aan.

Dat is jammer omdat er **wel vraag** naar bedrijventerreinen in de stad is. Nieuwe ambachten, creatieve sector en start-ups zoeken ruimte in onder andere Den Haag, maar vinden die er nu onvoldoende. Dat is reden voor een partij zoals Conceptors om ook in Leidschendam-Voorburg een markt voor verzamelgebouwen voor (innovatieve) ambachten, creatieven en nieuwe maakindustrie te zien. Ook Conceptors (op zich goed bekend binnen de gemeente) blijkt echter nog te weinig beeld te hebben van de stads-bedrijventerreinen van Leidschendam-Voorburg, hoewel ze op zich als zeer kansrijk worden gezien.

Bedrijven in Leidschendam-Voorburg kennen het **aanbod in de regio** wel. Forepark, Plaspoelpolder en Zoetermeer worden genoemd als locaties die bij verhuizing overwogen zouden worden, maar door weinigen echt aantrekkelijk gevonden. Te groot als terrein, te grote panden, te duur, te ver en te anoniem (zie ook bijlage 2 voor een overzicht en impressie van het aanbod in de regio).

Plannen voor nieuwe bedrijventerreinen worden in Haaglanden nauwelijks ontwikkeld en ondernemers **waarden** de plek van hun huidige terrein eigenlijk te zeer, om naar alternatieven in de regio te willen zoeken. Want ondanks hun achteraf-ligging wordt bijvoorbeeld de bereikbaarheid van de terreinen binnen de regio wel positief gevonden. Voorwaarde is wel dat heel duidelijk wordt uitgesproken dat dit bedrijventerreinen blijven, een aantrekkelijk toekomstperspectief wordt ontwikkeld en de kwaliteit wordt verbeterd, geven de ondernemers aan.

## 3 Inspelen op trends en ontwikkelingen

Met de revitaliseringsstrategie kunnen gemeente en ondernemers inspelen op de volgende trends en ontwikkelingen op gebied van economie en werklocaties:

- **Schaalverkleining economie:** de terreinen zijn potentieel bij uitstek geschikt voor de groeiende groep van innovatieve, modern-ambachtelijke en creatieve zzp'ers en MKB uit de wijken, Stompwijk en Haaglanden.
- **Behoeft informele werkmilieus:** de kleine binnenstedelijke bedrijventerreinen kunnen een goed antwoord bieden aan de toenemende vraag naar meer informele, levendige werkmilieus. Het meer 'stedelijk' maken door de terreinen meer onderdeel te laten worden van de stad (bv. door in de uitstraling de openbare ruimte tussen woonwijk en bedrijventerrein vloeiender in elkaar over te laten lopen).
- **Duurzaamheid en transitie circulaire economie:** de terreinen kunnen bijdragen aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente. Vraagt investeringen in verduurzaming en vertrouwen in lange termijn perspectief.
- **Automatisering en digitalisering:** toekomstbestendigheid van de terreinen vraagt investeringen in digitale bereikbaarheid in de vorm van glasvezel, of andere vormen van snelle verbindingen (nabijheid omliggende woonwijken kan daarbij kansen bieden om meer 'massa' te maken).
- **Flexibiliteit in bedrijfsvoering:** bedrijven streven naar meer flexibiliteit in de bedrijfsvoering. Hun huisvesting kan daarin voorzien als panden opgedeeld kunnen worden en leegstand tijdelijk ingevuld kan worden.

### Conclusies:

1. Positioneer de bedrijventerreinen van Leidschendam-Voorburg als stads-bedrijventerreinen en buitengebied-bedrijventerreinen
2. Speel daarmee in op de lokale vraag en specifieke segmenten van de regionale vraag en benut de interactiemogelijkheden met de woonwijken in de directe omgeving:
  - a. Stads-bedrijventerreinen hebben de toekomst: nieuwe ambachten, creatieve sector en start-ups zoeken zijn kansrijke doelgroepen.
  - b. Buitengebied-bedrijventerreinen hebben de toekomst: door het ondernemende van Stompwijk in combinatie met de sterke binding aan hun kern.
3. Vertaal deze positionering door naar een helder toekomstperspectief per terrein en verbind daar concrete uitvoeringsgerichte acties aan.

#### 4. Algemeen beeld van de terreinen

##### Conclusie

De kwaliteit van de bedrijventerreinen is onvoldoende. Uit de schouw, de interviews en werksessies komen de volgende knelpunten naar voren<sup>2</sup>:

- a. de **uitstraling** van de openbare en private ruimte. Er is sprake van achterstallig onderhoud aan de weg en het openbaar groen en private investeringen zijn (op enkele uitzonderingen na) veelal uitgebleven.
- b. de **bereikbaarheid** is niet optimaal. De terreinen liggen allen in stedelijk gebied, naast woonwijken en soms de spoorlijn. Ze zijn wél gunstig geïmponeerd in de regio, maar de toegangswegen zijn niet optimaal.
- c. **duurzaamheid** is nauwelijks een thema. Investeringen ten behoeve van duurzaamheid zijn nog nauwelijks gedaan.
- d. een goede **relatie** tussen ondernemers en gemeente kan en moet verbeterd worden en ondernemers hebben zichzelf ook niet of nauwelijks georganiseerd.

##### Oorzaken

Er is eerder geconstateerd dat de kwaliteit van de terreinen onvoldoende is (onderzoek Stogo 2008), maar daar is **weinig actie** op ondernomen. Het enige wat er feitelijk is gebeurd, is dat er sindsdien een aantal bedrijventerreinen zijn getransformeerd naar woningbouw. De kwaliteit van de vijf terreinen is daardoor in de loop der tijd zichtbaar verder verouderd.

De bedrijven hebben daarnaast last gehad van de **crisis**, waardoor er een beperkte investeringsruimte was om de kwaliteit van eigen vastgoed te verbeteren.

Vaak was er ook geen ruimtetekort en als die er wel was, waren de mogelijkheden

den om voor verbouwing en kwaliteitsverbeteringen leningen af te sluiten, beperkt.

Grootste factor in de terughoudendheid voor investeringen was echter de **onzekerheid** over de **toekomst** van de terreinen: blijft het bedrijventerrein en is investeren zinvol, of wordt getransformeerd zoals op andere terreinen is gebeurd? Ondernemers op alle stads-bedrijventerreinen hebben de indruk dat de gemeente de terreinen langzaam **'afknijpt'** om uiteindelijk d.m.v. **transformatie** plaats te laten maken voor woningbouw.

Of dit vermoeden terecht of onterecht is, maakt in feite niet uit als het gaat om gebrek aan vertrouwen in de toekomst dat hier het gevolg van is. Investeringen in vastgoed, duurzaamheid en uitbreiding blijven hierdoor uit. Bovendien zijn de terreinen **onbekend** en **onbemind** in de regio en waarschijnlijk geldt dit ook voor zzp'ers en starters in de omliggende wijken en de rest van de gemeente. Ook aanwas van nieuwe, jonge ondernemers en investeringen die zij doen, is er daardoor nauwelijks.

