

Bedrijventerreinvereniging Lammenschansdriehoek

Pompoenweg 3 - 2321 DK Leiden
info@lammenschans-driehoek.nl
www.lammenschansdriehoek.ondernemersfonds.nl
Bank NL48 RABO 0132 7682 32
KvK 28118281



College van B&W
Postbus 9100
2300 PC LEIDEN

Per e-mail: s.kanselaar@leiden.nl

Betreft: Inspraak Retailvisie Leidse Regio 2025

Leiden, 1 september 2015

Geacht College,

Op uitnodiging van de Provincie Zuid-Holland hebben de in 'Economie071' samenwerkende gemeenten in de regio Leiden een detailhandelsstructuurvisie laten opstellen: De Retailvisie Leidse Regio 2025 (hierna 'Retailvisie') van het bureau Retail Management Center (hierna RMC). Ter uitwerking van het in de Retailvisie voorgestelde beleid hebben de samenwerkende gemeenten een 'Oplegnotitie' opgesteld. *Wij (Bedrijventerreinvereniging Lammenschansdriehoek; hierna BTV LD) maken hierbij gebruik van ons recht op inspraak volgens de gepresenteerde procedure en ondersteunen onze leden op ons terrein in hun bezwaren tegen bovengenoemde stukken.*

De leden van onze vereniging die instemmen met dit bezwaar hebben dat in de bijgevoegde **bijlagen** bij deze brief individueel aangegeven.

Basis van ons bezwaar

In het rapport Retailvisie wordt o.a. geconcludeerd dat de Lammenschansweg als Perifere Detailhandels Vestiging (PDV) locatie niet levensvatbaar is, en het daarom wenselijk is de locatie te "transformeren". Hiervoor wordt de locatie bestemmingsplan-technisch a.h.w. op slot gedaan voor uitbreiding met (grootschalige) detailhandel. De reeds op de locatie gevestigde detailhandel wordt desgewenst gefaciliteerd bij een relocatie naar een van de vier andere PDV-locaties in de regio. In de Oplegnotitie wordt vervolgens uitgewerkt hoe dit te bewerkstelligen. Wij zijn het hier volstrekt mee oneens, en hebben de volgende bezwaren en opmerkingen.

Bezwaren

Op 26 mei jl. heeft ten kantore van Zirkzee Wonen en Slapen een gesprek plaatsgevonden met een aantal leden van BTV LD en RMC; de opsteller van het rapport. Dit op uitnodiging van het programmabureau van de gemeente 'Economie071' en op basis van het "Bespreekstuk" (een concept) Retailvisie. Tijdens dit gesprek bleek dat de totale groep belanghebbenden voor het gebied Lammenschansweg, verenigd in de BTV LD, als collectief en individueel feitelijk geen inspraak heeft gehad bij de totstandkoming van het rapport. En dat de in het rapport getrokken conclusies door ons als discutabel worden beschouwd. Onze bezwaren zijn:

- Allereerst staat de voorgestelde Oplegnotitie lijnrecht tegenover de op 2 april en 13 mei 2013 gestuurde schriftelijke reeks toezeggingen over het vergunnen van detailhandel op de Lammenschansweg van het College van B&W aan de rechtsvoorganger van de huidige BTV LD, de OV Lammenschansweg en Kanaalpark, zie de **bijlagen**.
- Tevens staat het voorgestelde beleid haaks op de in 2014 in het Regionaal Economisch Overleg (REO) orgaan Holland Rijnland gemaakte regionale afspraken, het in 2012 vastgestelde en in 2014 uitgewerkte beleid van de Provincie Zuid-Holland.
- Voorts is het een complete breuk met de in opdracht van de gemeente Leiden (begin 2013) in praktische planuitwerking genomen Ontwikkelstrategie voor het gebied Lammenschansdriehoek (vastgesteld bij Raadsbesluit RV 12.0133 d.d. 20 december 2012,

bewust in samenhang met RV 12.0128), uitgewerkt in een via de site van onze vereniging te downloaden PDF bestand, zie de link <http://lammenschansdriehoek.ondernemersfonds.nl>

- Het strookt bestuurlijk evenmin met het raadsbesluit van de Leidse Gemeenteraad over het Bestemmingsplan Lammenschansdriehoek (vastgesteld bij Raadsbesluit RV 12.0128 d.d. 20 december 2012, bewust in samenhang met RV 12.0133)
- En tot slot: zowel RV 12.0128 als RV 12.0133 maken als 'kaderstellend beleidsstuk' deel uit van de Programma Begroting 2015 van de Gemeente Leiden. Dus beide stukken zijn voor 2015 herbevestigd als 'kaderstellend'.

