

Leidschendam-
Voorburg

Bouwsteen Economie en bedrijvigheid

Leidschendam-Voorburg
een levendige en aantrekkelijke gemeente

21 september 2021



Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1. Inleiding	5
2. De opgave	6
2.1 Wat speelt er?	
2.2 Wat staat er op het spel?	
3. Kernboodschap Economie en bedrijvigheid	7
4. Beschrijving Economie en bedrijvigheid	8
4.1 Huidige situatie	
4.2 Trends en ontwikkelingen	
4.3 Vigerende landelijke en regionale ruimtelijke economische kaders	
4.4 Leidschendam-Voorburg in de regio	
5. Economische structuur	12
5.1 Algemeen	
5.2 Sectoren in Leidschendam-Voorburg	
6. Toepassing - wat willen we in de toekomst?	18
6.1 Doelstellingen	
6.2 Ruimtelijke consequenties	
6.3 Groei van arbeidsplaatsen	
6.4 Realiseren van ruimte voor bedrijvigheid	
6.5 Opgave per sector	

Inhoudsopgave

7. Van Kompas van de leefomgeving naar omgevingsvisie

26

- 7.1 Waarom bouwstenen?
- 7.2 Besluitvorming kompas
- 7.3 Doorkijk naar de omgevingsvisie
- 7.4 Participatie

Voorwoord

De gemeente Leidschendam-Voorburg is een aantrekkelijke, groene woongemeente met veel kwaliteiten. Deze kwaliteiten koesteren we en tegelijkertijd hebben we een grote woningbouwopgave. Hoe doen we dat?

Nieuwe woningen bouwen betekent nieuwe inwoners. Deze inwoners vragen om voorzieningen, werkgelegenheid en mobiliteit in een gezonde leefomgeving. Het is van belang deze aspecten mee te laten groeien om een levendige en aantrekkelijke gemeente te blijven. Tegelijkertijd is de ruimte beperkt dus dat vraagt om bewuste keuzes en slimme oplossingen.

Voor u ligt één van de vier bouwstenen die gezamenlijk de opmaat vormen naar de omgevingsvisie.

1. Inleiding

Eén van de nieuwe instrumenten onder de Omgevingswet is een omgevingsvisie. De omgevingsvisie schetst op verhalende wijze de toekomst en is bindend voor de gemeenteraad (niet voor burgers). Integraliteit en belangenafweging staan centraal. De gemeente Leidschendam-Voorburg stelt de omgevingsvisie stapsgewijs op. In 2019 is het Kompas van de leefomgeving vastgesteld. Dit jaar is de gemeente voornemens om vier belangrijke bouwstenen klaar te hebben voor de op te stellen omgevingsvisie.

De bouwstenen zijn een belangrijke tussenstap; de omgevingsvisie zelf wordt in de volgende raadsperiode opgesteld en vastgesteld. De bouwstenen bouwen voort op het Kompas voor de leefomgeving (2019) en vormen de agenda voor de omgevingsvisie. Daarmee beogen we de stap van Kompas naar de omgevingsvisie overzichtelijk te maken.

De centrale vraag voor deze bouwsteen is: Hoe houden we Leidschendam-Voorburg voor de toekomst een levendige, aantrekkelijke en duurzaam vitale gemeente met een uitstekend voorzieningenniveau.

Leidschendam-Voorburg is onderdeel van een groter stedelijk netwerk. Bij het maken van ruimtelijke keuzes is het belangrijk om uit te zoomen en over gemeentegrenzen heen te kijken. Daarom

kijken we bij het opstellen van de bouwstenen niet alleen naar veranderingen in markt en maatschappij, maar ook naar ruimtelijke structuren en ontwikkelingen binnen én buiten de gemeente.

Leeswijzer

De vier bouwstenen worden in samenhang vormgegeven en afzonderlijk voorgelegd aan de gemeenteraad. Er zijn vier bouwstenen opgesteld: Groene woongemeente, Economie & bedrijvigheid, Mobiliteit en bereikbaarheid en Energiestrategie en transitievisie warmte. Voor u ligt de bouwsteen Economie & bedrijvigheid.



2. De opgave

De gemeente Leidschendam-Voorburg is een aantrekkelijke groene woongemeente in de regio. De gemeente telt drie unieke kernen; Leidschendam, Voorburg en Stompwijk. Deze kernen bestaan uit diverse wijken die vrijwel allemaal hun eigen karakter en identiteit hebben. Inwoners geven aan dat de kernkwaliteiten van Leidschendam-Voorburg zijn:

1. Groen en rijk aan historie;
2. Rustig stedelijk en hoogwaardig wonen;
3. Hoog niveau aan voorzieningen (zorg, onderwijs, cultuur, sport, winkels);
4. Goede bereikbaarheid van de hele Randstad.

Inwoners van Leidschendam-Voorburg willen dus hoogwaardig wonen in een rustige en groene omgeving met hoog voorzieningenniveau en goede bereikbaarheid. De kernkwaliteiten koesteren we en tegelijkertijd willen we 4.500 – 5.000 nieuwe woningen bouwen, zoals afgesproken in de bouwsteen Groene woongemeente. Hoe doen we dat? Nieuwe woningen bouwen betekent een toename van mensen. Deze mensen vragen voorzieningen, werkgelegenheid en mobiliteit in een gezonde leefomgeving. Het is van belang deze aspecten mee te laten groeien omdat we ook een levendige en aantrekkelijke gemeente willen blijven. Tegelijkertijd is de ruimte beperkt dus dat vraagt om bewuste keuzes en slimme oplossingen.

2.1 Wat speelt er?

In het Kompas van de leefomgeving kiest de gemeente voor binnenstedelijk verdichten waarbij het groene karakter behouden blijft. Ook willen we dat voor iedereen een passende woning beschikbaar is. Een leefbare en vitale gemeente vraagt ook voldoende en passende werklocaties, voorzieningen, openbare ruimte en infrastructuur. Daarnaast ligt er een regionale opgave voor woningbouw van 230.000 woningen in de regio Rotterdam-Den Haag.

Om een vitale gemeente te blijven zijn economische functies en levendige centra en wijken van essentieel belang. Het verdwijnen van bedrijfsruimte en banen zoals het geval is geweest in de laatste 10 jaar zet zowel de leefbaarheid als de financiële vitaliteit van de gemeente onder druk. Om Leidschendam-Voorburg richting de toekomst duurzaam vitaal te maken en te houden zijn naast nieuwe woningen ook nieuwe arbeidsplaatsen en plekken voor werkgelegenheid nodig.

De centrale opgaven zijn het bijbouwen van voldoende plekken waar nieuwe banen kunnen landen, het mogelijk compacter maken van Huygenskwartier en Leidschendam Centrum als (kern)winkelgebieden, het vernieuwen van winkelcentrum De Julianabaan, het consolideren van de bedrijventerreinen en ten slotte het voorzien in een oplossing voor het verdwijnen van agrarische activiteit in Stompwijk.

2.2 Wat staat er op het spel?

We willen als gemeente onze kernwaarden behouden en versterken. Tegelijkertijd willen we onszelf verder ontwikkelen als toekomstbestendige gemeente. We moeten enerzijds woningen toevoegen en aanpassen om aan de behoefte van de veranderende inwonerssamenstelling te voldoen. Anderzijds mag het groene karakter van de gemeente niet onder druk komen te staan. Groen speelt namelijk een belangrijke rol bij het creëren van een prettige en gezonde leefomgeving. Ook vraagt een uitbreiding van woningbouw om voorzieningen, werkgelegenheid en een nieuwe mobiliteitsvraag die we goed willen accommoderen. De spanning tussen de kernwaarden en de ruimtelijke keuzes voor de toekomst staan centraal in de bouwstenen. In het Kompas voor de leefomgeving (2019) en de bouwsteen Groene woongemeente (2021) is de keuze gemaakt om binnenstedelijk te verdichten waarbij het groene karakter van de gemeente wordt geconsolideerd. Er zullen tot 2040 lokaal naar verwachting tussen de 4.500 en 5.000 woningen bijgebouwd worden. In het Kompas is ook de keuze gemaakt voor een vitale economie passend bij de woongemeente, onder andere door kansen te bieden aan ruimte voor bedrijvigheid en versterking van de voorzieningenstructuur passend bij de bevolkingsontwikkeling en ruimtelijke context van de gemeente.

3. Kernboodschap Economie en bedrijvigheid

Inwoners en ondernemers vinden in Leidschendam-Voorburg een bijzondere, goed bereikbare omgeving met een rijkdom aan groene en stedelijke voorzieningen, dichtbij Den Haag en andere belangrijke werkgebieden in de regio. Leidschendam-Voorburg levert met haar kwaliteit van wonen en voorzieningen een bijdrage aan het (internationale) vestigingsklimaat van de regio.

Om een levendige gemeente te blijven, zijn economische functies en aantrekkelijke winkelgebieden en wijken van essentieel belang. We zetten in op een uitstekend voorzieningenniveau dat bijdraagt aan de woongemeente. Economie zorgt voor levendigheid en reuring, het draagt bij aan een hoog voorzieningenniveau (winkels, horeca, zorg, sport, cultuur, onderwijs, kleine ambachten etc.) en zorgt voor werkplekken voor zowel praktisch- als hoger opgeleiden. Het maakt de koppeling tussen onderwijs en bedrijfsleven mogelijk met bijvoorbeeld stageplekken en inzet van scholieren en studenten in (bij)banen en afstudeeronderzoeken. Ook draagt het bij aan een financieel gezonde gemeente.

Om Leidschendam-Voorburg richting de toekomst duurzaam vitaal te maken en te houden zijn naast nieuwe woningen ook nieuwe arbeidsplaatsen nodig. Het invullen van de woningbouwopgave met de bouw van 4.500-5.000 nieuwe woningen tot 2040, betekent dan ook dat er meer voorzieningen

en werkgelegenheid nodig zijn om de nieuwe bewoners te faciliteren. Daarnaast creëert de groei van het aantal bewoners ook werkgelegenheid. Het gaat hierbij voornamelijk om MKB-bedrijvigheid welke qua aard en omvang past bij het DNA en de ruimtelijke mogelijkheden van Leidschendam-Voorburg. We werken toe naar een structurele en brede werkgelegenheidsgroei, met specifieke aandacht voor de toonaangevende sectoren van Leidschendam-Voorburg:

- Zakelijke dienstverlening;
- Retail;
- Zorg.

Dat betekent dat de werkgelegenheid mee zal moeten kunnen groeien met de woningbouwontwikkeling; 2.000 extra banen voor een brede doelgroep tot 2030, dat is onze baanambitie. Dit komt op basis van het huidige aantal banen neer op een gemiddelde jaarlijkse groei van ca 1%. Een deel van deze groei komt voort uit ontwikkeling binnen bestaande sectoren en bedrijven op bestaande plekken. Daarnaast vergt dit echter ook ruimte voor nieuwe banen.