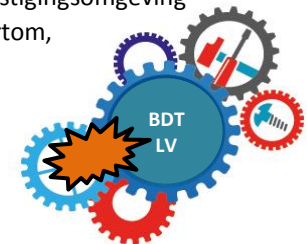
##### Gevolg

Er is te weinig positieve dynamiek. Door het ontbreken van een duidelijk perspectief blijven investeringen door bedrijven uit en vestigen zich ook geen nieuwe florerende bedrijven, die in de terreinen investeren.

De leeftijd en huidige kwaliteit van het vastgoed -en op bepaalde plekken ook de openbare ruimte- vragen echter juist wel om lange termijn investeringen. Zonder die investeringen zullen de terreinen in kwaliteitsniveau afgeleiden.

Omdat er voor de bedrijven geen alternatieven binnen de gemeente zijn en nauwelijks aantrekkelijke in de regio, zal de kwaliteit van de vestigingsomgeving uiteindelijk ook de economische ontwikkeling schaden. Kortom,

**Het wiel is vastgelopen!**



<sup>2</sup> In bijlage 1 zijn factsheets per terrein opgenomen. Per terrein wordt weergegeven: beschrijving en indruk van desbetreffend terrein; aantal kernindicatoren; ontwikkeling van de werkgelegenheid in de periode 2011-2016; aangeboden m2 vastgoed in de periode 2009-2017; foto's van de huidige situatie.

## 5. Strategie

### 'Hoe krijgen we het bedrijventerreinen-vliegwiel weer aan het draaien?'

Om de terreinen weer florerend te krijgen moeten drie ambities worden gerealiseerd:

1. Zekerheid bieden door behoud huidige oppervlakte;
2. Ruimte bieden aan bedrijven met lokale binding;
3. Goede inpassing van terreinen in hun omgeving.

Niets doen is geen optie. Als niet duidelijk wordt gekozen voor een strategie, wordt impliciet gekozen voor 'verelendung', wellicht in de hoop dat de markt het wel oplost. Afgelopen jaren bracht dat echter geen succes, getuige de huidige kwaliteit. De ambitie kan worden gerealiseerd door middel van de volgende **strategie** bestaande uit 6 onderdelen:

**Figuur 4 Strategie om bedrijventerreinen-vliegwiel draaiend te krijgen**



### Elementen van de strategie

**Uitgangspunt: kiezen voor behoud en floreren van bedrijventerreinen.** Als de gemeente niet duidelijk vóór deze terreinen gaat staan, zal de negatieve spiraal doorzetten. Florerende en groeiende bedrijven zullen er geen toekomst zien, en vanwege gebrek aan alternatieven verhuizen naar buiten de gemeente. In de plaats daarvan komen laagwaardiger functies die niet kunnen of investeren. Pas als duidelijk wordt gekozen vóór behoud en floreren van deze vijf bedrijventerreinen, kan worden ingezet op de overige 5 onderdelen van de strategie. Tandwielen die gelijktijdig ronddraaien en met elkaar een positieve ontwikkeling in gang zetten en het tempo van de kwaliteitsverbetering versnellen. In breder perspectief is het uitgangspunt dat we alle ondernemingen in alle levensfasen zo goed mogelijk faciliteren: kwalitatief goede ruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven, zzp-ers en behoud van de economische functies op locaties van solitair gevestigde bedrijven buiten de bedrijventerreinen (schematisch weergegeven in bijlage 3).

Resultaat: gevestigde bedrijven, bedrijven in de omgeving en vastgoedpartijen zien er weer toekomst. Dit brengt een positieve spiraal teweeg die zorgt voor stijging van vastgoedwaarde, huurprijzen en financiële ruimte voor beheer en privaat onderhoud. Een proces dat bewust in nauwe samenwerking tussen gemeente en bedrijfsleven wordt aangegaan en waar per terrein passende inkleuring aan wordt gegeven. De **vijf elementen van de revitaliseringsstrategie**:

#### 1. Positionering en profilering

Elk terrein heeft een duidelijke positie binnen Leidschendam-Voorburg en de regio. Elk terrein heeft ook een herkenbaar profiel dat aansprekend is voor de doelgroep. Dit maakt het voor ondernemers duidelijk wat ze kunnen verwachten, waar ze in investeren en ook waar de omgeving rekening mee moet houden. Elk terrein kan, in bepaalde mate, ook zijn eigen 'spelregels' hebben op basis waarvan ondernemers met elkaar en met de gemeente de kwaliteit verder versterken.



## 2. Juiste rol en taakverdeling

Revitalisering is niet enkel een taak van de overheid. Om het gewenste resultaat te behalen, moet ieder zijn eigen verantwoordelijkheid pakken vanuit de juiste rol- en taakverdeling. De overheid is verantwoordelijk voor de openbare ruimte, ondernemers voor de private ruimte. Hierbij hoort ook het nakomen van afspraken aan weerszijden en het organiseren van ondernemers per terrein.

## 3. Investeren in toekomstbestendigheid

Er zijn investeringen in de openbare ruimte nodig: onderhoud, herinrichting van straten, bewegwijzering, (groene) uitstraling, fiets- en wandelpaden en parkeeroplossingen. Ook bereikbaarheid en betere aansluiting tussen de terreinen en hun omgeving vragen om investering. Zo kan de interactie tussen wonen en werken en de mogelijkheden voor kruisbestuiving beter worden benut en de sociale veiligheid vergroot. Tegelijk investeren ondernemers in hun eigen vastgoed. Omdat de (grote) overheidsinvesteringen niet per se de maatregelen zijn voor de korte termijn, kan worden gekeken of ze kunnen worden gekoppeld aan gereserveerde onderhoudsbudgetten.

## 4. Communicatie

Ondernemers, gemeente en vastgoedpartijen moeten elkaar vinden en niet meer loslaten. Dat vraagt flinke investeringen van alle partijen in organisatie en communicatie. Gemeente: helder communiceren over de toekomst van de terreinen in relatie tot hun omgeving. En andersom: naar de terreinen over wat er in de omgeving gebeurt (zoals over woningbouwontwikkelingen). Integrale communicatie richting ondernemers: dit gebeurt nu onvoldoende. Vanuit verschillende beleidsvelden en projecten wordt met name sectoraal gecommuniceerd. Gebiedsge-

richte benadering en interne afstemming brengen hierin verbetering. Dit sluit ook aan bij de toekomstige Omgevingswet/-visie.

## 5. Organisatie

Verbetering van de organisatie van de dialoog tussen gemeente en ondernemers. Hier valt veel winst te behalen: het gros van de ondernemers voelt zich onvoldoende gehoord. Het organiseren van het overleg tussen ondernemers onderling én met de gemeente moet een vaste plek (en ruimte) krijgen in de onderlinge relatie. Terugkerende overleggen, waartoe ondernemers zichzelf organiseren, wordt per terrein tot stand gebracht - en voor de kern Stompwijk als geheel.

