



18 februari 2016

Geachte raadsleden,

Op 20-11-2012 heeft u de Ontwikkelstrategie vastgesteld voor Bedrijventerrein Lammenschansweg/Kanaalpark. Voorts is er nog door ons begin 2013 bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een beroep in gesteld tegen de vigerende bestemmingsplannen 'De Leidse Schans' en 'Lammenschansdriehoek'. Om een zitting en een uitspraak te vermijden heeft het college van B en W ons benaderd of er een minnelijke regeling tot stand zou kunnen worden gebracht. Dat is gelukt dankzij toezeggingen die het college van B en W bij brieven van 2 april 2013 en 13 mei 2013 aan ons heeft gedaan. De toenmalige juridisch adviseur, de heer Mr. R.C.V. Mans, hebben wij wederom ingeschakeld en zijn advies aan ons zal ik als bijlage bij de tekst van deze inspraak voegen, opdat u e.e.a. later nog eens goed kunt nalezen, want deze inspraak is te kort om e.e.a. uitgebreid te kunnen gaan behandelen. Wij zijn daar heel transparant in.

Ten aanzien van de detailhandel is de 'strip' (zoals de Lammenschansweg in de volksmond wordt genoemd) een florerend onderdeel van de BTV Lammenschansdriehoek. Het onderdeel 'Retail' is slechts ca. 16.000 m2 groot en een 'kabouterlocatie' als je die vergelijkt met de andere in het RMC rapport genoemde PDV locaties. Ik laat u even een plaatje zien van de grootte van onze locatie in verhouding met die van Woon, Baanderij, 't Heen en de Rijneke Boulevard. Die maakt minder dan 10% van het totaal uit.

Er is geen leegstand, alle zaken floreren. Als u een visuele inspectie op de fiets doet, ziet u dat het terrein en gebouwen er goed bijliggen. Er komt zelfs nog een Praxis bij en volgens gemeentelijke stukken die recentelijk op de raadsvergadering gaan komen (het zogenaamde schuifplan) komt ook CarpetRight naar de Lammenschans. Hoezo kansloze locatie!!!!

Verder is deze locatie geen bedreiging voor de 'Retail', omdat de bedrijven die er zitten niet in de binnenstad kunnen zitten (ze zijn te groot of trekken te veel verkeer aan) en een prima aanvulling zijn op het aangeboden assortiment voor de Leidse bevolking. Ze vullen het centrum prima aan. Eigenlijk is de 'strip' een beetje verlengstuk van de Korenvaarstraat. Moet straks de Leidenaar zijn spijkertjes, stoelen of gordijnen of wintersport-spullen bij de Rijneke Boulevard of Baanderij gaan halen? Nogmaals zij gezegd, dat het hier niet groter kan worden eerder kleiner omdat bijvoorbeeld zoals in de Ontwikkelstrategie is vastgelegd, de vastgoedeigenaren de vrijheid hebben om het onroerend goed te transformeren naar andere goedgekeurde bestemmingen. Als er dan 'Retail' verdwijnt dan is het omdat de markt dat wil.

Als u nu het predicaat kansloos op dit gebied stempelt, dan ontstaat er een enorme waarde-vernietiging omdat de ondernemers vanaf dat moment gevangen zitten in het bestemmingstraject. Iedere aanpassing aan het bedrijfsgebouw vergt dan een omgevingsvergunning en die zal getoetst worden aan de nieuwe bestemming en dan afgewezen worden. Kortom de zittende ondernemers kunnen geen kant meer op. Dat kan toch niet de bedoeling zijn.

Thans spelen er ook nog nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van PDV 's, waardoor de Verordening Ruimte, voor zover het gaat om perifere detailhandel, geheel op losse schroeven is komen te staan. Zie de recente uitspraak van 13 januari 2016 van de Raad van State en de Minister van I en M bij Koninklijk Besluit van 21 november 2015 artikel 2.1.4, derde lid, aanhef en onder a, van de Verordening Ruimte 2014 van de PZH geschorst, waardoor beperkingen van PDV locaties qua te verkopen goederen, ongedaan worden gemaakt. Met andere woorden de status PDV locatie gaat mogelijk nog veel interessanter worden voor de toekomst.

Alleen daarom en omdat de feiten en cijfers van de PDV locatie Lammenschans niet goed in het rapport van RMC naar onze mening zijn verwerkt, en er al helemaal foute conclusies worden getrokken (zie het door ons ingediende rapport Kardol), zijn wij van mening dat het werk opnieuw gedaan moet worden met in achtneming van de toezeggingen van B&W in 2013 aan onze BTV. Vermoedelijk heeft RMC hier geen weet van gehad.

### **Conclusie:**

Er kan geen ander redelijk en rechtmatig beleid voor de Lammenschansweg worden vastgesteld tenzij in de Retailvisie wordt opgenomen dat ten aanzien van de Lammenschansweg de Ontwikkelstrategie uit 2012 volledig zal worden nageleefd met:

- 1) inachtneming van de toezeggingen van het gemeentebestuur uit 2013;
- 2) inachtneming van de antwoorden die het Hof van Justitie de Raad van State zal geven;
- 3) inachtneming van de wijze waarop het afloopt met de Verordening Ruimte voor zover die de perifere detailhandel betreft;
- 4) de toezegging dat nooit een nieuwe bestemming aan een perceel zal worden gegeven zonder dat daarover tevoren overstemming met alle *stakeholders* (eigenaren en exploitanten) is bereikt;
- 5) de toezegging dat bestemmingsplannen die zijn gebaseerd op de Retailvisie en die Ontwikkelstrategie altijd zullen voorzien in een overgangsrecht dat verkoop van bestaande legaal gevestigde bedrijven aan de Lammenschansweg mogelijk maakt.

Individuele ondernemers die schade lijden door uitvoering van deze voorliggende Retailvisie komen mogelijk gezien de eerder recent gemaakte afspraken met B&W in aanmerking voor planschade. Feitelijk is hier geen sprake van een *Retailvisie*, maar van een *Ruilvisie* waarin regionale belangen tegen elkaar worden uitgeruild!

R. van den Berg  
Voorzitter BTV Lammenschansdriehoek

### Bijlagen:

Grafiek vergelijk WVO van de PDV locaties, bron: Retailvisie, herziene versie jan. 2016  
Brief van Mr. R.C.V. Mans aan bestuur BTV Lammenschansdriehoek, feb. 2016  
Rapport Bureau Kardol – Leiden Lammenschans, kiezen voor een positieve toekomst, dec. 2015  
Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek, Gemeente Leiden, feb. 2013