De doelstelling is dan ook om via integrale gebiedsontwikkeling gemeentebreed ten minste 5% van het toe te voegen bouwprogramma te reserveren voor niet-wonen functies. Deze niet-wonen functies kunnen bestaan uit economische functies maar ook maatschappelijke functies

zoals ruimte voor cultuur, onderwijs en zorg. Voor het goed functioneren van de lokale economie is het belangrijk om de economische functies te realiseren op plekken waar ze ook echt een meerwaarde vormen en passende mobiliteitsvormen beschikbaar zijn. Rondom knooppunten en voorzieningen stuurt de gemeente daarom op extra economisch programma om hier zodoende extra banen te laten landen. Verder zet de gemeente in op behoud van werkgelegenheid op de vijf bedrijventerreinen, kleinschalige bedrijfsruimte in wijken, levendige (kern)winkelgebieden en een groen buitengebied met passende (economische en recreatieve) functies en activiteiten. Functiemenging en het beter benutten van de bestaande ruimte is hierbij cruciaal. Zo zorgen we ervoor dat de gemeente ook in de toekomst een prettige plek is om te leven, te verblijven, te werken en te ontwikkelen.

Dat betekent het volgende:

- 2.000 extra banen in de periode 2021-2030;
- Via integrale gebiedsontwikkeling gemeentebreed ten minste 5% van het toe te voegen bouwprogramma te reserveren voor niet-wonen functies.

4. Beschrijving Economie en bedrijvigheid

4.1 Huidige situatie

Leidschendam-Voorburg is een aantrekkelijke groene gemeente. Inwoners en ondernemers vinden hier een bijzondere, goed bereikbare omgeving met een rijkdom aan groene en stedelijke voorzieningen, dichtbij Den Haag en de belangrijkste economische clusters in de regio.

De economie van Leidschendam-Voorburg wordt in belangrijke mate gedragen door retail, zorg en zakelijke dienstverlening. Werkgelegenheid die past bij ons profiel als woongemeente. Qua bedrijfsomvang zijn ZZP'ers veruit in de meerderheid en vormen ze een hele voorname ondernemersgroep binnen de gemeente. Een groot deel van de beroepsbevolking werkt in de regio. Levendigheid komt onder meer van het aanbod op het gebied van kunst en cultuur, recreatie, toerisme, sport, horeca en evenementen. De kwaliteit van wonen is naast het groen nauw verbonden met de kwaliteit van de voorzieningen. Leidschendam-Voorburg levert met haar kwaliteit van wonen en voorzieningen een bijdrage aan het (internationale) vestigingsklimaat van de regio.

4.2 Trends en ontwikkelingen

We zien verschillende trends en ontwikkelingen die van belang zijn voor het formuleren van een visie op de ruimtelijk economische structuur van de gemeente.

- De bevolking groeit. De prognose is dat er

in Nederland in 2040 19 miljoen inwoners zullen zijn. Dit is een gevolg van onder meer immigratie en een stijgende levensverwachting. In 2040 zal circa 25% van de bevolking 65+ zijn. Ook de beroepsbevolking zal de komende 10 jaar toenemen met 745.000 mensen. Het aantal eenpersoonshouden neemt ook steeds verder toe. Deze ontwikkelingen worden geduid in de bevolkingsprognose van Primos / ABF Research;

- Klantbehoeften variëren met de levensfasen en de veranderende demografie (meer 65-plussers, meer alleenstaanden, meer diversiteit), dit biedt kansen voor nieuwe producten en dienstverlening;
- Een verregaande flexibilisering van de arbeidsmarkt en groei van het aantal ZZP'ers (van de circa 6.000 bedrijven in Leidschendam-Voorburg zijn er bijna 4.000 ZZP'er) vraagt een andere kijk op integrale stedelijke ontwerpkeuzes voor voorzieningen, mobiliteit en werklocaties;
- Toenemende verstedelijking zorgt voor toenemende druk op schaarse ruimte. De grote vraag naar extra woningen vormt een bedreiging voor het functioneren van binnenstedelijke bedrijventerreinen en werklocaties en het behoud van het landelijke karakter van (het buitengebied van) Stompwijk;
- Sociale functies worden belangrijker, economische functies zoals winkels, kantoren en bedrijven vermengen met elkaar en er is meer behoefte aan ontmoetingsplekken voor woon- en



- werklocaties (kantoren, voorzieningen);
- Aangescherpte milieuwetgeving en marktontwikkelingen (o.a. noodzakelijke opschaling / specialisatie) in de agrarische sector zijn van invloed op de duurzame vitaliteit van een deel van de agrarische activiteit in Stompwijk;
- De sterke groei van het aandeel internetaankopen binnen de totale detailhandelsmarkt zorgt voor een tweedeling in de markt voor winkelcentra. Grote steden met levendige centra met veel vertier en voorzieningen trekken steeds meer publiek ten koste van kleine en middelgrote centra aan de randen van grote steden. De toekomst van deze laatste groep komt daarmee verder onder druk te staan en dwingt tot keuzes op lokaal niveau;
- De gevolgen van de Covid-19 pandemie laten zich nog niet in detail voorspellen maar landelijke analyses en prognoses lijken te duiden op een economische weerslag met gevolgen voor vele ZZP'ers en MKB bedrijven waaronder horeca en detailhandel en heeft daarmee impact op vitaliteit van steden en dorpen;
- Een ander gevolg van Covid-19 is dat er meer vanuit huis gewerkt wordt en er daardoor meer druk ontstaat op de openbare ruimte en voorzieningen. Er zal meer vraag ontstaan naar (groene) buitenruimte en (recreatieve) voorzieningen in de nabijheid van de woning. Wanneer meer vanuit huis gewerkt wordt zal de

- mobiliteitsdruk juist afnemen;
- We zien uit de meest recente behoefteeraming bedrijventerreinen van de provincie Zuid-Holland, een sterk tekort in de Haagse regio als het gaat om reguliere (binnenstedelijke) bedrijventerreinen. Een steeds groter deel van de regionale voorraad bedrijventerreinen wordt getransformeerd ten behoeve van woningbouw (bijv. Vliethaven en Klein Plaspoelpolder, maar ook Binckhorst in Den Haag, en delen van de Plaspoelpolder in Rijswijk en Schieoevers in Delft). Dit pleit voor het versterken van het aanbod om werkgelegenheidsgroei te blijven faciliteren (een substantieel deel van de regionale werkgelegenheid is gesitueerd op bedrijventerreinen). De schaarste aan beschikbare stedelijke ruimte vraagt om scherpe keuzes ten aanzien van ruimtegebruik voor werken en wonen;
- De opkomst van de circulaire economie (CE) gaat naar verwachting gepaard met nieuwe vormen van bedrijvigheid met daaruit volgend een nieuwe ruimtevraag. Zowel bij bestaande bedrijven als bij nieuwe bedrijven;
- Sinds 2018 zien we een groei van +20% in CE-initiatieven op bedrijventerreinen en deze groei versnelt (bron: Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep). Dit betreft een landelijk beeld, lokale data zijn op dit thema (vooralsnog) niet beschikbaar.



4.3 Vigerende landelijke en regionale ruimtelijke economische kaders

Het mandaat voor ruimtelijk economische ontwikkelingen ligt in onze provincie bij de provincie Zuid-Holland. Het omgevingsbeleid van de provincie vormt de kaders waarbinnen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) en gemeenten kunnen manoeuvreren. Binnen de MRDH wordt samen met 23 gemeenten beleid opgesteld voor economische ontwikkelingen met een ruimtelijke component. Het gaat daarbij onder meer over ruimtelijke sturing gericht op voorraadontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en winkels. Dit beleid is onderdeel van de strategie werklocaties MRDH 2030. Lokale beleidsvoornemens met (mogelijk) bovenlokale effecten worden getoetst aan deze regionale strategie. De regionale strategie wordt op haar beurt getoetst door de provincie.

Daarnaast moeten lokale ruimtelijk economische initiatieven en plannen worden getoetst aan de landelijke ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument gericht op efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag (gemeente, MRDH, provincie Zuid-Holland) moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Naar verwachting wordt in 2022 wetgeving op dit vlak vereenvoudigd door vele wetten, besluiten en verordeningen samen te voegen in de Omgevingswet. Dit maakt het voor burgers en bedrijven eenvoudiger om initiatieven van de grond te krijgen. Het vraagt van de betrokken overheden (waaronder gemeenten) een andere rol en houding, namelijk om bij ruimtelijke planvorming de omgeving nadrukkelijk(er) in een vroegtijdig stadium te betrekken.

4.3.1 Werklocaties

Elke economische activiteit heeft ruimte nodig – van een slager in het winkelcentrum tot productiebedrijven op bedrijventerreinen, en ZZP'ers in bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw. Werklocaties vormen dan ook de basis van de economie in Leidschendam-Voorburg en de MRDH. Daarbij geldt: het juiste bedrijf op de juiste plek. Dit betekent slim

benutten van bestaande ruimte voor economische activiteiten en waar nodig het reserveren van uitbreidingsareaal voor werklocaties. Bedrijven moeten zich in de regio kunnen vestigen, groeien en bloeien.

Werklocaties zijn qua typologie op hoofdlijnen onder te verdelen in kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel. Voor elk van deze terreinen zijn visievorming, programmering en afstemming met regiogemeenten en de provincie Zuid-Holland van belang voor een duurzaam vitale ruimtelijke economische structuur.

Als uitgangspunt werken we volgens het principe van 'beter benutten van bestaande ruimte', wat ook een centraal uitgangspunt van het provinciale beleid is. Dat houdt in dat we functies willen mengen in eenzelfde gebied en meer bebouwing willen toevoegen aan een bestaand gebied; dat kan zowel door werkfuncties aan woonwijken toe te voegen maar ook door op sommige plekken woonfuncties en/of meer werkfuncties toe te voegen aan een bestaand werkcluster (bedrijventerrein/kantorenlocatie). In de praktijk zien we al een toenemende trend tot hybridisering, dus bijvoorbeeld bedrijfsruimte met kantoor en lab in één gebouw, een kapperszaak waar ook espresso geserveerd wordt, en een (tijdelijke) autoshowroom of vormen van vermaak in een (al dan niet) overdekt winkelcentrum. Het vigerende

ruimtelijke beleid voorziet vooralsnog maar beperkt in oplossingen voor deze marktontwikkelingen welke vaak zijn ingegeven door veranderend consumentengedrag en nieuwe bedrijfsconcepten.