### Strategie per terrein

Op de volgende pagina's wordt per terrein het toekomstperspectief geschetst, plus de uitgewerkte strategie om naar dit toekomstperspectief toe te werken. Daarbij zijn de te ondernemen acties tot 2020 weergegeven. De inzet op behoud en floreren dient ook daarna te worden voortgezet, om bedrijven de basis te bieden die nodig is om lange termijn investeringen te doen. Uitgangspunten bij de uitwerking van de strategie zijn:

- Er voor zorgen dat de markt zijn werk kan doen
- Onderscheid stads- en buitengebied-bedrijventerreinen
- Overall-strategie met uitwerking per terrein
- Ruimte voor keuzes in prioritering en accenten
- Kracht en unieke van elk van de terreinen benutten

Een aantal acties is van toepassing op alle vijf bedrijventerreinen. Zoals verbetering van de vindbaarheid door goede bewegwijzering, verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, meer communicatie vanuit de gemeente over ontwikkelingen die in de omgeving plaatsvinden, het organiseren van de dialoog tussen ondernemers en gemeente en het continueren en versterken van samenwerking door de accountmanager een vaste plek in de formatie te geven.

## Toekomstperspectief en revitaliseringsstrategie Prinses Irenelaan: ambachtelijk terrein in de stad

**Toekomstperspectief:** Ambachtelijk terrein in de stad! Prinses Irenelaan kan worden geprofileerd als stads-bedrijventerrein (lokaal en in Haaglanden). Gunstig gelegen in de regio – aan de goede kant van Den Haag en goed bereikbaar – kleinschalig en uniek. Het biedt mogelijkheden voor de huisvesting van een combinatie van traditionele en nieuwe (innovatieve) ambachten bij elkaar. Passend bij de bedrijven van nu, anticiperend op de bedrijven van de toekomst. Goede scheiding van de woon-werk verkeersstromen, zowel qua herkenbaarheid als

veiligheid, is daarbij belangrijk. Opdelen van huidig aanbod tot kleinere units in verzamelgebouwen, is onder voorwaarden (o.a. parkeren eigenterrein) mogelijk en maakt het terrein interessant voor zzp'ers, bv. uit de nieuwe wijk op het voormalige CBS-terrein. Zo ontstaat een florierend en levendig terrein. Daarmee ook van meerwaarde voor de omgeving, de overwegend monofunctionele woonwijk.

Elementen revitaliseringsstrategie		2018	2019	2020
Positionering en profilering	- Prinses Irenelaan als stads bedrijventerrein met een levendige combinatie van huidige en nieuwe ambachten	→		
	- Innovatief, creatief, moderne maakindustrie, overzichtelijk, persoonlijk, betrokken ondernemers	→		
	- Aantrekkelijke mix van vestigingsmogelijkheden, aantrekkelijke openbare ruimte	→		
Juiste rolverdeling	- Heldere vervolgafspraken maken over de rolverdeling en verantwoordelijkheid bij revitalisering	→		
Investeren	- Verbeteren bewegwijzering (+ aanpassing benaming op de borden)	→		
	- Verbeteren openbare ruimte + aanbrengen duidelijk straatprofiel voor onderscheid terrein vs. woonwijk	→		
	- Informeren over oplossing verkeersstromen door ontwikkelingen CBS-gebouw	→		
	- Verkenning behoefte en mogelijkheden gezamenlijke realisatie van glasvezel	→		
Communicatie	- Benaming terug veranderen in 'Prinses Irenelaan' i.p.v. 't Loo (herkent geen van de ondernemers)	→		
	- Intensiveren communicatie richting ondernemers	→		
	- Heldere communicatie over de ontwikkelingen omtrent het CBS-gebouw en ruimtelijke inpassing hiervan t.o.v. het bedrijventerrein	→		
	- Bouwen aan vertrouwen in overheid door nakomen afspraken (actie ondernemen voor terugkoppeling op constructieve inbreng van ondernemers bij planvorming rondom CBS)	→		
Organisatie	- Totstandkoming van georganiseerd overleg tussen ondernemers in de toekomst	→		
	- Collectieve aanpak vanuit ondernemers voor aanleg glasvezel/snelle internetverbinding	→		
	- Functie accountmanager vaste plek in de formatie geven, als verbinder tussen bedrijfsleven en gemeente	→		

→ Initiatief gemeente  
→ Initiatief bedrijven

## Toekomstperspectief en revitaliseringsstrategie Essesteijn: ambachtelijk terrein in de stad

**Toekomstbeeld:** Ambachtelijk terrein in de stad! Het terrein wordt geprofileerd als stads-bedrijventerrein (lokaal en in Haaglanden). Het is gunstig gelegen in de regio – aan de goede kant van Den Haag en goed bereikbaar – en is kleinschalig en uniek. Het biedt mogelijkheden voor de huisvesting van een combinatie van oude en nieuwe (innovatieve) ambachten bij elkaar. Passend bij de bedrijven van nu, anticiperend op de bedrijven van de toekomst. Het biedt door de aanbod van

kleinere bedrijfsunits ruimte voor (ambachtelijke) zzp'ers vanuit de wijk. Midden in de groene omgeving, een fijne verblijfsomgeving met bijvoorbeeld picknickbanken (aan het water) en ruimte voor ontmoeting, vinden oude en nieuwe ondernemers elkaar. Goede inpassing van de Velostrada, zowel qua veiligheid als bereikbaarheid, is daarbij belangrijk. De Velostrada biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en nieuwe typen bedrijvigheid.

Elementen revitaliseringsstrategie		2018	2019	2020
<b>Positionering en profilering</b>	- Essesteijn profileren als stads bedrijventerrein voor ambachten (vanwege ligging en bereikbaarheid)	Initiatief gemeente		
	- Positie langs de Velostrada biedt mogelijkheden voor nieuwe typen bedrijvigheid	Initiatief gemeente		
<b>Juiste rolverdeling</b>	- Heldere afspraken maken over de rolverdeling en verantwoordelijkheid bij revitalisering	Initiatief bedrijven		
	- Eigenaren/ondernemers bereid tot investeringen (panden & duurzaamheid), mits duidelijk wat gevolgen van de Velostrada zijn.	Initiatief bedrijven		
<b>Investeren</b>	- Verbeteren bewegwijzering (cruciaal vanwege de Velostrada)	Initiatief gemeente		
	- Herinrichting openbare ruimte: bestrating, onderhoud + aanbrengen openbaar groen, plaatsen bankjes	Initiatief gemeente		
	- Ondernemers investeren in vastgoed en duurzaamheid	Initiatief bedrijven		
	- Glasvezel/snelle internetverbinding	Initiatief bedrijven		
<b>Communicatie</b>	- Meer communicatie vanuit gemeente	Initiatief gemeente		
	- Ondernemers bij toekomstige ontwikkelingen in een vroeg stadium betrekken	Initiatief gemeente		
<b>Organisatie</b>	- Totstandkoming georganiseerd overleg tussen ondernemers gerealiseerd	Initiatief gemeente		
	- Accountmanager schuift aan bij dit georganiseerde overleg (evt. aangevuld met beleidsmedewerker gemeente)	Initiatief gemeente		
	- Collectieve aanpak vanuit ondernemers voor aanleg glasvezel/snelle internetverbinding	Initiatief bedrijven		
	- Functie accountmanager vaste plek in de formatie geven, als verbinder tussen bedrijfsleven en gemeente	Initiatief gemeente		

Initiatief gemeente  
 Initiatief bedrijven

## Toekomstperspectief en revitaliseringsstrategie Klaverblad: terrein voor lokale bedrijven

**Toekomstbeeld:** bedrijventerrein voor lokale bedrijven. Een terrein waar goed blijft wat nu goed is, zoals de uitstraling van de openbare en private ruimtes. Ook: een veilig terrein door in de toekomst een oplossing te zoeken voor de huidige gevaarlijke combinatie van snel werkverkeer en langzaam wijkverkeer

over de dezelfde straat. Voor de bedrijven met ruimtegebrek op het Klaverblad, is Stompwijk-breed dan een goede nieuwe plek gevonden.