Indien het College de Retailvisie en de oplegnotitie met deze inhoud en conclusies toch tot beleid zouden maken, dan houdt zij zich niet aan de in de brieven van april en mei 2013 aan ons gedane toezeggingen. De Gemeente Leiden breekt hiermee met afgesproken en 'vigerend' eigen beleid en toont zich daarmee een onbetrouwbare partij, met alle mogelijke juridische consequenties van dien, zoals aansprakelijkheid voor de schade die daar uit volgt voor de betrokken ondernemingen. U moet weten dat de brieven van 2 april en 13 mei 2013 in feite een overeenkomst zijn tussen de Gemeente Leiden en de OV Lammenschansweg & Kanaalpark, omdat de OV op basis van deze brieven met het College overeenkwam het op 14 mei 2013 dienend Beroep bij de Raad van State in te trekken!

Bovenal creëert de uitvoering van de voorgestelde Retailvisie in de toekomst een groot probleem voor alle Leidse (grootschalige) detailhandelaren die thans gevestigd zijn op een locatie waar zij volgens de nieuwe structuurvisie niet gewenst zijn: Leiden geeft namelijk de enige PDV-locatie binnen haar gemeentegrenzen op. Hierdoor is er in de toekomst in Leiden geen plek meer om nieuwe grootschalige detailhandel te vestigen, noch om bestaande lokaal sterk gebonden grote winkelbedrijven binnen de gemeentegrenzen te herplaatsen. Een uitsterfbeleid dus. Er wordt immers, ook in zijn algemeenheid, niet aangegeven waar detailhandelsvestigingen naar toe moeten 'transformeren'. Zo laat je ondernemers en vastgoedbedrijven in de kou staan.

De procedure

Het rapport en de werkgroep 'Economie071' scheppen het beeld dat voor het opstellen van de visie gesproken is met alle koepelorganisaties en andere belanghebbenden en dat de conclusies breed worden gedragen. Overigens missen wij de namen van de door de werkgroep genoemde organisaties in de eerste uitnodigingen.

Tijdens het eerder genoemde gesprek op 26 mei heeft dhr. Lubbers van RMC echter aangegeven dat er met vertegenwoordigers / woordvoerders van alle betrokken PDV-locaties behalve de BTV LD is gesproken. Dit werd in de media bevestigd door een woordvoerder van 'Economie071' die meldt dat ook ons bedrijventerrein heeft kunnen meepraten (Leidsch Dagblad d.d. 11-7 jl.).

Het beeld dat alle besturen van de betrokken belangenbehartigende organisaties hebben kunnen 'meepraten' klopt dus niet. De deelnemende vereniging 'BV Leiden' is weliswaar een Leidse ondernemersvereniging, maar lang niet alle bedrijven zijn daar lid van. Wel van hun eigen BTV of Winkelcentrumvereniging. Deze worden alle ondersteund door het indertijd door uw Gemeente opgezette Ondernemersfonds. Via deze structuur hadden alle besturen van de verenigingen in Leiden eenvoudig uitgenodigd kunnen zijn. Het merendeel van hun leden-ondernemers zijn immers rechtstreeks werkzaam in de detailhandel-sector.

Het bestuur van de BTV LD heeft in februari een uitnodiging ontvangen van Economie071 om "tijdens een werkatelier" mee te denken over "een leidraad" voor de detailhandel in de Leidse regio in de toekomst. Omdat hieruit de bestuurlijke zwaarte en implicaties niet duidelijk werden is hier verder geen actie meer op ondernomen. Er werd namelijk gesproken over "een leidraad" en een vage term als "werkatelier". Er is niet gesproken over een door de Gemeenteraden te accorderen 'oplegnotitie'. De spelregels over het 'meedenken' waren derhalve nogal onduidelijk. Ook was de uitnodiging niet gericht aan de BTV zelf of aan overkoepelende organen, maar aan individuen. Bovendien had men eind 2012 immers met de Gemeente al een ontwikkelstrategie voor ons terrein vastgesteld, een 2^e reden waardoor het logischerwijs niet nodig leek om actie te ondernemen. Pas na de totstandkoming van het rapport medio mei is het duidelijk geworden wat de inhoud, functie en urgentie van de nieuwe structuurvisie zijn.