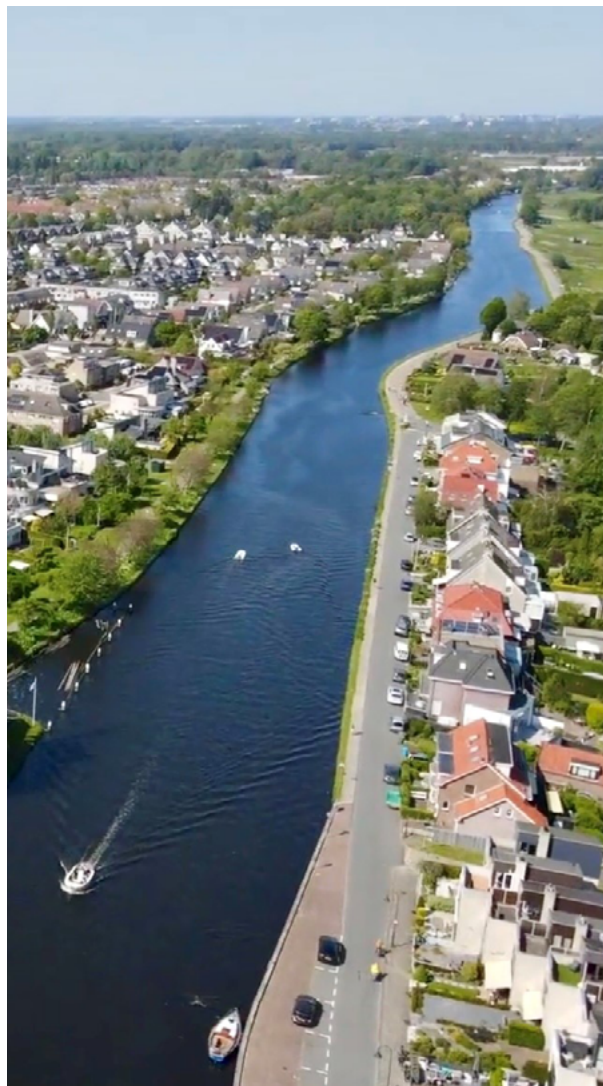
4.4 Leidschendam-Voorburg in de regio

Leidschendam-Voorburg biedt kwaliteit van leven in een sterk verstedelijkte regio. Voor ondernemers en werknemers is Leidschendam-Voorburg aantrekkelijk door haar centrale ligging en uitstekende bereikbaarheid, diversiteit aan leefstijlen, het aanbod op het gebied van onderwijs, zorg, retail en sport en de nabijheid van groene en stedelijke voorzieningen. Er woont een relatief groot aantal expats in de gemeente. Dit laat zien dat Leidschendam-Voorburg met haar groene kwaliteit van wonen bijdraagt aan het (internationale) vestigingsklimaat van de regio.

Het aantal arbeidsplaatsen is in vergelijking met soortgelijke woongemeenten bijzonder laag. Hierdoor is Leidschendam-Voorburg voor werkgelegenheid sterk afhankelijk van de omgeving. Kenmerkend voor onze gemeente is dan ook dat het merendeel van onze lokale beroepsbevolking buiten onze gemeente aan het werk is en dan voornamelijk in de regio. Zo werkt circa één derde van onze beroepsbevolking in buurgemeente Den Haag. We zijn dus voor een groot deel afhankelijk van arbeidsplaatsen buiten onze gemeente.

Dit impliceert dat ruimtelijke ontwikkelingen bij onze burens ook substantiële impact kunnen hebben op onze gemeente. Denk aan ontwikkelingen als CID Binckhorst en Vlietzone. Door de verstedelijkingsopgave van Den Haag ontstaat er verdichting aan de randen van onze gemeente. Enerzijds zorgt dit voor arbeidspotentieel, ruimte voor bedrijvigheid en groter afzetgebied voor onze ondernemers, anderzijds legt dit druk op groene ruimte, kan het zorgen voor een toestroom op voorzieningen in onze gemeente en kan het ongewenste functies richting de (Haagse) randen van onze gemeentegrenzen duwen. Met andere woorden, de effecten (zowel positieve als negatieve) van de ontwikkelingen in buurgemeenten houden niet op bij de gemeentegrens. Daarnaast transformeren Den Haag maar ook Zoetermeer, Delft, Schiedam en Rijswijk enkele (delen van) bedrijventerreinen waardoor een deel van de werkgelegenheid daar ook komt te vervallen.

Woningbouw verdringt werk, en werk verdringt ander werk; op plekken waar bijvoorbeeld bedrijfshallen staan, komen na transformatie vaak woningen en kantoor-, hotel- en winkelruimte terug, ingegeven door hogere te realiseren opbrengst van dit type ruimte ten opzichte van een bedrijfshal. Dit betreft vaak een ander type baan voor een andere doelgroep. Door marktwerking zien we dat vastgoedpartijen in de randstad en onze regio in het bijzonder, de voorkeur geven



aan appartementencomplexen, al dan niet met commerciële plint. Dit betekent dat er steeds minder ruimte in het stedelijk gebied is voor banen voor praktisch opgeleiden. Banen en bedrijfjes die voorzien in bijv. reparatie, onderhoud, bouw en productie (oftewel stedelijk verzorgende economie). Circa 30% van de Zuid-Hollandse banen is gesitueerd op een bedrijventerrein. Bedrijventerreinen zijn daarmee een belangrijke motor voor de economie. Het veronachtzamen en marginaliseren van bedrijventerreinen zet een rem op brede werkgelegenheids- en welvaartsgroei. Vandaar dat de gemeente Leidschendam-Voorburg haar vijf resterende kleine bedrijventerreinen consolideert.

5. Economische structuur

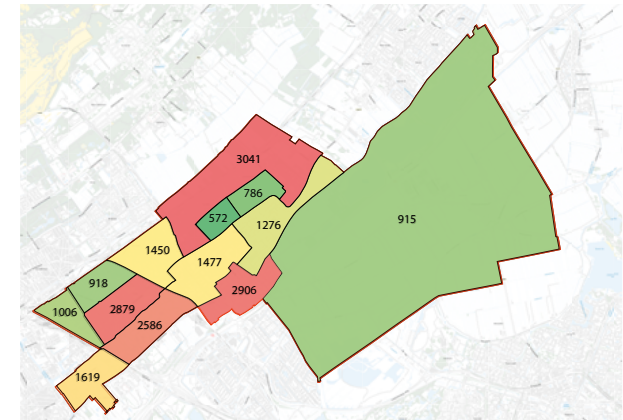
5.1 Algemeen

In Leidschendam-Voorburg zijn ruim 6.000 bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zorgen voor circa 21.500 banen, zoals te zien op figuur 3. Op een totale bevolking van ruim 76.000 inwoners betekent dit dat Leidschendam-Voorburg verhoudingsgewijs een woongemeente is, met relatief weinig arbeidsplaatsen. Dit blijkt ook uit de functiemengingsindex, die het aantal banen weergeeft ten opzichte van het aantal woningen. In Leidschendam-Voorburg ligt dit op 36,8%. Het landelijk gemiddelde ligt een stuk hoger op 53,3%. Groot aandeel in de economische structuur vormen ZZP'ers, er is nauwelijks grootbedrijf en de rest is in hoofdzaak kleinschalige MKB-bedrijvigheid. Van de ruim 6.000 ondernemers binnen de gemeente zijn er bijna 4.000 werkzaam als zelfstandige zonder personeel (ZZP'ers). Hoewel ze circa 25%

van onze werkgelegenheid vertegenwoordigen zijn ze niet zo zichtbaar in de ruimtelijke structuur als bijvoorbeeld de retail, zorginstellingen en andere bedrijven. Op figuur 4 zijn de belangrijkste economische clusters weergegeven. Met een werkzame beroepsbevolking van 37.000 mensen, werkt een groot deel buiten onze gemeente. De werkloosheid is met een percentage van 3,7% laag, in lijn met de landelijke ontwikkeling.

5.2 Sectoren in Leidschendam-Voorburg

De beeldbepalende sectoren in Leidschendam-Voorburg zijn zakelijke dienstverlening, retail en zorg. Werkfuncties die zich ruimtelijk goed laten inpassen in een sterk verstedelijkt gebied waar de ruimte schaars is en de opgaven op het gebied van woningbouw, mobiliteit en verduurzaming groot. Het zijn economische functies die goed



Figuur 3. Aantal banen per wijk.

passen bij de woongemeente die we zijn en waar we structureel op willen inzetten. De keuze om in te zetten op deze drie belangrijke sectoren, het meegroeien van de werkgelegenheid met de groei van het aantal woningen en het realiseren van een brede werkgelegenheidsgroei voor hoger- en praktisch opgeleiden heeft ook ruimtelijke consequenties. De ruimtevraag zal de komende jaren vooral zitten in het realiseren van (zorg) voorzieningen en kleinschalige bedrijfsruimte. In het volgende hoofdstuk wordt de ruimtelijke consequentie verder uitgewerkt.