Elementen revitaliseringsstrategie		2018	2019	2020
<b>Positionering en profilering</b>	- Klaverblad profileren als buitengebied-bedrijventerrein	→		
<b>Juiste rolverdeling</b>	- Heldere afspraken maken over de rolverdeling en verantwoordelijkheid bij revitalisering	→		
<b>Investeren</b>	- Verkennen betere ontsluiting t.b.v. veiligheid: ontsluiting verleggen over seniorenwoningen aan de Akkermunt (deze vervolgens verplaatsen)	→		
	- Behoeftte-onderzoek onder ondernemers naar ontwikkeling ruimtevraag	→		
	- Onderzoeken of glasvezel/snelle internetverbinding kan worden aangelegd	→		
<b>Communicatie</b>	- Integrale communicatie over ontwikkelingen vanuit betrokken partijen: stroomlijnen verschillende trajecten	→		
	- Gesprek provincie over mogelijkheden transformatie voor verschuiven ondernemingen	→		
<b>Organisatie</b>	- Totstandkoming van georganiseerd overleg tussen ondernemers niet nodig: spreken/zien elkaar geregeld	→		
	- Accountmanager organiseert wanneer er iets te melden valt een overleg met de ondernemers	→		
	- Collectieve aanpak vanuit ondernemers voor aanleg glasvezel/snelle internetverbinding	→		
	- Functie accountmanager vaste plek in de formatie geven, als verbinder tussen bedrijfsleven en gemeente	→		

Initiatief gemeente  
 Initiatief bedrijven

## Toekomstperspectief en revitaliseringsstrategie Huyssitterweg: terrein voor lokale bedrijven

**Toekomstbeeld:** bedrijventerrein voor lokale bedrijven. Aanleg van de Verbindingsweg heeft gezorgd voor een betere ontsluiting, hetgeen voor ondernemers ook reden is geweest opnieuw te investeren in hun panden. Bij de aanleg van de Verbindingsweg is tegelijk door ondernemers geïnvesteerd in een vernieuwing van hun erven, waarmee ook een goede oplossing is gevonden voor de parkeer-

druk. Het is een terrein waar een oplossing gevonden is om laden lossen veilig, en zonder oponthoud af te wikkelen. Onderzoek heeft uitgewezen hoe groot de lokale ruimtebehoefte is en hoe daarmee kan worden omgegaan.

Elementen revitaliseringsstrategie		2018	2019	2020
<b>Positionering en profilering</b>	- Huyssitterweg profileren als buiten-bedrijventerrein voor gemengde activiteiten	Initiatief gemeente		
	- Positie langs de nieuw te ontwikkelen weg biedt mogelijkheden voor nieuwe bedrijvigheid	Initiatief gemeente		
<b>Juiste rolverdeling</b>	- Heldere afspraken maken over de rolverdeling en verantwoordelijkheid bij revitalisering	Initiatief bedrijven		
<b>Investeren</b>	- Behoeftte-onderzoek onder ondernemers naar ontwikkeling ruimtevraag	Initiatief gemeente		
	- Nieuwe weg: rekening houden met parkeren in het ontwerp	Initiatief gemeente		
	- Bij aanleg nieuwe weg tevens glasvezel aanleggen	Initiatief bedrijven		
<b>Communicatie</b>	- Integrale communicatie over ontwikkelingen vanuit betrokken partijen: stroomlijnen verschillende trajecten	Initiatief gemeente		
	- Gesprek provincie over mogelijkheden transformatie voor verschuiven ondernemingen	Initiatief gemeente		
<b>Organisatie</b>	- Totstandkoming van georganiseerd overleg tussen ondernemers niet nodig: spreken/zien elkaar geregeld	Initiatief bedrijven		
	- Accountmanager communiceertwanneer er iets te melden valt daarover met de ondernemers	Initiatief gemeente		
	- Collectieve aanpak vanuit ondernemers voor aanleg glasvezel (o.i.d.)	Initiatief bedrijven		
	- Functie accountmanager vaste plek in de formatie geven, als verbinder tussen bedrijfsleven en gemeente	Initiatief gemeente		

Initiatief gemeente  
 Initiatief bedrijven



## Toekomstperspectief en revitaliseringsstrategie De Star: ambachtelijk terrein in de stad

**Toekomstbeeld:** het toekomstbeeld voor de Star is mede afhankelijk van de plannen voor woningbouw grenzend aan de zuidzijde van het terrein. De ondernemers zien de woningbouw als een bedreiging, verwachten dat fietsers, voetgangers, auto's en vrachtwagens elkaar in de weg zullen gaan zitten en gevaarlijke situaties op zullen leveren. Ook vragen ze zich af of hun terrein wel behouden blijft als bedrijventerrein. Duidelijkheid door kiezen voor behoud is hier daarom belangrijk. Het onderzoek naar de woningbouw en consequenties daarvan i.r.t.

het terugdringen van de maximale milieucategorie, loopt en kan wijzen op effecten voor het bedrijventerrein. Het is positief dat het nu een goed functionerend terrein is, met ondernemers die er allen graag gevestigd blijven. Het is ook een uniek en veilig terrein (weinig inbraak), waar men elkaar gedooft (gemengd: wonen-werken). Het terrein kan worden geprofileerd als stads-bedrijventerrein (lokaal en in Haaglanden) in combinatie met (enige) detailhandel.

Elementen revitaliseringsstrategie		2018	2019	2020
<b>Positionering en profilering</b>	- De Star profileren als stads bedrijventerrein met veel vrijheid en elkaar iets gunnen, voor gemengde activiteiten i.c.m. detailhandel	→		
<b>Juiste rolverdeling</b>	- Heldere afspraken maken over de rolverdeling en verantwoordelijkheid bij revitalisering (investeringsbereidheid bij ondernemers na duidelijkheid over plannen en consequenties woonwijk)	→		
<b>Investeren</b>	- Opknappen openbare ruimte	→		
	- Opknappen pand in eigendom van de gemeente	→		
	- Verkennen collectieve aanleg glasvezel/snelle internetverbinding	→		
	- Vindbaarheid vergroten d.m.v. duidelijkere bewegwijzering	→		
	- Hek plaatsen bij fietspad (Duinwaterpad), om deze te verleggen richting woonwijk t.b.v. veiligheid	→		
	- Investeringsbereidheid bij ondernemers voor opknappen vastgoed/doorvoeren duurzaamheidsaspecten indien duidelijkheid over toekomst + consequenties	→		
<b>Communicatie</b>	- Communiceren richting ondernemers dat onderzoek naar woonwijk en terugdringen milieucategorie loopt en uitspraak voor richting toekomst volgt in 2018	→		
	- Integrale communicatie over ontwikkelingen vanuit betrokken partijen: stroomlijnen verschillende trajecten	→		
	- Ondernemers in vroeg stadium betrekken bij planvorming	→		
<b>Organisatie</b>	- Behoefte aan georganiseerd overleg (belangenvereniging) tussen ondernemers	→		
	- Accountmanager sluit bij dit georganiseerde overleg aan	→		
	- Collectieve aanpak vanuit ondernemers voor aanleg glasvezel (o.i.d.)	→		
	- Functie accountmanager vaste plek in de formatie geven, als verbinder tussen bedrijfsleven en gemeente	→		

→ Initiatief gemeente  
→ Initiatief bedrijven

## 6. Vervolg

### Investeren in floreren

Deze revitaliseringsstrategie biedt concrete handvatten om het bedrijventerreinen-vliegwiel weer draaiende te krijgen. De terreinen in Leidschendam-Voorburg hebben veel potentie in zich om weer florerende terreinen te worden, die flink bijdragen aan het economische klimaat en levendigheid van de gemeente.