Het argument dat er voor de totstandkoming van de Retailvisie wel met andere Leidse bedrijventerreinen en overkoepelende overlegorganen zou zijn gesproken snijdt ook geen hout: geen van de andere Leidse bedrijventerreinen heeft namelijk een PDV-bestemming en daar spelen dus deze belangen niet of nauwelijks. Overigens hebben wij deze besturen ook niet in de lijst van genodigden kunnen ontdekken.

Het rapport

De levensvatbaarheid van de 'concurrerende' PDV-locaties worden in het rapport hierdoor te rooskleurig voorgesteld (zo wordt er o.a. van uitgegaan dat de IKEA zich daadwerkelijk zal vestigen op WOOON Leiderdorp), en de levensvatbaarheid van de Lammenschansweg als PDV-locatie niet naar waarde geschat. De gebiedsstructuurvisie voor de Lammenschansweg ontbreekt geheel in bijlage 3 van het Retailvisie rapport. Hierdoor zijn de reeds in gang gezette voorbereidingen voor de verhuizing van o.a. de bestaande Carpet Right en Praxis Bouwmarkt (WVO in de beoordeling van de PDV-locatie), de nieuwe vestiging van een supermarkt (doelgericht aanbod in de beoordeling van de PDV-locatie) en de bouw van een geheel nieuwe woonwijk (YOURS Leiden) binnen onze locatie niet meegenomen bij de beoordeling van de locatie. Dit is ook erkend door RMC tijdens het gesprek op 26 mei.

De leegstand van slechts één pand op de gehele 'strip' (de voormalige 'It's locatie'; inmiddels door Fit for Free in gebruik genomen) wordt veel te zwaar meegewogen in de beoordeling over de levensvatbaarheid voor de Lammenschansweg.

Daarnaast heeft de PDV-locatie één troef t.o.v. de concurrerende locaties die geheel niet wordt meegewogen: de uitstekende bereikbaarheid voor de consument te voet, fiets en trein! Gezien haar ligging en uitstekende bereikbaarheid is de Lammenschansweg de enige PDV-locatie die juist de 'traffic', het gewenste trekken van bezoekers naar de binnenstad kan versterken.

De uitwisseling van kopers-stromen wordt in het rapport subjectief geïnterpreteerd (blz. 82): Er vindt een lage uitwisseling met andere PDV-locaties plaats. "De Lammenschansweg **lijkt**, door de lage uitwisseling, geen aanvullende functie te hebben en daardoor minder belangrijk voor de detailhandelsstructuur van de Leidse regio." (Retailvisie blz. 21). Deze conclusie wordt geheel niet onderbouwd. Het zou toch erg vreemd zijn een vergaande beslissing over het voortbestaan van de PDV-locatie Lammenschansdriehoek te nemen op basis van iets dat één onderzoeksbureau "lijkt". Men kan echter net zo goed concluderen dat men bijvoorbeeld na een bezoek aan een van onze winkels niet meer naar een PDV-locatie buiten de stad toe hoeft.

Aan de andere kant wordt de Lammenschansweg slecht beoordeeld voor wat betreft concurrentiepositie (blz. 136). Dit terwijl eerder was geconstateerd dat bezoekers niet in hoge mate de concurrerende PDV-locaties bezoeken. Hier zijn meningen leidend i.p.v. feiten.