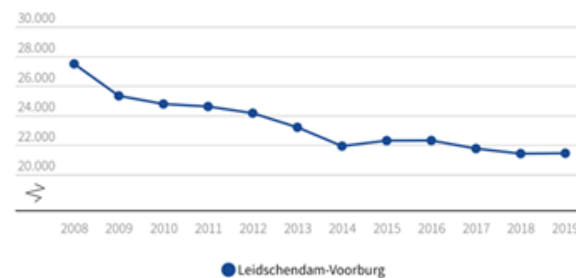
Woningen
aantal



Bron: BAG/ABF | 2013 - 2020

Figuur 1. Ontwikkeling van het aantal woningen

Banen
aantal

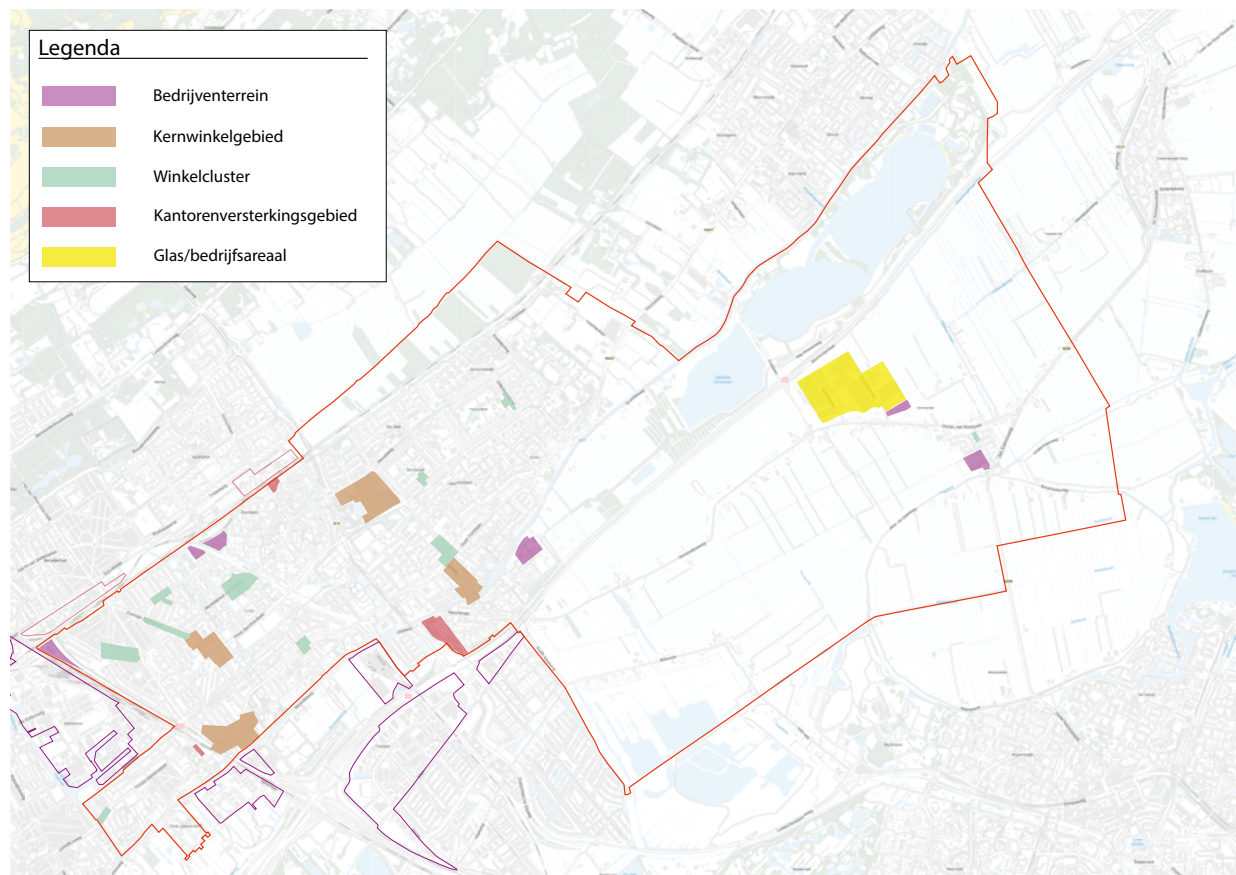


Bron: LISA 2019 | 2008 - 2019

Figuur 2. Ontwikkeling van het aantal banen

Detailhandel

De gemeente Leidschendam-Voorburg kent vier kernwinkelgebieden die elk door hun eigen



Figuur 4. Economische clusters in de gemeente.

positionering en profilering complementair zijn aan elkaar: Huygenskwartier Voorburg, De Julianabaan, Leidschendam Centrum en The Westfield Mall of the Netherlands (hierna: the Mall). De overige bewinkeling is grotendeels verspreid of is geclusterd met enkele winkels rond een supermarkt en heeft vrijwel allemaal een buurt- of wijkverzorgende functie.

Na het gereedkomen van the Mall kent de gemeente Leidschendam-Voorburg een kleine 200.000 m² winkelvloeroppervlak verspreid over circa 900 verkooppunten. Naar verwachting en volgens eerder onderzoek zal the Mall op termijn voor circa 500 extra banen zorgen.

The Mall is in maart 2021 officieus geopend en zal bij de officiële opening in de tweede helft van 2021 een oppervlakte hebben van ca 117.000 m² verdeeld over circa 280 verkooppunten. Het is daarmee een winkelcentrum met bovenregionale trekkracht bestaande uit een groot aantal flagshipstores met daarnaast 11 bioscoopzalen, een foodmarkt FRESH!, een boutique gedeelte in the Gallery en een Diningplaza op de eerste etage. Met 4000 parkeerplaatsen en een eigen centrummanagement is dit hypermoderne shoppingcenter een 'shopping destination' in de buitencategorie.

De leegstand in de winkelgebieden is relatief beperkt (tussen de 5 en 8%) en is in lijn met het landelijke gemiddelde (7,2%, stand augustus 2021).

Er is weliswaar een hoog verloop van winkels in de gebieden maar vooralsnog beperkte structurele leegstand. Wel is er nog geen duidelijk beeld welk effect de COVID-19 pandemie zal hebben op het veranderende consumentengedrag en daarmee op de leegstand.

Kantoren

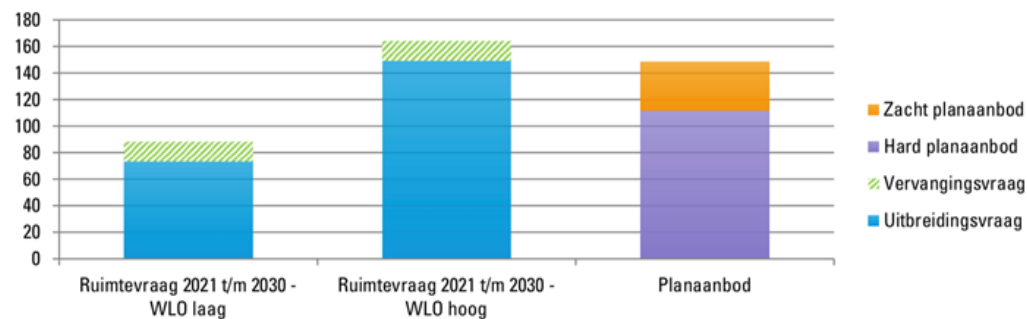
Er is in de afgelopen jaren lokaal meer dan 100.000 m² aan kantoren uit de markt genomen om naar woningbouwlocaties te transformeren. De kantorenvorraad ligt in Leidschendam-Voorburg nu rond de 16.000 m². Kantorenleegstand is door transformatie en sloop weer op gezond niveau en zit rond de 5%, dat is op frictieniveau (de leegstand die noodzakelijk is om de kantorenmarkt naar behoren te doen functioneren). Echter er zijn nauwelijks panden beschikbaar om grote (kantoor)bedrijven te accommoderen en met het oog op de wettelijke duurzaamheidseisen voor kantoren (per 2023 moeten alle kantoren van 100 m²+, minimaal beschikken over energielabel C) zal naar verwachting nog een deel van de lokale kantorenvorraad komende jaren aangepakt moeten worden. Vanuit de markt zal de vraag om transformatie voor de hand liggen. Reden om te blijven sturen op voorraadvernieuwing op de juiste plekken, rondom de stations en de voorzieningenclusters.

Voorzieningen

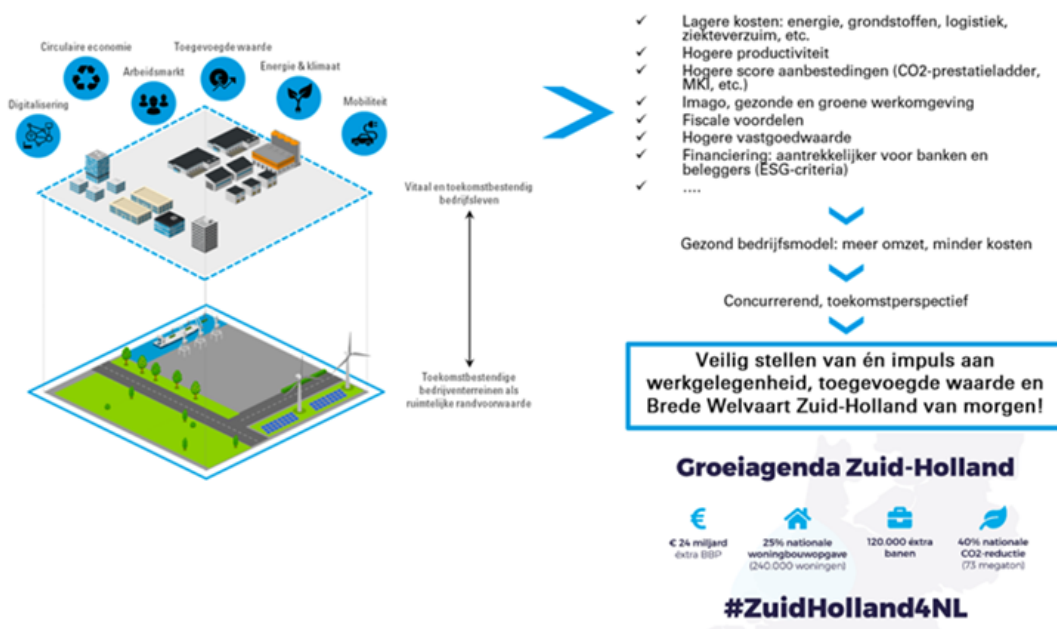
Voorzieningen als welzijn en zorg vormen een belangrijke sector in de gemeente. Het gaat hier om circa 700 vestigingen en biedt werkgelegenheid aan circa 4.450 personen. Twee ziekenhuizen, met specialismen als oncologische zorg en IVF, leveren samen met andere zorginstellingen, o.a. Schakenbosch, zorg op niveau voor inwoners uit de hele regio. Daarnaast is er ook een aandeel van de ZZP'ers in de 1^e en 2^e lijns zorg werkzaam bijvoorbeeld op het gebied van particuliere thuiszorg. Deels als ZZP 'er vanuit huis, deels kleine bedrijfjes die actief zijn in de particuliere zorg. Door een vergrijzende bevolking neemt de vraag naar zorgvoorzieningen alleen maar toe.

Bedrijventerreinen

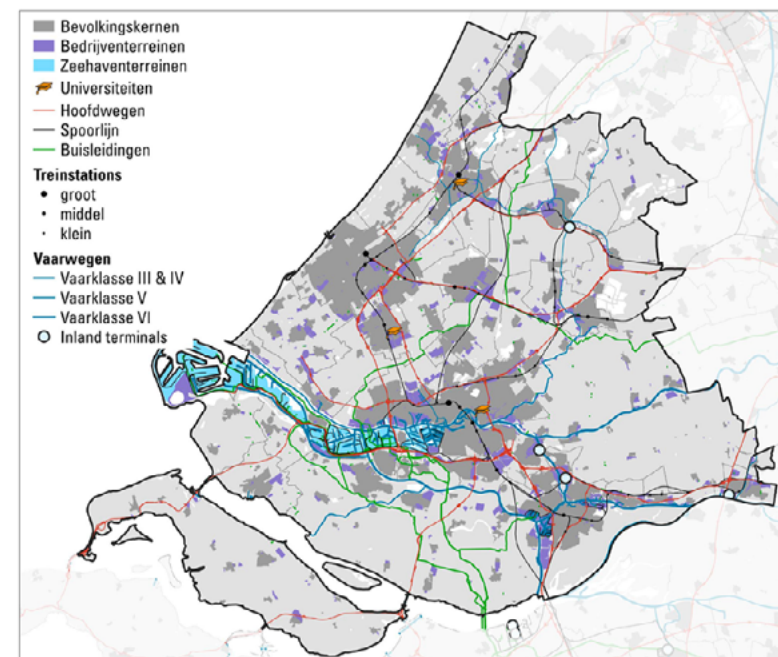
Ook enkele bedrijventerreinen zijn getransformeerd om ruimte te maken voor woningbouw, te weten Vlietoevers, Vliethaven en Klein Plaspoelpolder. Er zijn nog vijf kleine bedrijventerreinen, waar voornamelijk lokaal verzorgend midden- en kleinbedrijf is gehuisvest. Een tekort aan bedrijfsruimte (maakruimte/productie), ook regionaal, is al enkele jaren een van de belangrijkste bottlenecks voor werkgelegenheidsgroei en zet de weerbaarheid van de economie zowel lokaal als regionaal op spanning. Op dit moment wordt ruim 30% van het Bruto Regionaal Product van Zuid-Holland op bedrijventerreinen gerealiseerd en zijn de terreinen goed voor ruim een kwart van de directe werkgelegenheid in Zuid-Holland.