Bedrijventerreinen hebben de toekomst: nieuwe (innovatieve) ambachten, creatieve sector en start-ups zoeken ruimte maar vinden die nu niet. Vaak zijn dit ook jonge mensen, en ook hen wil de gemeente o.b.v. deze revitaliseringsstrategie een plek kunnen bieden.

De vijf terreinen bieden daarvoor voldoende aanknopingspunten: ondanks hun achteraf-ligging wordt de bereikbaarheid *binnen* de regio positief gevonden, ondernemers voelen zich thuis in de gemeente (willen er in principe niet weg), steeds meer vraag vanuit Den Haag en ook vastgoedpartijen zijn positief over een nieuwe toekomst.

### Pluspunten optimaal benutten

Die pluspunten optimaal willen benutten, daar gaat het om bij de terrein-specifieke uitwerking van deze strategie. Dat kan echter pas nadat eerst de grote onzekerheid bij ondernemers over de toekomst van hun terreinen, wordt weggenomen door als gemeente heel duidelijk te kiezen voor behoud en floreren van deze terreinen. Dat gebeurt door per terrein samen met de ondernemers de beschreven acties te uit voeren gericht op het realiseren van nieuwe toekomstperspectieven, die vertrouwen geven om opnieuw te investeren in bedrijfspanden en erven<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> De rapportage wordt de komende periode ten aanzien van één aspect nog aangevuld, namelijk de relatie tussen deze vijf bedrijventerreinen en de werkgelegenheid daarbuiten. De revitaliseringsstrategie zal daardoor niet anders worden. De toekomstperspectieven en strategieën per terrein zijn er immers ook al op gericht deze vijf terreinen beter geschikt te maken voor het accommoderen van groeiende, lokale bedrijven uit de rest van Leidschendam-Voorburg.

## BIJLAGE 1    **FACTSHEETS PER BEDRIJVENTERREIN**

# FACTSHEET BEDRIJVENTERREIN DE STAR



Het gemengde bedrijventerrein De Star is gelegen aan de Vliet in Leidschendam, in een woonwijk en scheidt deze van het ten noordoosten gelegen sportport de Star. Plannen voor woningbouw zorgen voor grote onzekerheid over de toekomst. De verbinding met de A4 is matig en de ontsluiting van het terrein is niet optimaal, de inrit vanuit de Vliet-zijde is niet uitnodigend. De aansluiting van het Duinwaterpad (fietspad) is zeer ongunstig en loopt dwars over het terrein. De ligging in de regio is wel goed. De kwaliteit van de openbare ruimte is matig, met een verouderd wegdek en een enigszins rommelige uitstraling. Dit komt mede door het pand in eigendom van de gemeente, waarbij achterstallig onderhoud zichtbaar is. Er wordt veelal op eigen terrein geparkeerd, maar door de toestroom van bezoekers ontstaat toch ruimtegebrek. Op het terrein bevinden zich tevens enkele bedrijfswoningen. Er is geen glasvezel. Tussen ondernemers onderling is geen contact.

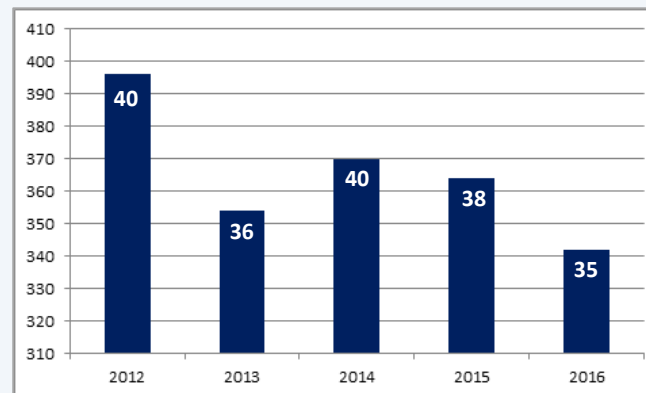


## Kernindicatoren

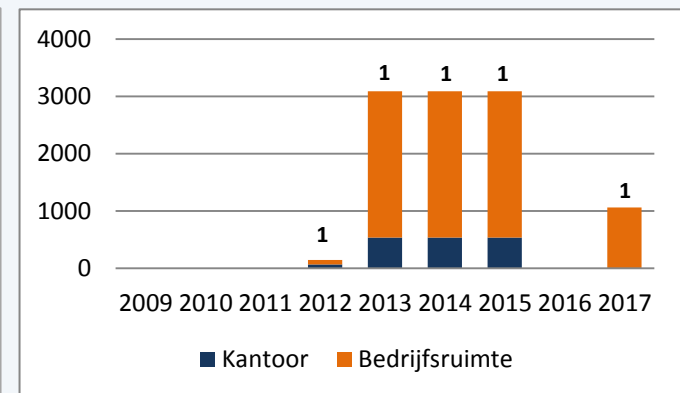
	Star
Oppervlakte (netto ha)	3,1
Uitgeefbaar (in ha)	0
Aantal vestigingen	36
Aantal werkzame personen (2015)	392
Milieucategorie	3.2



## Ontwikkeling werkgelegenheid 2011-2016



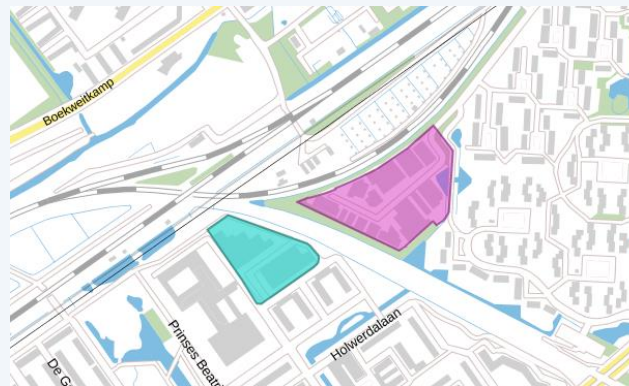
## Aangeboden m2 bedrijfstvastgoed 2009-2017