Er vind juist in hoge mate uitwisseling plaats met gebieden met een andere functie (dagelijks en recreatief) in de directe omgeving: ons verzorgingsgebied! Sterker nog: de uitwisseling tussen Centrum Leiden, Centrum Voorschoten, Centrum Zoeterwoude en de Luifelbaan met de PDV-locatie Lammenschansweg is groter dan de uitwisseling met een van de andere 4 PDV-locaties (Retailvisie blz. 69). Dit benadrukt het sterke lokale karakter van de PDV-locatie Lammenschansweg én weerlegt het argument dat consumenten best bereid zijn langer te reizen om de meer afgelegen andere PDV-locaties te bezoeken. Voorts worden andere gebieden met eenzelfde score op uitwisseling van kopers-stromen WEL als voldoende beoordeeld (zie Retailvisie blz. 63 en 64).

Tevens zou de Lammenschansweg onvoldoende scoren op het percentage doelgericht aanbod (74%) omdat de locatie 26% recreatief aanbod zou bevatten (Retailvisie blz. 136). Dit wordt in het rapport niet uitgewerkt. Het percentage kunnen wij zelf niet zo vaststellen, maar het lijkt er sterk op dat men uitgegaan is van de situatie bij het aanvaarden van de opdracht. Zo wordt Fit for Free in het rapport namelijk als leegstaand pand negatief beoordeeld, het pand inmiddels is gevuld. Men ging af op de status bij aanvang van de opdracht.

Helemaal tegenstrijdig is dat de Lammenschansweg een lage toekomstbestendigheidsscore en een laag perspectief krijgt toebedeeld (blz. 25 Retailvisie), maar de Lammenschansdriehoek, waarvan de Lammenschansweg onderdeel uitmaakt, vervolgens een hoge score en een hoog perspectief krijgt toebedeeld (idem blz. 26). Dit is niet te verklaren, noch te bevatten.

Verwarrend en op het verkeerde been gezet

Niet alleen bij de uitnodigingen, ook bij de presentatie van de stukken wordt je verward en op het verkeerde been gezet. Zaken blijken steeds anders te liggen. Zie dit citaat op de website van Economie071: *"Alle zes de gemeenten stemden 30 juni jl. in met de inhoud van beide stukken"*, De gemeente Leiden heeft al ingestemd? Waar is die stemming dan gehouden? Wat moeten we als belanghebbenden, als burgers dan nog met 'inspraak', concluderen wij.

De juridische status van de beleidsdocumenten en gremia waarin bestuurlijke beslissingen worden genomen en vastgelegd, zijn (zelfs voor een daarin gespecialiseerde jurist) nauwelijks meer vast te stellen. Wat is de hiërarchie van de gremia en de stukken nu? Rijk, Provincie, Holland-Rijnland,

Gemeente? En dan nu opeens weer een '071' verband dat verstreckende visies neerlegt? En wat is dan de reikwijdte en de status van zo'n 'visie'? Ons bezwaar is verder dat dit in de 'oplegnotitie' niet duidelijk gemaakt wordt, en er geen inventarisatie bijgevoegd is van de geldende documenten op dit terrein. Er wordt een rookgordijn opgetrokken. Onze voorspelling is dat als deze Retailvisie en de Oplegnotitie tot gemeentebesluit worden verheven, besluiten die op basis hiervan worden genomen 'in de rechtszaal' geen stand zullen houden.

Ook is er verwarring in de stukken tussen 'Lammenschansdriehoek' en 'Lammenschansweg'. De Lammenschansweg maakt onderdeel uit van het gebied Lammenschansdriehoek, waarvoor een Bestemmingsplan geldt, niet apart voor de Lammenschansweg. Kennelijk wordt er gedoeld op een al een paar jaar geplande supermarkt aan het Bètaplein, ook in de Lammenschansdriehoek onderin het ROC gebouw, of wordt dit zo apart benoemd om de afspraken hierover te beschermen voor het geplande uitsterfbeleid?

Strijdigheid met eerdere afspraken

Deze Retailvisie breekt nadrukkelijk met de visie en de afspraken die binnen het REO Holland Rijnland met andere gemeenten zijn gemaakt. Dit terwijl de Holland Rijnland-visie na regionaal overleg in 2014 nog is geactualiseerd (zie REO-advisering, aangepast versie 2014). Hierbij is juist een concrete afspraak gemaakt het vestigingsbeleid voor bestaande PDV-locaties te versoepelen en het ook bedrijven uit de sectoren sport & spel, hobby en wit- en bruingoed mogelijk te maken zich op PDV-locaties te vestigen!