Figuur 5. Vraag en aanbod in de regio Haaglanden



Figuur 6. Het belang van toekomstbestendige bedrijventerreinen (Stec Groep, 2021)



Figuur 7. Bedrijventerreinen in Zuid-Holland

In het voorjaar van 2021 is in opdracht van de provincie Zuid-Holland de regionale behoefte raming bedrijventerreinen uitgevoerd. Deze raming vormt een basis voor regionaal ruimtelijk beleid en compensatieverplichting richting gemeenten met transformatieplannen. Uit deze raming blijkt dat bij de voorziene werkgelegenheidsontwikkeling (WLO hoog scenario dat volgens meest actuele macroverkenning leidend is), er een geraamd tekort

aan aanbod is van ca 52 ha tot aan 2030. Als niet al het harde en zachte planaanbod daadwerkelijk tot realisatie komt (en dat is zeer waarschijnlijk als gevolg van o.a. beperkte gemeentelijke capaciteit i.c.m. de vele woningbouwplannen), kan het geraamde tekort zelfs met factor 2 tot 3 oplopen tot ca 137 ha.

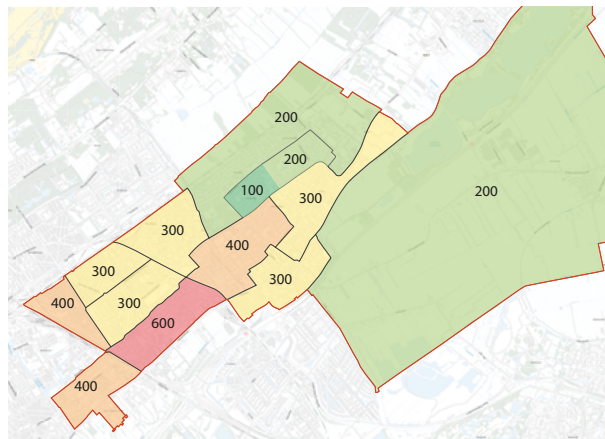
Niet alleen ruimtegebrek voor uitbreiding van bestaande en realisatie van nieuwe terreinen is zorgelijk. Binnen onze regio en zeker binnen onze gemeente is er ook sprake van een vervangingsvraag als gevolg van veroudering (leidend tot verloedering) van terreinen. Op lokale terreinen als Prinses Irenelaan, Essesteijn en De Star is er in toenemende mate sprake van (sterk) verouderd vastgoed, gefragmenteerd eigendom,

gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden door inkapseling door woongebieden, een versteende, onaantrekkelijke en verouderde openbare ruimte en een beperkte investeringsbereidheid vanuit vastgoedeigenaren. Dit laatste onder meer ingegeven door de ligging van de huidige locaties, beperkte terugverdienmogelijkheden op noodzakelijke investeringen, en toenemende verstedelijking van omliggend gebied (i.e. inperking mogelijkheden voor ondernemers).

De bandbreedte van de gecombineerde uitbreidingsvraag en vervangingsvraag voor de Haagse regio in de periode 2021 tot en met 2030 is 88 tot 165 hectare bedrijventerrein. Het betreft een bandbreedte welke wordt ingegeven door meerjarige economische groeiscenario's (raming Welvaart en Leefomgeving, red. WLO laag en hoog). Het is niet een-op-een te duiden wat dit qua aantallen specifiek betekent voor Leidschendam-Voorburg aangezien de vraag vanuit bedrijven naar ruimte op bedrijventerreinen doorgaans een regionale is. Kortgezegd, een bedrijf wil bijvoorbeeld in de buurt van Den Haag zitten, en dat kan in Den Haag zelf, Rijswijk maar ook Leidschendam-Voorburg zijn. Wat zorgelijk is, is dat er noch in Den Haag, Rijswijk, Delft en noch in Leidschendam-Voorburg veel ruimte voor uitbreiding of vervanging is. Het nijpende woningtekort maakt deze ruimtelijke opgave nog lastiger.

ZZP'ers

In onze gemeente zijn circa 4.000 ZZP'ers gevestigd. Zij zijn ruimtelijk gezien verspreid over de hele gemeente doordat ze veelal vanuit huis werken. Er zijn op dit moment vier bedrijfsverzamelgebouwen waar ZZP'ers en kleine bedrijven en ondernemers terecht kunnen: SectorV aan de Vlietweg (tijdelijk), Anna@VHS42 in de Herenstraat (tijdelijk), De Unie aan de Jacob van den Eyndenstraat en Alpha aan de Van Alphenstraat.



Figuur 8. Aantal ZZP'ers per wijk

Buitengebied

Het buitengebied van Stompwijk kenmerkt zich als een weids gebied als begin van het groene Hart waar voornamelijk agrarische bedrijven economische invulling geven aan het landschap. De circa 25 melkveehouderijen in het gebied vervullen een belangrijke rol in de groene uitstraling en het landschappelijke karakter van het gebied. Door o.a. opvolgingsvraagstukken en de stikstofproblematiek staat het voortbestaan van deze bedrijven onder druk. Het gebied heeft sterke landschappelijke waarden met veel weidse landschappen met een groen karakter. Dit biedt kwaliteit binnen de grootstedelijke context, waar Leidschendam-Voorburg deel van uitmaakt. De opgaven die hier het meeste aandacht vragen zijn het afremmen van bodemdaling in delen van het veenweidegebied, de toekomst van landbouwbedrijven, het behouden van de landschappelijke waarde, het onderhouden van het landschap, het herstellen van natuur en biodiversiteit, het ontwikkelen van recreatiebeleid en bijbehorende voorzieningen en het richting en invulling geven aan duurzame energie-opwek. Grondspeculatie en herverkaveling door vastgoedpartijen zet eveneens druk op de toekomst van agrarische gronden. In de kern Stompwijk is het behoud van voorzieningen en toevoeging van woningen en werk de grootste opgave.

Nabij Stompwijk ligt de Meeslouwerpolder. Hier bevinden zich kavels met verschillende functies.

Het merendeel bestaat uit glastuinbouw, maar er bevinden zich ook andere bedrijven en functies. Bedrijventerrein Veenpoldersweg (voorheen Huyssitterweg) grenst aan de Meeslouwerpolder. Het gebied kent weinig samenhang en is de afgelopen jaren onderwerp van zorg geweest door het achterblijven van private investeringen en verminderde economische activiteit. De aanleg van de nieuwe verbindingsweg biedt echter perspectief voor nieuw ondernemerschap en kansen voor werkgelegenheidsgroei voor Stompwijk.

Recreatie & evenementen

De combinatie van vier beleevingswaarden binnen Leidschendam-Voorburg vormt de aantrekkingskracht voor inwoners, recreanten en toeristen: historie, water, natuur en shoppen. Shoppen is naast wandelen en fietsen een belangrijke recreatieve activiteit in de gemeente. Met de Vliet, de sluis, de historie en het buitengebied heeft Leidschendam-Voorburg recreanten veel te bieden. Ook de kleinschalige en middelgrote evenementen dragen bij aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van Leidschendam-Voorburg. Het aantal banen in de toeristische sector blijft in Leidschendam-Voorburg nog achter, terwijl de sector elders in de regio groeit. Om de bezoekerseconomie te stimuleren zetten we in op versterken van het recreatieve aanbod en de zichtbaarheid ervan door structurele profilering en positionering van Leidschendam-Voorburg als toeristische trekpleister.



6. Toepassing - wat willen we in de toekomst?

Een toekomstbestendige gemeente kent een goede balans tussen wonen, werken en recreëren. Met een woningbouwopgave van 4.500 – 5.000 woningen tot 2040, zal ook het aantal banen mee moeten groeien met deze stedelijke groei. Deze groei is nodig onder meer door een toenemende behoefte aan voorzieningen doordat het aantal inwoners stijgt. Ook zal door het bouwen van woningen voor doelgroepen als inwoners met een zorgvraag en spoedzoekers de vraag naar werk dicht bij huis toenemen. Tot slot is de druk op de ruimte in de regio enorm en zal Leidschendam-Voorburg ook zelf voor ruimte voor werkgelegenheid moeten zorgen. Dit kan onder meer worden gerealiseerd door verdichting, stapeling en functiemenging.

Wat willen we in de toekomst:

- Aantrekkelijke groene woongemeente met uitstekend voorzieningenniveau;
- Brede werkgelegenheidsgroei in onder meer de drie belangrijkste sectoren van de gemeente: zorg, retail en (zakelijke) dienstverlening;
- Een aantrekkelijk en groen buitengebied met een passend economisch verdienmodel.

Om een levendige gemeente te blijven, zijn economische functies en aantrekkelijke winkelgebieden, wijken en buitengebied van essentieel belang. Het voorzieningenniveau in onze gemeente moet van uitstekende kwaliteit zijn en we willen ruimte bieden aan kleinschalige

bedrijvigheid passend bij onze woongemeente. In het buitengebied zetten we enerzijds in op kleinschalige bedrijvigheid die past bij de groene omgeving en anderzijds op kleinschalige bedrijvigheid (ambachten, maakindustrie etc.) op de twee bedrijventerreinen om de economische vitaliteit van Stompwijk te bestendigen. Inzet op deze sectoren past zowel bij het DNA en de ruimtelijke context van onze gemeente. We streven naar brede werkgelegenheidsgroei. Dit betekent dat we inzetten op de juiste vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid die banen oplevert voor onze inwoners en die van de regio, voor alle opleidingsniveaus. Daarnaast werken we samen met publieke partners uit de regio om ook de regionale economie te versterken.

6.1 Doelstellingen

Om deze ambities waar te maken hebben we een tweetal doelstellingen geformuleerd. We willen de juiste randvoorwaarden creëren voor de realisatie van in totaal 2.000 extra banen in de periode tot 2030. Er is voor een horizon tot 2030 gekozen i.v.m. te veel onzekerheden die een werkgelegenheidsambitie tot 2040 heeft. Dit komt op basis van het huidige aantal banen neer op een gemiddelde jaarlijkse groei van ca 1%. Een deel van deze groei komt voort uit ontwikkeling binnen bestaande sectoren en bedrijven op bestaande plekken. Daarnaast vergt dit echter nieuwe ruimte voor werkgelegenheid. Om ruimte voor nieuwe

banen te kunnen realiseren is de doelstelling om via integrale gebiedsontwikkeling gemeente breed ten minste 5% van het toe te voegen bouwprogramma te reserveren voor niet-wonen functies.