# FACTSHEET BEDRIJVENTERREIN ESSESTEIJN



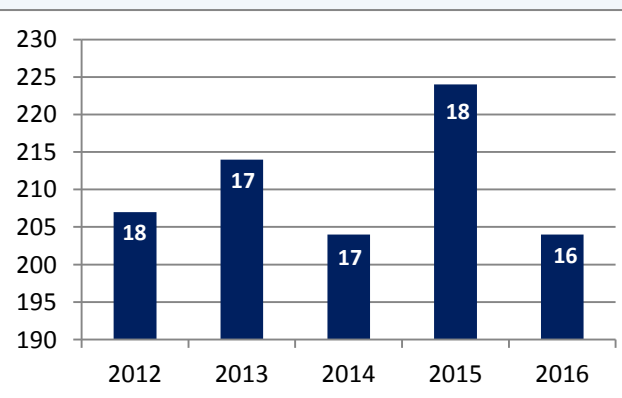
Het bedrijventerrein Essesteijn is gelegen in Voorburg, tussen een woonwijk en de spoorlijn Den Haag-Leiden. Hierdoor ligt het wat achteraf. Er is een matige ontsluiting per OV, de entree is onduidelijk (vanwege bord doodlopende weg) en de bereikbaarheid per weg staat nog verder onder druk door de komst van de Velostrada. De toegang is een actueel issue, nu de enige aanvoerroute wordt afgeknepen. Sinds de vorige schouw in 2008 door Stogo is zichtbaar dat de negatieve spiraal zich hier reeds heeft ingezet. De uitstraling van de openbare ruimte is matig en een groot deel van de panden oogt verouderd, tevens is er sprake van leegstand. Essesteijn kent momenteel geen parkeerproblematiek, vanwege langstand, maar anders wordt ook langs de kant van de weg wordt geparkeerd. Er is geen glasvezel aanwezig. Er is geen contact tussen de ondernemers.



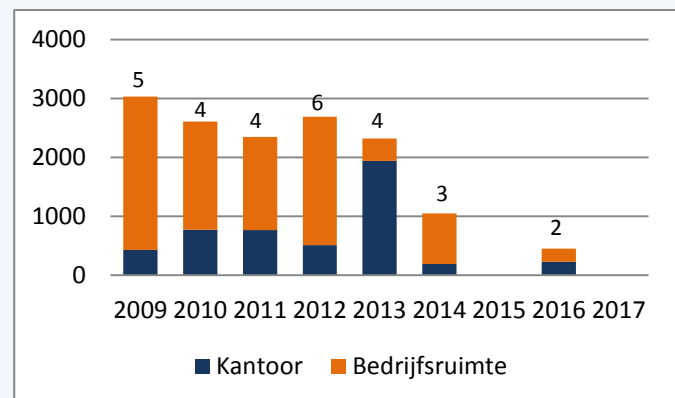
## Kernindicatoren

	Essesteijn
Oppervlakte (netto ha)	1,9
Uitgeefbaar (in ha)	0
Aantal vestigingen	15
Aantal werkzame personen (2015)	202
Milieucategorie	2

## Ontwikkeling werkgelegenheid 2011-2016



## Aangeboden m2 bedrijfstvastgoed 2009-2017

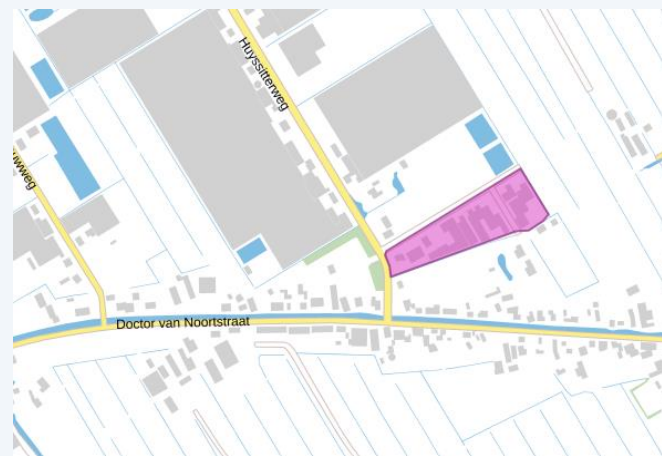




# FACTSHEET BEDRIJVENTERREIN HUYSSITTERWEG



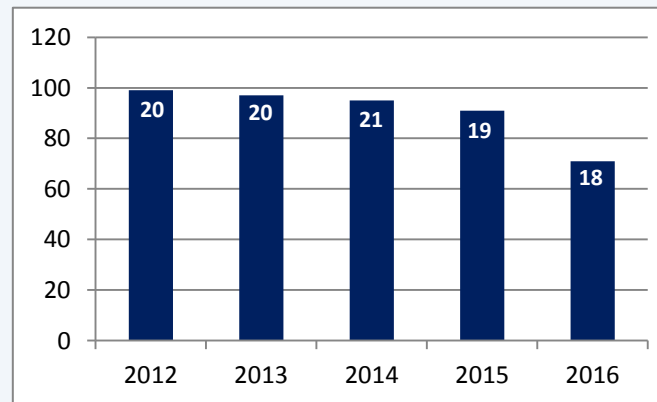
Het gemengde bedrijventerrein Huyssitterweg ligt ten oosten van de kern Stompwijk. Het bestaat uit één doodlopende weg, te bereiken via de Doctor van Noortstraat (op enige afstand van de N206). De ontsluiting is zowel per weg als OV matig. De kwaliteit van de openbare ruimte en vastgoed is gemiddeld. Wonen er werken wordt in sommige gevallen gecombineerd. Parkeerproblematiek zorgt voor een rommelig straatbeeld en beperkt de doorstroming. Het is onduidelijk welke gevolgen het doortrekken van de weg in de toekomst heeft: de bereikbaarheid verbeterd, vraagtekens worden gezet bij de doorstroming en de aanwezigheid van voldoende parkeervakken.



## Kernindicatoren

	<i>Huyssitterweg</i>
Oppervlakte (netto ha)	1,4
Uitgeefbaar (in ha)	0
Aantal vestigingen	18
Aantal werkzame personen (2015)	86
Milieucategorie	3

## Ontwikkeling werkgelegenheid 2011-2016



# FACTSHEET BEDRIJVENTERREIN KLAVERBLAD



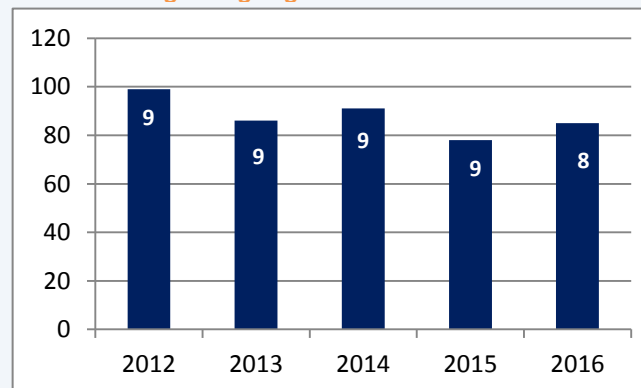
Het gemengde bedrijventerrein Klaverblad is gelegen in de kern van Stompwijk aan de N206. Het terrein bestaat uit één straat, welke ruim is opgezet met relatief veel groen. Het terrein is zowel per weg als OV matig/redelijk ontsloten. Qua vrachtverkeer is het soms lastig om dichtbij de bebouwing te zitten, wat voor onveilige situaties kan zorgen (ook gezien de nabijheid van de sportvelden). De kwaliteit van de openbare ruimte is bovengemiddeld. De panden zijn redelijk modern, zeker het pand van Luiten Food, en er bevinden zich tevens bedrijfswoningen. Er is voldoende parkeergelegenheid, op zowel eigen terrein als de openbare weg. Er is geen glasvezel aanwezig. De samenwerking tussen ondernemers is gering.