Verder is een van de 'kernbeslissingen' in de strategische agenda van Holland Rijnland juist "terughoudend te zijn met perifere detailhandel **buiten** de stad Leiden" (Strategische Agenda Holland Rijnland 2010-2014) en "ruimte te bieden aan regionaal en lokaal verzorgende bedrijven in de eigen regio" (Structuurvisie Holland Rijnland 2020).

De nu voorliggende Retailvisie is daardoor ook strijdig met de eerder in april en mei 2013 door het Leidse College van B&W gedane harde toezegging aan de ondernemers op de Lammenschansweg dat zij het toetsingskader van Holland Rijnland zal toepassen voor het toestaan van verdere **uitbreiding** van detailhandel op de locatie (zie brief Wensenlijst OV Lammenschansweg en Kanaalpark d.d. 13 mei 2013, als aanvulling op de toezeggingen in de brief van 2 april 2013, zie de **bijlagen**) en strijdig met het besluit van de Leidse gemeenteraad RV 12.0133 d.d. 18 december 2012 inzake de Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek waarin o.m. is vastgesteld dat:

- perifere detailhandel, showrooms en bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 uitsluitend aan de Lammenschansweg zijn toegestaan;
- uitbreiding van het aantal m² de perifere detailhandel in de Lammenschansdriehoek is toegestaan.

Deze Ontwikkelstrategie is in 2013 en 2014 ook door de Gemeente tijdens twee afzonderlijke ledenvergaderingen gepresenteerd aan de ondernemers van deze BTV LD, de eerste keer in aanwezigheid van wethouder Van Woensel zelf. Op basis van o.a. deze toezeggingen hebben diverse partijen reeds geïnvesteerd in de PDV-locatie Lammenschansweg waarvoor nu plots een 'uitsterfbeleid' wordt voorgesteld!

"Winkels of winkelgebieden worden uiteraard op basis van deze visie niet gevraagd te sluiten en winkeliers zullen in de toekomst niet worden gehinderd met ondernemen in het winkelgebied." (Retailvisie blz. 25). Wel wordt d.m.v. de voorgestelde Oplegnotitie verhinderd, om de reeds in gang gezette ontwikkeling van het gebied Lammenschansdriehoek uit te voeren. Nogmaals: dit dus ondanks het reeds door de Leidse Gemeenteraad vastgestelde beleid en de eerdere toezegging van het College in hun brief van 13 mei 2013, op basis waarvan de BTV toentertijd haar beroep tegen het bestemmingsplan, dat de dag daarop zou dienen bij de Raad van State, introk.

Gevolgen

Omdat wordt voorgesteld niet alleen de niet meer in de detailhandelsstructuur opgenomen winkelcentra, maar ook alle solitair gevestigde detailhandel te saneren ("Transformeren" is het eufemisme dat hiervoor wordt gebruikt in het rapport; zie Retailvisie blz. 34) zullen ook deze bestaande winkels binnen de gemeente Leiden worden ontmoedigd om op hun bestaande locatie te blijven.

Omdat gelijktijdig de enige PDV-locatie binnen de gemeentegrenzen (de Lammenschansweg) wordt opgeheven, betekent dit dat er binnen Leiden **nergens** meer plek is om deze bestaande bedrijven (buiten de in de Oplegnotitie genoemde bouwmarkten en tuincentra) op te vangen! De provincie Zuid-Holland heeft namelijk in 2014 vastgesteld buiten de reeds bestaande PDV-locaties geen nieuwe PDV-locaties meer toe te staan.

Niet alleen voor de bedrijven op de Lammenschansweg, maar ook voor andere bedrijven die momenteel zijn gevestigd op plekken als bijvoorbeeld de Rooseveltstraat, Amphoraweg, Hoge Rijndijk en wellicht de binnenstad die niet meer binnen de structuurvisie passen (Zirkzee Wonen en Slapen, Luc v.d. Berg badkamers, Colijn meubelen, Barthen keukens, Swaak, Bentveld interieur, de Droomfabriek om er een aantal te noemen) geldt dit probleem.