6.2 Ruimtelijke consequenties

Deze ambities met een inzet op de drie belangrijke sectoren (zakelijke dienstverlening, zorg en retail), de werkgelegenheid laten meegroeien met de woningbouwontwikkeling en een brede werkgelegenheidsgroei voor hoger en praktisch opgeleiden heeft ook ruimtelijke consequenties:

- Door toename van het aantal woningen en de vergrijzing zal de vraag naar voorzieningen (o.a. 1^e en 2^e lijns-zorg, onderwijs, sport e.d.) in wijken en buurten toenemen;
- Met de groei van het aantal inwoners, de bouw van woningen voor doelgroepen met een zorgvraag en de regionale krapte als het gaat om werkplekken voor praktisch opgeleiden, is er een ruimtevraag naar kleinschalige bedrijfsruimte (categorie 1 en 2);
- De zakelijke dienstverlening, voor een groot deel bestaande uit ZZP'ers en hierdoor minder zichtbaar in de ruimtelijke structuur (werken veel aan huis of bij opdrachtgevers), heeft een ruimtevraag waar het gaat om plekken om te ontmoeten of te vergaderen danwel werkplekken (bv. in een bedrijfsverzamelgebouw). De ruimtevraag betreft voornamelijk locaties nabij

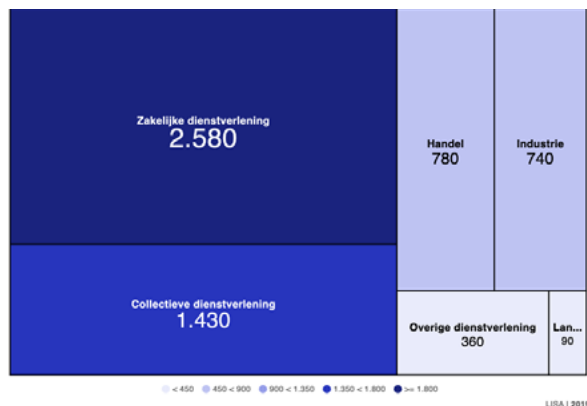
- voorzieningen (winkelgebieden).
- De opgave voor de winkelgebieden, uitgezonderd The Mall, ligt in het concentreren en compacter maken, zodat het levendige en aantrekkelijke gebieden blijven. Hierdoor komt er aan de randen van de winkelgebieden ruimte vrij die ingezet kan worden voor voorzieningen en kleinschalige bedrijfsruimte.

6.3 Groei van arbeidsplaatsen

Op figuur 10 is het ambitiebeeld voor de werkopgave ruimtelijk weergegeven met daarop de geplande ontwikkellocaties voor woningbouw. De aantallen (in eenheden van 50) geven een indicatief beeld waar de te realiseren banen verhoudingsgewijs kunnen landen. Een deel van de extra banen komt voort uit organische groei binnen bestaande en nieuwe bedrijven op bestaande plekken (bijv. the Mall). Een ander deel van de extra banen komt voort uit het verder teruglopen van de al beperkte leegstand als gevolg van aanhoudende regionale krapte in aanbod kantoren en bedrijfsruimte. Maar voor een belangrijk deel gaat het om nieuwe banen op nieuw te realiseren of te vernieuwen plekken. Voorbeelden hiervan zijn grotere woningbouwprojecten zoals Appelgaarde, Overgoo en Klein Plaspoelpolder. Tenslotte verwachten we een verdere stijging van het aantal ZZP'ers (inmiddels een kwart van alle lokale banen), waarvan een groot deel vanuit huis werkt.

Welk deel van de beoogde werkgelegenheidsgroei precies is toe te wijzen aan elk van de genoemde factoren laat zich niet tot in detail uitsplitsen, het betreft een globale en conservatieve raming. De sectoren die in Leidschendam-Voorburg sterk vertegenwoordigd zijn (zorg, zakelijke dienstverlening en retail) zijn continue onderhevig aan veranderingen in markt en maatschappij, maar kijkend naar de langere termijn dan ogen in elk geval zorg en (mogelijk in mindere mate) zakelijke dienstverlening als een relatief stabiele basis voor groei.

Op de volgende figuur is te zien dat de sectoren (detail)handel, (zakelijke) dienstverlening en zorg binnen onze gemeente de meeste vestigingen vertegenwoordigen.

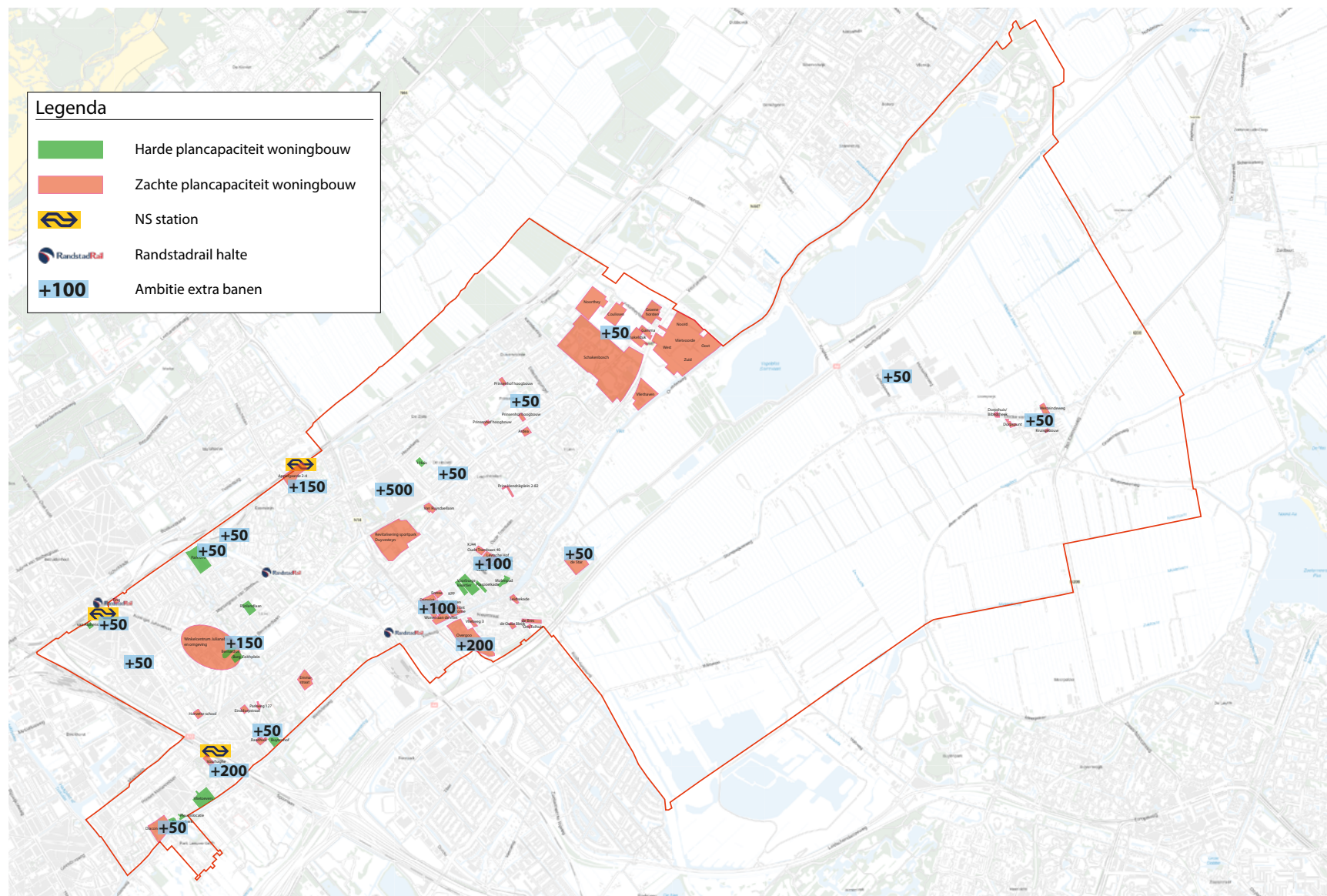


Figuur 9. Sectoren in Leidschendam-Voorburg

Als we uitgaan van een periode van rond de tien jaar dan zitten daar doorgaans perioden van zowel hoogconjunctuur, laagconjunctuur met uitschieters naar boven en beneden in. Het Centraal Planbureau schetst in haar actualisaties voor de middellangetermijnverkenning dat het verloop van de economie door een grote mate van onzekerheid gekenschetst wordt. 1% jaarlijkse groei in werkgelegenheid is noch een vanzelfsprekendheid, noch een resultaat van exacte wetenschap maar eerder een conservatieve lange-termijnraming welke aansluiting vindt bij de ramingen van het CPB en de OESO voor de Nederlandse economie.

6.4 Realiseren van ruimte voor bedrijvigheid

Om nieuwe ruimte voor banen te kunnen realiseren is de doelstelling om via integrale gebiedsontwikkeling gemeentebreed ten minste 5% van het toe te voegen bouwprogramma te reserveren voor niet-wonen functies en deze norm in beginsel te hanteren bij iedere gebiedsontwikkeling. Deze 5%-norm voor werk en voorzieningen geldt hierbij als algemene richtlijn en is geënt op een gemiddelde op wijkniveau. Er is gekozen voor 5% om enerzijds een substantiële ondergrens in te bouwen, maar anderzijds geen onoverkomelijke druk op de financiële haalbaarheid van ontwikkelopgaven te leggen. Daarnaast heeft het college de bevoegdheid om



Figuur 10. Ruimtelijke werkgelegenheidsambitie

al naar gelang de individuele bouwopgaven en de context van de buurt of wijk, hierin te differentiëren. De invulling van de 5% hangt samen met de opgaven in de wijk of buurt waar de ontwikkeling plaatsvindt. Bij realisatie van een hoog gebouw in Voorburg Midden ligt het accent wellicht op kleine kantoren in combinatie met lichte horeca en zorg. Terwijl bij realisatie van nieuwe woningbouw in Leidschendam-Noord wellicht de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte weer beter aansluit op opgaven uit de wijk. Op de ene plek wat meer werk en voorzieningen, op andere plekken wellicht wat minder. Deze niet-wonen functies kunnen bestaan uit economische functies maar ook maatschappelijke functies zoals ruimte voor cultuur, onderwijs en zorg. De nadere uitwerking en invulling van deze 5% norm volgt in de gebiedsgerichte uitwerking in de omgevingsvisie. Zo zorgen we ervoor dat de gemeente in de toekomst nog steeds een prettige plek is om te leven, te verblijven, te werken en te ontwikkelen.

6.5 Opgave per sector

Bedrijventerreinen

De afgelopen jaren zijn de marktomstandigheden sterk gewijzigd. Er is sprake van schaarste en tekorten op de regionale markt voor bedrijventerreinen, een afnemende voorraad te ontwikkelen (nieuwe) bedrijventerreinen en een omvangrijke herstructureringsopgave. Dit in een regio waar de druk op ruimte steeds verder toeneemt, de bevolking groeit en de mate

van verstedelijking hoog is. Het is dan ook een gezamenlijke, regionale opgave om te zorgen voor een uitgebalanceerde ruimtelijke ontwikkeling, waarbij integraal wordt gekeken naar de ruimtebehoefte van wonen, werken, voorzieningen en groen. Leidschendam-Voorburg draagt hieraan bij met ruimte voor bedrijvigheid passend bij het economische profiel van onze gemeente.