## Kernindicatoren

	<b>Klaverblad</b>
Oppervlakte (netto ha)	1,4
Uitgeefbaar (in ha)	0
Aantal vestigingen	8
Aantal werkzame personen (2015)	97
Milieucategorie	3

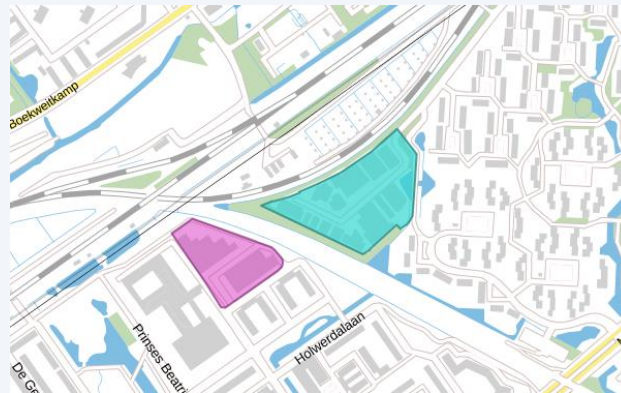
## Ontwikkeling werkgelegenheid 2011-2016



# FACTSHEET BEDRIJVENTERREIN PRINSES IRENELAAN



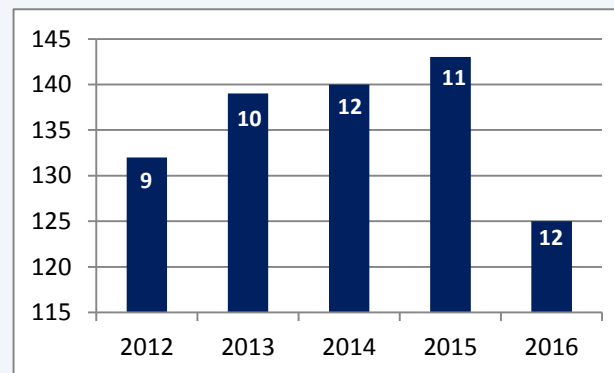
Het gemengde bedrijventerrein Prinses Irenelaan is gelegen aan de rand van de kern Voorburg, tegen de gemeentegrens van Den Haag. Het terrein ligt wat achteraf, maar is binnen de regio niet verkeerd gepositioneerd. Prinses Irenelaan is gelegen in een gebied met veelal woonfunctie, het oude CBS-gebouw wordt in de toekomst ook getransformeerd. De relatie met de woonomgeving is goed, vanwege de sociale controle. De openbare ruimte is slecht onderhouden en de uitstraling van de panden (met name parkeerplaatsen) aan de Prinses Irenelaan zien er rommelig uit. Toch zijn enkele panden aan de Ridder Snouckaertlaan zichtbaar opgeknapt. Glasvezel is op dit terrein aanwezig. Er is geen actief overleg tussen ondernemers.



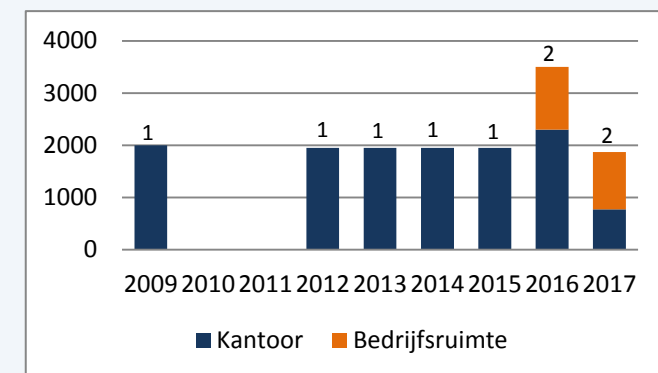
## Kernindicatoren

	't Loo
Oppervlakte (netto ha)	1,4
Uitgeefbaar (in ha)	0
Aantal vestigingen	12
Aantal werkzame personen (2015)	132
Milieucategorie	2