Deze zelfstandige ondernemingen in het hogere segment met een sterk lokaal karakter en een lokaal verzorgingsgebied (in de Retail ook wel "Local Heroes" genoemd) worden door het "transformeren" van hun huidige locatie geadviseerd te verhuizen. Anderzijds kunnen zij nergens anders heen: panden in de binnenstad zijn te klein (en de m² prijs te kostbaar), de andere "doelgerichte winkelgebieden" zijn óf te geïsoleerd en te ver van hun verzorgingsgebied (bijvoorbeeld 't Heen Katwijk), óf bewust gericht op een lager niveau (Baanderij Leiderdorp), minder levensvatbaar dan hun huidige locatie (WOOON Leiderdorp), óf qua concurrenten met een vergelijkbaar assortiment al voldoende voorzien (WOOON Leiderdorp en Rijnke Boulevard te Zoeterwoude). Ook is het nagenoeg onmogelijk om een eigen gezicht en eigen identiteit te behouden op de grote boulevards waar de ketens inmiddels de beste locaties al hebben ingenomen. **De Retailvisie stelt voor de bedrijven te ondersteunen bij een relocatie, maar ze kunnen dus nergens anders terecht!**

Tot slot

Juist door de Lammenschansweg als PDV-locatie te handhaven, en de reeds in gang gezette uitvoering van de ontwikkelstrategie voor de Lammenschansdriehoek niet in de kiem te smoren, zal het ook in de toekomst mogelijk zijn binnen de gemeentegrenzen een opvanglocatie te bieden voor de 'Local Heroes' van de Leidse detailhandel. Het gebied zou versterkt kunnen worden door de reeds in het raadsbesluit RV 12.0133 beoogde woningbouw en eventuele gerelateerde functies als zorg, hotels, dienstverlening en leisure-functies welke niet in de binnenstad geplaatst kunnen worden, kortom: toch de uitvoering van de Gemeentelijke Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek, zoals deze in het voorgenoemde raadsbesluit is vastgelegd.

Op de onderbouwing van de SWOT-analyse van de bestaande PDV-locaties valt heel wat af te dingen. De conclusie in de Retailvisie om PDV-locatie Lammenschansweg als niet toekomstbestendig te bestempelen is discutabel, en mag daarom geen basis van besluitvorming in de Gemeente Leiden zijn: het is geen goede basis voor de afweging van de belangen.

Door de Lammenschansdriehoek weer in zijn geheel als kansrijke PDV-locatie (incl. de al voorziene en toegestane supermarkt op het terrein) te benoemen, zou de Gemeenteraad haar burgers een dienst bewijzen. Zo wordt ook in de toekomst de bijhorende werkgelegenheid in de stad behouden en komt het College de eerder gemaakte harde afspraken met de ondernemers verenigd in de BTV Lammenschansdriehoek, het REO Holland Rijnland en de provincie Zuid-Holland na.

Ook valt nog te melden dat al tegemoet gekomen wordt aan de wens van de provincie Zuid-Holland om het aantal m² 'WinkelvloerOppervlak' te saneren door het recent aanpassen van de plannen voor de woontoren aan de oneven zijde van de Lammenschansweg, waar nu een bestaande PDV-strook is, en in de eerdere plannen van deze woontoren o.a. detailhandel (bijv. bruin- en witgoed) onder in die toren voorzien was.

Een groep leden van onze vereniging kan door deze Retailvisie en bijbehorende 'Oplegnotitie' derhalve ten onrechte gedupeerd worden in hun economische ontwikkeling, maar ook kan het aanzien en de (economische) levendigheid van het hele terrein er door aangetast worden. Daarom dienen wij deze zienswijze in. Wij geven daarnaast de leden van onze vereniging de gelegenheid door middel van een verklaring hun individuele steun voor deze brief en het indienen van deze zienswijze te bekrachtigen. U treft deze verklaringen als **bijlagen** bij deze brief aan.

Met vriendelijke groet,
Namens Bedrijventerreinvereniging Lammenschansdriehoek,

R. van den Berg
Voorzitter

... Bijlagen:

- Brieven van 2 april en 13 mei namens het College van B&W van de gemeente Leiden aan de rechtsvoorganger van de BTV Lammenschansdriehoek, de OV Lammenschansweg & Kanaalpark.
- bijlagen Verklaring van steun voor het indienen van deze zienswijze en inspraak.