Met het aangaan van het woon-werkakkoord met de Provincie Zuid-Holland, Den Haag, Delft en Rijswijk committeert Leidschendam-Voorburg zich aan de regionale doelstellingen op het gebied van voldoende ruimte voor zowel de woningbouwopgave als voor de werkopgave. Met deze samenwerking proberen we onder meer tot goede oplossingen te komen voor gebieden die grenzen aan onze gemeente. Tevens werken we met regiogemeenten samen in Businesspark Haaglanden (BPH) op het gebied van bedrijfshuisvesting ten behoeve van het behouden en vestigen van bedrijven en daarmee de werkgelegenheid in de Haagse regio. Ontwikkelingen aan de gemeentegrens (o.a. Vlietzone, bedrijventerrein Westvlietweg, CID Binckhorst) bieden kansen voor werkgelegenheidsgroei en daarmee werkgelegenheid aan onze inwoners in de nabije omgeving. Wel vraagt dit om sturing en samenwerking met o.a. MRDH en BPH om ongewenste effecten te verzachten. Er is regionaal gezien een sterke behoefte aan

bedrijfsruimte voor kleine ambachten, productie, reparatie en assemblage. Dit zijn doorgaans activiteiten die deel uitmaken van het stedelijk verzorgende deel van de economie, en welke zich doorgaans goed verhouden tot een woonfunctie. Functiemenging en beter benutten zijn hierbij sleutelbegrippen. Dit biedt met name werkgelegenheid voor praktisch opgeleiden.

Gelet op de toenemende vraag naar ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid is het van wezenlijk belang dat de bestaande vijf bedrijventerreinen in onze gemeente behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Onze bedrijventerreinen bieden plek aan een diverse samenstelling van kleinschalige bedrijven. Over het algemeen gezien functioneren drie van deze terreinen goed. Twee terreinen, Essesteijn en Prinses Irenelaan, ogen verouderd. Dit levert een ruimtelijk vraagstuk op en word onderwerp van nadere verkenning. We onderzoeken hoe invulling gegeven kan worden aan herprofilering naar een gemengd stedelijk gebied zodat deze terreinen toekomstbestendig zullen zijn en werkgelegenheid blijven bieden aan praktisch opgeleiden.

Daarnaast zullen nieuwe locaties nodig zijn om aan de vraag naar ruimte te voldoen. We gaan nieuwe locaties verkennen. Hierin zoeken we afstemming met buurgemeenten/regio/provincie. Concreet denken we aan de ontwikkeling van de

Tennet locatie bij de A12 en de Meeslouwerpolder.

Bij herontwikkelingsprojecten op locaties met een bedrijfsmatige bestemming is het uitgangspunt om bedrijfsruimte terug te programmeren op de betreffende of alternatieve locaties voor minimaal hetzelfde metrage als in de oorspronkelijke situatie. In elk geval zolang het aanbod-voorraadratio bedrijfsruimte lager is dan 5% (aanbod-voorraad ratio geeft de verhouding aan tussen het deel van de totale voorraad bedrijfshuisvesting dat beschikbaar is voor koop of huur, ten opzichte van de totale lokale voorraad bedrijfshuisvesting). Dit betreft onder meer locaties zoals Oude Trambaan 40 (garage Fock), Veurse Achterweg etc.

Detailhandel en horeca

Onze kernwinkelgebieden dragen bij aan een levendige en aantrekkelijke woongemeente. We zetten blijvend in op het versterken van onze kernwinkelgebieden als verblijfs- en ontmoetingsgebied. De retail is in ontwikkeling, het aandeel online verkopen wordt steeds belangrijker. Covid-19 heeft deze ontwikkeling versneld. Dit heeft ruimtelijke impact op de winkelgebieden: uitbreiding (na volledige realisatie the Mall) is niet aan de orde, juist het compacter maken en concentratie is een opgave die speelt. We verkennen de noodzakelijkheid van het compacter maken en herpositioneren van Huygenskwartier, De Julianabaan en Leidschendam Centrum zodat

deze gebieden aantrekkelijk blijven. Dit doen wij onder andere door het inruilen van retailfuncties naar andere economische functies (o.a. voor voorzieningen en kleinschalige bedrijfsruimte, bij voorkeur aan de randen).

In de kernwinkelgebieden werken we mee aan nieuwe concepten, waaronder functiemenging (o.a. mengvormen horeca/detailhandel). Buiten de kernwinkelgebieden onderzoeken we de mogelijkheden en ruimtelijke effecten van blurring/mengvormen horeca en terrassen bij detailhandelondersteunende horeca. Daarnaast staan we, waar ruimtelijk mogelijk, terrassen toe bij horeca en detailhandelondersteunende horeca in de kernwinkelgebieden. Ook ondersteunen we ondernemers in het versterken van hun retailpositie door samenwerking in de retailcampus, een samenwerking tussen onderwijs, ondernemers en gemeente op het gebied van retail. We investeren in de vernieuwing van De Julianabaan en we onderzoeken de herprofilering van Leidschendam Centrum naar een centrum met nadruk op dagelijkse boodschappen met een sterk en aantrekkelijk horecaverblijfsgebied.

Naast de kernwinkelgebieden zijn er enkele buurt-/ wijkcentra. Deze gebieden dragen, evenals de verspreide bewinkeling door de gemeente, bij aan levendigheid en sociale cohesie in wijken en buurten. Terrassen bij horecagelegenheden



zijn, waar ruimtelijk mogelijk en ruimtelijk goed ingepast, toegestaan. Kleinschalige, buurtgerichte horeca in wijken en bij stations- en trafficlocaties kan onder voorwaarden worden toegestaan net als kleinschalige winkelvoorzieningen rond stationsgebieden en high-trafficlocaties. Ontwikkelingen aan de randen van onze gemeente zoals de CID ontwikkeling rond de Haagse stations en transformatie van de Binckhorst zorgen zowel voor kansen (extra klanten) als ook een mogelijke bedreiging (er komen daar ook winkels en horeca) voor onze kernwinkelgebieden.

Kantoren

Het kantooroppervlak is de afgelopen jaren aanzienlijk afgenomen. Op dit moment is de kantorenleegstand door transformatie en sloop weer op gezond niveau. Er is echter beperkt ruimte beschikbaar om nieuwe bedrijven te huisvesten. Veel m² zijn getransformeerd of zitten in een proces tot transformatie. Onze inzet de komende jaren is gericht op het intensiveren en uitbreiden van het economisch programma rondom stations en voorzieningen/winkelgebieden. Dit benoemen we als kantorenversterkingsgebieden. Zo kunnen we hier extra banen laten landen zonder dat dit naar verwachting gepaard gaat met substantieel extra autobewegingen. Het zal voornamelijk gaan om kleinschalige kantoren. Zo consolideren we de kantoren rondom het Stationsplein in Voorburg, vernieuwen we bij de Van Ruysdaellaan en

zetten we in op nieuwbouw op Appelgaarde en Overgoo. Al deze ontwikkelingen vinden plaats in een gemengd stedelijke setting met mix aan functies en voorzieningen. Kleinere courante kantoren behouden we, incurante kantoren (d.w.z. gekenschetst door structurele en problematische leegstand en sterk verouderd) buiten de kantorenversterkingslocaties kunnen mogelijk in aanmerking komen voor transformatie.

ZZP'ers

In onze gemeente zijn veel ZZP'ers aanwezig. Veel van hen werken aan huis of bij opdrachtgevers. Op dit moment zijn slechts enkele locaties in de gemeente beschikbaar waar zij met elkaar in één gebouw kunnen werken. Er is behoefte aan ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid (zowel bedrijfsruimte als kantoorruimte): voldoende, betaalbare locaties voor MKB en ZZP'ers om in onze gemeente te kunnen ondernemen (blijkens o.a. draagvlakonderzoek bedrijfsverzamelgebouw, maart 2021). Het gaat hierbij om permanente locaties, want nu is het betaalbare kleinschalige aanbod vooral tijdelijk. De rol van de gemeente is hierin initiërend (vraag inzichtelijk maken), verbindend (waar mogelijk vraag aggregeren als aanjager voor markt om nieuw aanbod te realiseren) en faciliterend (planologisch mogelijk maken). Waar nodig kan een meer actieve rol van de gemeente wenselijk zijn.

Voorzieningen

Door toename van het aantal inwoners en de toenemende vergrijzing, neemt ook de vraag naar (zorg)voorzieningen toe, denk hierbij aan o.a. 1^e en 2^e lijns-zorg, onderwijs en ontmoeting. Hier is extra ruimte voor nodig, met name in de wijken dichtbij de bewoners. Hiervoor is het o.a. van belang dat binnen bestaande herontwikkelingsprojecten ruimte voor dergelijke voorzieningen wordt gereserveerd.

In de wijken zetten we in op behoud van het voorzieningenniveau en waar nodig, gelet op de toename van het aantal woningen en inwoners, breiden we de voorzieningen uit binnen de bestaande woningbouwprojecten. Het gaat hier om voorzieningen in brede zin van het woord, zoals zorg, onderwijs, sport, cultuur. Bij herontwikkelingsprojecten zal hier nadrukkelijk aandacht voor zijn. We gaan een normenkader voor maatschappelijke voorzieningen ontwikkelen om te werken aan levendige en sociale wijken. Dit normenkader is bedoeld als richtlijn voor welke voorzieningen nodig zijn op welke plek, bijvoorbeeld hoeveel huisartsen er nodig zijn per x aantal inwoners in een bepaald gebied.

Buitengebied Stompwijk

De uitdagingen voor het buitengebied liggen onder andere in het versterken van het landschappelijke karakter en het behoud en versterken van

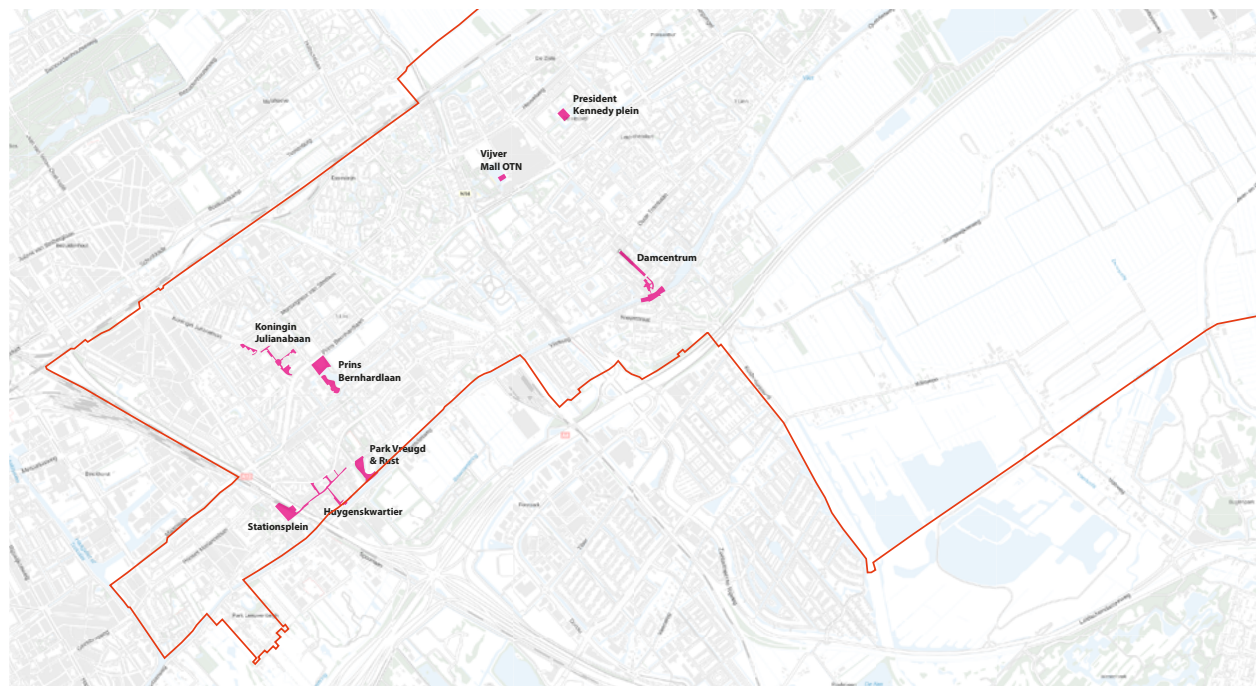
bedrijvigheid voor het in stand houden van de
gemeenschap van Stompwijk.