## Ontwikkeling werkgelegenheid 2011-2016

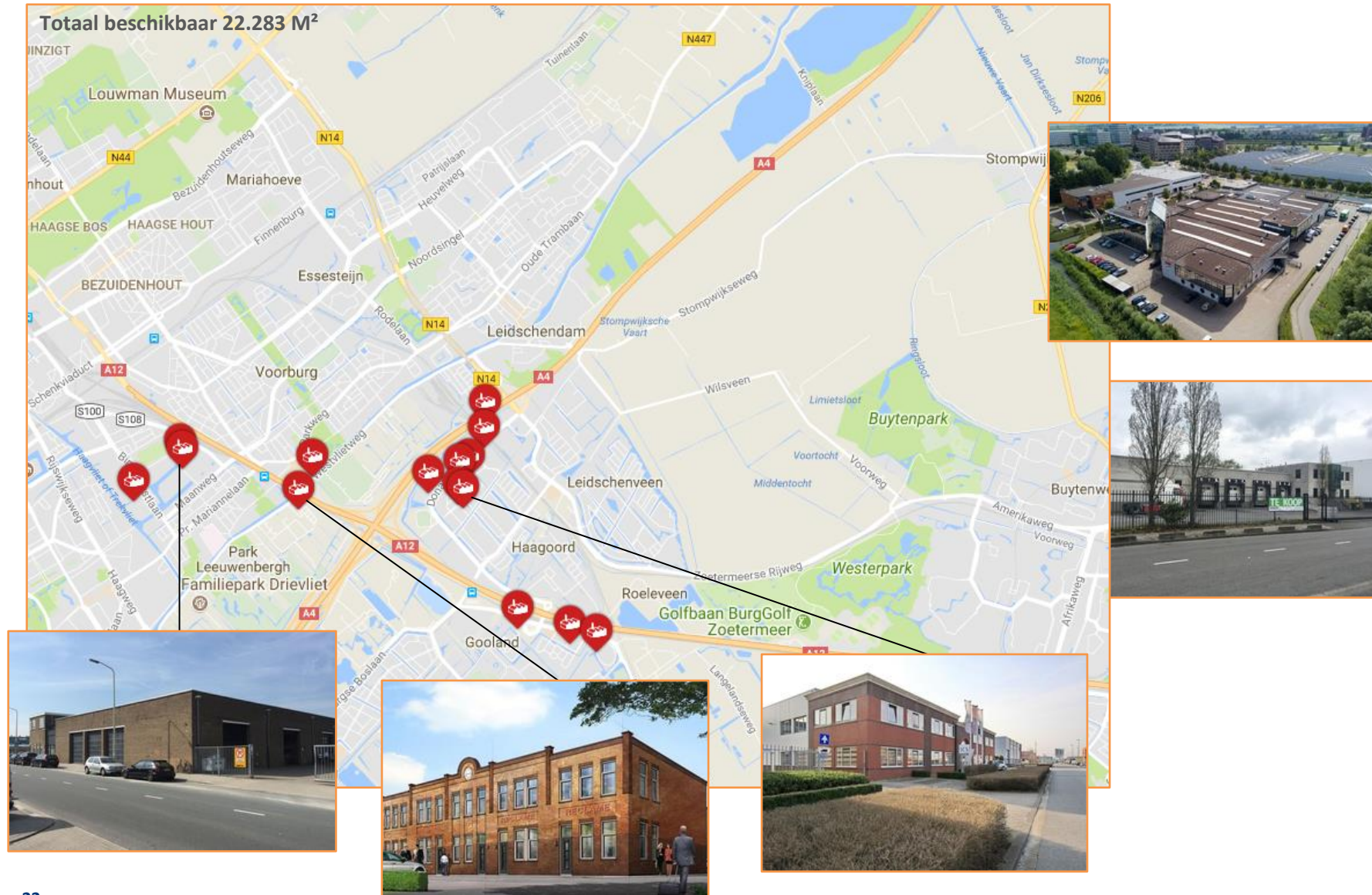


## Aangeboden m2 bedrijfstvastgoed 2009-2017





## BIJLAGE 2: HUIDIG AANBOD IN DE REGIO (501-2500 M<sup>2</sup>)



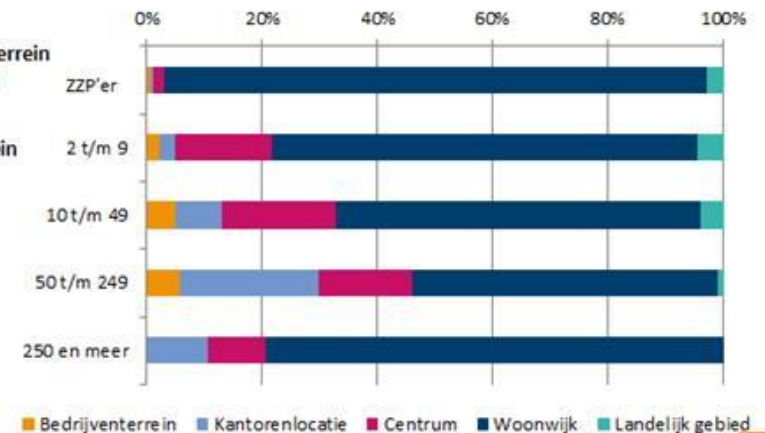
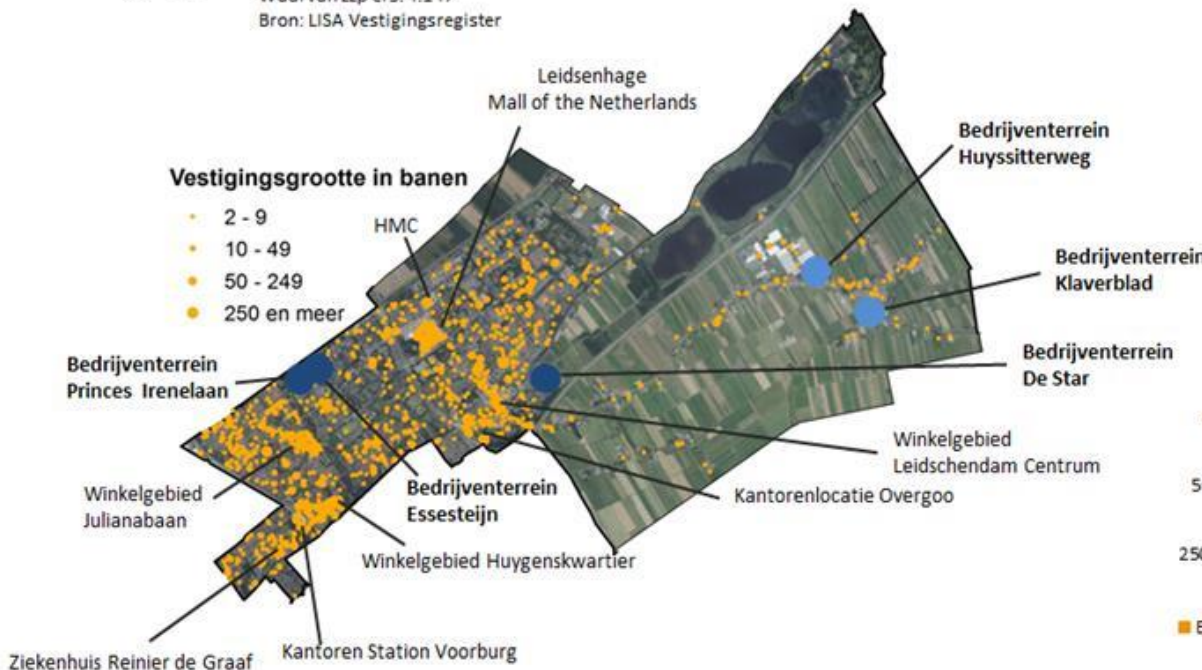
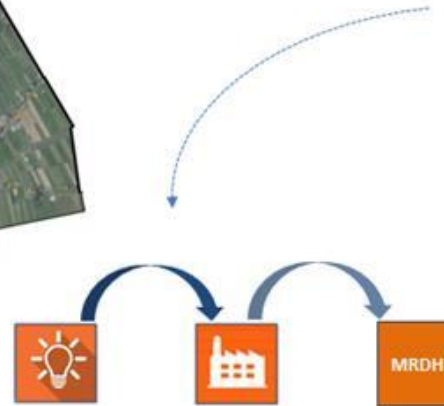
# BIJLAGE 3: REVITALISERINGSSTRATEGIE IN BREDER PERSPECTIEF



## ECONOMISCHE ONTWIKKELING GEMEENTE FACILITEREN

Uitgangspunt is dat we alle ondernemingen in alle levensfasen zo goed mogelijk faciliteren - tenzij ze qua schaal of milieucategorie zijn aangewezen op regionale terreinen:

1. De revitaliseringsstrategie is erop gericht kwalitatief goede ruimte te bieden aan de ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijven op de bedrijventerreinen.
2. De gemeente kent ook veel zzp'ers (zelfstandigen zonder personeel) waardoor woonwijken broedkamers van de economie zijn:
  - a) Bedrijven die zzp willen blijven bieden we daar een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.
  - b) Voor zzp'ers die willen groeien zijn m.n. kwalitatief goede stads-bedrijventerreinen geschikt.
3. Op locaties van solitair gevestigde bedrijven buiten bedrijventerreinen gaan we in principe uit van behoud van de economische functie - eventueel als integraal onderdeel van een transformatievraagstuk.





## BIJLAGE 4 BRONNEN

1. Economische Agenda Leidschendam-Voorburg (juni 2017)
2. Onderzoek MRDH profielen bedrijventerreinen (januari 2017)
3. Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland (maart 2017)
4. Woonvisie 2016-2020 (januari 2016)
5. Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)
6. 2<sup>e</sup> regionale woonvisie Haaglanden (april 2017)
7. Roadmap Next Economy (november 2016)
8. Regionaal Investeringsprogramma (juli 2016)
9. Duurzaamheidsagenda 2016-2020 Leidschendam-Voorburg (april 2016)
10. Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden (oktober 2017)