Voor een toekomstbestendig en groen buitengebied
sturen we op nieuwe, kleinschalige werkfuncties (ter
vervanging van extensieve bedrijvigheid), passend
bij het groen en het gebied en om de economische
vitaliteit van Stompwijk te bestendigen.
Voorbeelden zijn toeristisch recreatieve functies,
maar ook “groene” vergaderlocaties, dagbesteding
en ambachten.

Voor de Meeslouwerpolder verkennen we de
toekomstige economische invulling van het gebied.
Naast de aanwezige glastuinbouw is er ruimte
voor kleinschalige bedrijvigheid in categorie 1 en
2 met een goede ruimtelijke inpasbaarheid in een
landelijke omgeving. Inpassing van kleinschalige
bedrijvigheid in de vorm van ambachten, reparatie,
installatie, onderhoud, handel en assemblage zou
hier een passende invulling voor kunnen zijn. De
recentelijk gerealiseerde nieuwe verbindingsweg
biedt perspectief voor bestaand en nieuw
ondernemerschap. Op deze manier kan het
gebied een bijdrage leveren aan een duurzame
economische impuls voor heel Stompwijk.

Recreatie en evenementen

Evenementen dragen bij aan de levendigheid
en de sociale cohesie in de gemeente. Het
zorgt voor reuring, levendige (winkel)gebieden,



Figuur 11. Evenementenlocaties in Leidschendam-Voorburg

bekendheid van wat er te beleven is in onze
gemeente en het stimuleren van de economie.
Het grootste deel van de evenementen in onze
gemeente richt zich op de eigen inwoners, de
aantrekkingskracht van de evenementen is dan
ook voornamelijk lokaal. Er zijn twee evenementen
met regionale aantrekkingskracht, de Vlietdagen
en de Stompwijkse Paardendagen. We faciliteren
kleinschalige en middelgrote evenementen met

ruimtelijke verspreiding door de gemeente. Er zijn
zes evenementenlocaties met een eigen profiel.

Vrijetijdseconomie (ook aangeduid als
bezoekerseconomie) levert een wezenlijke bijdrage
aan de maatschappelijke doelstellingen en
opgaven binnen onze gemeente. De combinatie van
de vier beleevingswaarden staat centraal: 'Proef de
historie', 'Ervaar de Vliet', 'Winkelen op niveau', en

‘Ontdek het buitengebied’. Deze combinatie wordt aangeduid als het klavertje vier.

Met het in 2020 opgestelde promotieplan activeren we eigen bewoners en inwoners uit de regio om zelf al het moois dat onze gemeente te bieden heeft op recreatief toeristisch vlak te beleven. Denk daarbij aan de Vliet met haar aanlegsteigers en passantenhavens, recreatiegebied Vlietland en museum Huygens’ Hofwijck. En sinds juli 2021 maken we met maar liefst vier terreinen rond de oude Romeinse stad Forum Hadriani en het Kanaal van Corbulo deel uit van de Romeinse Limes als Unesco Werelderfgoed. Daarnaast zetten we in op het versterken van het recreatief netwerk (bijvoorbeeld recreatieve fietsverbindingen) en andere recreatieve voorzieningen. We benutten the Mall, met naar verwachting 14 miljoen bezoekers per jaar, als trekker van bezoekers en verkennen op welke manier we een deel kunnen verleiden om ook andere plekken in onze gemeente te bezoeken.

Dit draagt bij aan een aantrekkelijk woon-/werk-/verblijfsklimaat, de lokale werkgelegenheid, de lokale economie, en de positionering van onze gemeente binnen de regionale context van de MRDH. Recreatie en toerisme als versterking voor een vitale gemeente.



7. Van Kompas van de leefomgeving naar omgevingsvisie

Op 19 januari 2021 heeft het college ingestemd met een aanpassing van het proces van de totstandkoming van de omgevingsvisie. Deze koerswijziging houdt in dat de omgevingsvisie in een aantal stappen wordt opgesteld, met als eerste stap vier bouwstenen. De gemeente wil op korte termijn de keuzes uit het Kompas van de Leefomgeving uitwerken en vaststellen. Daarbij moet er een integraal verhaal ontstaan dat de toekomst van Leidschendam-Voorburg schetst. De vier bouwstenen zijn:

1. Groene woongemeente;
2. Mobiliteit en bereikbaarheid;
3. Economie en bedrijvigheid;
4. Lokale energie strategie & Transitievisie warmte.

Vanwege het profiel van Leidschendam-Voorburg als groene woongemeente zijn we gestart met de bouwsteen Groene woongemeente. De groei van het aantal woningen is het uitgangspunt voor de overige bouwstenen. De gevolgen van deze groei voor Mobiliteit en bereikbaarheid en Economie en bedrijvigheid worden uitgewerkt in deze bouwstenen. De bouwsteen Groene woongemeente wordt aan de gemeenteraad voorgelegd in de zomer van 2021. De overige bouwstenen worden eind 2021 aan de raad voorgelegd.

7.1 Waarom bouwstenen?

De bouwstenen vormen een agenda voor de omgevingsvisie. De vraag hoe voldoende woningbouw gerealiseerd kan worden is niet los te zien van de behoefte aan werklocaties, voorzieningen, infrastructuur en openbare ruimte. In deze bouwsteen worden daarom integrale hoofdlijnen en -keuzes onderzocht en uitgewerkt. De bouwstenen vinden hun uitwerking in de omgevingsvisie. Dit maakt dat de stap van bouwstenen naar omgevingsvisie meer ruimte biedt voor de discussie per thema en een



Stompwijk.

overzichtelijker overgang is dan die van Kompas van de Leefomgeving naar omgevingsvisie. De inhoud van de bouwstenen richt zich op de kernwaarden van de gemeente versus de specifieke ruimtevraag die ontstaat met de bouw van 4.500-5.000 woningen én de ruimtelijke keuzes die daaruit

ontstaan. We bouwen daarbij voort op besluiten die al genomen zijn bij het Kompas.

7.2 Besluitvorming kompas

Het vertrekpunt voor de bouwsteen Groene woongemeente is doelstelling B uit het kompas: 'Een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen'. In deze bouwsteen is de hoofdkeuze uitgewerkt hoe we de gemeente laten groeien met 4.000 woningen met behoud en versterking van de kernkwaliteiten van Leidschendam-Voorburg.

Het vertrekpunt voor de bouwsteen Mobiliteit en bereikbaarheid is doelstelling G uit het kompas – 'Een goed bereikbare gemeente'. Deze bouwsteen is onlosmakelijk verbonden met de andere bouwstenen en zal gelijktijdig ontwikkeld worden. De bouwsteen gaat in op de bereikbaarheid van de gemeente en wat voor de gewenste verstedelijking aan wonen en werken nodig is. Mobiliteit is bovendien een factor bij doelstelling C – 'Leidschendam-Voorburg is uiterlijk in 2050 energieneutraal en klimaatbestendig'. Er zijn dus veel raakvlakken met bouwsteen Lokale energiestrategie & Transitievisie warmte, gericht op het voorkomen van (onnodige) mobiliteit en het stimuleren van fossielvrij vervoer.

Het vertrekpunt voor de bouwsteen Economie en bedrijvigheid is doelstelling F – 'Vitale economie passend bij de woongemeente'. Geschetst wordt waar we werken en winkelen in de groene

woongemeente. Deze bouwsteen is onlosmakelijk verbonden met de verstedelijkingsopgave: nieuwe inwoners vragen immers om voorzieningen en werkgelegenheid. Ook zijn goede werklocaties en voorzieningen een essentieel onderdeel van leefbare centra, wijken en buurten.

Het vertrekpunt voor de bouwsteen Lokale energiestrategie en transitievisie warmte is doelstelling C - 'Leidschendam-Voorburg is uiterlijk in 2050 energieneutraal en klimaatbestendig'. De bouwsteen, die in 2021 wordt opgeleverd, bevat een wettelijk verplichte Transitievisie warmte welke wordt ingebed in de Lokale Energie Strategie (LES). De LES geeft breed inzicht in de aanpak van de energietransitie, de keuzes daarbinnen, de wijkaanpak en participatie en de ruimtelijke consequenties van bepaalde keuzes. In de LES wordt rekening gehouden met onze positie in de regio en de consequenties van de Regionale Energie Strategie (RES 1.0) die in de eerste helft van 2021 wordt vastgesteld.

7.3 Doorkijk naar de omgevingsvisie

Wettelijk zijn gemeentes verplicht binnen een termijn van drie jaar na de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsvisie te hebben vastgesteld. Op dit moment is de invoering van de Omgevingswet voorzien voor 1 juli 2022. Dit betekent dat de termijn voor de omgevingsvisie loopt tot en met circa 2024. In de omgevingsvisie vindt -

met bewoners, ondernemers en organisaties - de gebiedsgerichte uitwerking van de bouwstenen én de overige doelstellingen uit het Kompas plaats.

7.4 Participatie

Voor het opstellen van de bouwstenen zijn de resultaten van het participatieproces van het Kompas en de resultaten van de enquête onder inwoners uit juni 2020 gebruikt. Daarnaast is er gebruik gemaakt van resultaten van de verschillende onderzoeken die de gemeente vanaf 2019 onder de inwoners heeft gedaan. Strategische partners werden bij de ontwikkeling van de bouwsteen betrokken voor input en reflectie.

De vaststelling van de bouwsteen is een voorloper op de omgevingsvisie en geeft de richting aan waar de gemeente naar toe wil. De vaststelling van de bouwstenen heeft dus geen consequenties voor de manier waarop plannen getoetst worden. De uitwerking daarvan per gebied, en bijbehorende participatie, vindt plaats onder de omgevingsvisie. Wel bieden de bouwstenen al kaders om het gesprek aan te gaan met ontwikkelaars bij nieuwe initiatieven.